



De behoefte aan wooncoöperaties

Frank Wassenberg, Tanja Morsheim en Astrid van Egmond

Uitgave

Platform31
Den Haag, april 2022

Auteur: Frank Wassenberg, Tanja Morsheim en 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

1. Wooncoöperaties: marginaal of substantieel verschijnsel?	4
2. Vraag naar en aanbod van wooncoöperaties	6

1. Wooncoöperaties: marginaal of substantieel verschijnsel?

De coöperatieve idee

Coöperaties zijn niet nieuw, en ze zijn overal. In het buitenland, maar ook in Nederland. We kennen de zuivelcoöperaties, de arbeiders- of boerencoöperaties met hun gezamenlijke inkoop, de coöperatieve veilingen voor vis of bloemen, de 'onderlinge' verzekeringen tegen brand, en de coöperatieve bank. Van recenter datum zijn energiecoöperaties, coöperaties voor zorg, voedsel en voor de aankoop van land ten behoeve van biodiversiteit. Mensen organiseren zichzelf en er ontstaat een bont landschap van collectieve initiatieven, met echter dezelfde basisprincipes. In al die domeinen biedt noch de markt, noch de overheid een antwoord op de maatschappelijke vraag.

Wooncoöperaties zijn evenmin nieuw in Nederland. Eind 19e eeuw werden er al zo'n honderd opgericht, maar de meeste verdwenen toen de Woningwet in 1901 voorwaarden stelde, en ze overgingen naar woningcorporaties (toen heetten ze nog woningbouwverenigingen). Wooncoöperaties zijn weliswaar schaars in Nederland, maar vormen een substantieel aandeel in veel van de landen om ons heen. Dat is opmerkelijk. Ook daar kwamen ze al lang geleden op, ook daar kenden ze ups en downs, maar uiteindelijk zijn ze er wel. Met als doel om collectief en blijvend betaalbaar te kunnen wonen. Geen individuele vermogensopbouw of hoge vastgoedrendementseisen maar juist blijvend betaalbaar wonen of anders gezegd, maatschappelijk rentmeesterschap en eigenaarschap op wonen.

4

Vormt de wooncoöperatie een niche of een substantiële behoefte?

Momenteel neemt de belangstelling voor collectief wonen in Nederland toe. Nergens staat echter geregistreerd hoe groot de behoefte is aan collectieve woonvormen. Dat heeft ook met de definitie te maken wat precies onder een collectieve woonvorm valt. Dat kan van allerlei zijn: een vastgoedcoöperatie, een Centraal Woninggroep, een beheercoöperatie, een wooncoöperatie in de zin van de Woningwet 2015, een groep die samen een oude boerderij koopt, een voormalig kraakpand, een seniorenhofje.

Is collectief wonen een marginaal verschijnsel, een noodgreep om aan een huis te komen en een niche voor een enkeling? Of gaat het om een substantiële behoefte in de samenleving? Nemen vraag en aanbod toe onder invloed van allerlei maatschappelijke ontwikkelingen, uiteenlopend van wens tot zelfregie, zeggenschap en eigenaarschap, een manier om vereenzaming te voorkomen, omkijken naar elkaar, minder ruimtebeslag, keuzevrijheid, een gedeelde verantwoordelijkheid voor anderen en de wens om blijvend betaalbaar te kunnen wonen? Onduidelijk is wat het aanbod is aan allerlei vormen van collectieve woonvormen, en wat de behoefte is. Voldoet het aanbod aan de vraag? Dat verkennen we in het volgende hoofdstuk.

Platform31 en de wooncoöperatie

Platform31 faciliteerde eerder de ontwikkeling van wooncoöperaties met een Experimentenprogramma (2015, 2016) en een Actieprogramma (2017, 2018). In 2019 moest echter worden geconstateerd dat

alle inspanning nog nauwelijks tot concrete pilots had geleid. Zeker, er was de nodige aandacht ontstaan, maar problemen bleken sterker dan ambities.

Om de oprichting van wooncoöperaties verder te stimuleren, besloot de minister van ministerie van BZK om een nieuw stimuleringsprogramma te starten, gericht op het oprichten van wooncoöperaties. Dit programma ging per januari 2020 van start. Na een aanvulling eindigt het eind 2022.

Het programma kent drie lijnen:

- Stimulering en ondersteuning van nieuwe wooncoöperaties. Met kennis en procesbegeleiding om snel richting realisatie te komen.
- Ondersteuning van de professionalisering van Cooplinc, als belangenbehartiger en informatiecentrum voor en door wooncoöperaties.
- Onderscheiden van vaak voorkomende problemen en zoeken naar een concrete oplossing.

Platform31 had al veel kennis die voortkwam uit de eerdere programma's. Deze was en is ontsloten via het [kennisdossier Wooncoöperaties](#).

