PLATFORM31

kennis van stad en regio



Evaluatie Rotterdams Actieplan Coöperatieve Woonvormen

Frank Wassenberg

Tanja Morsheim

Astrid van Egmond

Uitgave

Platform31
Den Haag, 23 augustus 2022

Auteurs: Frank Wassenberg, Tanja Morsheim, Astrid van Egmond
Redactie: Platform31

Platform31
Kennis- en netwerkorganisatie Platform31 ziet de trends in stad en regio. We verbinden beleid, praktijk en wetenschap rondom actuele vraagstukken en komen tot een aanpak waarmee bestuurders, beleidsmakers en uitvoerders direct aan de slag kunnen. De oplossingen houden we niet voor onszelf: iedereen profiteert mee van de resultaten.

Postbus 30833, 2500 GV Den Haag
www.platform31.nl

Hoewel grote zorgvuldigheid is betracht bij het samenstellen van dit rapport, aanvaarden Platform31 en de betrokkenen geen enkele aansprakelijkheid uit welke hoofde dan ook voor het gebruik van de in deze publicatie vermelde gegevens. Alles uit deze uitgave mag worden vermenigvuldigd en/of openbaar worden gemaakt mits de bron wordt vermeld.

Inhoudsopgave

Samenvatting **4**

1 De evaluatie in Rotterdam **5**
1.1 Vragen in de evaluatie 6
1.2 Uit het Actieplan Coöperatieve Woonvormen 7
1.3 Deze evaluatie 9
1.4 Twee opmerkingen vooraf 10
1.5 Werkwijze en leeswijzer 10

2 Over wooncoöperaties in Rotterdam en elders **12**
2.1 Wooncoöperaties in Nederland 12
2.2 Precieze behoefte en aanbod niet bekend 12
2.3 Wooncoöperaties voor senioren of voor alle leeftijden? 13
2.4 Voorzichtige conclusie behoefte aan coöperatief wonen 14
2.5 Cursussen voor wooncoöperaties in Rotterdam 14
2.6 Informatie over wooncoöperaties 15
2.7 Lokale actieplannen voor wooncoöperaties in Nederland 16
2.8 Wooncoöperaties specifiek in Amsterdam 16
2.8 Ondertussen verandert de woningmarkt 18

3 Ontwikkeling coöperatieve woonvormen Rotterdam per aspect **19**
3.1 Het doel 19
3.2 Betaalbaarheid is een ander doel 20
3.3 Meerwaarde voor de stad en de buurt 20
3.4 De panden 22
3.5 De locatie 23
3.6 De procedure 24
3.7 Eisen en regels 25
3.8 Middenhuur 26
3.9 De kosten 26
3.10 Gemeentelijk/ambtelijk apparaat 27
3.11 Professionele ondersteuning 27
3.12 Financiële ondersteuning? 28
3.13 Garantstelling voor een lening 29

4 Hoe verder met coöperatief wonen in Rotterdam? **30**
4.1 Evaluatie van de vijf ondersteuningsmaatregelen 30
4.2 Conclusies en aanbevelingen 31

Bijlage 1 Lijst van geïnterviewden **34**

Bijlage 2 Kaders met initiatieven **35**

Samenvatting

De gemeente Rotterdam heeft Platform31 gevraagd om het Actieplan Coöperatieve Woonvormen[1] te evalueren. Dit Actieplan dateert van 3 december 2019, en is door de Raad vastgesteld op 12 maart 2020. In het Actieplan is een evaluatie na twee jaar aangekondigd. Deze ligt nu voor u. De intenties genoemd in het Actieplan zijn er, maar er is in dit tijdsbestek nog geen wooncoöperatie gerealiseerd. De gemiddelde doorlooptijd van plan naar realisatie duurt lang. Omdat wooncoöperaties een woonvorm (blijken te) zijn van de lange adem, is het goed om te kijken wat er goed gaat en wat beter kan. Dat zijn de twee te beantwoorden hoofdvragen van deze evaluatie.

De gemeente Rotterdam geeft met haar Actieplan en de daarin genoemde lijnen gehoor aan de woonwens voor wooncoöperaties. De actielijnen kennis en informatie en communicatie voor en over wooncoöperatie zijn met de aangeboden training goed ontvangen door de deelnemers. Ook de loketfunctie als aanspreekpunt voor wooncoöperaties wordt gewaardeerd. Verschillende experts hebben wooncoöperaties gefaciliteerd met hun deskundigheid; tot beleid overstijgende teambijeenkomsten is het helaas nooit gekomen. Deze waren bedoeld voor bij de planvorming. De vijfde actielijn is ingevuld met een aantal panden voor wooncoöperaties.
Naast deze actielijnen golden voor de initiatieven de bestaande beleidslijnen van de gemeente, zoals met name middenhuur en taxatie op basis van marktwaarde. Dit leidde tot twee doelstellingen in één, die als beperkend zijn ervaren door de initiatieven en soms oplossingen voor het realiseren van een wooncoöperatie in de weg stonden. De gemeente heeft geen grote portefeuille voor het verkopen van bestaand bezit aan wooncoöperaties. Daardoor zijn panden die minder geschikt of van slechte kwaliteit zijn, aangedragen voor de wooncoöperatie. Dat is een extra uitdaging en een risico voor het realiseren van wooncoöperaties.

Voor de evaluatie hebben we initiatiefnemers, ambtenaren en externe partijen geïnterviewd. Naast de evaluatievragen hebben we alle geïnterviewden ook gevraagd “Moet Rotterdam doorgaan met het Actieplan Coöperatief Wonen of niet?”. We legden hen drie keuzemogelijkheden voor:

- Stoppen, wegens gebrek aan behaalde resultaten en povere vooruitzichten
- Verdergaan, ook al vanwege vertragingen door corona
- Anders inrichten, met zwaardere ondersteuning dan louter faciliteren.

De antwoorden van de geïnterviewden zijn op hoofdlijnen eensgezind: “Doorgaan, maar met aanpassingen zodat het realiseren van wooncoöperaties mogelijk wordt.” Mogelijke aanpassingen staan in onze aanbevelingen.

[1] https://www.rotterdam.nl/wonen-leven/cooperatieve-woonvormen/Actieplan-wooncooperaties_TG.pdf

1 De evaluatie in Rotterdam

Rotterdam kent sinds december 2019 het Actieplan Coöperatieve Woonvormen, dat op 12 maart 2020 door de gemeenteraad werd aangenomen. Toegezegd werd na twee jaar het Actieplan te evalueren; voorliggende notitie is de kwalitatieve evaluatie.

In het voorwoord van het Rotterdamse Actieplan lezen we dat het college wil experimenteren met coöperatieve woonvormen. Omdat hiermee weinig ervaring is, kunnen initiatiefnemers rekenen op steun van de gemeente. In het actieplan beschrijft de gemeente hoe ze initiatiefnemers gaan faciliteren om met coöperatieve woonvormen aan de slag te gaan. En, “er zijn nog veel dingen die we moeten leren, maar die uitdaging gaan we samen met de initiatiefnemers aan.”

In deze evaluatie kijken we naar hoe zaken lopen of gelopen zijn en naar waar verbetering mogelijk is. Zo mogelijk met concrete aanbevelingen.

In het Rotterdamse Actieplan staan vijf acties:

1) een goede basis creëren voor initiatieven (kennis, informatie)
2) communiceren over mogelijkheden van wooncoöperaties
3) creëren van één gemeentelijk aanspreekpunt voor wooncoöperaties
4) oprichten van een gemeentelijk expertteam met verschillende disciplines
5) fysieke ruimte voor wooncoöperaties (locaties of panden)

Met deze vijf acties geeft de gemeente invulling aan haar ambitie voor wooncoöperaties:

“De initiatiefnemers die zich bij de gemeente melden ondersteunen en faciliteren wij om hun ideeën uit te werken tot haalbare en realistische plannen”. (citaat uit Actieplan, par. 1.3)

De gemeenteraad nam op 12 maart 2020 tegelijkertijd met het Actieplan een motie aan, waarin de gemeente vijf panden ter beschikking stelt voor coöperatieve woonvormen. Deze terbeschikkingstelling is de uitvoering van actiepunt 5 van het programma. Op 20 december van hetzelfde jaar stuurde de wethouder een brief aan de gemeenteraad (Commissie BWB) over de voortgang van actieplan en motie.





Foto links: Rotterdamse Rijweg 1. Aangeboden aan zittende huurders, die afzagen van koop. Het pand is, met behoud van de huurovereenkomst, verkocht aan een marktpartij. Foto: Google Street View. Foto rechts: Op de begane grond van de Zuidsterflat bevindt zich Lange Hilleweg 380 (rode locatiemarker). Foto: Google Street View

Acties 1, 2, 3 en 4 zijn in 2020 georganiseerd met de aanstelling van één coördinator, die binnen en buiten de gemeente aanspreekpunt is voor alle activiteiten rondom coöperatieve woonvormen. Zij heeft een belangrijke basis gelegd voor het ondersteunen en adviseren van wooncoöperaties. Op de gemeentelijke website is informatie te vinden over coöperatieve woonvormen. Initiatiefnemers kunnen aan de hand van deze informatie hun weg vinden naar het aanspreekpunt van de gemeente en weten welke ondersteuning de gemeente biedt aan initiatieven. Als start van het Actieplan heeft op 11 maart 2020 een grote openbare bijeenkomst plaatsgevonden – daags voor de gemeenteraad - om voorlichting te geven over coöperatieve woonvormen. Verder biedt het actieplan ruimte voor een gemeentelijk expertteam in de voorfase van een project en tijdens de uitvoering van het project. In een expertteam zijn verschillende disciplines vertegenwoordigd, denk hierbij aan Bouw en woningtoezicht, grondexploitatie, mobiliteit, energietransitie etc.

Actiepunt 5, fysieke ruimte, krijgt de meeste aandacht in de decemberbrief. Uitvoerig wordt aangeven dat en hoe de samenwerking met Het Rotterdams Woongenootschap (HRW) dat jaar is stukgelopen. Daarnaast worden de vijf panden benoemd waarom de gemeenteraad in maart dat jaar vroeg.

1.1 Vragen in de evaluatie

De hoofdvraag van deze evaluatie is: Wat gebeurt er met wooncoöperaties in Rotterdam (sinds december 2019). Wat gaat goed en wat kan beter? Deze hoofdvraag valt in drie deelvragen uiteen:

1. Wat valt er te zeggen over de behoefte om in een wooncoöperatie te wonen in Rotterdam en hoe karakteriseert deze zich?
    a. Is bekend hoeveel Rotterdammers behoefte hebben aan enige vorm van coöperatief wonen?

In een aantal andere steden ontwikkelt de gemeente ook ondersteuningsplannen voor wooncoöperaties. We geven als referentie kort ontwikkelingen in enkele andere steden aan.

2. Wat is er gebeurd sinds het Actieplan Wonen in Rotterdam is opgesteld (dec 2019)?
    a. In het Actieplan heeft de gemeente een faciliterende rolopvatting en benoemt vijf concrete activiteiten. Welke activiteiten zijn er uitgevoerd, per actielijn? Wat ging binnen deze rolopvatting goed en wat had beter gekund?

Deze vragen betreffen een evaluatie van de afgelopen tweeëneenhalf jaar, sinds het verschijnen van het Actieplan. We gaan specifiek in op elk van de vijf genoemde actielijnen en die worden beschreven aan de hand van de inzet:

- Instrumentarium
- Financiën
- Inzet mensen
- Communicatie en bekendheid
- Ervaring bij ontvangers
- Resultaten

Sinds 2019 is de woningmarkt aanzienlijk veranderd: huizenprijzen, woonlasten, woningtekorten en wachttijden zijn toegenomen, immigratie neemt toe, bouwkosten stijgen, de rente en inflatie gaan

omhoog, er is schaarste aan grondposities, en energielasten stijgen bij een gematigde loonstijging. Het realiseren van een wooncoöperatie blijkt een moeizaam proces, locaties leveren problemen op en financiering is lastig. Is een wooncoöperatie een reële oplossing voor de woonbehoefte en wat zijn alternatieven?

3. Hoe moet het verder?
    a. Vinden partijen dat het Actieplan Wooncoöperaties wel of niet vervolgd moet worden? Zo ja, hoe zou dat de volgende periode ingevuld moeten worden?
    b. Wat vinden partijen van de rolopvatting; is een faciliterend Actieplan toereikend of behoeft dit een andere insteek? Kan het minder intensief, of juist intensiever? Meer of minder faciliterend, ondersteunend, activerend, reactief of proactief? Welke ondersteuning zou de gemeente moeten (blijven) geven, en wat kan minder of moet juist meer?

