

Samen wonen

In een wooncoöperatie zijn de bewoners eigenaar én huurder van hun huis. Deze 'derde weg' tussen kopen en huren kan misschien een uitweg uit de wooncrisis bieden. Maar dan moeten eerst heel wat hindernissen uit de weg geruimd worden.

De wooncrisis te lijf? Doe het zelf, met een coöperatie

tekst **Hanne Obbink**
foto's **Werry Crone**

Het begon vijf jaar geleden in een kroeg in Amsterdam. Twee twintigers, studenten nog, geboren en getogen in de hoofdstad, praatte en over hun zoektocht naar een huis. Een zo goed als kansloze zoektocht, zagen ze, want voor een betaalbare huurwoning moesten ze waarschijnlijk nog jaren op een wachtlijst staan, en kopen in Amsterdam, nou ja, vergeet het maar.

Hoe willen wij eigenlijk wonen, vroegen de twee zich af. Duurzaam, sociaal en betaalbaar, droomden zij hardop. Maar wat zij wilden, bestond nog niet. En toen dachten ze: als we nou eens zelf... Zo ontstond, op een bierviltje, de allereerste aanzet voor het plan om een wooncoöperatie op te zetten.

Een wooncoöperatie – niet te verwarren met een woningcorporatie – is een vereniging van mensen die gezamenlijk eigenaar worden van een wooncomplex; de leden van die vereniging zijn tegelijkertijd ook huurder van een woning in dat complex. Vaak begint zo'n coöperatie met niets: de woningen moeten nog gebouwd worden, de grond ervoor moet nog gevonden worden. Dat geeft de leden van de coöperatie veel vrijheid om het complex precies zo te bouwen als ze zelf ideaal vinden.

Inmiddels zijn die twee Amsterdamse twintigers een eind op weg. In 2022 kreeg de Torteltuin, zoals de coöperatie nu heet, door de gemeente een kavel toegewezen in de nieuwbouwwijk IJburg, drie maanden geleden kreeg ze een lening uit een stimuleringsfonds van de gemeente. De start van de bouw staat gepland voor begin 2025.

"In de tussentijd zijn we ongelooflijk veel hindernissen tegengekomen", vertelt Iris Luden, een van de 27 leden die de coöperatie nu telt. Geld was misschien wel de grootste, want ook voor de bouw van start gaat worden kosten gemaakt, bijvoorbeeld voor een architect. De lening van de gemeente kwam te laat en is ook niet genoeg, vertelt Luden. "Via crowdfunding hebben

w eerst 33.000 euro op moeten halen, nu starten we een obligatiecampagne voor nog eens een half miljoen euro."

Er moet hard gewerkt worden. De coöperatie vraagt van haar leden per week vier uur van hun tijd. Maar dat lukt niet altijd iedereen, en dat vraagt begrip over en weer. Leden zelf is net afgestudeerd en maakt nu veel meer tijd vrij. "Het is heel leuk, heel inspirerend om ermee bezig te zijn. En we zijn met een groep heel lieve mensen."

Die 27 mensen moesten het ook eens zien te worden over een aantal min of meer 'ideologische' kwesties. "We beseffen heel goed dat wij geprivilegieerd zijn, met veel tijd en kennis. Daarom willen we acht van de veertig woningen van de Torteltuin reserveren voor mensen die slecht toegang hebben tot de woningmarkt, zoals statushouders. En we willen ook niet dat er straks alleen maar jonge mensen wonen, het moet echt een gemengde groep worden."

Intussen hangt de groep voortdurend de dreiging boven het hoofd dat het hele plan alsnog niet doorgaat. Het grootste risico is – opnieuw – geldgebrek. De Torteltuin heeft haar business case nu rond, maar als bijvoorbeeld de rente weer gaat stijgen, kloppen de cijfers niet meer. Het is nog maar de vraag of de gemeente dan wil bijspringen met een iets hogere lening of een iets langere termijn om terug te betalen, zegt Luden. "Iets meer zekerheid zou fijn zijn."

Sympathiek, zo'n wooncoöperatie? Dat vindt bijna iedereen. De gemeente Amsterdam liep voorop en kwam in 2019 met beleid om tot 2040 maar liefst 40.000 woningen in coöperaties van de grond te krijgen. Het fonds waaruit de Torteltuin een lening kreeg, is er een onderdeel van.

Derde weg
Ook de landelijke politiek heeft de wooncoöperatie ontdekt. "Het tekort aan betaalbare woningen zet een groeiend aantal mensen aan om het heft in eigen hand te nemen", noteerde minister Hugo de Jonge (volkshuisvesting) in oktober in een brief aan de Tweede Kamer. En hij voegde eraan toe: "Het ideaalbeeld van de wooncoöperatie draag ik een warm hart toe."