Belangrijke momenten

Sinds de herziene Woningwet uit 2015 zijn er een aantal belangrijke momenten geweest voor de ontwikkeling van wooncoöperaties:

- Opname wooncoöperaties in de herziene Woningwet 2015 (na de 'nacht van Duijvestein')
- Experimentenprogramma (2015, 2016) en Actieprogramma (2017-2018), door Platform31
- Juli 2018: kamerbrief minister Ollongren, met korting op de verkoopprijs door woningcorporaties ('de Beleidsregel') en een budget ter stimulering van wooncoöperaties
- Actieprogramma gemeente Amsterdam 2020. Met een aanspreekpunt, voorkeurslocaties volgens een tendersysteem en eigen financiering, en met de nodige publiciteit
- Stimuleringsprogramma 2020-2021, met aanvulling 2022 (Platform31)
- Onderzoek Finance Ideas, zomer 2020, met als conclusie dat zonder betere financiering wooncoöperaties nooit van de grond zullen komen
- 2020, Oprichting vereniging Cooplinc
- Kamerbrief juni 2021, met lessen uit internationaal onderzoek naar wooncoöperaties, door Ecorys
- Webinar bijzondere en collectieve woonvormen, VNG, Platform31 en Tiny House Nederland, 6 juli 2021
- Manifest Ruimte voor Collectief Wonen, juni 2021
- Najaar 2021, Together!, programma van TU Delft, gemeente Delft, provincie Zuid-Holland, Inbo en Platform31
- Januari 2022, Verschijnen boek 'Operatie Wooncoöperatie' (Arie Lengkeek en Peter Kuenzli), aangeboden aan de nieuwe minister Hugo de Jonge

2. Vraag naar en aanbod van wooncoöperaties

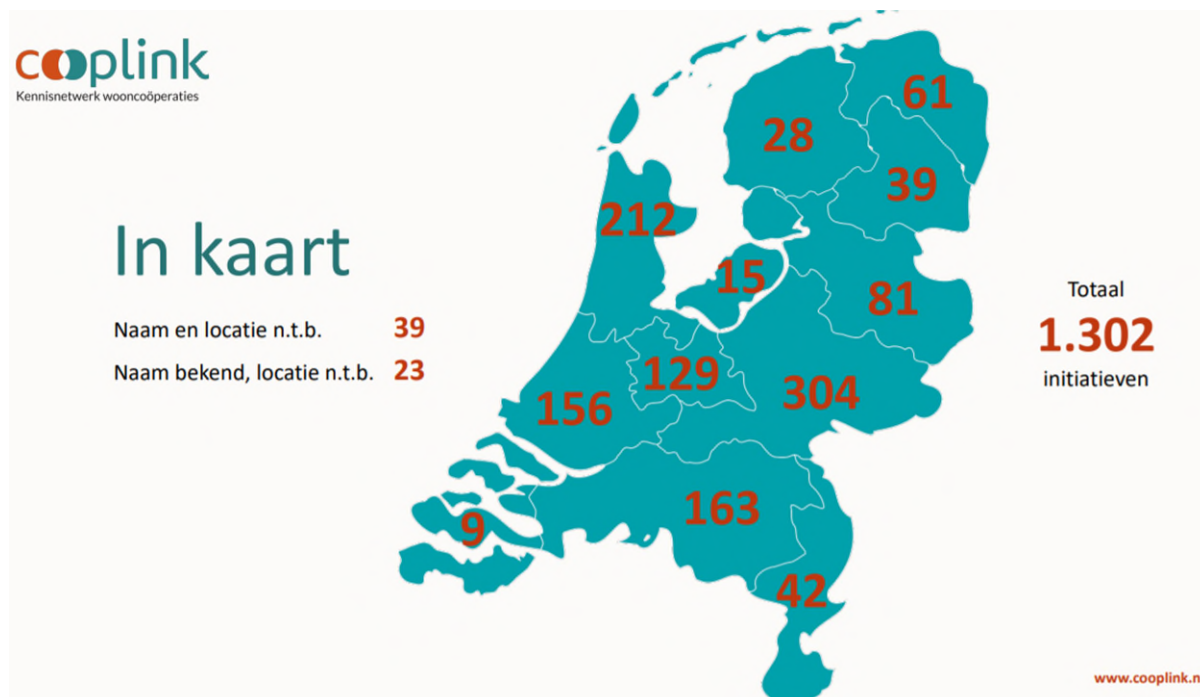
Er bestaat niet één landelijk beeld: op zoek naar onderbouwing

De precieze behoefte aan collectief wonen is niet bekend. Landelijk kennen we het grote WoON-onderzoek Nederland, dat het ministerie van VRO (/BZK) elke drie jaar door het CBS laat uitvoeren. De meest recente is die over 2018, verschenen voorjaar 2019. In dit WoON is niet expliciet naar collectieve woonbehoeften gevraagd. Er staat één zin in over CPO, en dan gaat het over mensen die een huis willen gaan kopen en zelf willen ontwikkelen: 19 procent staat hiervoor open. Het volgende WoON wordt rond de zomer van 2022 verwacht. Het is niet bekend of hier vragen over collectieve woonwensen in zijn opgenomen. Informatie moeten we dus uit andere bronnen halen. Er zijn wel degelijk diverse signalen in binnen- en buitenland; uit alles blijkt dat de vraag veel groter is dan het huidige aanbod. We hebben 15 signalen bij elkaar gebracht, die ons alle wat vertellen over vraag naar en aanbod van wooncoöperaties en collectieve woonvormen. Deze staan hieronder.

