

# Recht op de stad

Coöperatief wonen als derde weg tussen markt en  
woningcorporaties

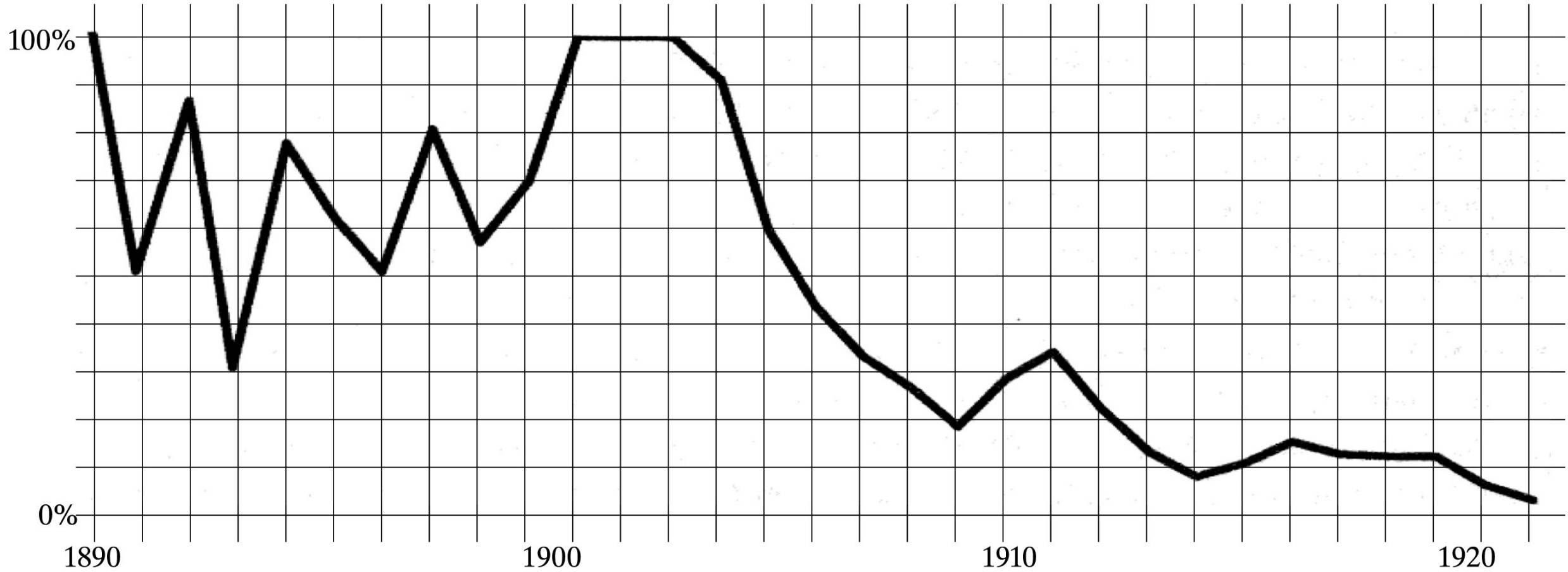


Beeldvormende sessie gemeenteraad Groningen  
Peter Kuenzli, Groningen, 10.01.2024.



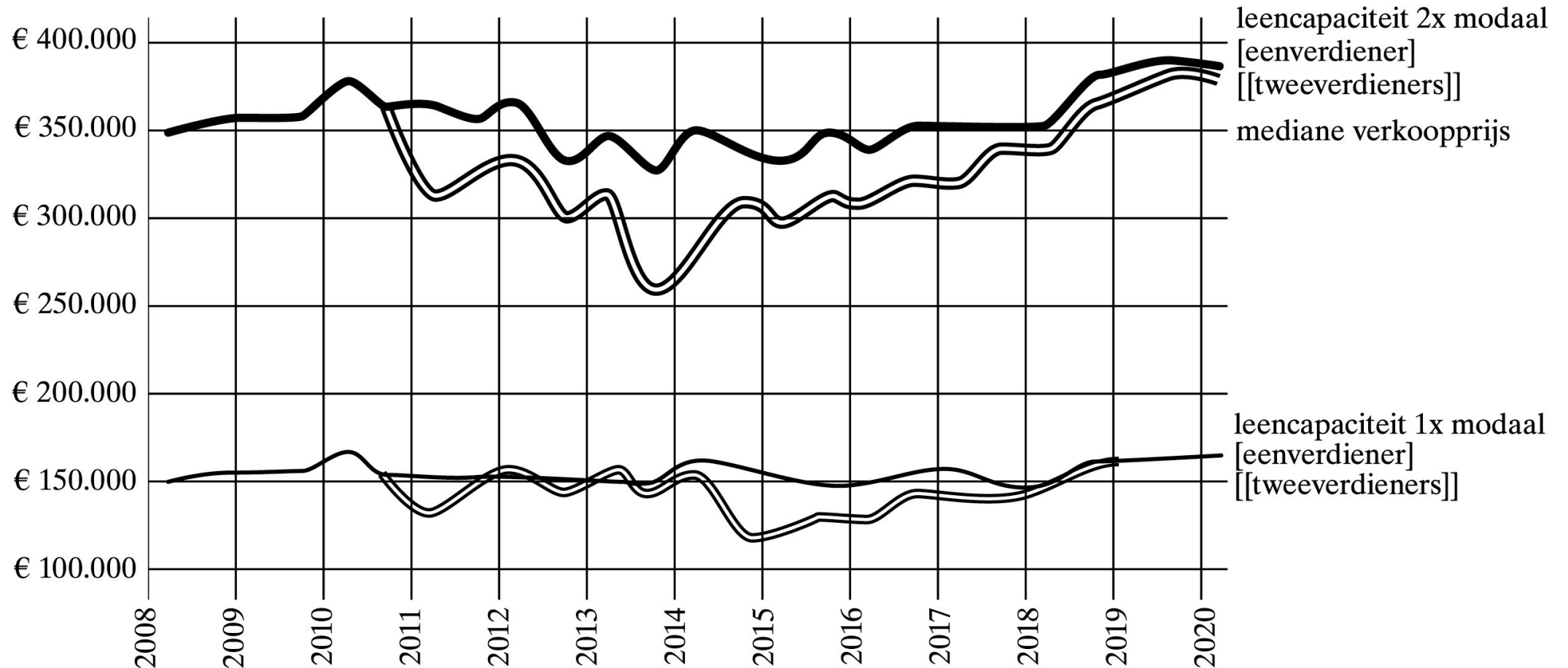
Amsterdamsche Coöperatieve Woningvereniging  
Samenwerking, opgericht 1908, eerste woningen  
Opgeleverd 1910, Harmoniehof 1919. Nu 860  
Woningen Amsterdam Zuid