1.2 Uit het Actieplan Coöperatieve Woonvormen

Het Actieplan uit december 2019 gaat allereerst in op wat een wooncoöperatie is:
Een wooncoöperatie is een organisatievorm van wonen waarbij zeggenschap primair bij de bewoners zelf ligt. De structuur is in principe die van een vereniging met als doel het exploiteren en/of beheren van woningen voor de leden. Een collectief van bewoners voert vergaand zelfbeheer over hun (huur)woningen. Hiertoe richten ze een organisatie op, de (coöperatieve) vereniging, waarin zelfbestuur, zelfbeschikking en wonen als maatschappelijke taak zonder commerciële doelstelling centraal staan. Er zijn voor wooncoöperaties verschillende varianten. Zij hebben het volgende gemeen:

- Het is een collectief particulier initiatief in het wonen;
- Het is een woonbedrijf in de vorm van een (coöperatieve) vereniging;
- Het is een bewonersbedrijf waar de leden-bewoners samen verantwoordelijk zijn voor bedrijfsvoering en/of onderhoud;
- De organisatie mag winst maken, maar heeft geen commercieel oogmerk;
- Het bestuur is in handen van leden-bewoners, de algemene ledenvergadering (ALV) neemt beslissingen.

En het Actieplan vervolgt:
Welke vormen van een wooncoöperatie zijn er?
Een wooncoöperatie kan, afhankelijk van de wensen en mogelijkheden van de initiatiefnemers, vele verschillende vormen aannemen. Er zijn vier hoofdvormen:

1. De vastgoedcoöperatie of huurvereniging. Hier is sprake van collectief eigendom: de (coöperatieve) vereniging bezit de woningen en verhuurt deze exclusief aan de leden die samen de organisatie besturen. Er is volledige zeggenschap over het vastgoed, maar de leden dragen ook verantwoordelijkheid en risico. Zowel sociale huur als vrije sector huur lenen zich voor deze vorm. Concreet: de wooncoöperatie is als rechtspersoon eigenaar van het vastgoed dat ze aangekocht of ontwikkeld heeft. De leden-bewoners huren de woningen van de

vereniging en besturen en exploiteren de organisatie. In de koopakte zijn beperkende voorwaarden opgenomen over doorverkoop (uitponden) en de doelgroep voor verhuur.

2. De koperscoöperatie. Dit is een collectief van bewoners die hun woningen hebben gekocht met een speciale regeling. Er is dus sprake van individueel eigendom. Zij kunnen alleen via deelname aan de (coöperatieve) vereniging kopen (en in sommige gevallen ook verkopen). Leden zijn samen verantwoordelijk voor onderhoud en beheer. Concreet: de bewoners zijn individueel eigenaar, maar het kopen en verkopen van de woning gebeurt binnen het collectief. Hier is een specifieke financieringsconstructie aan verbonden.
3. De beheercoöperatie. Hier is sprake van een collectief van huurders die (vergaand) zelfbeheer voeren over de woningen. De coöperatie is geen eigenaar van het vastgoed. De bewoners behouden in principe hun huurcontract en de verhuurder (vaak een woningcorporatie) maakt afspraken met de vereniging over hun taken en plichten in onderhoud en beheer van de woningen. Concreet: Het vastgoed blijft in bezit van de corporatie (of soms gemeente) en huurders nemen in meer of mindere mate beheertaken over.
4. De moeder-dochter constructie. In dit geval wordt een aparte juridische structuur opgericht waar de woningen in worden ondergebracht door de huidige eigenaar, vaak een woningcorporatie. Deze eigenaar sluit met een collectief van huurders, verenigd in een wooncoöperatie, een contract over gebruik, beheer en exploitatie van de woningen. De constructie biedt de mogelijkheid het eigendom geleidelijk over te dragen aan de vereniging of individuele leden (in plaats van directe verkoop bij variant 1 en 2). Concreet: de woningen worden in een aparte entiteit geplaatst. De corporatie (of andere vastgoedeigenaar) is aandeelhouder en daarmee (indirect) eigenaar van het vastgoed. De huurders exploiteren en besturen deze dochteronderneming als wooncoöperatie. Ook kunnen ze geleidelijk eigendom verwerven door de aandelen over te nemen. Al deze opties zijn mogelijk, eventueel ook in hybride vorm binnen één wooncoöperatie.



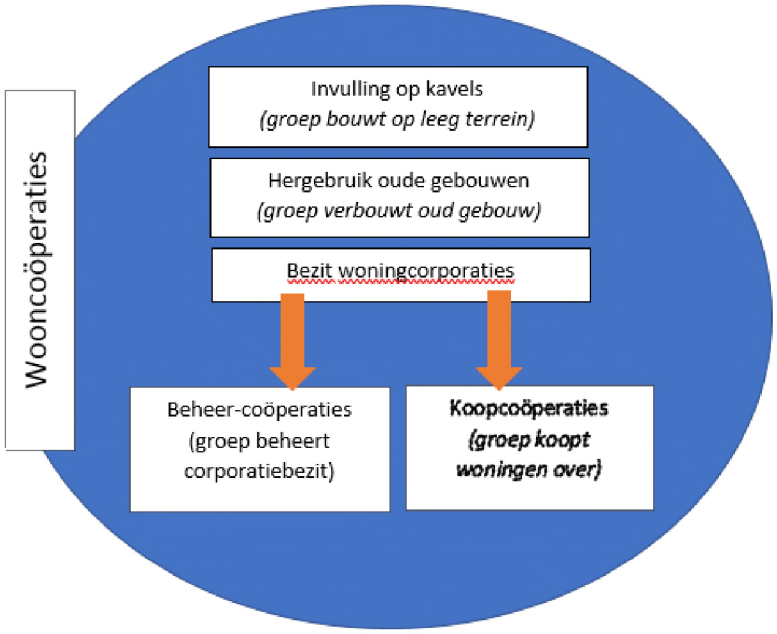
1.3 Deze evaluatie

Het Actieplan Coöperatieve Woonvormen beschrijft “wat is een wooncoöperatie?” en benoemt ook een viertal vormen van een wooncoöperatie; vastgoedcoöperatie, koperscoöperatie, beheercoöperatie en de moeder-dochterconstructie. Het actieplan heeft geen voorkeur. De geïnterviewde pilots van het Actieplan in Rotterdam concentreren zich op de eerste vorm: de vastgoedcoöperatie. Dit is de meest zuivere, en ook de meest smalle en principiële, definitie van een wooncoöperatie. Hierin vallen zowel eigendom (van het vastgoed) als het beheer (beslisbevoegdheid over onderhoud, verbetering, woningtoewijzing, huurbepaling en -inning) onder verantwoordelijkheid van de groep bewoners. Naast deze initiatieven is ook een beheercoöperatie geïnterviewd. De gemeente heeft vijf panden uit haar bezit ter overname aangeboden om er een coöperatieve woonvorm te starten.

1.4 Twee opmerkingen vooraf

Het begrip coöperatieve woonvorm is niet precies afgebakend, evenmin als collectieve woonvorm. Dat kan van allerlei zijn: een vastgoedcoöperatie, een Centraal Wonen groep, een beheercoöperatie, een wooncoöperatie in de zin van de Woningwet 2015, een groep die samen in een verenigingsstructuur een oude boerderij koopt, een voormalig kraakpand, een seniorenhofje.
We gebruiken in dit rapport verder de termen wooncoöperatie, coöperatieve woonvorm en collectieve woonvorm door elkaar. Definitieverschillen zijn niet duidelijk, en termen worden in de praktijk door elkaar gebruikt.

Figuur 1 Vormen van wooncoöperaties of coöperatieve woonvormen
NB: 'Bezit woningcorporaties' kan ook worden gelezen als bezit van een andere partij (private partij, overheid), en tevens als bestaand bezit of te ontwikkelen bezit



Een tweede opmerking betreft het thema Financiën. Dit speelt een (grote) rol bij de totstandkoming van wooncoöperaties, ook in Rotterdam. In de evaluatie gaan we kort in op zaken als betaalbaarheid, financierbaarheid en de businesscase, maar het wordt geen specialistische evaluatie op dit onderwerp. Te meer omdat een aantal financiële experts van Ecorys hieraan werkt. Deze evaluatie moet samen met hun bevindingen een antwoord geven op de haalbaarheid en een mogelijk vervolg van het Actieplan Coöperatieve Woonvormen Rotterdam.

1.5 Werkwijze en leeswijzer

In overleg met de opdrachtgever is een korte en snelle werkwijze bepaald voor de evaluatie. Eerst lazen we alle ter beschikking gestelde stukken. In mei en juni 2021 interviewden we 18 mensen. In bijlage 1 staan ze genoemd. Meteen een disclaimer hierbij: we hebben deze mensen gesproken en dat zijn lang niet alle betrokkenen; mogelijk hebben niet-bevraagden een andere mening.
De meeste interviews konden fysiek in Rotterdam plaatsvinden, enkele gebeurden digitaal. Uit alle teksten en alle interviews stelden we de voorliggende evaluatie op. Deze is bewust kort gehouden,

maar biedt tegelijkertijd ook context voor degenen die wat verder van het onderwerp af staan. Door de tekst heen plaatsen we delen van de gehouden interviews. Deze dienen ter illustratie en zijn anoniem opgeschreven.

De tekst is tot stand gekomen op basis van deskresearch, de interviews en onze eigen kennis en ervaring. Het doel is niet zozeer terugkijken naar wat er is gebeurd, en wat beter en anders had gekund, maar vooral feitelijk gericht en met een blik op de toekomst.

Het volgende hoofdstuk gaat in op coöperatieve woonvormen, de behoefte en de ontwikkeling in Rotterdam en elders sinds eind 2019. Dat beantwoordt de eerste twee vragen. Het er opvolgende hoofdstuk analyseert het verloop per aspect. Het vierde en laatste hoofdstuk ten slotte kijkt naar de toekomst: hoe nu verder?

2 Over wooncoöperaties in Rotterdam en elders

In dit hoofdstuk gaan we achtereenvolgens in op:

- Achtergrond wooncoöperaties
- Behoefte aan coöperatief wonen
- Kennisoverdracht over coöperatief wonen
- Ervaringen in andere steden en landen
- Externe ontwikkelingen sinds 2019

2.1 Wooncoöperaties in Nederland

Wooncoöperaties zijn een woonvorm die al heel lang bestaat in Nederland (al voor de Woningwet uit 1901), maar die mede door de prominente positie van de sociale huursector en de subsidiering van de koopsector altijd een bescheiden positie hebben ingenomen. Dat is merkwaardig, want in tal van buurlanden komen ze veel meer voor. In Scandinavië en Midden-Europa woont, vooral in de steden, al gauw zo'n 20% van de inwoners in een wooncoöperatie. In die landen vormen ze een substantieel onderdeel van de woningmarkt; een derde weg tussen huren en kopen in.

Wooncoöperaties vormen niet alleen een alternatief voor een woning kopen of er eentje huren, maar komen bovenal tegemoet aan een wens tot meer collectief wonen en zelfregie over het wonen. Dat kan op allerlei manieren, met als kenmerken meer gezamenlijkheid, omkijken naar elkaar, voorkomen van vereenzaming, zorgen voor elkaar, gedeelde verantwoordelijkheid, eigenaarschap, zelfbeheer en zeggenschap. Bepaalde voorzieningen worden gedeeld (tuin, gezamenlijke ruimten, gereedschap, wasmachine, etc.), en bepaalde activiteiten worden samen georganiseerd; collectiviteit voorkomt vereenzaming en individualisme. Collectief en/of coöperatief wonen[2] betekent doorgaans kleinere individuele woningen, meer gezamenlijke ruimtes en minder totaal ruimtebeslag.

2.2 Precieze behoefte en aanbod niet bekend

De precieze behoefte aan coöperatieve woonvormen is niet bekend, evenals het huidige aanbod. Ook de precieze behoefte naar collectieve woonvormen is niet bekend. Landelijke woononderzoeken, ook het net verschenen landelijke WoON[3], vragen er niet naar. Er zijn ook geen Rotterdamse cijfers bekend.

Er zijn daarentegen wel allerlei signalen, die de behoefte aan allerlei vormen van collectief wonen laten zien. Recent heeft Platform31 vijftien van deze signalen bij elkaar gebracht[4], met als conclusie:

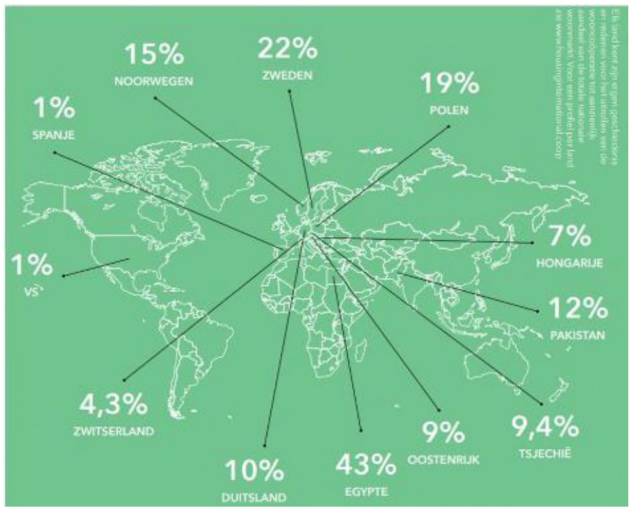
---

[2] Collectief wonen zijn woonvormen waarin bepaalde voorzieningen worden gedeeld. Coöperatieve woonvormen zijn de wijze waarop dit gebeurt; bijv. vastgoedcoöperatie, beheercoöperatie.