1. Berekening Cooplinc van het aantal wooncoöperaties in Nederland

In juli en augustus 2021 heeft Cooplinc het aantal initiatieven per provincie in kaart gebracht. Daartoe benaderde Cooplinc tal van partnerorganisaties en analyseerde zij eigen bestanden.¹ Het overzicht is niet compleet, een aantal organisaties heeft geen data aan kunnen leveren. Toch telde het onderzoek 1.300 initiatieven (afbeelding 1).

6



Afbeelding 1 Inventarisatie van wooncoöperaties door Cooplinc, januari 2021

¹ Opgave door: Cooplinc, Knarrenhof, LVGO, LVOI, VGW, Thuis in Welzijn, Tiny House NL, Ruimte voor Collectief Wonen, STUT Consult, WBVG en 16 andere woningcorporaties

2. Berekening aantal collectieve wooninitiatieven door Trevor James

Uit januari 2021 dateert een berekening van Trevor James, voorzitter van Cooplink en auteur van 'De wooncoöperatie, een derde weg in de volkshuisvesting'. Hij gaat uit van de kenmerken waaraan een wooncoöperatie moet voldoen: vereniging of coöperatie; waar liggen het eigendom, de (zelf)organisatie respectievelijk het beheer. Hij komt uit op ongeveer 2500 bestaande collectieve wooninitiatieven, waar ruim 24.000 huishoudens wonen (wooneenheden). Vaak gaat het om een groep mensen die samen een pand hebben gekocht, waarvan ze gedeeltes samen beheren. In deze inventarisatie kwamen definitiekwesties duidelijk naar voren, en ook dat veel collectieven niet geregistreerd blijken te worden. Dit leidt tot een onderschatting van het werkelijke aantal.

Het verschil tussen deze en de voorgaande berekening zit in de definitie, en de methode. Tel je een groep mensen mee die samen een groot huis of een boerderij hebben gekocht, waarbij ieder zijn eigen deel heeft betaald? Reacties op deze berekening uit het veld waren dat Cooplink te lage aantallen heeft berekend, met name als het gaat om de beheervariant. Dit is mede aanleiding geweest voor het starten van een onderzoek naar collectief wonen in het bezit van woningcorporaties (zie onder punt 6). Daarnaast is geconstateerd dat projecten waarbij huishoudens gezamenlijk een pand kopen of woningen ontwikkelen om collectief te kunnen wonen niet of nauwelijks bekend zijn omdat hier geen registratie van is. Kortom deze berekening is veel lager dan het werkelijk aantal initiatieven en woningen in collectief wonen.

3. Cooplink telt een groeiend aantal initiatieven

De vereniging Cooplink, waarmee Platform31 nauw samenwerkt, is formeel midden 2020 opgericht en ingeschreven bij de Kamer van Koophandel. Het aantal leden groeit, evenals het aantal aangemelde initiatieven. 143 initiatieven hebben zich op de site van Cooplink aangemeld. Afbeelding 2 geeft aan waar deze in Nederland liggen. Concentraties vallen op in de regio in en rond Amsterdam, en in zuidelijk Gelderland. Daarentegen zijn bepaalde regio's behoorlijk blanco te noemen. We merken op dat de meeste initiatieven, zoals genoemd onder de punten 1 en 2, zich niet bij Cooplink hebben aangemeld; hierover is daarom minder informatie (ze staan ook niet op de kaart).

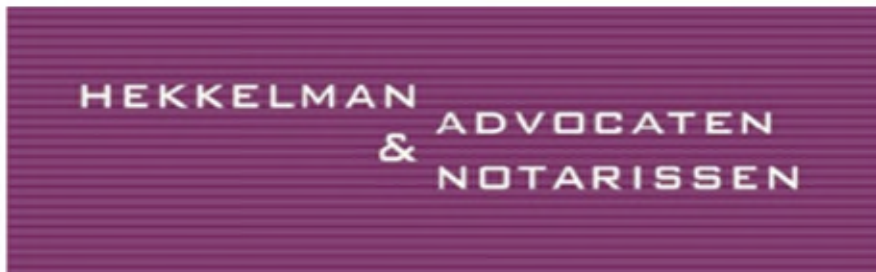
7



Afbeelding 2. Initiatieven op de kaart van Cooplink

4. Fenomeen Woonvereniging bij notaris Hekkelman

Notaris Hekkelman is al jarenlang betrokken bij het oprichten van wooncoöperaties. Volgens een eigen tekst, al uit 2005, waren er toen 1500 woonverenigingen met 70.000 leden.²



De Woonvereniging

Het fenomeen 'Woonvereniging' vindt zijn oorsprong eind jaren '70, en wel in Nijmegen bij het advocaten- en notariskantoor Terheggen & Rieter (later geheten Hekkelman, Terheggen & Rieter, thans Hekkelman Advocaten & Notarissen geheten), en is inmiddels landelijk uitgegroeid tot ruim 1.500 verenigingen met circa 75.000 leden (naast de vele oud-leden) en heeft daarmee haar nut en levensvatbaarheid ruimschoots bewezen.

8

Het is een bijzondere vorm van 'eigen woningbezit' waarbinnen een aantal mensen zich verenigen op basis van het economische en/of sociale motief om relatief goedkoop een bijzondere vorm van eigen woningbezit te kunnen realiseren.