# oprichting nieuwe coöperaties voor woningbouw

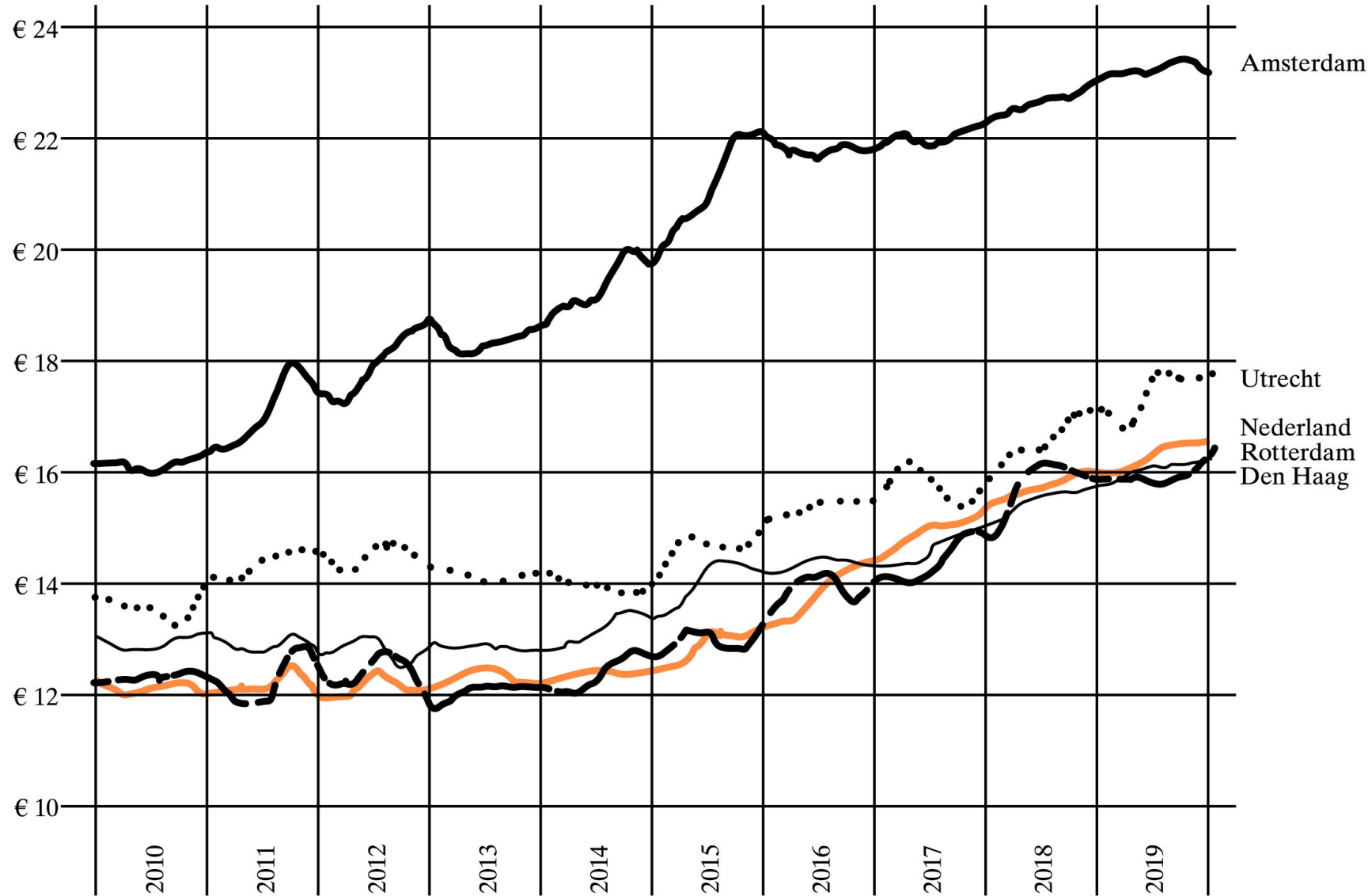


# stijgende hypotheekschulden, koopwoning toch buiten bereik

Gemiddelde maximale leencapaciteit voor een- en tweeverdieners met een of twee keer een modaal inkomen, 2008–2020