[3] Driejaarlijks onderzoek naar de woonsituatie en de woonbehoeftes van Nederlanders, 'Wonen langs de meetlat', CBS en ministerie BZK, laatst verschenen 9 juni 2022: https://www.woononderzoek.nl/

[4] De behoefte aan collectief wonen, Tanja Morsheim en Frank Wassenberg, april 2022, https://www.platform31.nl/publicaties/de-behoefte-aan-wooncooperaties

"Er bestaat geen hard cijfer over zowel het aanbod van als de behoefte aan vormen van collectief wonen. De invulling, dus de definitie, van collectief of coöperatief wonen, verschilt: ook die is niet eenduidig. In deze notitie hebben we allerlei verschillende signalen bij elkaar gebracht. Huidige aantallen wooncoöperaties variëren van 1.300 tot 2.500, waarbij de onderzoekers diverse kanttekeningen plaatsen. Onder meer dat veel initiatieven nergens geregistreerd staan. Er wonen – ook weer afhankelijk van wat je meetelt – tussen de 25.000 en 70.000 huishoudens. Vaak mensen alleen, maar ook stellen en gezinnen met kinderen. Allerlei soorten mensen: ouderen, jongeren, meer en minder vermogenden, meer en minder kansrijken, geboren Nederlanders en mensen van buiten. De behoefte aan enige vorm van gezamenlijk wonen blijkt veel groter. Onderzoeksgegevens (waarbij het vaak gaat om enquêtes onder deelpopulaties, zoals verhuisgeneigden) geven een behoefte aan van 17 tot 25 procent van de woningzoekenden die 'liever iets gezamenlijks delen'. Invullingen daarvan kunnen variëren. Voor specifieke initiatieven – erfdelen, Knarrenhofjes voor senioren – bestaan lange wachtlijsten. Buitenlandse ervaringen laten uiteenlopende cijfers zien. In landen die enigszins met Nederland te vergelijken zijn, liggen percentages aan wooncoöperaties zo tussen de 5 en 10 procent. Als we heel voorzichtig de ondergrens hiervan aanhouden – dus 5 procent - en dit naar Nederland vertalen, zou dit betekenen dat zo'n 400.000 huishoudens op enige manier in een collectief willen wonen. Deze (collectieve) woonbehoefte is vele malen groter dan het huidige aanbod. Als we dat willen realiseren, is er nog een lange weg te gaan."



Figuur 2 Percentage wooncoöperaties per land[5]

2.3 Wooncoöperaties voor senioren of voor alle leeftijden?

Een groep die regelmatig wordt genoemd als doelgroep van collectief wonen, zijn senioren. Omkijken naar elkaar voorkomt vereenzaming, vermindert het beroep op mantelzorg en biedt gezelligheid. Het Rijk heeft een speciale regeling hiervoor: de Stimuleringsregeling Wonen en Zorg (SWZ)[6]. Daarnaast bestaat nog een regeling voor senioren (SOO) om de algemene ruimten te bekostigen.[7] Stichting Knarrenhof beijvert de totstandkoming van gemeenschappelijke woonvormen voor ouderen.[8] Het concept is populair, maar heeft grote moeite om daadwerkelijk hofjes te realiseren. Sinds de oprichting

[5] 2 Cera, augustus 2020, Coöperatief wonen in Vlaanderen en zie ook: De behoefte aan wooncoöperaties, Platform31
[6] SWZ, zie: Regeling van ministerie VWS uitgevoerd door RVO: https://www.rvo.nl/subsidies-financiering/swz
[7] SOO, zie: https://www.rvo.nl/subsidies-financiering/soo
[8] Zie: https://knarrenhof.nl/

is 2010, zijn er een tiental gerealiseerd, de eerste in 2017 in Zwolle. Er staan inmiddels 26.500 geïnteresseerden op een wachtlijst. Het wachten is vooral op locaties die ter beschikking komen. Het merendeel van de doelgroep - ouderen – zal bij verhuizing elders een (vaak grote gezins-) woning achterlaten. De financiering is gemakkelijker: veel senioren met een collectieve woonwensen laten een (koop)woning achter, met een ruime overwaarde.
Een focus op senioren vergroot de realisatiekans, maar het nadeel is uiteraard de eenzijdige gerichtheid op senioren. Initiatieven van 55-minners vallen erbuiten. Bovendien wensen veel senioren zelf ook een gemengde bewonerssamenstelling.
Geen enkele van de initiatieven die wij tegenkwamen in Rotterdam, richtte zich op de groep senioren. Integendeel, juist de gemêleerdheid van de bewonersgroep werd als sterk punt in de interviews naar voren gebracht.

2.4 Voorzichtige conclusie behoefte aan coöperatief wonen

De eerste onderzoeksvraag gaat over de behoefte aan coöperatieve woonvormen. Voor Rotterdam en ook voor Nederland is geen gedegen behoeftenonderzoek gedaan. De exacte behoefte aan coöperatieve woonvormen is onbekend.

Er zijn in Nederland diverse signalen dat er in Nederland behoefte is aan enige vorm van collectief (gezamenlijk) wonen al dan niet in coöperatieve vorm. Een voorzichtige schatting is een behoefte van 5% voor collectieve woonvormen. Als we deze schatting voor collectieve woonvormen extrapoleren voor de gemeente Rotterdam zou dit een behoefte geven van 16.000 huishoudens (30.000 mensen) die collectief willen wonen. Hoeveel huishoudens hiervan in coöperatieve woonvorm willen wonen is niet bekend. Aannemelijk is dat de coöperatieve behoefte kleiner is dan de collectieve behoefte.

Wel is duidelijk dat deze schatting op dit moment ver af staat van het werkelijke aantal mensen dat zich heeft gemeld als geïnteresseerde in het Actieplan coöperatieve woonvormen Rotterdam. Dat waren in totaal 200 geïnteresseerden, bestaande uit bewoners, architecten en ontwikkelaars.

2.5 Cursussen voor wooncoöperaties in Rotterdam

Als onderdeel van het Actieplan werden twee soorten cursussen aangeboden; een basiscursus wooncoöperaties verzorgd door stichting !Woon[9], en een meerdaagse cursus “Wooncoöperatie opzetten in Rotterdam” gefaciliteerd door Bouwenmetdeburen.[10]

De basiscursus is gebaseerd op een landelijke cursus met landelijke voorbeelden ter illustratie en inspiratie, maar verder toegespitst op Rotterdam. Het was een onlinetraining die werd gegeven in 2021 en 2022. In 2021 werd deze goed bezocht met zo’n 20-30 deelnemers per keer. In 2022 was er minder animo, dit is deels te wijten aan het feit dat de cursus online was. Verder was het opvallend dat slechts 10-20% zich voorafgaand aan de cursus had ingelezen in het onderwerp; elders hebben de deelnemers meestal meer voorkennis.

[9] Aangeboden door !Woon, zie: https://www.wooninfo.nl/nieuws/2020/09/de-opstartfase-van-een-nieuwe-wooncooperatie/
[10] Zie: https://www.bouwenmetdeburen.nl/

De meerdaagse cursus ging dieper op het opzetten van een wooncoöperatie. Deze had als doel om de deelnemers te informeren over de nodige inhoud van een businessplan en het maken van realistische berekening voor zo'n plan. De deelnemers waren daarom mensen die al enig verstand hadden van collectief wonen. Volgens de evaluatie van de cursus had ongeveer de helft een bouwkundige, projectontwikkelings- of ontwerpachtergrond, en er waren zelfs deelnemers die al een poging hadden gedaan om een wooncollectief op te zetten. De meerderheid van de deelnemers volgde de cursus ter voorbereiding op het uitbrengen van een bod. In totaal waren er 52 deelnemers waarvan velen eerder afhaakten of later aanschoven.

De cursus vond plaats over vijf dagdelen, in verband met Covid was de eerste sessie volledig online en de rest was hybride. Er werd tijdens de cursus onder andere aandacht besteed aan de motivatie om een collectieve woonvorm op te richten; de meeste deelnemers gaven ecologische, sociale en duurzame redenen hiervoor:

"Duurzame karakter, ruimtes en spullen delen, prettige woonomgeving creëren met mensen die enigszins dezelfde ambities hebben: duurzaam, groen, sociaal." (quote uit de cursusevaluatie)

Daarnaast was er aandacht voor de stichtingsopzet, een bouwkundig plan schrijven, de financiering en de exploitatie van een wooncoöperatie.

Uit de evaluatie kwamen veel positieve reacties. De deelnemers gaven aan meer inzicht te hebben gekregen in het maken van berekeningen en konden de structuur erg waarderen. Ook waren er punten van kritiek. Zo voelde een aantal deelnemers zich beperkt in de hoeveelheid informatie die ze met de rest van de groep kon delen. Aangezien er op de panden geboden moest worden en het hoogste bod zou winnen, was het voor deelnemers lastig om open te zijn over de eigen financiële situatie omdat ze na het afronden van de cursus mogelijk elkaars concurrent zouden zijn. Ook zijn mensen afgehaakt omdat zij de voorwaarden die aan de pilots wooncoöperatie verbonden waren te beperkend en te star vonden, te commercieel, te weinig openstaan voor andere inzichten of omdat zij het pand niet geschikt vonden, blijkt uit de evaluatie.
Verschillende geïnterviewden (initiatiefnemers en ambtelijk) hebben aangegeven dat een geslaagd voorbeeld van een wooncoöperatie in Rotterdam stimuleert. Het toont immers aan dat het in Rotterdam ook kan en biedt initiatiefnemers ook de kans om van elkaar te leren.

Twee pilots hebben, naast de cursussen ook een pand specifieke cursus ontvangen als ondersteuning in het proces naar het doen van een bod. De groep initiatiefnemers van de Putsebocht is begeleid door een procesbegeleider van !Woon en Vereniging De Roos kreeg ondersteuning van een procesbegeleider van Vannimwegen.

2.6 Informatie over wooncoöperaties

Op de website geven de gemeente Rotterdam en Open Air Rotterdam voorlichting aan coöperatieve woonvormen:
Coöperatieve woonvormen | Rotterdam.nl, Documentaire over collectieve woonvormen en
Samen Leven Samen Wonen - OPEN Rotterdam
In Nederland zijn ook andere sites en netwerken waar kennis over wooncoöperaties wordt gedeeld; bijvoorbeeld Cooplink - Kennisnetwerk wooncoöperaties
En die van Platform31: kennisdossiers wooncoöperaties

2.7 Lokale actieplannen voor wooncoöperaties in Nederland

Het Rijk stimuleert coöperatieve woonvormen 'van bovenaf', maar om deze te realiseren is ook actieve en lokale ondersteuning nodig. Dat gebeurt op verschillende manieren en in verschillende intensiteiten van faciliterend tot en met een actieve rol met financiële ondersteuning. Alle manieren ondersteunen initiatieven die vanuit de samenleving ontstaan. Bij een faciliterende rol wordt kennis beschikbaar gesteld, voorlichting gegeven en een loketfunctie ingericht met een aanspreekbare persoon die de weg kan wijzen. Een actievere rol is die waarbij de ambitie uitgedrukt wordt in een aantal te realiseren wooncoöperaties. Locaties worden specifiek toegewezen aan wooncoöperaties zodat er geen concurrentie is met commerciële ontwikkelaars. Een nog intensievere vorm stelt ook een vorm van financiële ondersteuning beschikbaar. Ondersteuning vindt op verschillende momenten in het proces plaats, van ideefase, planfase, (ver)bouw tot exploitatie.

Lokale overheden staan er verschillend in, afhankelijk van lokale ambities. Lokale beleidsplannen voor wooncoöperaties bestaan in ieder geval (naast Rotterdam) in Utrecht, Groningen en Amsterdam. Utrecht onderscheidt vier manieren waarop de gemeente ondersteunt:

- Kennis delen, informatie verschaffen en wegwijs maken
- Professionele ondersteuning bij initiatieven
- Locaties aanbieden (lege plekken of bestaande panden)
- Financiering

Groningen heeft onlangs een lokaal steunpunt voor wooncoöperaties opgericht. Ook andere organisaties roeren zich. Provincies als Gelderland, Noord-Brabant en Zuid-Holland bieden personele ondersteuning en financiële middelen om met name de opstartfase te versnellen. En SVn is samen met andere partijen (enkele banken, Platform31, BNG) bezig om een leenfonds zoals dat in Amsterdam landelijk beschikbaar te maken. De verwachting (en hoop) is dat dit over enkele maanden operationeel is, zodat overheden zich kunnen aansluiten.