De woonvereniging is/wordt de (juridisch) eigenaar van het pand, waarin de leden wonen. Als lid van een woonvereniging ben je economisch gezien eigenaar van het door jou bewoonde gedeelte van de woning.

Als lid heb je op basis van je lidmaatschap het recht op het gebruik van een deel van de betreffende woning. In dit geval heb je dus een persoonlijk recht op het gebruik van een kamer, inclusief het gezamenlijk gebruik van de gemeenschappelijke ruimten van de vereniging, zoals berging, gang, keuken, badkamer etc.

Meestal wordt er voor iedere woning één afzonderlijke woonvereniging opgericht, die juridisch eigenaar wordt van de woning, bestaande uit een aantal kamers met gemeenschappelijke voorzieningen. Samen met de andere medebewoners maak je dus als lid deel uit van de desbetreffende woonvereniging. Iedere vereniging kiest zelf een bestuur, dat de belangen van de leden vertegenwoordigt.

Tot slot worden de rechten en verplichtingen van de leden binnen de woonvereniging nog beschreven in de statuten van die woonvereniging, zo nodig aangevuld met een huishoudelijk reglement.

In die statuten staan naast de algemeen gebruikelijke bepalingen die in alle statuten van verenigingen voorkomen ook specifieke bepalingen met betrekking tot het fenomeen woonvereniging.

Voor het gebruik en het onderhoud van de gezamenlijke ruimten van de woonvereniging worden meestal maandelijkse vergoedingen in rekening gebracht, zoals kosten van energie, schoonmaak etc.

Afbeelding 3. Oorsprong fenomeen Woonvereniging

² Zie bijvoorbeeld: <https://docplayer.nl/5859248-Hoe-word-ik-lid-van-de-woonvereniging.html>

5. Ontwikkeling Cooplink als kennisnetwerk

Uit afbeelding 4 blijkt een toenemende belangstelling voor wooncoöperaties. Cooplink houdt alle berichten bij die over wooncoöperaties en collectieve woonvormen verschijnen in de media. Dat is een indrukwekkende lijst waaruit een toenemende belangstelling voor wooncoöperaties blijkt. De aandacht in de media is aanmerkelijk groter dan een jaar of twee geleden.³

	2019 Einde jaar	2020 Einde jaar	2021 Einde jaar
Aantal nieuwsberichten	6	51	91
Aantal nieuwsabonnees	-	250	709
In de media	-	-	217
Kennisdeelsessies	-	1	15
Aantal deelnemers/sessie	-	52	16-120
Aangesloten initiatieven	-	83	132
Aantal leden	3	9	47
ALV	1	1	2
E-mails	?	?	3.705
Website bezoekers	5.599	8.759	24.398

Afbeelding 4 Toenemende belangstelling voor wooncoöperaties

9

6. Onderzoek naar wooncollectieven bij woningcorporaties

Ook woningcorporaties bezitten panden of complexen, waar vormen van collectief wonen plaatsvinden. Soms pas sinds kort, vaker al vele jaren. Hoeveel en waar was tot voor kort echter geheel onduidelijk. Cooplink, Platform31 en Aedes onderzochten hoeveel collectieve woonvormen in bezit zijn van woningcorporaties.⁴ Aan dit onderzoek werkten 95 van de 282 woningcorporaties mee (34 procent). Conclusie: circa 1 tot 1,5 procent van de sociale huurwoningen van woningcorporaties wordt op enige wijze collectief bewoond. Een marge is hierbij noodzakelijk. In aantallen hebben we het over 1000 à 1600 wooncollectieven in bezit van woningcorporaties, waar opgeteld 22.000 à 34.000 huishoudens wonen.

7. Behoefteraming Corpovenista

Corpovenista is een samenwerking van (ongeveer) twaalf grotere woningcorporaties, die gezamenlijk onderzoeksopdrachten uitvoeren. In 2014 lieten ze een onderzoek uitvoeren naar de behoefte aan meer zeggenschap onder hun huurders.⁵ Ruim 3300 huurders van zes woningcorporaties werkten eraan mee. Een van de vragen ging over de wooncoöperatie: 17 procent van de huurders sprak deze

³ <https://www.cooplink.nl/in-de-media>

⁴ Te vinden op: <https://www.platform31.nl/publicaties/collectieve-woonvormen-in-het-bezit-van-woningcorporaties>

⁵ Corpovenista, 2014, *Bewoners & Zeggenschap; wensen en motieven van huurders* (pdf), Research 2Evolve.

vorm wel aan, waarbij een groep bewoners samen het complex aankoopt. (Daarnaast vond 54 procent het niets en 29 procent had geen mening.) In afbeelding 5 staan motieven voor en tegen genoemd. Deze conclusies werden later overgenomen in het Actieplan Wooncoöperaties van de gemeente Amsterdam.