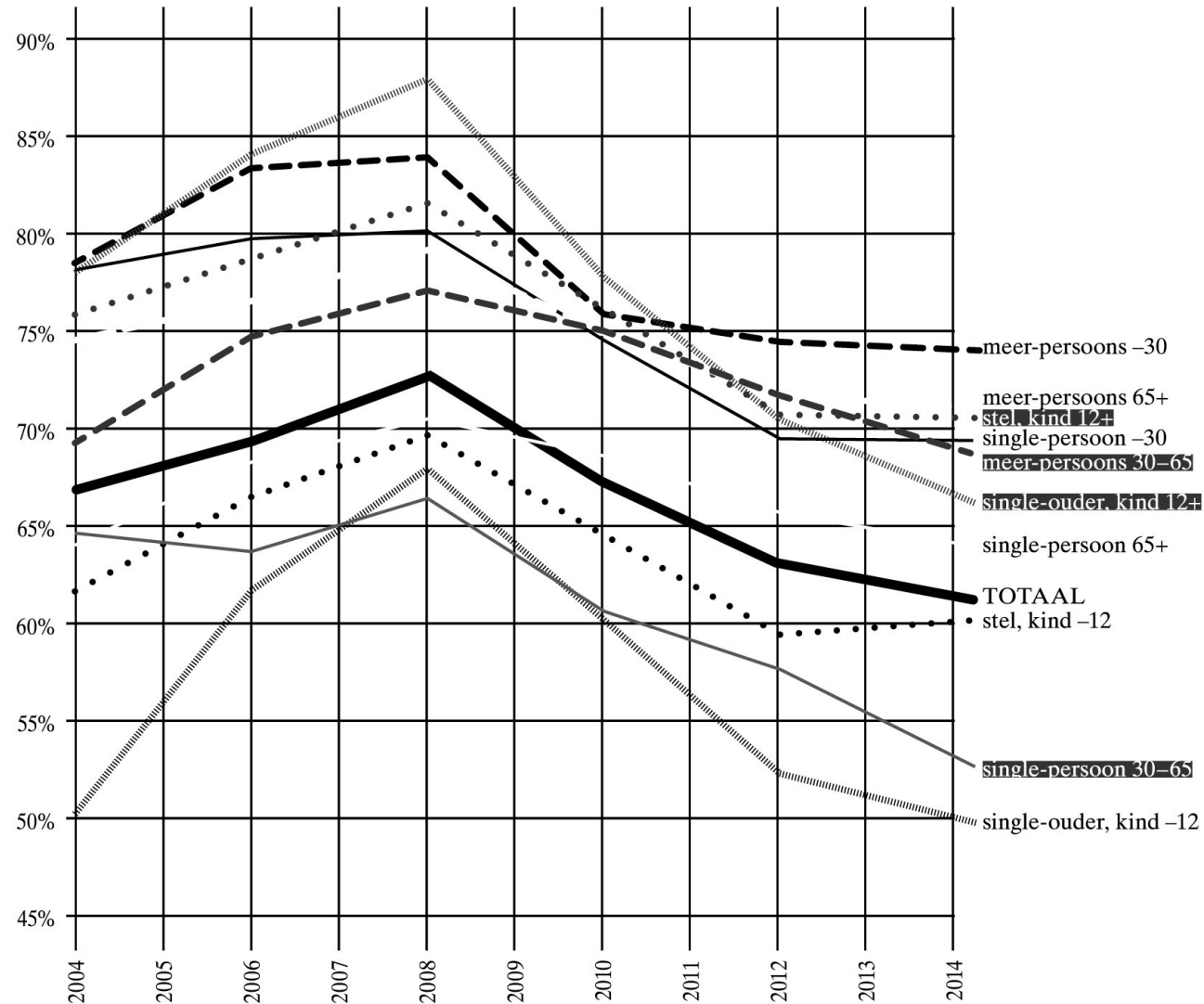


# gemiddelde huurprijzen per m<sup>2</sup> per maand



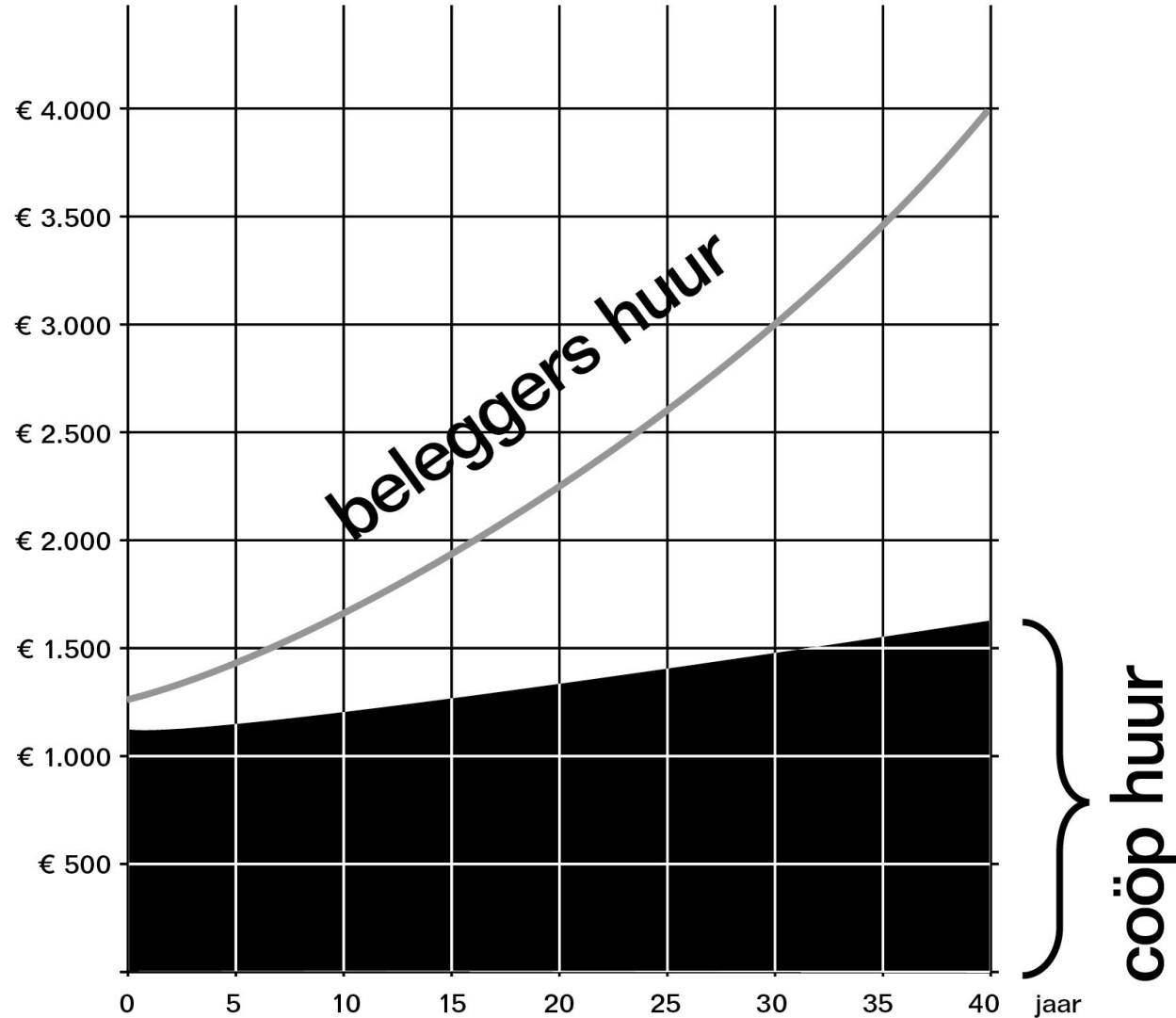
# minder mensen wonen betaalbaar

Aandeel huishoudens dat betaalbaar leeft (positief residueel inkomen) naar type huishouden in Amsterdam, 2004–2014

