

Gespreksnotitie van de Nieuwe Meent
Voor de vaste commissie van BZK
Rondetafelgesprek wooncoöperaties 11 oktober 203



Geachte leden van de commissie,

Wij zijn een groep enthousiaste burgers die al jaren bezig zijn om onze woongemeenschap in Amsterdam uit de grond te stampen. Een groep van dromers en doeners is dit project gestart met een simpel idee: huizen zijn er om in te wonen, niet om winst mee te maken. Onze coöperatie is volledig gebaseerd op de principes van gedeeld gebruik en beheer en gaat voorbij aan privébezit en marktwerking. Daarom noemen we ons project de Nieuwe Meent, naar het oud-Hollandse woord Meent, dat staat voor het gedeelde beheer van een publieke zaak. Door het samenbrengen van betaalbare woningen, gemeenschappelijk wonen, sociale zorg en solidariteit, dragen we bij aan een duurzame, inclusieve en eerlijke samenleving.

Het had wel flink wat voeten in aarde voordat we van die droom konden verwerkelijken. Nu is bij ons eindelijk de kogel door de kerk: 1 november kunnen we beginnen met bouwen. Maar eigenlijk waren we twee jaar geleden al zo ver. Door een rekenfout van de gemeente liepen we wat vertraging op, maar toen begon Poetin de oorlog in Oekraïne waardoor bouwkosten de lucht in schoten, net als de rentes die verschillende banken ons voorhielden. Na verschillende bezuinigingsrondes viel er uiteindelijk niets meer te bezuinigen maar kregen we steeds weer net niet onze businesscase sluitend. Hierdoor liep het project veel vertraging op en zag het er lange tijd naar uit dat het überhaupt niet ging lukken.

Het viel ons in die periode op dat de wooncoöperatie geen eerlijke positie heeft in "de vrije markt". Enerzijds worden we gezien als commerciële partij, waardoor we geen particuliere hypotheek kunnen krijgen, en ook worden er prijzen gerekend alsof we een ontwikkelaar zijn met diepe zakken, die het verlies van zijn ene project wel kan compenseren met het inkomen van een ander project. Maar er is geen 'ander project', het enige wat wij bouwen is ons eigen huis.

Tegelijkertijd zien we dat wooncorporaties, de toegelaten instellingen, goedkoper kunnen lenen en lagere grondprijzen hoeven te betalen. Waarom zijn lagere grondprijzen niet mogelijk voor burgers die zelf ook sociale huur realiseren? En niet enkel voor een periode van 10 jaar, zoals tegenwoordig bij nieuwbouw vaak het geval is, maar voor de gehele levensduur van ons pand. Ook bij de bank zien we dat de positie van een wooncoöperatie onduidelijk is: de

rekenmodellen die bepalen wat het risico van een project is, kunnen geen rekening houden met sociale cohesie of zelfwerkzaamheid. De sociale cohesie zorgt ervoor dat de leegstand veel lager zal zijn dan een ander wooncomplex, en door zelfwerkzaamheid zullen de onderhoudslasten veel lager zijn dan bij conventioneel beheer. Dit heeft natuurlijk gunstige financiële gevolgen, en het is alleen maar eerlijk wanneer je een lager financieel risico ook terug zou zien in een lagere hypotheekrente.

Er waren dus ook wel geïnteresseerde wooncorporaties die ons project wel voor ons wilden ontwikkelen: als zij exact hetzelfde gebouw op exact dezelfde plek zouden neerzetten, zou het hen immers minder kosten. Maar dan zouden wij ons pand ook niet meer collectief in bezit hebben. Voor ons is dat juist ook een van de kernwaarden. En niet zomaar, maar juist omdat we een vliegwieltje van gemeenschappelijkheid willen aanslingeren: wanneer de hypotheek is afgelost en we enkel de onderhoudslasten hoeven te dekken met de huur, hebben we in onze statuten vastgelegd dat we de huren niet verlagen en het overschot van onze inkomsten zal gaan naar het financieren van andere gemeenschappelijke woonprojecten. Daardoor zal het publieke bezit van deze publieke zaak dus ook leiden tot publieke winst. Op die manier is betaalbaar en gemeenschappelijk wonen iets wat zich als een olievlek uitspreidt, in plaats van alleen voor *the lucky few*.

Dat wij nu uiteindelijk toch hebben kunnen bouwen is voor een deel een gelukkige samenloop van omstandigheden: omdat we in Amsterdam bouwen kunnen we een deel van onze hypotheek krijgen van de gemeente, die ons een lagere rente kan aanbieden dan de bank. En anderzijds omdat we buiten onze eigen begroting om nog een flinke afbouwgarantie konden afgeven: acht andere sociale woonpanden, die al decennia bestaan, zijn achter ons gaan staan. Samen met het Kansfonds en een investeerder hebben ze ons een afbouwgarantie van bijna twee ton kunnen geven waardoor de bank ons uiteindelijk toch een hypotheek kon verstrekken.

Het is alleen ondoenlijk – en op den duur onmogelijk – als elke coöperatie een traject als dat van ons af moet leggen. Dan is het uiteindelijk alleen mogelijk voor hen die een dikke envelop onder hun matras hebben liggen, en daar is sociale huur juist niet voor bedoeld.

Omdat wooncoöperaties bijdragen aan het tegengaan van de woningnood, vereenzaming, tekorten in de zorg en bijdragen aan het creëren van een fijne leefomgeving en de duurzaamheidsambities, is het van groot belang dat er beleid wordt gemaakt om meer wooncoöperaties zoals de onze te stimuleren en te helpen van de grond te komen.

Daarom hebben wij drie aanbevelingen:

1. Maak een wettelijke definitie voor een wooncoöperatie.

Daarmee schep je duidelijkheid voor bewoners, gemeenten en banken. Zo kun je de sociale voordelen verankeren en die koppelen aan passende financiële en juridische kaders.

2. Richt een landelijk fonds in van waaruit wooncoöperaties kunnen lenen tegen gunstige voorwaarden.

Omdat je bij sterke gemeenschappen nauwelijks leegstand hebt, is een lagere rente heel logisch. Door een *leen*fonds in te richten (i.p.v. een subsidiefonds) komt het geld er ook steeds in terug, en is het op lange termijn iets wat zichzelf in stand houdt.

3. Bied wooncoöperaties professionele ondersteuning, d.m.v. experts die ze om advies kunnen vragen bij juridische en financiële kwesties en voor cursussen over gemeenschapsvorming, besluitvorming, etc.

De kern is dat we dit als burgers zelf opzetten, maar ook als collectief heb je niet de kennis in huis om een gelijke partij te zijn in gesprekken met de vele experts die je tegenkomt. Zonder onze adviseurs Jasper Klapwijk, Gerben Kamphorst en Fabian Streefland hadden wij ons nooit een weg kunnen banen in de wirwar van banken, meerjarenonderhoudsplanningen, gemeentelijke besluitvorming, investeringskosten, BENG-eisen en energieprestatievergoeding. Die ondersteuning kan dan ook voorwaardelijk zijn: de collectieven moeten in ruil dan cursussen volgen waardoor ze meer kennis en kunde hebben over hun interne processen, en je op die manier ook voor de lange termijn sterke gemeenschappen opbouwt.

Dank voor jullie inzet voor deze fantastische burgerinitiatieven.

de Nieuwe Meent

Amsterdam