Spreekt mij wel aan, omdat:	Spreekt mij niet aan, omdat:
<ul style="list-style-type: none"> • Bewoners zijn samen verantwoordelijk • Alles in eigen hand • Eigenaar worden • Geen tegengestelde belangen aangezien iedereen verantwoordelijk is • Financieel aantrekkelijk • Zorgt voor meer betrokkenheid/verantwoordelijkheid • Kortere lijnen • Mogelijkheid om (sneller) verbeteringen/veranderingen door te voeren 	<ul style="list-style-type: none"> • Dan koop ik zelf wel of had ik wel een koopwoning gekocht • Als ik koop wil ik niet delen met anderen • Vanwege leeftijd (te oud) • Ruzie/meningsverschillen/onenigheid tussen burens • Gaat in de praktijk niet werken • Financieel niet haalbaar • Geen interesse in kopen • Huren is een bewuste keuze • Het gemak van huren • Veel te veel gedoe

Afbeelding 5 Motieven van huurders om wel of geen wooncoöperatie te willen worden

8. Behoefteraming Amsterdam

10

Zes grote Amsterdamse woningcorporaties hebben voor het eerst gezamenlijk hun huurders in de regio Amsterdam ondervraagd.⁶ Aan dit ‘Huurders in de regio Amsterdam’ (HIRA, sept 2021) deden bijna 50.000 huurders mee. Vragen gingen over tevredenheid met de woning (7,0), met de buurt (7,2), houding ten opzichte van verduurzaming (positief) en verhuiscriteria (de helft). De huurders die willen verhuizen naar een sociale huurwoning in Amsterdam is ook gevraagd naar hun wensen door hen te laten kiezen tussen tegengestelde woonvoorkeuren. Een kwart van de ondervraagden heeft de voorkeur om met anderen samen te wonen.⁷ Daarnaast kan het aanbod aan kavels voor wooncoöperaties in Amsterdam zich in een stijgende belangstelling verheugen. Veel bewoners hebben interesse of doen al mee met een initiatief. Deze gegevens zijn nog niet te kwantificeren.

Tabel 6-1 Woonvoorkeuren van huurders die willen verhuizen naar een sociale huurwoning, keuze tussen twee tegengestelde voorkeuren, op een vijfpuntsschaal, in percentages

	<<	<	<>	>	>>	
alleen wonen	35%	25%	14%	17%	8%	met anderen wonen

Afbeelding 6 Tabel uit HIRA-onderzoek Amsterdam

⁶ Het ging om: de Alliantie, De Key, Eigen Haard, Rochdale, Stadgenoot en Ymere. In samenwerking met de AFWC. Voor het volledige onderzoek, zie: Huurders in de Regio Amsterdam (HIRA)

⁷ Overigens is de interpretatie van ‘alleen’ wonen, aan de respondenten zelf overgelaten; onduidelijk is of ‘alleen’ voor de niet-alleenstaanden wel met het eigen huishouden betekent.

9. Behoefteraming Achterhoek

In de Achterhoek is in 2021 het Achterhoeks Woon- en leefbaarheidsonderzoek uitgevoerd. Een aantal vragen zijn specifiek aan verhuiscandidate gesteld. Meer dan de helft van de verhuiscandidate in de Achterhoek heeft belangstelling voor een bijzondere woonvorm. Starters, spoedzoekers en zelfstandig wonende kleine huishoudens tot 60 jaar hebben een bovengemiddelde belangstelling voor een alternatieve woonvorm. De meeste belangstelling is er voor een (verbouwde) boerderij en voor hofjeswoningen. Compacte woningen als tiny houses en Uuthuskes⁸ zijn het meest gewild bij starters. Kleine huishoudens tussen de 35 en 60 hebben een ook bovengemiddelde interesse in tiny houses, (verbouwde) boerderijen en collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO). Naarmate de leeftijd vordert neemt de belangstelling voor een hofjeswoning toe, maar ook jongere huishoudens vinden dit een aansprekende woonvorm. Tussen de gemeenten zijn er wel verschillen in belangstelling.

10. Belangstelling voor erfdelen neemt toe

Op het platteland gaat de komende jaren veel veranderen. Aan de ene kant zullen er veel boerenbedrijven vrijkomen. Landelijk (stikstof- en CO₂-) beleid draagt daaraan bij. Uit diverse onderzoeken en monitors blijkt dat momenteel in Nederland per dag vijf boeren met hun bedrijf stoppen. Vaak omdat ze geen opvolging hebben. De helft van al deze boeren vertrekt ook metterdaad van de boerderij. Deze komen dus vrij.⁹

Boeren hoeven niet eerst zelf te vertrekken uit hun boerderij. Een andere mogelijkheid is 'erfpachten', waarbij een boer een stuk erf, of een deel van de boerderij, verhuurt aan nieuwe bewoners. De boer krijgt dan burens bij huis. Aan de kant groeit het aantal belangstellenden dat op zo'n vrijgekomen boerderijcomplex wil wonen. Doorgaans gaat het dan om zo'n 5-10 huishoudens, soms terwijl de boer er blijft wonen. Rondom het erf staan allerlei gebouwen die verbouwd kunnen worden tot woning. Vereniging Erfdelen stimuleert gebruik en hergebruik van erven en boerderijen. De vereniging meldt een groeiend aantal belangstellenden; op dit moment zijn dat al 2500 huishoudens.