Maar in diezelfde brief merkte de minister ook op dat er 'veel belemmeringen' zijn, zoals gebrek aan grond en aan geld. Hij denkt slechts 'op bescheiden schaal' te kunnen helpen: een fonds naar Amsterdams model, met tien miljoen euro, zou 45 projecten van de grond kunnen helpen. De Kamer vond dat iets té bescheiden – Amsterdam heeft in z'n eentje al een fonds van twintig miljoen – en maakte er veertig miljoen euro van.

Nog steeds veel te bescheiden, vindt Arie Lengkeek, want wooncoöperaties zijn veel meer dan sympathiek. Coöperaties zouden zelfs kunnen uitgroeien tot een 'derde weg' tussen kopen en huren in. Lengkeek schreef er een boek over, samen met co-auteur Peter Kuenzli: *Operatie wooncoöperatie*.

Een wooncoöperatie in de oervorm – als vereniging die woningen laat bouwen, met de leden als gemeenschappelijk eigenaar én als huurder – zorgt er allereerst voor dat gebouwd wordt waar behoefte aan is, legt Lengkeek uit. "Elke coöperatie begint met de vraag: hoe willen we wonen? Bij het ontwerpen, maar ook als de leden er eenmaal wonen, houden ze daar zeggenschap over."

Zeker zo belangrijk is dat de coöperatievorm garandeert dat wonen betaalbaar blijft, ook op termijn. De huur die de leden betalen, gebaseerd op de kosten van de hypotheek en van het onderhoud, bepalen zij zelf. "Als na vijftien, twintig jaar de hypotheek is afbetaald, komt er geld vrij", zegt

'Vriendschap is onze methode. Als groep moet je vertrouwen in elkaar hebben.'

Lengkeek. "Dan kan de huur zelfs omlaag. Of kan de coöperatie investeren in uitbreiding. Of andere coöperaties op weg helpen."

Zo halen coöperaties de wetten van de woningmarkt onderuit. "Woningen zijn nu vaak iets om geld mee te verdienen, om in te beleggen. Dankzij wooncoöperaties verandert dat, wonen is dan niet langer een product dat op de markt verhandeld wordt. Dat biedt een uitweg uit de wooncrisis, met steeds maar stijgende prijzen. Nee, niet op korte termijn, het is geen *quick fix*. Het duurt jaren voordat de invloed ervan gaat doorwerken. Maar het kan wel."

Een utopie? Niet per se, zegt Lengkeek, en hij verwijst naar steden als Wenen, München en Zürich, waar coöperaties allang geen uitzondering meer zijn. In Zürich is zelfs bijna 20 procent van de woningen eigendom van *Genossenschaften*. Vijfhonderd à duizend coöperaties in Nederland zijn genoeg om ook hier de woningmarkt ingrijpend van aanzien te veranderen, schreef hij in zijn boek.

Maar vanzelf komen die er niet. Want die belemmeringen waarover minister De Jonge schreef, komt bijna elke wooncoöperatie tegen – Lengkeek weet er alles van, hij was zelf betrokken bij een Rotterdams plan dat uiteindelijk sneuvelde op iets te starre gemeentelijke subsidieregels.

Indedaad, geld is een bijna onoverkomelijke hindernis. Banken behandelen coöperaties als een zakelijke klant, niet als particulieren die een hypotheek willen afsluiten. En ze zien vooral risico's. Want: hoe kunnen ze de kredietwaardigheid van een coöperatie beoordelen? En: wat is de marktwaarde van het pand als er straks huurders in wonen? Meestal financieren banken daarom maar 60 à 70 procent en tegen een hoge rente. Dan moeten de leden van de coöperatie elders dus nog veel geld bij elkaar zien te halen.

Daarnaast is grond een knelpunt. Want zie een gemeente maar eens zo ver te krijgen dat die een kavel aanwijst voor een groepje goedwillende amateurs als ze die grond ook moeiteloos aan een projectontwikkelaar ter beschikking kunnen stellen, met waarschijnlijk ook nog een hogere opbrengst.

Minder ingewikkeld

Door dit soort obstakels dreigt het opzetten van een wooncoöperatie voorbehouden te blijven aan hoogopgeleiden die in staat zijn zich de vaardigheden van een projectontwikkelaar eigen te maken én toegang hebben tot kapitaal. "Dat kan deels ondervangen worden als je kiest voor een beheercoöperatie", zegt Lengkeek. "Dan bouw je als coöperatie niet zelf en ben je ook geen eigenaar is. In plaats daarvan huur je dan een complex van een woningcorporatie, je neemt het beheer over en verhuurt dus zelf de afzonderlijke woningen aan je leden. Dat is minder ingewikkeld."