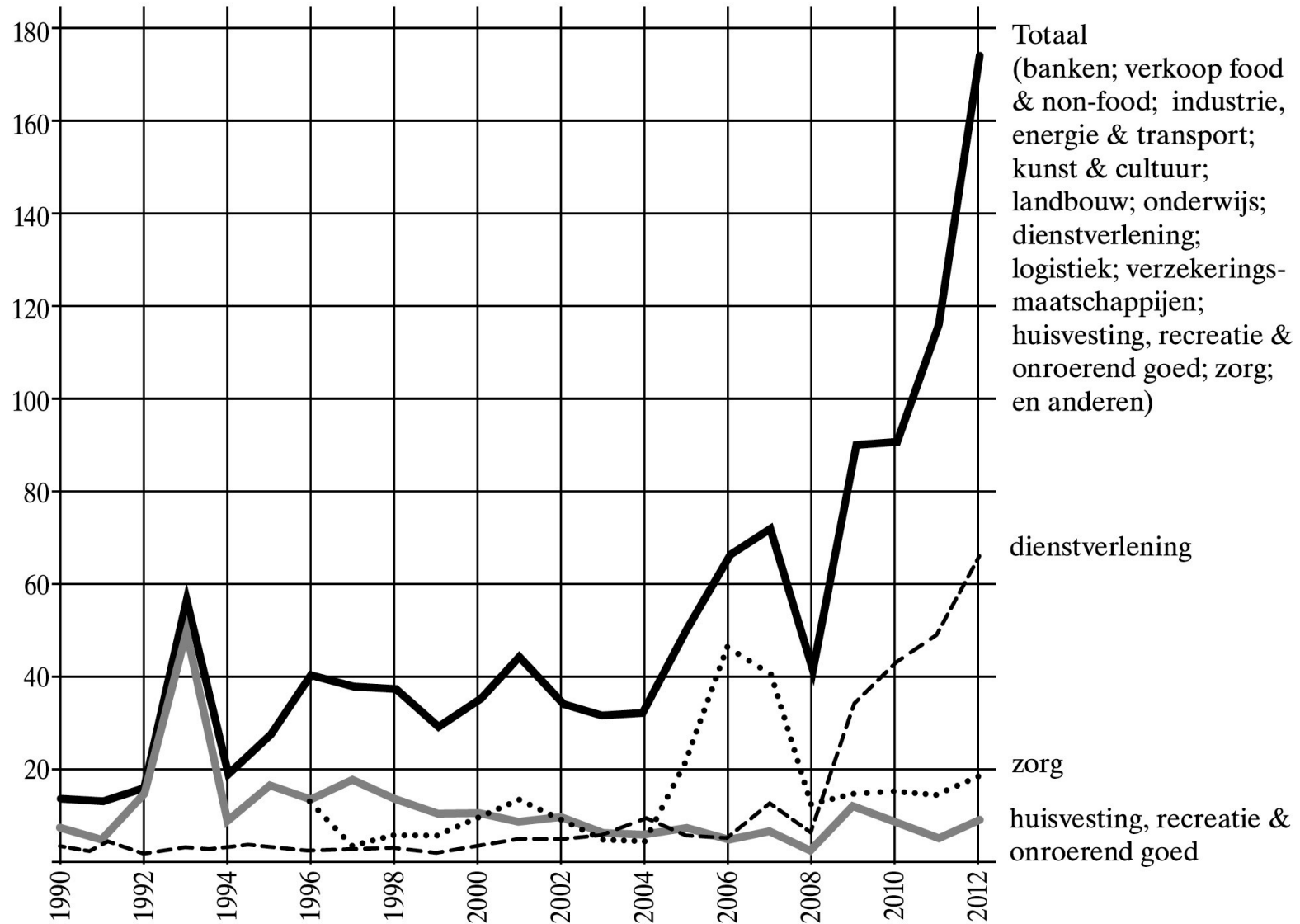


# de betaalbaarheid op lange termijn

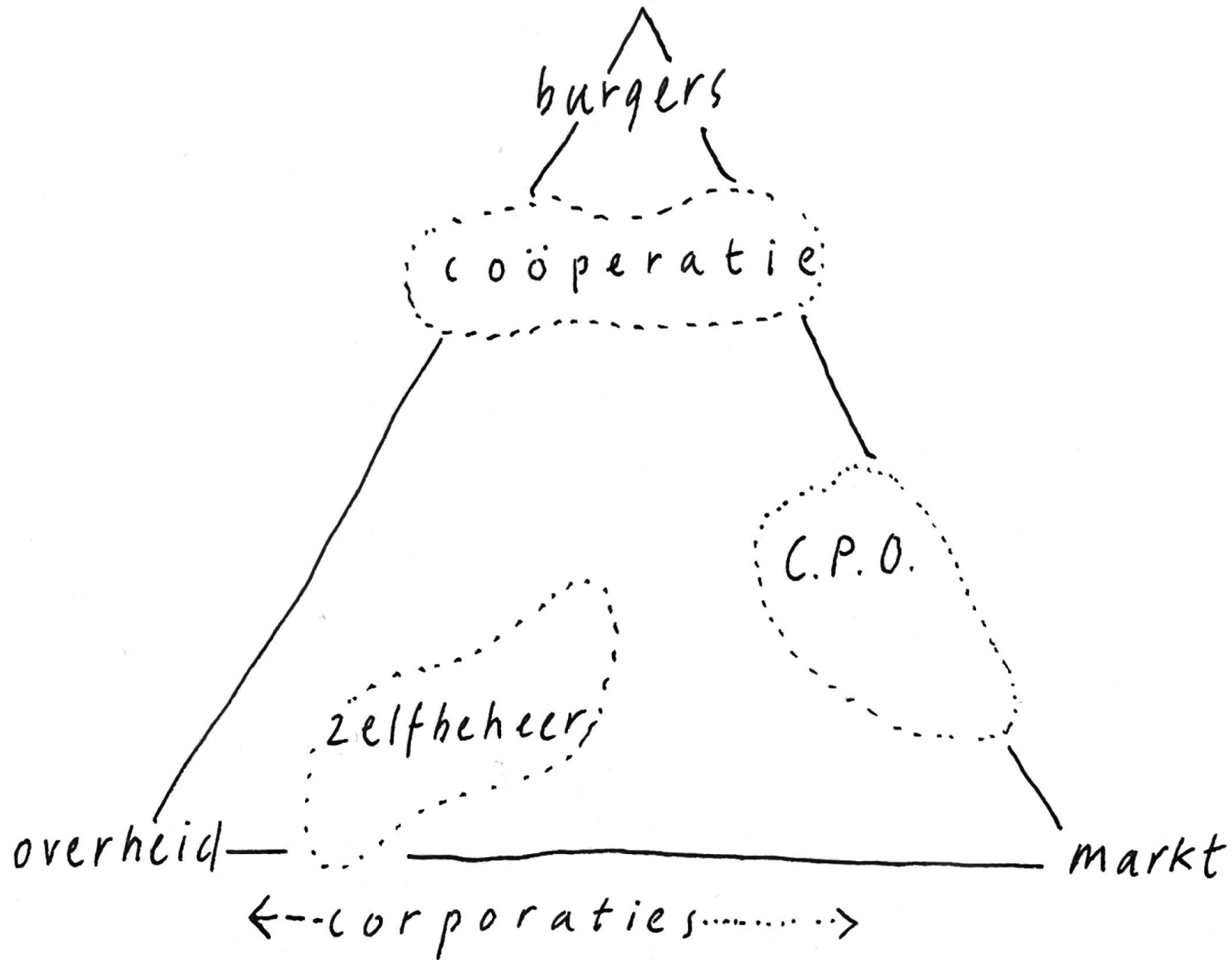
Alleen coöperatieve huurwoningen blijven op lange termijn betaalbaar voor middeninkomens