11

11. Grotere interesse in Knarrenhofjes en andere woonvormen op langer zelfstandig wonen gericht

De stichting Knarrenhof ontwikkelt hofjes, waar mensen van verschillende leeftijden kunnen wonen.¹⁰ Een combinatie van de hofjes van vroeger met het gemak van heden, met privacy, veilig wonen en tegelijkertijd de voordelen van samenwonen. Mensen die omkijken naar elkaar en het leuk vinden elkaar af en toe te helpen. Ideaal voor de moderne senior die zelfstandig wil blijven, en die steeds minder op mantelzorg en kinderen kan terugvallen, aldus de website. Het kan zowel om middenhuur-, sociale huur- als koopwoningen gaan. Lokaal wordt dat ingevuld. Het begrip senior blijkt overigens relatief; de gemiddelde leeftijd (bij verhuizing) is 60 jaar.

Het concept is populair, maar heeft grote moeite om daadwerkelijk hofjes te realiseren. Sinds de oprichting 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.

⁸ Verplaatsbare woningen bedoeld voor jongeren om uit huis te (kunnen) gaan.

Zie: <https://www.uuthuske.nl/>, of: https://www.aalten.nl/inwoners/uuthuskes-in-kleine-kernen_44693/, of: <https://www.platform31.nl/publicaties/vernieuwend-woonoplossingen-in-kleinere-gemeenten>

⁹ Meer informatie op: www.erfdelen.nl

¹⁰ <https://knarrenhof.nl>

Knarrenhofjes richten zich op de realisatie van, de naam zegt het al, kleinschalige hofjes. Daarnaast zijn er nog veel meer meergeneratie-initiatieven en ouderengroepen die niet in deze vorm willen wonen, maar wel iets collectiefs willen. Alleen al in en rondom Amsterdam zijn er al minstens 15 initiatieven. De Stimuleringsregeling Wonen en Zorg (SZW) wordt uitgevoerd door RVO in opdracht van het ministerie van VWS. Vanuit deze regeling worden projecten in geclusterde woonvormen met levensloopbestendige of gemakkelijk aanpasbare woningen voor 55-plussers mede gefinancierd. De SZW helpt bewoners om langer 'samen zelfstandig' te kunnen wonen.

12. Manifest Ruimte voor collectief wonen

Het initiatief Ruimte voor Collectief Wonen heeft in het voorjaar van 2021 een Manifest opgesteld. Dit werd op 29 juni 2021 aangeboden aan alle gemeenteraden in Nederland, ondertekend door 200 organisaties waaronder 140 collectieven en initiatiefgroepen.¹¹ Het doel is passend gemeentelijk beleid voor collectieve en andere woonvormen én een volwaardige plek in de woningbouwprogramma's van iedere gemeente.

13. Animo voor stimuleringsprogramma Platform31

Het Stimuleringsprogramma Wooncoöperaties van Platform31 startte met een oproep voor pilots. In het voorjaar van 2020 plaatsten we een oproep voor nieuwe initiatieven in de Nieuwsbrief van Platform31, op de eigen website en op die van Cooplink. Dat leverde 30 reacties op, waarvan er 15 een pilot werden. Dit programma is later aangevuld met een nieuwe ronde voor 2022. Hierin zijn de eisen meer gericht op middengroepen, inbreng van eigen vermogen, en zicht op een snelle realisatie. Ondanks de krappere criteria ontvingen we al bijna 35 aanmeldingen. Hieruit zijn tot nog toe 8 pilots geselecteerd. In 2022 verzorgen we ook enkele workshops om verschillende initiatiefnemers sneller op weg te helpen met bepaalde, gerichte thematische onderwerpen. Daarnaast worden we met regelmaat benaderd door andere gemeenten, bewoners of aspirant bewoners, woningcorporaties, provincies, marktpartijen of media. In totaal hebben we met zo'n 50 gemeenten en initiatiefgroepen uit gemeenten contact over wooncoöperaties.

