

## Collectief financieren: een oplossing voor het tekort aan betaalbare huur?

09-03-2017 09:00



**Dertig 'gewone' Amsterdamse huishoudens hebben gezamenlijk een miljoenenbod gedaan op dertig woningen in de Van der Pekbuurt in Amsterdam-Noord. Zij verenigen zich middels een wooncoöperatie, een relatief onbekend concept wat nog op weinig steun kan rekenen van de banken. Toch ligt er een financieringsplan. Hoe werkt dat collectieve financieren?**

De Woningwet 2015 introduceert de wooncoöperatie als alternatief voor het traditionele huren of kopen. Het concept (gemakkelijk te verwarren met 'woningcorporatie') is in Nederland vrij onbekend. Het is een organisatievorm waarbij zeggenschap primair bij de bewoners zelf ligt. De structuur is vergelijkbaar met die van een vereniging, met als doel het exploiteren en beheren van woningen voor de leden. Om de woningen, die momenteel in het bezit van Ymere zijn, betaalbaar aan buurtbewoners te kunnen verhuren is wooncoöperatie 'Copekcabana' gestart. [VJ schreef eerder al over het ontstaan van het initiatief.](#)

### **Geen waarborgfonds**

"Het gaat hier om collectieve financiering van dertig huishoudens in één bedrag, in één contract," licht initiatiefnemer en buurtbewoner Bas van Vlaenderen toe. "Als je kijkt naar projecten die door banken gefinancierd worden, dan heb je enerzijds woningcorporaties, waar een sociaal waarborgfonds achter zit, of particulieren, waar de Nationale Hypotheek Garantie achter zit. Dat leidt ertoe dat je vrij lage rentes kan overeenkomen. Voor collectieve financiering bestaat zo'n waarborgfonds niet. Dat maakt het moeilijk om het voor elkaar te krijgen. Je komt dan op hogere rentes uit."

*Buurtbewoner en architect Bas van Vlaenderen voor een woning in de Oleanderstraat.*

## **Financiering als bedrijf**

Doordat het concept in Nederland nog niet (daadwerkelijk uitgevoerd) voorkomt, is de wooncoöperatie om een bod uit te brengen uitgeweken naar de Duitse bank GLS. In Duitsland zijn coöperatieven veel gebruikelijker. "De Duitse bank kijkt ten eerste naar de waarde van het vastgoed en ten tweede naar het bedrijfsmodel. Wat voor huurders heb je? Hoe hoog zijn de huren? Lopen we risico dat de huur niet betaald wordt? Ze kijken niet naar de individuele inkomens, zoals in Nederland. Het is heel fijn dat het in Duitsland anders werkt, want dat stelt je in staat als collectief uit 'sociale inkomens' gezamenlijk een blok te kopen als ware een bedrijf."

## **Voorrang voor bewoners**

Als Copekcabana de woningen weet te bemachtigen, dan nemen de deelnemers zelf hun intrek. Alle huishoudens betalen vervolgens een andere huurprijs, omdat de woningoppervlakten verschillen. Momenteel zijn er acht woningen over, waarvoor nog nieuwe deelnemers worden gezocht. Bewoners van de Van der Pekbuurt krijgen bij gelijkgeschiktheid voorrang.

## **Hechte gemeenschap**

De dertig woningen zijn gelegen aan de Anemoonstraat en de Oleanderstraat en wijzen met de achterkanten naar elkaar toe, waardoor er een afgeschermd hofje ontstaat. Volgens Van Vlaenderen een ideale situatie om een hechte gemeenschap te vormen. "Het spreekt me heel erg aan dat je samen in een blok woont en samen zorgt voor elkaar. Volgens mij wordt dat een feest."