# toename van coöperatieve organisaties







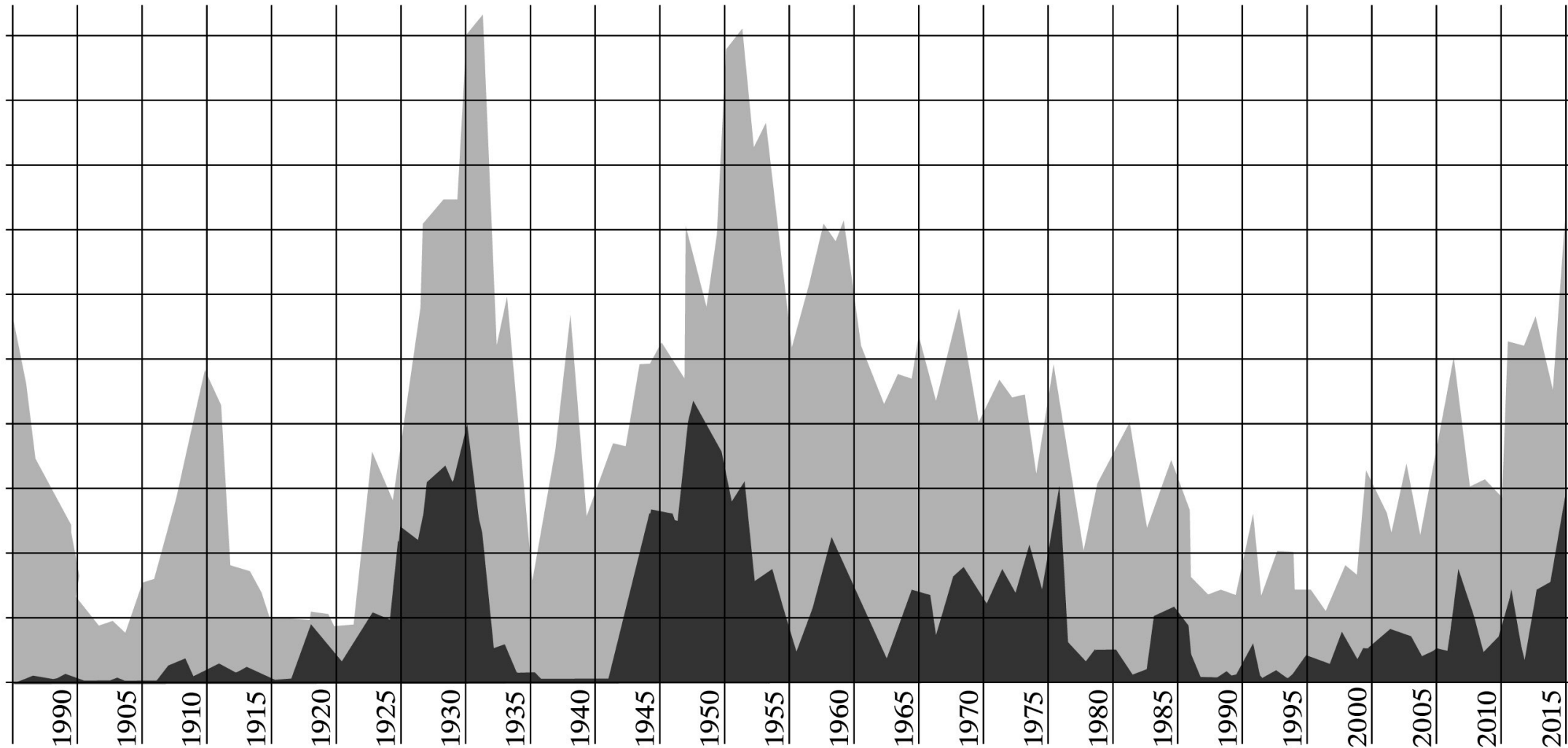
**een wooncoöperatie is een autonome organisatie van personen die zich vrijwillig verenigen om hun gemeenschappelijke woonbehoeften en –ambities te behartigen door middel van een onderneming zonder winstoogmerk waarvan ze samen eigenaar zijn en die ze samen democratisch controleren.**