12

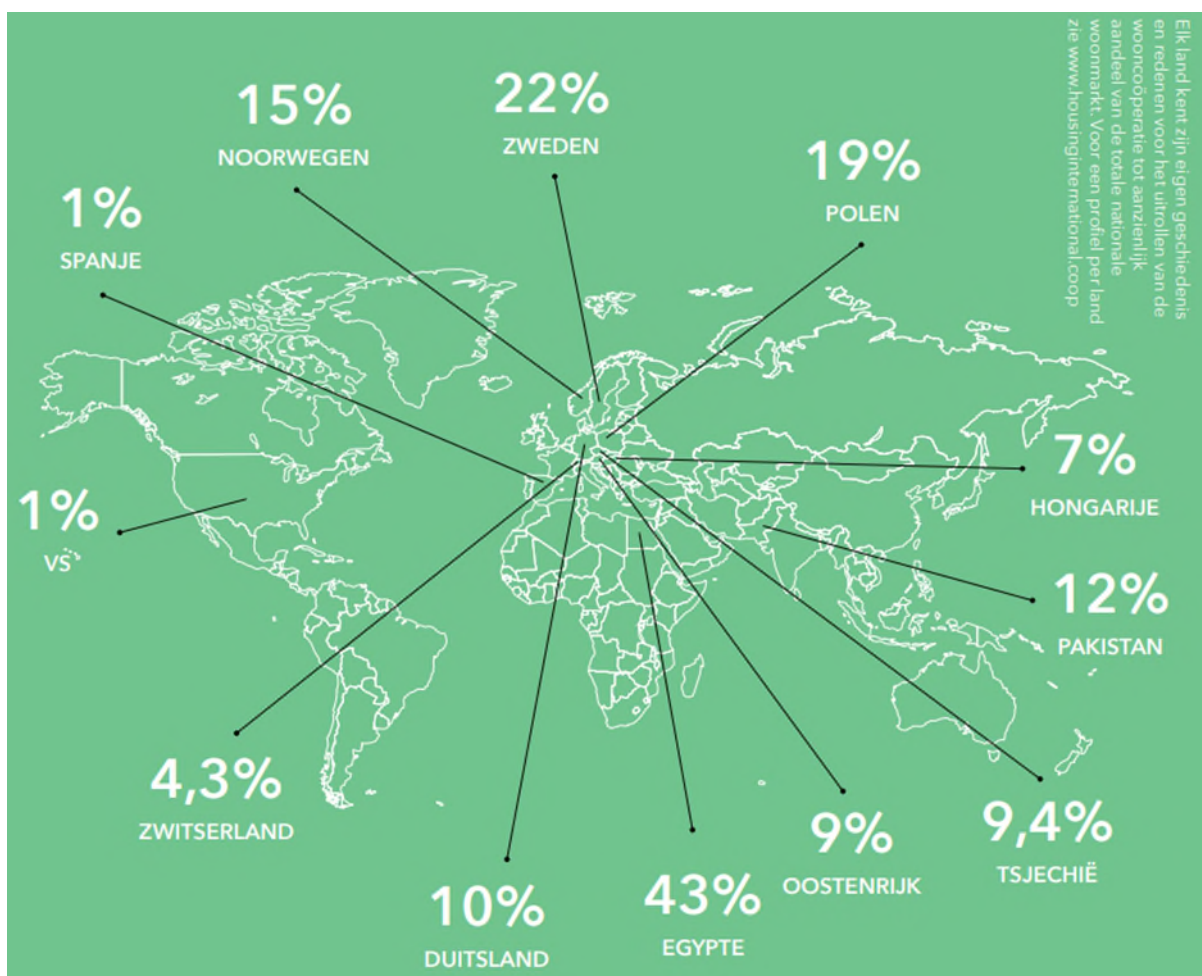
14. Actieve provincies

Versillende provincies stimuleren projecten op het terrein van het wonen: woonstarters ondersteunen, leegstaand vastgoed hergebruiken, senioren laten doorstromen, slechte panden opknappen, flexwonen en ook collectieve woonvormen. Gelderland heeft bijvoorbeeld de Challenge 'Mijn huis staat in Gelderland', waarin collectieven van bewoners worden gezocht en gekoppeld aan leegstaande gebouwen. Ook andere provincies zijn actief, zoals Drenthe en Zuid-Holland. Zo heeft Zuid-Holland in 2022 een subsidieregeling opgesteld met als doel het stimuleren van (innovatieve) collectieve wooninitiatieven, geïnitieerd door bewoners zelf. De provincie wil de bekendheid met en aanbod van collectieve woonvormen en aandacht voor diversiteit in de woningvoorraad vergroten. Cooplink en Platform31 ondersteunen regelmatig overleg tussen provincies over vernieuwende vormen van wonen, waaronder collectieve woonvormen.

In de visie van de provincie Noord-Brabant horen nieuwe woonvormen en zelfbouw thuis in het hart van de woonopgaven. Noord-Brabant heeft de behoefte aan nieuwe woonvormen verkend in het

¹¹ Zie: <https://ruimtevoorcollectiefwonen.nl/manifest/>

Actieprogramma Nieuwe Woonvormen (maart 2020). In kwantitatieve zin gaat het om ongeveer 20-25 procent van de benodigde nieuwbouwproductie, ofwel zo'n 30 tot 35 duizend woningen in de komende 10 tot 15 jaar. Dit is een combinatie van zelfbouw en CPO, geclusterde woonvormen voor ouderen en overige collectieve woonvormen. De provincie ziet "de vraag naar collectief wonen als een antwoord op ontwikkelingen in de samenleving, waarbij de 'nadelen' van individualisering een reactie oproepen om weer meer samen het wonen en leven te organiseren. Maar ook om samen 'oplossingen' te vinden voor maatschappelijke vraagstukken als duurzaamheid (energie, klimaat, ecologie), zorg of eenzaamheid." De provincie richt zich op zowel stedelijk als landelijk gebied: "Een deel van de vraag naar collectief wonen richt zich op het buitengebied, waarbij de wens vaak is om meerdere functies te combineren, zoals wonen met zorg, natuurbeheer, natuurontwikkeling, kleinschalige landbouw en/of recreatie."



13

Afbeelding 7 Coöperatief wonen in een aantal landen

15. Wooncoöperaties in Denemarken, Duitsland, Oostenrijk, Zweden en Zwitserland

Zürich is een stad die dikwijls als voorbeeld voor wooncoöperaties wordt aangehaald. De Zwitserse wooncoöperaties vormen een van de meest populaire referenties op het domein. Het hoge aandeel van het model in de hoofdstad Zürich (20 procent, 40.000 wooneenheden), de accumulatie aan onderzoek naar Zwitserse cases en de acceleratie van de oprichting van nieuwe en diverse projecten en modellen

in Zürich, verklaart deze fixatie. Aldus het boek 'Coöperatief wonen in Vlaanderen'¹². Daaruit komt ook afbeelding 7.