## **Teruginvesteren in de buurt**

Volgens Van Vlaenderen is financiële zelfbeschikking een belangrijk argument voor de koop van de woningen. "Wat wij heel belangrijk vinden is om terug te kunnen investeren in de woonblokken. Dat moet je je zo voorstellen: in die financiering zit ook een deel opbouw onderhoudsreserve in en na tien jaar hebben we een aardige reserve opgebouwd, waarvan we na een gedegen risicoschatting weer een deel terug kunnen investeren. Bij een woningbouwvereniging is dat niet mogelijk, want alles wat zij verdienen aan huur verdwijnt op de totale balans. We willen het geld binnen het blok houden en duurzame maatregelen kunnen nemen. Net als een particulier huiseigenaar dat ook zou doen, maar dan als groep."

## **Oplossing voor goedkope huur**

"Ik heb een aantal gemeenteraadsleden gesproken om steun te krijgen voor het initiatief en ze zeggen eigenlijk allemaal hetzelfde: dat lage inkomensgroepen er onder druk van de markt tussenuit vallen. Als je hier een gerenoveerde bovenwoning wilt kopen, dan moet je inmiddels zo'n €50.000 tot €60.000 per jaar verdienen. Daar zie ik met name de meerwaarde voor coöperatieven en voor gereguleerde verkoop."

## **Coöperatieplan ingediend**

Op 5 februari heeft Copekcabana het bod ingediend en op de 23e hebben ze het coöperatieplan toegelicht aan een brede delegatie van Ymere. "Bedragen noemen we niet zolang we aan het onderhandelen zijn, maar ik kan wel zeggen dat de oppervlakte circa 2000 m<sup>2</sup> is."

## **Afweging**

Halverwege deze maand komt er een reactie vanuit Ymere op het bod. "Dat wordt voor Ymere een afweging tussen de maatschappelijke prijs die Copekcabana kan betalen en de maatschappelijke meerwaarde die het project genereert. Het komt erop neer dat wanneer je een marktprijs vraagt je op marktconforme woonlasten uitkomt, terwijl wij dit project nou juist voor lagere inkomens doen. Die kunnen die woonlasten niet opbrengen. In mijn optiek is verkoop onder voorwaarden aan collectieven beter te borgen dan verkoop aan individuen. Een

individu zal eerder zijn winst te gelde maken dan een collectief.”

## **Opbouw financiering**

Van het miljoenenbod komt 60% uit een hypothecaire lening, 20% uit ‘crowd lending’ en 20% uit overige bronnen. Deze laatste categorie is opgebouwd uit een groot deel zelfwerkzaamheid (per deelnemer ongeveer een maand aan arbeid), een klein deel eigen geld (€2000 per deelnemer), energiesubsidies en wat geld uit een fonds voor zelfbouw van de provincie Noord-Holland.

## **‘Banken moeten overstag’**

Hoewel de wooncoöperatie opgenomen is in de Woningwet 2015, blijkt er nog een hoop vooruitgang te behalen bij de Nederlandse banken. Zij lijken nog niet echt klaar voor het collectieve financieren. Daarom is Platform31 bezig met pilots om te kijken of de financiering ook bij Nederlandse banken gaat lukken. “De financieringsmogelijkheden moeten verruimd worden,” meent Van Vlaenderen. “Dat betekent dat banken moeten gaan nadenken over pakketten voor collectieve financiering. Het is eigenlijk raar dat dat niet gebeurt, want banken rekenen al in hypotheekpakketten die vervolgens verhandeld worden. Je zou dus kunnen zeggen: maak van het hypotheekpakket gewoon één bedrag en dat is dan voor een coöperatief. Banken moeten overstag. Ik krijg wel het gevoel dat als we eenmaal bezig zijn, en stel dat er een Duitse bank instapt, dat het hier dan misschien ook wel kan lukken. Wie weet wordt het uiteindelijk toch een Nederlandse bank die onze droom financiert.”

## **En nu?**

Of Ymere het bod accepteert of niet: de initiatiefnemers laten hun plannen met de twee woningcomplexen niet zonder slag of stoot varen. “Ik heb geen idee wat de overweging van Ymere gaat worden, maar ik heb goede hoop dat er een coöperatief komt. Ik zou heel teleurgesteld zijn als dat niet lukt.”

*Bezoektip: VJ organiseert op 23 maart [de Dag van de Vastgoedfinanciering 2017](#).*

Ramon Holle