2.8 Wooncoöperaties specifiek in Amsterdam

Amsterdam kondigde met veel publiciteit in mei 2020 een Actieplan Wooncoöperaties aan, dat een voorbeeld was voor andere gemeenten. Omdat dit in Nederland het verst is uitgewerkt, en omdat andere gemeenten hiernaar refereren, gaan we hier nader op in.
Amsterdam heeft grote ambities: in 25 jaar tijd moet 10% van de Amsterdamse woningen in een wooncoöperatie zijn. Amsterdam heeft hiervoor beleid ontwikkeld met voorwaarden voor de wooncoöperaties, stelt daarin dat een wooncoöperatie voor lage en middenhuur doelgroepen is, en met afspraken over coöptatie, het proces, geoormerkte locaties en een leenfonds voor financiering.

Huidige stand van zaken wooncoöperaties
De stand van zaken in Amsterdam is medio augustus als volgt. Als aanloop naar het Actieprogramma fungeerden twee initiatieven als pilot, achtereenvolgens De Warren en De Nieuwe Meent. De eerste is nu in aanbouw. Deze pilots hebben tot aanpassing van de werkwijze geleid. Amsterdam werkt nu met een 'kaartenbak', waarin serieuze initiatieven (plan, besluitvorming, financiering, haalbaarheid) worden uitgenodigd te reageren op een volgend aanbod.
Amsterdam werkt vooralsnog alleen met lege kavels, bedoeld voor zelfbouw. In het Actieprogramma zijn 14 locaties gereserveerd, verspreid over de stad. Deze worden om de beurt, of per 2-3, uitgegeven. In 2021 werden twee kavels uitgeven. Dat werden Centrumeiland IJburg (Akropolis, wat samen met

corporatie De Alliantie wordt gebouwd), en Eureka in Noord. De volgende twee kavels kwamen rond de laatste jaarwisseling los. Hier kregen De Torteltuin, en Stroom de tender.
Net voor de zomer werden drie kavels tegelijk uitgezet. Hierop meldden zich tot nu toe negen initiatiefgroepen. Dat loopt nu. Opvallend is dat hierbij ook initiatieven zitten waarvan niemand eerder had gehoord.
In totaal zijn er op dit moment dus:

- 14 locaties gereserveerd, die beurtelings worden uitgegeven
- 6 locaties uitgegeven (zes 'winnaars' van de tender)
- 3 locaties in procedure, met tot nu toe negen gegadigden.

Zelfbouw
Amsterdam biedt al langer lege kavels aan voor zelfbouw. De gemeentelijke en politieke steun hiervoor begon in 2011. Zelfbouw kan in verschillende vormen, met verschillende maten van zeggenschap en verschillende vormen van medeopdrachtgeverschap. De gemeente Amsterdam is gewoon begonnen, zonder vooraf marktonderzoek te doen. Wel is in 2013 en 2015 in het tweejaarlijks woononderzoek van de gemeente aan de respondenten gevraagd of zij interesse hebben in zelfbouw: 15-20% gaf aan zeker interesse te hebben en ruim 30% had misschien interesse.
Zelfbouwprojecten kunnen door zowel individuen als groepen worden gedaan. De mate van inbreng varieert van invloed op de inrichting van woningen tot het zelf vormgeven van het hele bouwproces.
Elementen van het Amsterdams beleid rond zelfbouw:

- Duidelijkheid vooraf, wat mag wel en wat mag niet. Er zijn duidelijke kavelregels. Dilemma hierbij is wel dat deze soms niet passen bij de wensen van een groep. De informatie wordt op een overzichtelijke manier beschikbaar gesteld (ambitie: 2 A4)
- Zo kort mogelijke doorlooptijden
- Duidelijke en voor particulieren op te brengen selectieprocedure voor de beschikbare kavels.

Inmiddels zijn er in het centrum, in Amsterdam-Noord en op IJburg op een 40-tal locaties in totaal 3300 zelfbouw-woningen gerealiseerd of in voorbereiding.

Wooncoöperaties in zelfbouw
Wooncoöperaties waren nieuw voor Amsterdam. Dit werd een interessante vorm gevonden vanwege de mogelijkheid tot het regelen van eeuwigdurende betaalbaarheid en zeggenschap. Er zijn verschillende vormen, variërend van beheer (beheercoöperatie) tot grootschalig samen nieuw bouwen en wonen (vastgoedcoöperatie). Het Amsterdamse Actieplan wooncoöperaties uit 2020 richt zich (vooralsnog) alleen op zelfbouw op beschikbaar gestelde lege kavels. Het actieplan zet grootschalig in op wooncoöperaties met de volgende instrumenten:

- 13 (later 14) kavels werden beschikbaar gesteld voor ongeveer 800 woningen
- Lange termijn perspectief: 10% van de woningvoorraad via wooncoöperaties
- Ondersteuning door !WOON (geeft cursussen en ondersteunt wooncoöperaties)
- Platform Wooncoöperaties Amsterdam (initiatieven delen onderling informatie)
- Participatie in ontwikkeling van een keurmerk
- Eigen financieringsregeling
- Zelfbouwtaakstelling vanaf 2021: 600 woningen per jaar met prioriteit voor 350 wooncoöperatiewoningen

Financiering

- Er wordt gebruik gemaakt van erfpacht. Dit is een belangrijk instrument voor de gemeente om de betaalbaarheid te faciliteren, want in het erfpachtcontract kan de maximale huurprijs worden vastgelegd en daarmee kan de gemeente een lagere grondprijs verantwoorden
- Wooncoöperaties bouwen langzaam eigen vermogen op
- Een eis is dat de initiatiefnemers zelf 5% van de totale kosten inleggen; er zelf geld in stoppen zorgt voor meer betrokkenheid
- Voor het resterende bedrag kan geld worden geleend van de gemeente (voor maximaal 15 jaar; maximaal 50.000 per woning tegen een laag rentepercentage); hiervoor is nu 20 miljoen beschikbaar
- De lening kent twee delen: voor de planfase en de realisatie. De eerste kan worden gebruikt voor de inhuur van expertise (architect, adviseur, etc.)

2.8 Ondertussen verandert de woningmarkt

Het kan verkeren. Tien jaar geleden lag de woningmarkt op zijn gat. Vijf jaar geleden was toenmalig minister Stef Blok trots dat hij het ministerie van Wonen wegens overbodigheid had opgedoekt. Nadien trok de woningmarkt – de economie volgend – weer flink aan, wat leidde tot grote prijsstijgingen in de koopsector, schaarste en groeiende wachtlijsten. Stijgende koopprijzen werden gecompenseerd door een historisch lage rente, waardoor woonlasten (voor kopers) beperkt bleven. Corona legde het land lam, en belemmerde bijvoorbeeld ook bijeenkomsten waar aanstaande bewoners met elkaar konden praten over hun woondromen.

Hoe anders is de situatie nu. De economie hapert door tekorten op de arbeidsmarkt, terwijl de oorlog in Oekraïne wereldwijd onzekerheid schept over de toekomst. Energiekosten, bouwkosten en rentes stijgen sterk, terwijl tegelijkertijd de economie en de arbeidsmarkt draaien als nooit tevoren.
Eén zichtbare ontwikkeling is dat wonen duurder is geworden. Dat geldt sterker voor iedereen die nieuw op de woningmarkt komt, inclusief nieuwe initiatieven, zoals aspirant wooncoöperaties. Zij worden geconfronteerd met slechter uitpakkende businesscases, wat al snel leidt tot enkele honderden euro's per maand hogere woonlasten.

3 Ontwikkeling coöperatieve woonvormen Rotterdam per aspect

Het Actieplan is opgesteld in december 2019 en door de gemeenteraad aangenomen in maart 2020. Ondanks de goede bedoelingen, het elan in het plan, de concrete faciliterende maatregelen en het enthousiasme bij bewonersinitiatieven, zijn er tot op heden geen wooncoöperaties tot stand gekomen. Dat ligt niet aan één aspect, niet aan Corona, niet aan de krappere woningmarkt of aan één partij. In dit hoofdstuk nemen we een aantal aspecten onder de loep en kijken wat er is gebeurd. In het volgende hoofdstuk kijken we wat er anders kan.

De tekst illustreren we met citaten uit de interviews die zijn gehouden onder drie groepen: ambtenaren, bewonersinitiatieven en externen. In bijlage 1 staan de geïnterviewden.

3.1 Het doel

Te beginnen bij de bedoeling van coöperatief wonen. Er zijn verschillende motieven voor mensen om in meer of mindere mate collectief te willen wonen en (een aantal) voorzieningen te delen. In het vorige hoofdstuk zagen we dat die behoefte niet precies is bepaald – en misschien wel is te bepalen - maar naar schatting ergens tussen de 5 en 10% van de bevolking ligt.
Dat betekent dan overigens meteen dat de grote meerderheid van de inwoners dat níet wil.

"Ik vraag dan op een bijeenkomst, of op een verjaardag, wie er nou in zo'n wooncollectief wil wonen. Ik zie dan bijna nooit iemand die zijn vinger opsteekt". (externe)

Nou, dat kan dus kloppen (en is uiteraard afhankelijk van de aanwezigen). Maar 5 à 10 procent: dat zijn landelijk gezien meer dan een miljoen mensen. In steden en in dorpen, maar misschien nog wel net iets meer in steden.
Dus ook in Rotterdam, waar het dan gaat om 30.000 tot 60.000 mensen. De wens tot een andere dan gebruikelijke woonvorm illustreert de diversiteit in de samenleving.

"Het is goed dat er in de stad collectieve woonvormen zijn. Rotterdam is een diverse stad met diverse woonwensen, en daar moeten we ruimte voor geven. Daarom faciliteert de gemeente deze woonvorm. Bewoners moeten er zelf invulling aan geven. De diversiteit is maatschappelijke winst voor de stad." (ambtenaar)

"De wooncrisis is momenteel zo groot, dat je als gemeente iedere mogelijkheid tot het realiseren van woningen als serieuze optie moet overwegen." (ambtenaar)

Het belangrijkste motief voor een coöperatieve woonvorm is de wens van een bewoner om samen met anderen te willen wonen, naar elkaar om te kijken, samen dingen te ondernemen, bepaalde voorzieningen te willen delen en als nodig lichte zorg en ondersteuning te kunnen verlenen. Of, verleend te krijgen.

"Wooncoöperaties hebben als doel om meer collectief te leven, en dat is een niche. Ze hebben meerwaarde voor de stad omdat ze ruimte maken, zelf te sturen op hoe ze leven en gezamenlijk

woongenot te hebben. Het hoofdmotief zou die gezamenlijkheid moeten zijn, en omdat je dingen samen doet, kan het goedkoper." (ambtenaar)

3.2 Betaalbaarheid is een ander doel

Dit hoofdmotief van collectiviteit is onafhankelijk van het inkomen. Wonen in collectief verband is goedkoper, zeker op termijn, - je deelt immers ruimte – maar het is niet het belangrijkste motief voor een stad om coöperatieve woonvormen te (willen) herbergen. Huisvesting voor lagere inkomensgroepen of voor middeninkomens is een ander doel. Zeker, het kàn samenkomen in een wooncoöperatie, maar dat hoeft niet.

"De wooncoöperaties worden nu als middel gebruikt om middenhuur te realiseren in plaats van een collectieve woondroom. Doel en middel worden door elkaar gehaald". (initiatiefnemer)

"De betaalbaarheid van woningen is een heel ander vraagstuk dan het faciliteren van een bepaald concept voor een bepaalde doelgroep. Deze twee elementen kunnen samengaan, maar dat hoeft niet. De wooncoöperaties hebben als doel hoe je collectief leeft. Voor betaalbare woningen heb je woningcorporaties. Die zouden wat mij betreft ook voor middengroepen kunnen werken, maar dat is een andere discussie. Je moet de doelen collectief wonen en betaalbaarheid scheiden." (ambtenaar)

3.3 Meerwaarde voor de stad en de buurt

De meerwaarde van een verscheidenheid aan woonvormen in een stad kwam al voorbij. Een gemengd woningaanbod is een plus in een diverse en dynamische samenleving als Rotterdam. De gemeente hanteert dit ook in het koersdocument "Samen maken we de stad, veerkrachtig en duurzaam" door hier 'samen met en voor de stad' te werken aan haar ambities. Hierin staat onder meer aantrekkelijke en prettige leefomgeving door voor een evenwichtig aanbod in woningen te zorgen in een groene, adaptieve en gezonde leefomgeving met voorzieningen op loop- en fietsafstand. Ook staat er; dat bereiken we door te zorgen dat er duurzame, energiezuinige woningen worden bijgebouwd met een variëteit aan het woningaanbod.