Ecorys bracht in juni 2021 een vergelijkende studie uit naar wooncoöperaties in vijf landen.¹³ In afbeelding 8 zijn enkele kerngegevens samengevat. Tussen de 5 en 11 procent van de woningen bevindt zich daar in een wooncoöperatie. Een uitschieter vormt Zweden, maar daar lijkt een wooncoöperatie meer op wat wij een VvE zouden noemen. Wooncoöperaties zijn in die landen vooral in de steden te vinden, bestaan vooral uit appartementen die qua grootte tussen huur en koop in liggen. Doelgroepen verschillen enigszins, met een nadruk op mensen met een lager middeninkomen. Huren gebeurt doorgaans door leden van de wooncoöperatie, die zich moeten inkopen. Deze inbreng komt met dividend (rente) weer terug bij vertrek.

14

	Woningen	Woningen in wooncoöperaties	Woningtype	Doelgroep	Entree
Denemarken (‘ <i>Andelsbolig</i> ’)	2,6 mln	201.000 (7,4%)	Appartementen Grootte tussenin huur en koop	Tussen huren en kopen	Aankoop lidmaatschap, biedt woonrecht
Duitsland (‘ <i>Wohnungsbau- genossenschaften</i> ’)	41,4 mln	2,1 mln (5%)	Grootte is gemiddelde huurappt.	Lagere middenklasse	Leden huren, met inkoopandeel met dividend
Oostenrijk (onderdeel van ‘ <i>Gemeinnützige Bauvereinigungen</i> ’ (GBV))	4 mln	438.400 (11%)	Groter dan sociale huur, gelijk aan overige huur	Lagere en middenklasse; jonge gezinnen	Eigen vermogen inbreng, wisselt
Zweden (‘ <i>Bostadsrätt</i> ’)	5 mln.	1,2 mln (24%)	Appt; tussenin huren en kopen	Middenklasse; jongeren	Leden kopen zich in
Zwitserland (‘ <i>gemeinnützig</i> ’ woningen)	4,6 mln.	193.000 (8,4%)	Stedelijk, kleinere woningen	Lager en lage middenklasse	Inkopen aandeel
Gemeenschappelijke elementen		5-11%	Stedelijk; appartement	Lage middenklasse	Leden kopen zich in

Afbeelding 8 Vergelijking wooncoöperaties in vijf landen

Bron: naar informatie uit Ecorys, 2021 (zie noot 13)

In het boek 'Operatie Wooncoöperatie' (januari 2022) beschrijven Arie Lengkeek en Peter Kuenzli de mogelijkheden van wooncoöperaties als derde weg binnen de volkshuisvesting, naast het kopen of huren van een woning.¹⁴ Wooncoöperaties komen in Nederland nauwelijks voor, maar in buurlanden wel. Dat geldt voor de Scandinavische landen en Polen, maar ook voor Duitstalig Europa. Daar heerst

¹² Cera, augustus 2020, [Coöperatief wonen in Vlaanderen](#)

¹³ Ecorys, juni 2021, [Europees onderzoek naar wooncoöperaties; inzicht in de mogelijke bijdrage van wooncoöperaties voor de Nederlandse woningmarkt](#) (pdf)

¹⁴ Arie Lengkeek en Peter Kuenzli, januari 2022, [Operatie Wooncoöperatie](#), Trancity / Valiz

het Rijnlandse model, met een accent op eigen inbreng, zeggenschap van inwoners en, anders dan in de Angelsaksische wereld, met meer aandacht voor de toekomst. Woningen moeten niet alleen nu beschikbaar en betaalbaar zijn, maar ook voor toekomstige generaties. Operatie Wooncoöperatie richt zich op Duitstalig Europa en geeft hierbij ook een aantal vergelijkingscijfers:

- In Duitsland komen wooncoöperaties in kleine dorpsgemeenschappen voor, maar vaker in steden als München. Ook grote steden als Zürich en Wenen kennen het fenomeen. Lokale overheden ondersteunen er de coöperaties uit fondsen die een breder maatschappelijk doel hebben. Zo legt Zürich wooncoöperaties de voorwaarde op dat ze moeten bijdragen aan huisvesting van mensen met lage inkomens.
- In München woont 5 procent van alle bewoners in een Genossenschaft.
- In Oostenrijk is dat 16 procent, met Wenen als uitschieter met 25 procent.
- In Zwitserland is 9 procent van de huizen in een Genossenschaft, en dat is 14 procent van alle huurwoningen. Hier is Zurich de uitschieter met 20 procent.

Alle drie de steden kennen een krappe woningmarkt, met hoge prijzen, een (in internationale lijstjes hoog scorend) prettig leefklimaat en een gemengde bevolking. Ze kennen ook een sociale huursector. De Genossenschaften zijn bedoeld voor lagere en vooral middeninkomens; huren zijn er wat hoger dan in de sociale huursector, maar lager dan in de commerciële huursector.

Conclusie

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.