

De wooncoöperatie

*inzichten uit onderzoek en
praktijk*

Tineke Lupi,
- Projectleider wonen

Wat is een wooncoöperatie?

- *Platform31:*
- Vereniging met als doel het exploiteren en/of beheren van woningen voor de leden

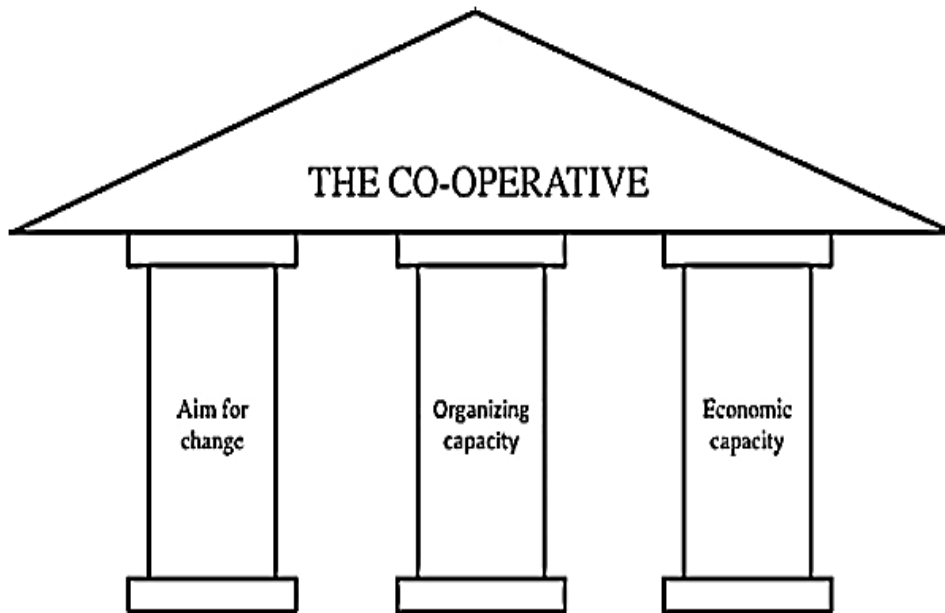
Trevor James:

Bewoners die collectief vorm willen geven aan het wonen en daartoe een coöperatie vormen



Adri Duivesteijn:

Waarom een coöperatie?



- Samen sterk staan
- Toegang tot 'exclusief' of schaars goed
- Gedeelde identiteit, niche
- Maatschappelijk bedrijf
- Mogelijkheid financiering aan te trekken en winst te maken
- Zeggenschap van leden
- Goed bestuur en toezicht
- Zakelijke bedrijfsvoering

Het coöperatieve verleden

Woningcorporaties begin 20e eeuw
ontstaan op coöperatieve basis

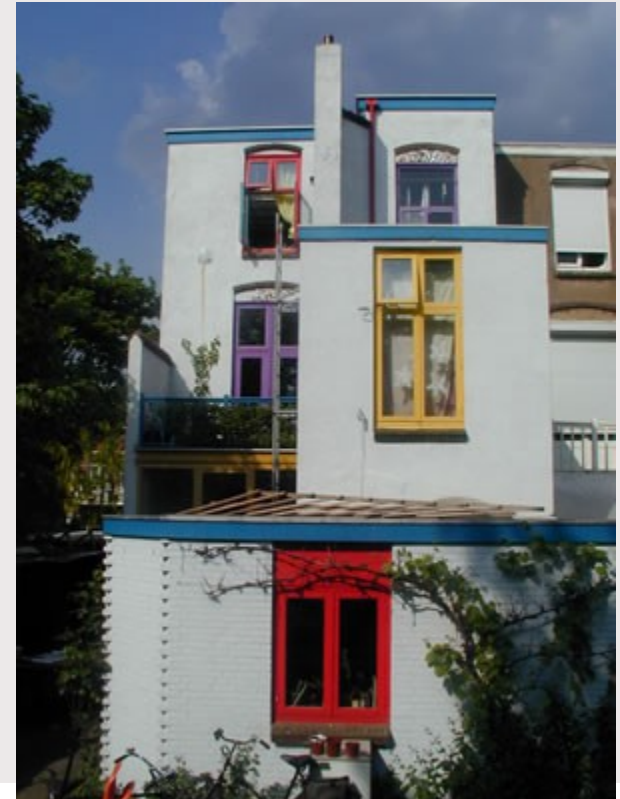
Coöperatieve flatverenigingen en
serviceflats in jaren '60 en '70