Maar wat kan een wooncoöperatie voor maatschappelijke meerwaarde opleveren, naast variëteit in woningaanbod, in een bepaalde buurt of straat? Sommige activiteiten die bewoners van een wooncoöperatie samen organiseren, kunnen ook voor buurtbewoners toegankelijk zijn, zoals een tuin, buurtrestaurant of bijv. een winkel of fietsenwerkplaats. Dat vereist wel een zekere omvang van een initiatief. In een buurt met weinig organiserend vermogen bij bewoners, kan dit een welkome toevoeging zijn. De gemeente kan, als pandverschaffer, overwegen om buurtgerichte activiteiten financieel te ondersteunen, iets dat dan tevens de maandlasten drukt. Dat spaart maatschappelijke kosten uit (thuiszorg, vereenzaming, integratie, leesbevordering, formulierenondersteuning). Elders gebeurt dat. Enkele voorbeelden hiervan:

- Wooncoöperatie Boschgaard in Den Bosch krijgt maandelijks 500 euro huurkorting, zolang ze zich maatschappelijk voldoende inzetten voor de Graafsewijk (hetgeen nu op ruime schaal gebeurt).
- Overhoop in Utrecht bevordert vanuit kerkelijke achtergrond maatschappelijke activiteiten in Utrecht-Overvecht.

- Iewan in Lent, Nijmegen, is een wooncoöperatie die een permatuin en een multifunctioneel gebouw exploiteren, waar ook buurtbewoners terecht kunnen.
- Kalkbreite in Zurich is een voorbeeld hoe Zwitserse wooncoöperaties voorzieningen aanbieden waarvan buurtbewoners profiteren.[11]
- W1555 is een Rotterdamse beheercoöperatie, eigendom van Woonstad, die zich inzet voor de buurt (zie kader in bijlage 2).

"Je moet als gemeente bereid zijn regels los te laten als dit een meerwaarde voor de wijk oplevert. Je moet goed kijken naar maatschappelijke kosten en baten van een wooncoöperatie in een wijk. Wat levert een groep op, en wat is dat je waard." (externe)

"Waarschijnlijk is er nu een momentum, want steeds meer jonge mensen hebben behoefte aan delen en maatschappelijke betrokkenheid. Wooncoöperaties kunnen daarom heel goed zijn voor de buurt en de leefbaarheid." (ambtenaar)

Het creëren van een coöperatie met middenhuurwoningen in een buurt met veel kansarme bewoners in sociale huurwoningen, kan verschillende reacties opleveren:

"Het initiatief voor de wooncoöperatie is niet vanuit de buurt ontstaan. Het is een ander soort mensen. Buurtbewoners zien dit als voortrekken van een toch al bevoorrechte groep. Waarom zou je hen helpen op de woningmarkt?" (externe)

Versus:

"De initiatiefgroep heeft veel contacten met de buurtorganisatie. Die vindt dat er juist ook ruimte moet zijn voor middengroepen. Het is positief dat er andersoortige woningen en een ander type mensen naar de buurt komen, met collectieve voorzieningen waarvan ook buurtbewoners gebruik kunnen maken. Dit geeft een boost aan de wijk." (initiatiefnemer)

En concreet:

"In de algemene ruimten vinden activiteiten plaats voor de bewoners en de buurt, zoals yoga, dans, buurttheater en ruimte voor maatschappelijke initiatieven. Dat gaat tegen een lage huur en is toegankelijk voor iedereen." (initiatiefnemer)

[11] Met het voorbeeld van Kalkbreite opent het boek 'Operatie Wooncoöperatie' van Arie Lengkeek en Peter Kuenzli (Trancity*Valiz, 2022)

3.4 De panden

De gemeente bood, overeenkomstig de motie die de gemeenteraad in maart 2020 aannam, vijf panden aan. Deze werden op verschillende momenten aangeboden. De vijf zijn:

1. Putsebocht 85
2. Insulindestraat 283
3. Burgemeester Roosstraat 35
4. Zoutziederstraat 18 - 20
5. Persoonshaven 85 (nog niet in de verkoop)

Er kwamen er nog enkele meer in aanmerking, maar die vielen om verschillende redenen af. Alle panden werden speciaal eerst aan wooncoöperaties aangeboden. Van al deze panden plaatsen we een foto, verspreid door het rapport.



Persoonshaven 85, een oud schoolpand in Feijenoord dat wordt aangeboden als anti-kraak kantoorruimtes via Villex. Het is nog niet in de verkoop voor wooncoöperaties. Foto: Google Street View

De aangeboden panden verschilden behoorlijk: een vooroorlogse school in een stadsvernieuwingswijk, een oud kraakpand, een verlaten boerderij, een woonhuis.
De panden hadden twee overeenkomsten. De eerste was dat ze in bezit waren van de gemeente. Een deel stamde nog uit de erfenis van de voormalige pandjesbaas Engel.
De tweede overeenkomst was dat ze allemaal in matige tot slechte staat waren, met een erg laag energielabel. Dat bracht meteen grote verbeterinspanningen, en -kosten, met zich mee.

"Aan de panden die de gemeente aanbiedt, moet veel gebeuren. Het casco is niet goed en er zijn vaak funderingsproblemen waardoor de kosten voor transformatie hoog zijn." (ambtenaar)

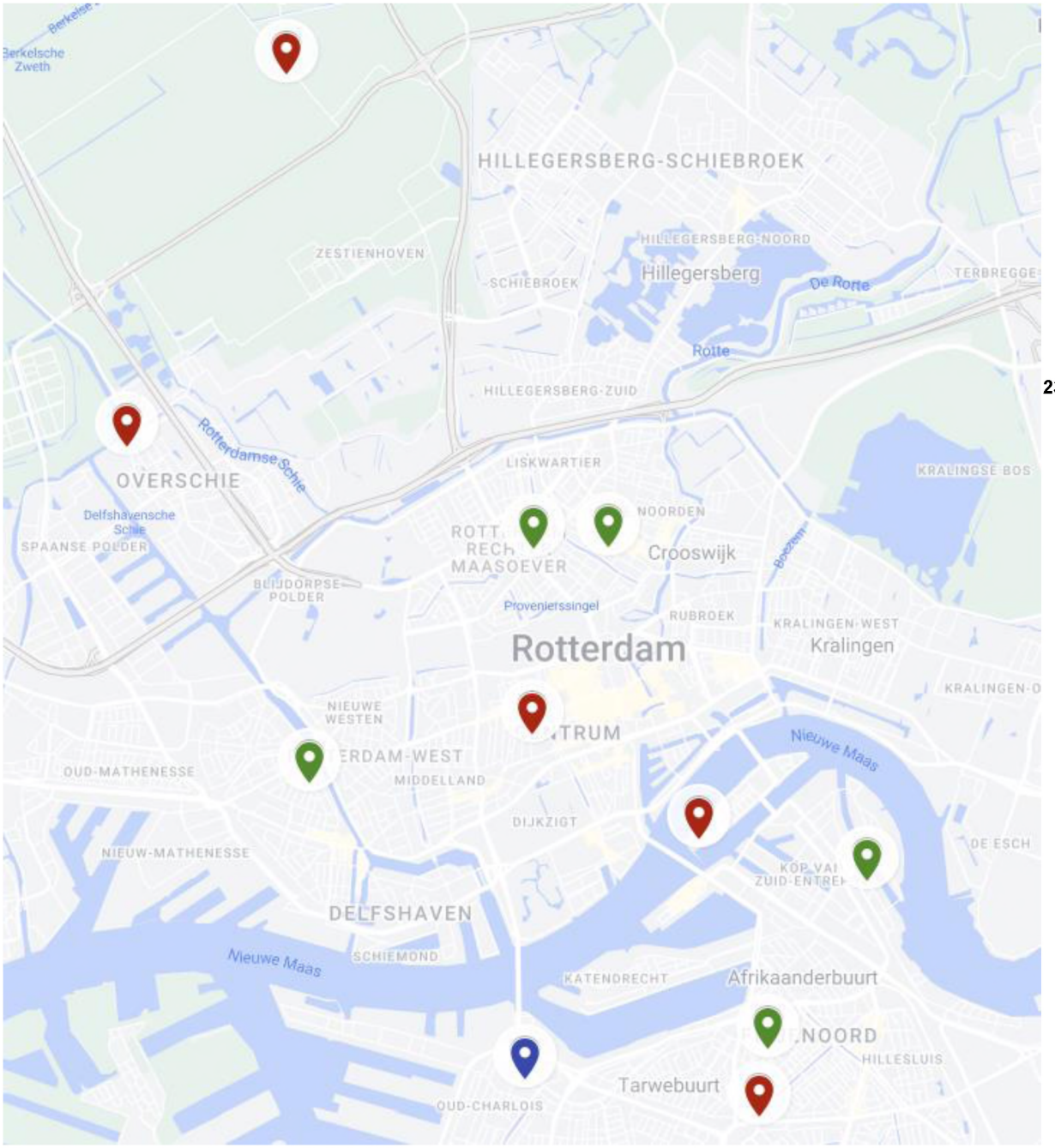
Bovendien ging het meestal om panden die niet zijn ontworpen voor bewoning.

"De panden staan op een slecht fundament, hebben een suboptimale vorm en andere nadelen die je niet hebt bij nieuwbouw. In een school heb je bijvoorbeeld allemaal gangen. Natuurlijk zijn er voordelen aan een oud pand, maar die wegen niet op tegen de hoge uitgaven die nodig zijn bij de renovatie." (externe)

3.5 De locatie

De aangeboden panden liggen verspreid over Rotterdam: Tussendijken, Feijenoord, Bergpolder, Overschie, enzovoorts; dat zijn niet de duurste wijken van de stad. Dat zou de financiële haalbaarheid van een plan moeten verbeteren. Het mislukte initiatief Odeon van HRW was gepland in de Gouvernestraat, wat meteen een redelijk dure centrumlocatie in de stad is. Als de grondprijs van het aanbod enigszins de markt volgt (zie verder), komt een locatie in een buitenwijk of goedkopere zwakkere wijk meer in aanmerking.

"Er is wel een verkavelingsstudie gedaan op grondposities in wat verder weg gelegen wijken en daaruit blijkt dat het elders wel zou kunnen." (ambtenaar)



Figuur 3 In groen de locaties van de vijf uiteindelijk aangeboden panden. In blauw de bestaande beheercoöperatie. In rood de panden die ook zijn overwogen, maar om uiteenlopende redenen niet zijn aangeboden.

3.6 De procedure

De aangeboden panden kwamen in de verkoop met beperkende voorwaarden. In de Insulindestraat luidden die:

"*Coöperatieve woonvormen krijgen in het gunningsproces een voorrangspositie. Er wordt niet gewerkt met een vraagprijs, partijen kunnen éénmalig een onvoorwaardelijke, onherroepelijke bieding doen bij de projectnotaris zonder enig voorbehoud.*" (verkoopbrochure Ooms makelaars)



Insulindestraat 283, het aangeboden pand moesten volledig gerenoveerd worden. Inmiddels zijn ze verkocht aan een ontwikkelende belegger uit Rotterdam die ze verduurzaamt en renoveert. Bron: De Lobel Partners

Initiatiefgroepen konden een bod doen, waarbij het hoogste bod een winnaar opleverde. Een vergelijkbare procedure als met een pand in de reguliere vrije verkoop brengen. Beoogd was om concurrentie tussen groepen te bevorderen.
Verschillende geïnterviewden gaven aan liever een vaste prijs gehad te hebben, waaruit vervolgens het beste bod werd geselecteerd. De kwaliteit van de bieding speelde zo nauwelijks of geen rol; de nadruk lag op de opbrengst.

"Het zou beter zijn als de toewijzing van een pand afhankelijk is van de kwaliteit van het plan; er moet getoetst worden op de inhoud. Zo kan je beter waarborgen dat het plan daadwerkelijk wordt gerealiseerd." (initiatiefnemer)

"De panden worden op de markt gezet met een minimumprijs, en de groep die het meeste biedt, wint. Je zou beter kunnen inzetten op een kwalitatieve selectie met een van tevoren bepaalde verkoopprijs

en vervolgens oordeelt op de kwaliteit van het plan. Zo heb je meer garantie op een kwalitatief goede groep waarbij de kans van slagen hoger is." (externe)

De procedure behelsde het aanbod van een pand via een verkoopmakelaar (waarin voorrang was voor coöperaties). Vervolgens kregen de winnaars drie of vier maanden de tijd om de financiering rond te krijgen. Deze periode was al langer dan gebruikelijk in de vrije verkoop. De gemeente hield er al rekening mee dat een bewonerscollectief meer tijd nodig zou hebben. Echter, ook de gegunde vier maanden bleek in de praktijk te kort. Bieders blijken in de praktijk maar zelden mensen met flink wat geld in de zak (zoals een belegger), of mensen met een flinke overwaarde. Bovendien nemen banken veel meer tijd voor een groep bewoners dan voor een 'normale' particulier; voor hen is een wooncoöperatie een onbekende niche.