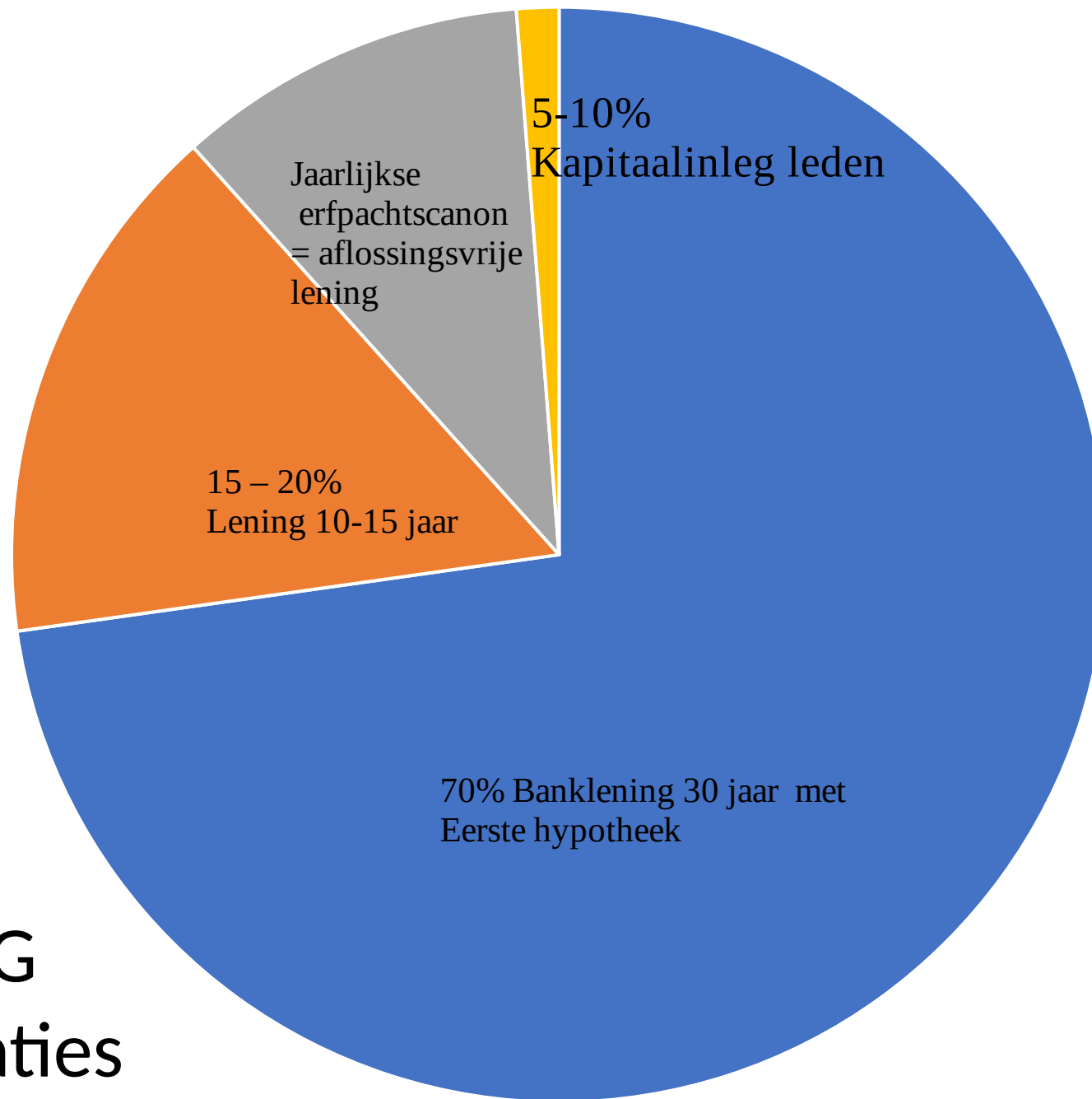
Zeggenschap  
leden

# Zürich

Aandeel nieuwbouwappartementen door Genossenschaften



# FINANCIERING wooncoöperaties



# Waarom coöperatief wonen?

- Zorgeloos wonen voor lage en middeninkomens omdat huren op kostprijsbasis worden berekend zonder winstoogmerk en met woningen niet wordt gehandeld
- Aanvangshuren liggen onder de markthuur en zijn **en blijven** betaalbaar
- Leden bewoners en leden bedrijven hebben volledige democratische zeggenschap over ontwikkeling en beheer
- Coöperatief wonen blinkt in de praktijk uit in duurzaamheid in bouwen, wonen, mobiliteit en leefwijze binnen door de leden zelf bepaalde kaders

# Passende coöperatieve condities

Nodig zijn een **GROEP** met een visie op wonen, **GROND** en **GELD**.