Zelfbeheer projecten en collectieve
woonvormen in jaren '70 en '80

Centraal Wonen en moeder-dochter relaties

Na 2000: opkomst PO en CPO

In de crisis: doe-democratie,
burgerinitiatieven, corporaties onder druk,
vastzittende markt



Kenmerken van initiatieven



Betrokkenheid en zeggenschap, eigenaar van het proces maar ook eigenbelang

Maatschappelijke doelstelling: aanbod creëren of behouden

Materiële doelstelling: betaalbare (huur)woning

Alternatief voor reguliere woonconsument 'in de knel' – urgentie lagere en middeninkomens

Wonen met gelijkgestemden, 'ons soort mensen'

Initiatief bij bewoners, belangengroepen, sociaal ondernemers

Varianten en mengvormen

A. Huurderscoöperatie

Vereniging bezit woningen en verhuurt deze aan de leden

B. Koperscoöperatie

Collectief van eigenaar-bewoners die hun woningen gekocht hebben via een coöperatie

C. Beheercoöperatie

Collectief van huurders die vergaand zelfbeheer voeren over hun woningen



De nieuwe Woningwet



Vereniging van vijf of meer sociale huurwoningen in elkaars nabijheid

Voorziet zelfstandig in beheer en onderhoud

> 50% betrokkenen heeft laag inkomen

Bewoners maken coöperatieplan dat voorziet in opzet organisatie

Zes maanden uitstel verkoop blok en 5000 euro 'opstartkosten'

Geen right to buy of right to manage voor huurders, alleen right to challenge

Van idee naar uitvoering

- Stap 1: Definiëren doelstellingen en doelgroep
- Stap 2: Verkennen draagvlak stakeholders
- Stap 3: Haalbaarheidsonderzoek
- Stap 4: Opstellen coöperatieplan/businesscase
- Stap 5: Financiering extern en bij leden
- Stap 6: Juridisch, fiscale en wettelijke kaders
- Stap 7: Toestemming, aankoop / bouwen
- Stap 8: Exploitatie en administratie
- Stap 9: Onderhoud en beheer
- Stap 10: Bestuur en organisatie



Hobbels in de eerste fase

Ondersteuning in verkennen haalbaarheid en exploitatie nodig

Wooncoöperaties opzetten en draaien is vergelijkbaar met een bedrijf en vergt specialistische kennis die bewoners vaak niet hebben.

Prijs voor verwerving van vastgoed cruciaal voor businesscase

Uitgangspunt is marktwaarde, want particulier initiatief. Bij lagere, maar ook de midden-inkomens vertaalt deze investering zich slecht in betaalbaar wonen.

Hoog risicoprofiel beperkt toegang tot financiering

Banken en investeerders in Nederland staan terughoudend tegenover wooncollectieven waardoor ze de benodigde investering niet rond krijgen.

Eerste hulp bij wooncoöperaties



Ga in gesprek met de corporatie over doel, belangen en kracht van het collectief

Hou als groep de regie, laat je niet overnemen maar vraag wel om duidelijke kaders

Blijf lang niet hangen in wat zou kunnen, wordt praktisch en concreet

Maak samen een planning met stappen en bespreek regelmatig de voortgang

Betrek andere stakeholders bij het proces zoals gemeente en huurdersorganisaties

- Hou spanning intern, trek samenop 'naar buiten'

Randvoorwaarden voor succes

Een duurzaam collectief met identiteit en doelstellingen

Trekkers met veel tijd en een lange adem

Een basis in budgetten voor onderzoek en begeleiding

Duidelijkheid over vastgoedwaarden en aankooprijzen voor panden of grond

Constructieve, open communicatie om het proces gaande te houden

Een realistische, gedegen businesscase

Status aparte in wet- en regelgeving

Toegang tot financiering



De hoop komt uit Friesland



Mienskip Wuns

Vereniging
Doarpskorperaasje
Jirnsum

vier woongroepen in
Leeuwarden