3.7 Eisen en regels

Verschillende geïnterviewden gaven aan dat de combinatie van gestelde eisen te zwaar was. De combinatie van kwalitatief slechte panden, de eis voor middenhuur, geen gedeeltelijke verkoop of sociale huur, geen mogelijkheid voor erfpacht, veel eisen aan de renovatie (en weinig flexibiliteit) en de gegeven taxatie; dat alles samen maakt het bijna onmogelijk.

"*De eisen in het actieplan, de randvoorwaarde van middenhuur, de prijs en het pand waren niet in evenwicht met elkaar. De panden hebben veel dak en weinig vierkante meters, waarbij je niet te veel mocht wijzigen. Daar moet de prijs dan ook naar zijn. Ondanks dat er rekening is gehouden met wooncoöperaties, zijn de gevraagde prijzen nog te hoog.*" (externe)

"*De renovatie kost veel geld. Zo'n pand kent hoge uitgaven. De staat van het pand en de huurhoogte passen niet bij elkaar. Bovendien moet ook de grond worden meegefinancierd, want de gemeente wil geen erfpacht.*" (externe)

"*Renovatie was noodzakelijk, het pand was erg slecht. Alles moest gerenoveerd worden, sloop van slechte delen mocht niet. Sloop-nieuwbouw met herstel van de oude gevel mocht evenmin, terwijl dat elders wel vaker gebeurt. Zo werd het onbetaalbaar.*" (initiatiefnemer)



Oude Bovendijk 222, nabij de A16 Groene Boog. Coöperatieve woonvormen kregen voorrang bij de gunning, maar er kwamen geen biedingen binnen. Foto: Ooms makelaars

3.8 Middenhuur

De gemeente Rotterdam koppelde de eis voor coöperatief wonen aan middenhuur. Bij bijna alle projecten kwam het kostentechnisch niet uit vanwege de hoge verbeterkosten voor de (oude) panden. De hoge bouw- en rentekosten op het moment maken het alleen maar moeilijker.
De kosten voor het realiseren van een sociale huurwoning en een middenhuurwoning verschillen eigenlijk niet zo veel, omdat een woningcorporatie goedkoop kan lenen. Bewonersinitiatieven kunnen dat niet – integendeel – waardoor ze feitelijk méér betalen voor hetzelfde product.

De eis dat alle woningen in de middenhuur moesten worden gerealiseerd, riep verschillende reacties op:

"Je streeft juist naar diversiteit. Inkomensdiversiteit zorgt voor diversiteit van het geheel. De beperking tot middenhuur selecteert te veel aan de poort. Je wilt juist een menging van grotere en kleinere woningen, voor gezinnen en kleine huishoudens. En ook ruimte voor mensen met minder geld." (initiatiefnemer)

"*De eis voor middenhuur is heel dwingend. Door de hoge kosten kom je al snel nog hoger uit, terwijl voor veel bewoners en hoge middenhuur al veel te duur is. Om de kosten omlaag te brengen, worden de woningen vervolgens kleiner gemaakt."* (initiatiefnemer)

3.9 De kosten

Hoe taxeer je een pand dat niet behoort tot de reguliere woningmarkt? Dat is een lastige vraag. De bedoeling van een wooncoöperatie is dat een (gerealiseerd) pand nooit meer op de vrije markt verkocht kan worden, maar wat is dan de waarde? Uiteraard vertegenwoordigen grond en opstal een economische waarde, maar die geldt enkel bij (het vooruitzicht op) verkoop, op verkoop op termijn. Ter vergelijking: hoeveel zijn de Nachtwacht of de Mona Lisa waard; schilderijen die immers nooit zullen worden verkocht. Of het borduurwerk, resultaat van vele maanden noeste arbeid, dat bij oma zaliger trots aan de muur hing?

De taxatie van een pand kan op verschillende manieren gebeuren. Kijk je naar een vrije verkoopprijs? De beperkingen van coöperatief wonen belemmeren dat. Kijk je als een belegger die na vijftien jaar uitpondt? Dat kan niet als je dat in de verkoopvoorwaarden opneemt. Kijk je naar wat de beoogde bewoners redelijkerwijs kunnen betalen? Dan kom je al gauw niet uit de kosten.

"De gemeente liet het pand door twee taxateurs waarderen, en nam de laagste van beide. De taxatieprijs die daaruit voortkwam, is een stuk lager dan de vrije marktprijs." (ambtenaar)

De voorfinanciering is een probleem voor wooncoöperaties. Je begint immers met kosten, lang voordat er inkomsten uit huren binnen komen. Kosten liggen al in het begin, voor een architect, bouwkundige, businesscase opstellen, etc. Als een locatie is aangekocht, gaat de teller al lopen voor rente en

aflossing. En dat alles voordat de (ver)bouwer aan het werk is. Pas jaren later trekken bewoners erin en komen er huurinkomsten. Dit wordt wel 'de badkuip' genoemd. Je begint negatief, en moet het financieel zien uit te zingen totdat er inkomsten binnenkomen. Die badkuip is extra diep als er forse investeringen in het begin nodig zijn, bijvoorbeeld voor sloop, en als die kosten op de nieuwe kopers worden afgewenteld.

Erfpacht ontkoppelt de grond en de opstal. De opstal wordt gekocht en de grond gehuurd tegen een jaarlijks huurbedrag (de canon). De gemeente is hier geen voorstander van, en heeft de laatste jaren juist gronden die nog in bezit waren, verkocht. De ontkoppeling maakt de realisatie van een wooncoöperatie wel betaalbaarder. Er hoeft immers minder te worden geleend, en het grondgebruik kan worden betaald op het moment dat er inkomsten zijn (de jaarlijkse huurinkomsten).

"De pilots zaten vast aan het beleid voor middenhuur. Het beleid was om te bouwen voor marktprijzen, tenzij er sprake was van sociale huur. Je zou eigenlijk een speciaal beleid moeten ontwikkelen voor wooncollectieven, met vaste grondprijzen of een erfpachtconstructie." (ambtenaar)

Ook de voorfinanciering is een probleem. Een projectontwikkelaar, ontwikkelende bouwer of een woningcorporatie draagt deze zelf, maar een groep bewoners mist dit aanvangskapitaal.

3.10 Gemeentelijk/ambtelijk apparaat

Het Actieplan coöperatieve woonvormen is een faciliterend plan, concreet gemaakt in de vijf lijnen van ondersteuning. De gemeenteraad steunde het actieplan en de wethouder voert het netjes uit, maar blijkbaar is dit niet genoeg. Vanuit de politiek zijn twee dingen belangrijk. Ten eerste politieke steun en doorzettingskracht en -wil, en ten tweede goede voorbeelden.

"Wooncoöperaties zijn in Rotterdam geen historie. Het ontbreekt aan goede voorbeelden die als inspiratie en ambassadeurs kunnen dienen, zowel voor beleidsmakers als voor bewonersgroepen." (ambtenaar)

"Hoewel de gemeente aangeeft zich flexibel te hebben opgesteld, leidt dat af van de discussie die gevoerd moet worden. De discussie moet focussen op hoe je collectief wonen wilt realiseren. We moeten zoeken naar oplossingen, kijken wat aanvaardbaar is. Er ontbreken, in heel Nederland, instrumenten in de koffer om wooncoöperaties te realiseren. Die koffer moet uitgebreid. De wil om tot oplossingen te komen, is nog niet sterk genoeg." (externe)

"Misschien is de faciliterende rol in het Actieplan wel iets te lay-back." (ambtenaar)

3.11 Professionele ondersteuning

Een wooncoöperatie starten is een ingewikkeld, weerbarstig en tijdrovend proces. Initiatiefnemers verkijken zich hierop. Dat blijkt ook uit de tanende belangstelling voor de aangeboden cursussen. Een

procesbegeleider kan als tusseninstelling helpen met alle praktische zaken. Zaken waar veel aspirant bewoners zich niet echt druk om willen maken. Een wooncoöperatie opzetten is immers al lastig genoeg.

"Voor de ontwikkeling van een wooncoöperatie zou het goed zijn als een professionele partij zich bezighoudt met de projectontwikkeling, zodat de groep zich kan focussen op het sociale proces en het vormgeven van de wooncoöperatie. Zo'n tussenschakel functioneert dan als een soort van dienstverlening om het project te professionaliseren." (initiatiefnemer)

"Mensen hebben gewoon een baan overdag. We willen ons niet eindeloos hoeven te verdiepen in procedures, vergunningaanvragen, bouwtechnieken, financiering en allemaal technische zaken. Zaken als hoe we met elkaar als groep willen omgaan, wat we wel en niet samen willen doen en hoe we de tuin inrichten vinden we veel belangrijker." (initiatiefnemer)

Een andere manier is om de ontwikkeling uit handen te geven aan een professionele partij. Dat kan een ontwikkelaar zijn, maar eigenlijk liever een woningcorporatie, omdat die zonder winstoogmerk opereert.

"Een woningcorporatie is de uitgelezen partij die een steunende ontwikkelpartner kan zijn. Ze hebben de nodige ontwikkelkennis en kunnen het project voorfinancieren. Bovendien hebben ze vaak eigendom in gebieden waar je een meer gemengde bevolking zou willen." (initiatiefnemer)

Bij een beheercoöperatie heeft een woningcorporatie (of belegger) het pand in eigendom, maar laat het beheer aan de bewoners zelf over. Van dergelijke beheercoöperaties bestaan tientallen voorbeelden in het land.[12] Ook in Rotterdam bestaan ze; een voorbeeld staat in een van de kaders. Belangrijk is hierbij dat bewoners zelf zeggenschap hebben over wie er in hun project komen wonen. Je moet ten slotte allerlei voorzieningen delen. Of een bewoner erbij past is veel belangrijker dan het inkomen dat hij of zij verdient.

"Als woningcorporaties meer beheercoöperaties zouden realiseren, draagt dat bij aan de diversificatie van het bezit, het versterken van de wijk en het creëren van een meer autonoom woonbestand. Bewoners regelen alles zelf. Als het complex meer soorten woningen kent, kunnen bewoners de duurdere woningen toewijzen aan mensen die meer verdienen. En is er ook ruimte voor bijvoorbeeld kwetsbare mensen." (initiatiefnemer)

3.12 Financiële ondersteuning?

De meeste geïnterviewden geven (spontaan al) aan dat financiering van een bewonersinitiatief een groot, zo niet het grootste, struikelblok is. Een haalbare businesscase is alleen maar lastiger geworden met de gestegen rente en bouwkosten. Dat laatste geldt echter voor alle bouwprojecten.
In het Actieplan heeft de gemeente nadrukkelijk de beperking gesteld dat het een faciliterend plan is en financiële ondersteuning niet aan de orde is. Financiële hulp gebeurt al, door een gematigde

[12] Zie: https://www.platform31.nl/publicaties/aan-de-slag-met-een-beheercooperatie

verkoopprijs, en door de uitvoeringskosten van het Actieplan, bijvoorbeeld voor de betrokken ambtenaren en het cursusaanbod.

Coöperaties hebben drie grote problemen met de financiering:

- Banken geven hooguit zo'n 70% aan hypotheek, terwijl dat voor een doorsnee huizenkoper 100% is. Er resteert dus een gat van 30%. Dat is te veel om met eigen middelen te kunnen dekken.
- Banken hanteren een hogere rente dan voor particulieren. Zij beschouwen een wooncoöperatie als een zakelijk object, met een hoger risico, en hanteren daarmee een hoger rentetarief
- Banken financieren niet de planfase. Bij een regulier koophuis neemt de ontwikkelaar die kosten voor rekening.

Door deze drie belemmeringen is financiering erg moeizaam. Dit staat nog los van een hypotheekrenteaftrek, die bij een collectief project niet aan de orde is.