Gemeenten zullen een nieuw speelveld moeten maken voor coöperaties met passende condities:

1. Passende ondersteuning bij de opzet van een wooncoöperatie
2. Beschikbaar stellen van grond met coöperatieve voorwaarden en gematigde grondprijzen
3. Voorfinanciering plankosten en overbruggingsfinanciering voor het gat tussen ingebracht ledenkapitaal en bankfinanciering
4. Coöperatief wonen vaste plek geven in woningbouwprogrammering, bestemmingsplannen, tenders en prestatieafspraken met huisvestingsinstellingen
5. Coöperatief wonen ook mogelijk maken voor lage inkomensgroepen

# Woningcorporaties activeren

De term wooncoöperatie in de Woningwet is **alleen van toepassing op coöperaties die voldoen aan de eisen uit artikel 18a van de Woningwet en de daaronder hangende regelgeving**. Dit betekent dat er sprake dient te zijn van huurders die van plan zijn om bestaand bezit van woningcorporaties te kopen.

Echter: in woonverenigingen kunnen woningcorporaties ook in de nieuwbouw van sociale huurwoningen veel zeggenschap overdragen aan wooncoöperaties. Zie woningbouwvereniging Gelderland (WBVG)

Dus:

- In prestatieafspraken woningcorporaties activeren medewerking te verlenen aan beide collectieve woonvormen
- Woningcorporaties kunnen via Waarborgfonds geborgde leningen aantrekken tegen scherpe condities
- Woningcorporaties kunnen aan coöperaties overdragen tegen gereduceerde prijzen
- Op dit moment zijn middenhuurwoningen niet financieerbaar met WSW: dit vraagt lobbywerk via VNG
- Woningcorporaties kunnen ook bij wijkvernieuwing grond en/of vastgoed reserveren voor coöperatieve initiatieven





Zürich  
Brügglacker  
Verdichten  
tuinsteden



MEHR ALS WOHNEN 4 hectare

Stedenbouw: futurafrosch

Architekten/Duplex

Architekten/MüllerIllien

Landschaftsarchitekten

Woningbouw: MüllerSigrist

Architekten/Miroslav Sik/pool

Architekten

370 flats – 1200 bewoners

30% Gezinnen

16% Stellen

14% Alleenstaanden

10% Eénouder gezinnen

10% Flatsharing ≤ 6 personen

7% Flatsharing ≥ 6 personen

Non Swiss citizens: 46%

Jonger 18 j.: 29%

18 – 34 jaar: 40%

35 – 54 jaar: 25%

55 – 64 jaar: 5%

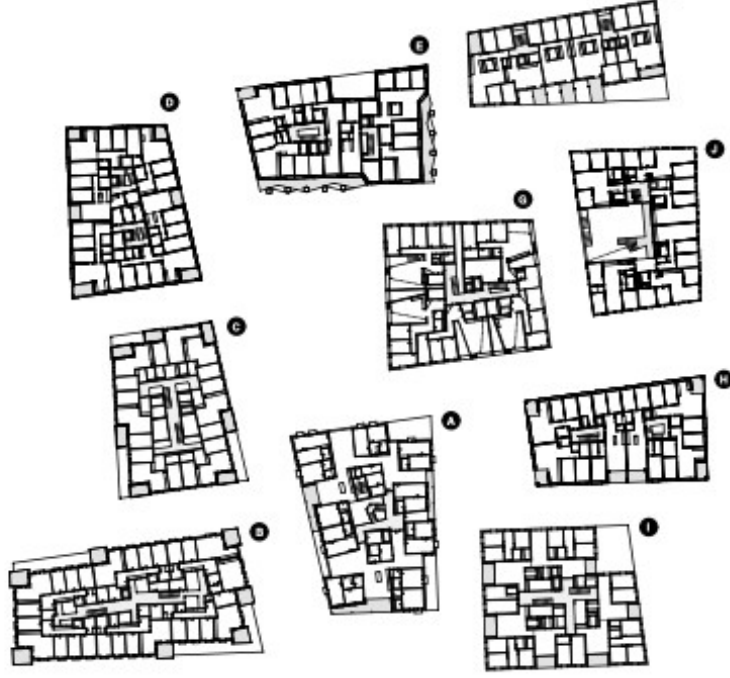
65 – 79 jaar: 3%

## Variatie huishoudens en inclusiviteit



# Innovatie van de woningplattegrond

Stedenbouw: plattegrond  
Mehr als Wohnen



Architectuur: plattegrond Haus A





Werken, wonen en vrije tijd

Duurzaam betaalbaar wonen voor lage en middeninkomens zonder speculatie  
Naar principes 2000 Watt Gesellschaft

**Resultaat van anders denken, handelen en organiseren**  
**Resultaat van een nieuw speelveld door de stad gecreëerd**



Zollhaus  
Zürich  
Tweede project  
Genossenschaft  
Kalkbreite 2021

60% wonen  
40% werken,  
Cultuur, facilities

Theater  
Restaurant  
Terras met bar  
Logeerkamers  
Winkels  
Werkruimten  
Kinderopvang  
Fietskelder  
12 parkeerplaatsen

190 bewoners  
4864 m<sup>2</sup>  
27,8 m<sup>2</sup>/persoon







trancity<sup>x</sup>valiz



# operatie woon- coöperatie

uit de wooncrisis  
door gemeenschappelijk bezit



Arie Lengkeek, Peter Kuenzli

# Podcast Heilige Huisjes Online

<https://open.spotify.com/episode/3iHfNnSvyYB16ziuBflneH>