Niet zelf bouwen, ook niet huren als beheercoöperatie, maar als vereniging een bestaand gebouw kopen: dat is nog een derde methode om een wooncoöperatie op te zetten. Zo heeft christelijke woongemeenschap Overhoop in Utrecht het gedaan. De gemeenschap waaruit die coöperatie is ontstaan, betrof jaren geleden al een leegstaand blok in het Utrechtse Overvecht, een wijk waar veel armoede voorkomt. Toen de eigenaar aankondigde dat blok – met op de begane grond winkelpanden en daarboven woningen – te willen slopen, vroegen de bewoners: kunnen we het niet kopen?

Dat was in 2016, en wie nu rondkijkt in de verschillende panden waaruit het blok bestaat, ziet precies wat de bewoners destijds voor ogen hadden. In een van de voor-



Coördinator Frank Mulder van woongemeenschap Overhoop in Utrecht. In het gebouw is ook ruimte ingericht voor een buurtwinkel (linksboven) en een naaiatelier (rechtsboven).

malige winkels zitten zes, zeven vrouwen uit de buurt om een lange tafel met daarop behalve schalen met druiven, ananas en meloen ook een aantal naaimachines. Een paar keer per week gebruiken de vrouwen deze ruimte als naaiatelier, ze repareren oude kleren of maken er schoudertassen van.

Pal ernaast in de buurtwinkel is het al net zo vol, met stellingen met tweedehands spullen en een groepje mensen die die spullen sorteren. Voor wie even pauze wil houden of een praatje wil maken, is er een zit-hoekje, de koffie staat klaar. Een paar dagen per week kan je er ook je haar laten knippen.

Weigerachtige banken

"Al zolang we hier zitten, zo'n vijftien jaar, gaat het ons erom een gemeenschap te zijn midden in de buurt", vertelt Frank Mulder, een van de initiatiefnemers. "We zoeken een nieuwe manier van samenleven, we willen zorgen voor een soort familiegevoel in de buurt, daar is behoefte aan." Daar

hoort ook bij dat Overhoop een aantal gastenkamers heeft, die onderdak bieden aan vluchtelingen.

Dit alles dreigde te verdwijnen door de sloop, en het opzetten van een wooncoöperatie bleek de beste methode om dat te voorkomen. "In Overhoop woont rijk en arm samen, en de coöperatie is daarvoor een geschikte vorm: niemand hoeft zich in te kopen en niemand wordt er rijk van", legt Mulder uit. "Door samen eigenaar te worden, werden we ook onafhankelijk van bureaucratisch gedoe, we kunnen grotendeels onze eigen regels volgen."

Niet dat dat eenvoudig was. Ook Overhoop stuitte op weigerachtige banken en had daarom steun van vrienden nodig – die brachten 270.000 euro aan leningen bij elkaar. Na de aankoop van het blok voor zes ton was er een renovatie nodig die ook nog negen ton kostte en een jaar duurde.

"Vriendschap is onze methode", zegt Mulder over het hele proces. "Als groep moet je vertrouwen in elkaar hebben, elkaar

'We willen zorgen voor een soort familiegevoel in de buurt, daar is behoefte aan'

kunnen vergeven, niet gaan zitten rekenen of iedereen wel evenveel bijdraagt in tijd of in geld – want eerlijk is het nooit, en dat is niet erg. Ook de mensen bij de gemeente en alle anderen met wie we te maken kregen, proberen we te benaderen we als vrienden."

En dat proces is nog niet afgelopen. Overhoop heeft twee winkelpanden in het blok omgezet in woningen, met subsidie zelfs van de gemeente. Maar nu blijkt dat diezelfde

de gemeente een bedrag van 54.000 euro in rekening brengt voor een nieuw erfpachtcontract dat met die omzetting samenhangt. Opnieuw gedoe dus. Mulder glimlacht erom. "Ook dit komt goed, hoor."

Ooit komt het ook goed met de Torteltuin. "Ik droom van een prachtig gebouw, met planten in de gevels die insecten en vleermuizen aantrekken", vertelt Iris Luden. "Met woningen die door heel verschillende mensen bewoond worden. Met een koffiebarretje waar je even bijt hangen om met anderen bij te praten, met een plek waar je voedsel kunt afhalen dat afkomstig is van boeren in de omgeving. Met een zaaltje met een podium. En af en toe een diner voor de hele buurt."

"Ik zie ook voor me", droomt ze verder, "dat er spelende kinderen door het gebouw rennen. Ja, ook mijn kinderen, die hier heel veel buurtbroertjes en -zusjes zullen hebben. En die ook terecht kunnen bij de oudere bewoners. Ja, ik kan me hier zelf ook oud zien worden."