"Nu heeft het geen zin om panden in de markt te zetten als er aan het beleid niets verandert, want de groepen kunnen het niet betalen en dat leidt alleen maar tot teleurstelling. Er moet iets aan de financiering gebeuren. Een mogelijkheid is een fonds waarin de gemeente een bijdrage heeft."
(ambtenaar)

3.13 Garantstelling voor een lening

Stichting Volkshuisvesting Nederland (SVn) is al anderhalf jaar bezig om een leenfonds voor wooncoöperaties op te zetten, samen met enkele banken. Dit lijkt op wat Amsterdam zelf al hanteert. In de kern komt dat leenfonds erop neer dat banken 70% uitlenen tegen een 'normaal' tarief. De resterende 30%, of een gedeelte daarvan, kan extra worden geleend met een overheidsgarantie. Die kan van het Rijk zijn, maar ook van een gemeente (en eventueel een provincie). Een gemeente (overheid) kan zelf bepalen of en welke eigen bijdrage van bewoners gewenst is, bijvoorbeeld 5%.
Een garantstelling brengt een zeker risico met zich. Deskundigen wijzen erop dat dit risico uiterst gering is. Er is nog nooit een wooncoöperatie failliet gegaan, ook niet in Duitsland, waar honderden wooncoöperaties al heel lang bestaan (en banken gemakkelijker financieren). Bovendien ligt er altijd een pand onder, letterlijk als onderpand.
Nu moeten initiatieven op allerlei manieren die 30% bij elkaar schrapen, middels eigen inbreng, subsidies, schenkingen, leningen bij derden, crowdfunding, obligatie-uitgifte, enz. Een dergelijke SVn-regeling is er nog niet, maar zou verlichting brengen als die er komt. Het is dan aan een gemeente om hieraan mee te doen, vergelijkbaar met de bekende Starterslening of de Duurzaamheidslening. Bovendien schept deze financieringsmogelijkheid duidelijkheid voor alle partijen, bewoners inclusief.

4 Hoe verder met coöperatief wonen in Rotterdam?

Moet Rotterdam doorgaan met het Actieplan Coöperatief Wonen of niet?
We legden alle geïnterviewden drie keuzemogelijkheden voor:

- Stoppen, wegens gebrek aan behaalde resultaten en povere vooruitzichten
- Verdergaan, ook al vanwege vertragingen door corona
- Anders inrichten, met zwaardere ondersteuning dan louter faciliteren

4.1 Evaluatie van de vijf ondersteuningsmaatregelen

Het huidige Actieplan is vooral faciliterend. Dat is ook zo benadrukt in de interviews. De faciliteiten bestaan uit vijf lijnen:

1. een goede basis creëren voor initiatieven (kennis, informatie)
2. communiceren over mogelijkheden van wooncoöperaties
3. creëren van één gemeentelijk aanspreekpunt voor wooncoöperaties
4. oprichten van een gemeentelijk expertteam met verschillende disciplines
5. fysieke ruimte voor wooncoöperaties (locaties of panden).

De eerste drie lijnen zijn succesvol uitgevoerd. Er is een informatiepunt (1), en duidelijk wordt aangeven waar de nodige informatie en kennis te vinden is. Dat kan ook bij externe partijen zijn, zoals Cooplink, Platform31 en ministerie BZK. De gegeven cursussen (van !Woon en van Bouwenmetdeburen) zijn breed aangekondigd en werden goed bezocht. Een manco hierbij was dat het noodgedwongen (te) veel digitaal moest, maar daar had het hele land last van.

Er is in voldoende mate gecommuniceerd (2) over wat er allemaal komt kijken bij het oprichten van een wooncoöperatie. En dat is veel; zo veel, dat het veel enthousiasme ontmoedigde en leidde tot teleurstellingen. Er ontbreekt één belangrijk ding: een goed voorbeeld. Er is grote behoefte aan een geslaagd voorbeeld in de stad, waar andere bewonersgroepen, media, politici en anderen zich aan op kunnen trekken.

Er is één loket (3), één gemeentelijk aanspreekpunt, met één coördinerend persoon. Zij wordt goed gevonden door zowel bewonersinitiatieven, mede-ambtenaren als externen.

De leden van het gemeentelijk expertteam (4) waren er afzonderlijk wel, maar niet als actief team. Het expertteam hoefde eigenlijk pas in actie te komen als een project-in-oprichting hen nodig had. De gemeentelijke experts konden door de coördinator worden aangesproken, maar zo ver is het feitelijk maar weinig gekomen.

De fysieke ruimte (5) is ingevuld door vijf bestaande panden, in bezit van gemeente vanuit de verkooplijst, ter beschikking te stellen. Deze zijn ter illustratie opgenomen in deze evaluatie. De panden liggen verspreid door de stad, zijn allemaal oud en overal zijn grote kwaliteitsverbeteringen nodig. Toch bieden enkele panden wel perspectief voor een wooncoöperatie (met name de beide scholen), maar eisen voor de verkoopprijs, renovatie, ingrepen en gewenste huren maken een businesscase en financiering moeilijk.

We moeten constateren dat de vijf actielijnen met de aangewezen panden en vasthouden aan geldend beleid onvoldoende tot succes leiden. Er is immers – op moment van schrijven – nog geen wooncoöperatie gerealiseerd, of onderweg naar realisatie. Het starten van een wooncoöperatie blijkt een weerbarstig proces, waarbij initiatiefnemers op tal van problemen stuiten. Problemen ook, waar de initiatiefnemers weinig kaas van hebben gegeten – het is hun beroep niet – en waar ontzorging nodig is. Meer dan nu, en zeker in een pilotfase.

4.2 Conclusies en aanbevelingen

Op de vraag hoe het nu verder moet met het Actieplan, zijn de antwoorden van de geïnterviewden tamelijk eensgezind, namelijk wel doorgaan, maar met aanpassingen. Dit zijn in feite aanbevelingen voor een vervolg. In de tekst staan al de nodige conclusies en aanbevelingen. Hier zetten we onze conclusies op rij, met telkens een of meer aanbevelingen:

1. **Behoefte**
   De behoefte aan een vorm van coöperatief of collectief wonen ligt naar schatting tussen de 5 en 10%. Als we dit percentage hanteren voor Rotterdam, dan zijn dat 30.000 tot 60.000 Rotterdammers. Het gaat hier om de behoefte naar alle vormen van coöperatief (of collectief) wonen en niet zozeer om eigendomsoverdracht (bezit), maar vooral om eigenaarschap (zelfbeheer). Coöperatieve woonvormen blijken echter moeilijker te realiseren dan reguliere (koop- en huur-) woonvormen.
   ***+ Aanbeveling**: Voor zowel de woonbehoeften van deze mensen, als voor de diversiteit in stad en buurt, is het goed om meer vormen van coöperatief wonen actief te ondersteunen.*

2. **Doelen**
   In het gemeentelijk beleid lopen twee doelen door elkaar. De woonwensen van een wooncoöperatie staan op gespannen voet staan met andere beleidsregels die Rotterdam kent. Vooral het actieplan middenhuur werd als te beperkend en te star ervaren voor het realiseren van een wooncoöperatie, deze en andere eisen stonden de oplossingen voor een haalbaar plan in de weg.
   ***+ Aanbeveling:** Maak onderscheid tussen de twee doelen coöperatief wonen, en betaalbaar wonen (inclusief middenhuur). Nu werken de eisen voor middenhuur beperkend bij het coöperatief-wonendoel. Stel bij het realiseren van een wooncoöperatie het coöperatief wonen-doel voorop. Durf te kiezen.*

3. **Team**

We constateren dat veel partijen (incl. sectoren binnen de gemeente) weliswaar sympathiek staan tegenover wooncoöperaties, maar dat het tegelijkertijd niet tot uitvoering komt. Partijen lijken (zo merkten we in de interviews) om elkaar heen te draaien.

***+ Aanbeveling**: Het ingestelde Expertteam (actielijn 4) zou niet alleen op afroep beschikbaar moeten zijn ter ondersteuning, maar (ook) meer proactief als team moeten werken met als gezamenlijk doel om een kansrijk initiatief te helpen realiseren.*

4. **Faciliterend beleid**

Het Actieplan coöperatieve woonvormen kent vijf manieren om initiatiefnemers te ondersteunen. Het wordt nadrukkelijk als faciliterend bestempeld. We moeten constateren dat onder de huidige omstandigheden een dergelijk faciliterend beleid niet heeft geleid tot gerealiseerde projecten. Het (huidige) faciliterende beleid vormt een goede basis, maar is onvoldoende.

***+ Aanbeveling**: het faciliterende beleid tot nu toe is onvoldoende. Er is een steviger beleid nodig, óók financieel (zie later).*

***+ Aanbeveling:** naast politieke steun, is snel een geslaagd voorbeeld in Rotterdam nodig, dat als inspiratie en uithangbord kan dienen; zowel richting andere initiatiefgroepen, de politiek, de media en alle Rotterdammers.*

5. **Meerwaarde**

Sommige initiatiefnemers willen wat betekenen voor omwonenden. Dergelijke meerwaarde voor de buurt kan liggen in faciliteiten waarvan ook buurtbewoners gebruik kunnen maken. Of in activiteiten die hen helpen. Meerwaarde kan ook liggen in nieuw elan in een initiatiefarme buurt. Deze potentiële meerwaarde vormt momenteel geen overweging in het gemeentelijk beleid.

***+ Aanbeveling:** Waardeer de mogelijke meerwaarde, stimuleer het, selecteer erop, en maak het contant (bijv. via een jaarlijkse huurafslag of investering).*

6. **Panden**

De gemeente Rotterdam heeft bij motie vijf bestaande panden beschikbaar gesteld voor coöperatieve woonvormen. Deze bleken alle in slechte staat. Er waren veel investeringen nodig voor noodzakelijk (casco-)herstel. Sommige panden kennen bovendien een voor bewoning ongelukkige indeling (brede gangen, ontbrekend sanitair, etc). Dure verbouwingskosten botsen met de beperkende eisen voor middenhuur.

***+ Aanbeveling**: Bied voor wooncoöperatieven ofwel lege kavels aan ofwel casco-opgeknapte panden. Geen panden die casco in slechte staat zijn en daarmee ongeschikt voor wooncoöperaties.*

***+ Aanbeveling**: panden of kavels in minder gewilde wijken of buitenwijken maken een businesscase sneller haalbaar. Overweeg dit.*

7. **Taxatie**

De waardebepaling van een pand dat is bedoeld voor coöperatief wonen is ingewikkeld, omdat het niet uitgaat van de vertrouwde werking van de woningmarkt. Een pand kan immers niet worden verkocht.

***+ Aanbeveling:** taxeer een pand (of kavel) niet overeenkomstige de marktwaarde, maar conform*

de gebruikswaarde, met gebruik door een wooncoöperatie.

8. **Businesscase**

Initiatiefnemers hebben grote moeite om een goed plan op te stellen met een haalbare businesscase en voor de meest concurrerende prijs. Initiatiefnemers bieden tegen elkaar op en leveren in op de kwaliteit van het plan. Dat is ongewenst in een fase waar van elkaar geleerd wordt.

***+ Aanbeveling**: bepaal een vaste prijs voor een pand of kavel, en selecteer vervolgens het kwalitatief beste plan. Dat kan getrapt: laat enkel groepen die al bewezen hebben kansrijk te zijn, een plan uitwerken. Kwaliteit zit in zaken als technische verbetering, uitstraling, ecologische of circulariteits-uitingen, meerwaarde voor de buurt, stabiliteit van de groep, en uitvoeringskracht van het initiatief.*

9. **Externe ondersteuning**

Het opzetten van een wooncoöperatie is een weerbarstig proces. Dat blijkt te ingewikkeld en te tijdrovend voor de meeste aspirant-bewoners. Tenzij zij toevallig erg onderlegd zijn, is hulp noodzakelijk. Dat kan met een deskundige procesondersteuner, of via een externe partij.

***+ Aanbeveling**: bied procesbegeleiding aan*

***+ Aanbeveling:** woningcorporaties of ontwikkelaars kunnen een actieve ontwikkelrol op zich nemen en bewoners als een beheercoöperatie laten fungeren. Eventueel is verkoop op een later tijdstip mogelijk.*

10. **Financiering**

Financiering is een groot struikelblok voor initiatieven voor coöperatief wonen. Een groep mensen kan én minder lenen (max. 70%), én betaalt een hogere rente met een kortere looptijd (zakelijk tarief), en moet zelf de voorfinanciering regelen. Dat blijkt een zeer moeilijke en tijdrovende opgave. Uit deze constatering volgen drie aanbevelingen:

***+ Aanbeveling:** overweeg als gemeente om erfpacht toe te passen bij wooncoöperaties. Dit vergemakkelijkt de financiering. Bovendien kunnen eenvoudiger voorwaarden worden opgenomen onder welke omstandigheden een pand van de wooncoöperatie terug vloeit naar de gemeente.*

***+ Aanbeveling:** overweeg de planfase voor te schieten vanuit een gemeentelijk roulerend fonds. Dit is een lening die pas wordt terugbetaald wanneer er huurinkomsten zijn.*

***+ Aanbeveling:** financiering bij banken is een groot probleem. Mogelijk komt hiervoor een oplossing middels een leenfonds via SVn, waarbij de gemeente zich voor een deel garant kan stellen voor een deel van de lening. Het zou goed zijn om deelname hieraan te overwegen.*

Bijlage 1 Lijst van geïnterviewden

Voor de evaluatie hebben we achttien mensen gesproken, verdeeld over drie groepen: ambtenaren, initiatiefnemers (bewoners) en externen. Hieronder staat de lijst van geïnterviewden, op volgorde van spreken:

Frans Kegel – Gemeente Rotterdam – ambtenaar gebiedsexploitatie
Evert Peters – Gemeente Rotterdam – ambtenaar planeconoom
Annet Akkerma – Gemeente Rotterdam – ambtenaar, adviseur wonen
Gerrie Heinen – Gemeente Rotterdam – ambtenaar commercieel vastgoed
Mustapha Bouchrit – Gemeente Rotterdam – ambtenaar, projectleider Odeon
Erik Jutten – Initiatiefnemer – Vereniging de Roos
Carlo Schreuder – Gemeente Rotterdam – ambtenaar, directeur bestaande stad
Floris Schiferli – Initiatiefnemer – W1555
Clemens Mol – Externe, scholing – !Woon Amsterdam
Paul van Weezel Errens – Externe, financiën – SVn
Aart Cooiman – Externe, financiën – Rabobank
Gerben in 't Hout – Externe, corporatie – Woonstad Rotterdam
Nico Ros – Externe, corporatie – Woonstad Rotterdam
Monique van Buul – Gemeente Rotterdam – ambtenaar, directeur stedelijke inrichting
Arie Lengkeek – Initiatiefnemer – HRW, Odeon
Peter Kuenzli – Initiatiefnemer – HRW, Odeon
Els Le Large – Initiatiefnemer – HRW, Odeon
Heini Wanders – Initiatiefnemer - Zoutziedersstraat

Bijlage 2 Kaders met initiatieven

Pilot: Zoutziedersstraat

De gemeente stelde aan de Zoutziedersstraat een oude school uit 1924 beschikbaar als een van de panden van het Actieplan. Het pand in Rotterdam-West is een gemeentelijk monument en de verkoop verloopt via Ooms Makelaars. In aanloop naar de deadline om een bod te doen, bood de gemeente via Bouwenmetdeburen een cursus aan voor geïnteresseerden. Deze cursus had als doel om deelnemers te leren wat er in een businessplan moet staan en hoe je zorgt dat de berekeningen realistisch zijn. Platform31 sprak met een van de initiatiefnemers die uiteindelijk geen bod hebben gedaan op het pand.

De initiatiefgroep bestond uit een professionele, enthousiaste groep jonge mensen met onder anderen een projectontwikkelaar, architect en een socioloog. De groep had een plan gemaakt voor een wooncoöperatie met sociale huur, middenhuur en koopwoningen rondom een gemeenschappelijke binnentuin. Ze kozen voor deze vorm om de businesscase rond te krijgen en aan te sluiten op de behoeften van de wijk.

In eerste instantie was de gemeente enthousiast en wilde kijken naar het versoepelen van de middenhuur-eis. Toen bleek dat de bank geen volledige doorrekening kon leveren omdat het pand nog niet in bezit was van de initiatiefnemers, handhaafde de gemeente de eis voor middenhuur. Dit zette de groep voor een uitdaging: hoe krijg je de businesscase rond met alleen middenhuur en past een aangepast plan nog bij de woonwensen? Ze hebben toen besloten om geen bod uit te brengen op het pand. Wel heeft er een andere groep een bod gedaan op de school. Die zitten op moment van schrijven in het proces om de financiering rond te krijgen in de daarvoor bestemde vier maanden.



Foto: Jade architecten

W1555

W1555 is een beheercoöperatie van Woonstad Rotterdam (WSR) aan de Wolphaertstraat in oud-Charlois in Rotterdam-Zuid. In 2001 kwamen de panden leeg te staan en gingen kunstenaars en krakers er wonen. Toen de woningen een paar jaar later gesloopt zouden worden, werden er gesprekken gevoerd tussen de kunstenaars en WSR om te kijken naar de toekomst en mogelijke renovatie. Naar aanleiding van die gesprekken werd in 2004 Stichting Nieuwe Ateliers Charlois (NAC) opgericht. De stichting ontving geld in vorm van leningen en giften om de panden op te knappen en te transformeren in woonruimtes en ateliers waarbij kunst altijd op de eerste plek zou komen. NAC vormt een voorloper van de beheercoöperatie.

Na 15 jaar waren de panden toe aan groot onderhoud en ging WSR met de bewoners en NAC om tafel om de mogelijkheden te bespreken. Tijdens deze gesprekken werd besloten dat de Stichting verder zou gaan als beheercoöperatie W1555 en dat WSR-eigenaar zou blijven van de panden en de verantwoordelijkheid zou dragen voor de verduurzaming en renovatie van de woningen. Na de renovatie zou W1555 het complex in beheer nemen.

Inmiddels is W1555 een succesvolle beheercoöperatie in eigendom van WSR, met woningen in het sociale huursegment die bij voorkeur verhuurd worden aan kunstenaars. De vereniging opereert via het syndicaatmodel, wat inhoudt dat er zes werkgroepen zijn die zich ontfermen over hun eigen thema. Kleine beslissingen worden door de werkgroep zelf gemaakt, bij grote beslissingen wordt de gehele vereniging betrokken en geraadpleegd. Daarnaast beschikt het pand over veel ontmoetingsplekken en gedeelde ruimtes. Zo is er een gedeelde tuin, zijn de galerijen extra breed en zitten er in de plint vijf ruimtes die toegankelijk zijn voor de vereniging en buurtbewoners. Lokale initiatieven kunnen voor een lage prijs de ruimtes huren om daar bijvoorbeeld yogalessen te faciliteren. Verder is er met de bewoners afgesproken dat je minstens acht uur per maand moet bijdragen aan de gemeenschap, wie meer doet krijgt een vrijwilligersvergoeding.

W1555 was geen pilot die onder het Actieplan viel, wel zijn ze geïnterviewd.



Foto: Rotterdam Architectuurprijs

Pilot: Putsebocht

De Putsebocht 85 is een oud schoolgebouw in de wijk Feijenoord. Het gebouw dateert uit de jaren ‘20 en wordt door de gemeente aangeboden als een van de pilotlocaties. Voor de evaluatie ontving Platform31 een korte casusomschrijving van een groep initiatiefnemers die uiteindelijk geen koopcontract hebben getekend. De initiatiefnemers waren vier jonge professionals die samen het kernteam vormden van de woongroep aan de Putsebocht. Het kernteam bestond uit consultants, een architect en service designer die samen voldoende kennis in huis hadden om het project tot een succes te brengen.

Het kernteam had als doel om een duurzame woonomgeving te creëren waar gezinnen, stellen en alleenstaanden samen konden wonen met aandacht voor elkaar, de buurt en het klimaat. Er zouden verschillende soorten woonunits komen, van driekamerappartementen tot Friends woningen waarbij er een goede privé-community balans zou zijn. De woningen zouden een betaalbaar alternatief bieden op de huidige woningmarkt. Verder wilde het team een steentje bijdragen aan de wijk door middel van Burenhulp, een concept waarbij bewoners diensten aanbieden aan buurtbewoners.

Het kernteam heeft vanuit verschillende hoeken begeleiding gehad op de weg naar een bod. Zo heeft een wooncoöperatie-specialist hen begeleid met een optieovereenkomst en een bod mee voorbereid, en heeft een financieel expert geholpen bij het schrijven van de businesscase. Helaas mocht deze hulp niet baten, de groep heeft geen bod gedaan omdat ze het financieel niet voor elkaar kregen. De verbouwingskosten waren te hoog, en daarnaast konden ze maar voor 70% een hypotheek krijgen tegen een (toenmalige!) hoge rente van 2,5% in plaats van de lagere rente die de bank aan een particulier rekent. De businesscase was alleen sluitend te krijgen als ze boven de middenhuur zouden gaan zitten of als ze veel concessies zouden doen op hun woonwensen; hiertoe was het kernteam niet bereid. Ze concluderen dat het realiseren van een wooncoöperatie aan de Putsebocht theoretisch haalbaar is, maar er moet dan veel water bij de wijn gedaan worden wat betreft de woonwensen en er zal weinig financiële speelruimte zijn.

Momenteel worden de appartementen in het pand aangeboden als anti-kraak woningen door Villex.



Foto: Ventu

Pilot: Burgemeester Roosstraat

In de zomer van 2021 werden de bewoners van de panden aan de Burgemeester Roosstraat in het Oude Noorden op de hoogte gebracht dat de opstalovereenkomst waaronder ze de afgelopen 20 jaar in hun huizen woonden, zou worden beëindigd. Dit kwam hoofdzakelijk door de slechte staat van de huizen, die niet meer bewoonbaar zouden zijn. Omdat de bewoners er graag wilden blijven wonen, werd er een proces gestart waarbij er werd gekeken naar de mogelijkheid voor de Bewonersvereniging De Roos om de panden te kopen. Tijdens de gesprekken over de verkoop werd medegedeeld dat De Roos een van de pilots was voor het Actieplan. De bewoners zijn op zich niet tegen wooncoöperaties maar zagen de meerwaarde er niet van om pilot van het Actieplan te zijn.
De panden aan de Burgemeester Roosstraat werden door twee onafhankelijke taxateurs getaxeerd. De laagste taxatiewaarde werd de verkoopprijs. De gemeente had de taxateurs enkele pointers meegegeven uit het Actieplan Middenhuur en het Actieplan Coöperatieve woonvormen, waardoor de taxatiewaarde lager uitviel dan wanneer het voor een marktpartij zou worden getaxeerd. Op basis van de taxatiewaarde hebben de bewoners een businesscase gemaakt volgens de richtlijnen van de twee actieplannen. Hierbij is gekozen om een case te maken op basis van lage middenhuur omdat veel van de huidige bewoners hoge middenhuur niet kunnen betalen.
Aan de hand van de taxatie, de offertes voor renovatie en funderingsherstel en de hoge bouwkosten bleek al snel dat de businesscase niet sluitend zou worden. De vereniging geeft aan de businesscase pas rond te kunnen krijgen als ze de panden voor €1 kunnen kopen en als ze boven de middenhuur grens gaan zitten. Verder speelde mee dat de vereniging maar een lening die 70% van de kosten dekt kon krijgen bij de bank, de overige 30% moest eigen inbreng zijn. Dat zou neerkomen op een bedrag van ruim één miljoen euro wat ze bij elkaar moesten krijgen via crowdfunding, et cetera. Dat kan de vereniging niet bolwerken. Ze geven aan dat er een paar dingen moeten veranderen wil men Burgemeester Roosstraat tot een succesvolle wooncoöperatie brengen. Ten eerste moet er gekeken worden naar de eis voor middenhuur, deze is te beperkend. Daarnaast moet de taxatie transparanter en meer gericht op wooncoöperaties waarbij de uitpondwaarde na 15 jaar niet wordt meegerekend. Als laatste moet er gekeken worden naar een mogelijkheid om het gat van 30% te overbruggen; dit zou kunnen door leningen, garantstelling, subsidie of een erfpachtconstructie.



Foto: Google Maps

Odeon

Odeon is een van de meest bekende en spraakmakende pilots van het Actieplan. Het pand ligt aan de Gouvernestraat in het Oude Westen, naast een park en op loopafstand van het centraal station en het stadscentrum. Kortom, een zeer goede locatie. Als onderdeel van de pilot ging Het Rotterdams Woongenootschap (HRW) samen met Woonstad Rotterdam (WSR) een poging wagen om een wooncoöperatie op deze locatie te realiseren. HRW had als doelstelling om een betaalbare, collectieve woonplek voor middeninkomens te bouwen. Ten tijde van de pilot was het pand voor de helft in het bezit van de gemeente en voor de helft van WSR, vandaar dat HRW in zee is gegaan met WSR als ontwikkelpartner.

Tijdens het project heeft HRW veel opgetrokken met de Actiegroep Het Oude Westen om te kijken waar Odeon een bijdrage kon leveren aan de buurt. Beide waren ze het erover eens dat middengroepen de wijk werden uitgedrukt maar dat die juist moest blijven. Odeon bood een oplossing voor deze middengroep omdat de corporatie niet de middelen had om middenhuur te realiseren. Daarnaast zou Odeon ook een kinderdagverblijf realiseren, zou het park groter worden en zouden er nog een aantal maatregelen genomen worden waardoor de wijk een boost zou krijgen.

Helaas is Odeon nooit van de grond gekomen, HRW kreeg de businesscase niet rond. Door de hoge aankoopprijs en de sloop-nieuwbouwkosten zou het project in een financiële badkuip komen en het plaatje bleek onhaalbaar. Het pand was in een te slechte staat om te renoveren waardoor het gesloopt moest worden. Dit bracht echter te veel kosten met zich mee, zelfs toen die verdeeld zouden worden tussen de gemeente, HRW en WSR. Om toch tot een geslaagde collectieve woonvorm te komen heeft WSR voorgesteld om tot een beheercoöperatie te komen, dit paste alleen niet in de woonvisie van HRW waarbij eigendom een grote rol speelt. Vervolgens is besloten om niet voor deze optie te gaan en het project te beëindigen.



Foto: Vers Beton