



Jaarverslag 2017

**Het Hollands
Woongenootschap**

**Het Rotterdams
Woongenootschap
l.o.**

Inleiding

Op 3 november 2017 is opgericht de Stichting Het Hollands Woongenootschap, met als oprichters Ir. Ninke Happel en Ir. Peter Kuenzli. In het eerste bestuur van de stichting hebben zitting: Ir. Peter Kuenzli (voorzitter), Drs. Arie Lengkeek (secretaris), Drs. Stef Bahlmann (penningmeester) en Mr. Els Le Large (vice-voorzitter). Het bestuur van de stichting is de aanjager voor de ontwikkeling en realisatie van een eerste complex coöperatieve huurwoningen voor de middengroepen in of rond het centrum van Rotterdam. Het bestuur van de stichting is tevens het eerste bestuur van de coöperatieve vereniging Het Rotterdams Woongenootschap in oprichting. De coöperatie wordt opgericht wanneer concreet uitzicht bestaat op een project en wanneer daartoe grond is verworven van gemeente Rotterdam en/of één van de Rotterdamse woningcorporaties.

In dit eerste jaarverslag wordt het initiatief beschreven vanaf het eerste contact tussen initiatiefnemer Ninke Happel van Happel Cornelissen Verhoeven Architecten (HCV Architecten) te Rotterdam en Peter Kuenzli, op maandag 20 juni 2016. De tekst van de eerste e-mail van 20 juni 2016 is te mooi om niet in zijn geheel op te nemen. Het geeft goed weer waarom het initiatief noodzakelijk is en wat de doelen zijn van de initiatiefnemers en het bestuur.

Beste Peter,

Zoals zojuist telefonisch besproken, koesteren wij sinds enige tijd een droom voor betaalbare en kwalitatieve, duurzame (gezin)huisvesting in de stad Rotterdam. Deze ambitie komt enerzijds voort uit een onbevredigende, persoonlijke zoektocht naar geschikte woonruimte voor ons gezin in de stad.

Goede en betaalbare gezinshuisvesting blijkt er nauwelijks te zijn. Daarnaast groeit er bij ons een professionele verbazing over de beperkte woonkwaliteit van hedendaagse Nederlandse huisvesting: er wordt te veel betaald voor te weinig. De winst komt ten goede aan een paar grote beleggers, maar niet aan de bewoners of de stad.

Volgens ons kan dat anders door de financiering en contractering aan de voorkant anders te regelen in een vereniging zonder winstoogmerk; het Rotterdamse of Hollandse Woongenootschap. Het genootschap is een betrokken vereniging die woningen bouwt, verhuurt, beheert en onderhoudt voor en met haar bewoners. De woonvorm zit tussen huren en kopen in. De bewoners huren een woning, maar om dat huurrecht te krijgen kopen ze aandelen in de onderneming. Met dat particuliere geld heeft de vereniging weerstandsvermogen om financiële afspraken te maken, het pand te onderhouden en/of de huren relatief laag te houden. Tegelijkertijd heeft elke huurder/bewoner een belang bij het collectieve bezit, waardoor de betrokkenheid wordt vergroot. Het genootschap kan duurzame afspraken maken met haar bewoners over beperkt autobezit, gedeelde groene ruimtes, beperkt ruimtegebruik etc. Van deze afspraken kan de stad vervolgens profiteren. De ontwikkeling is dan ook gebaseerd op een duurzame samenwerking tussen stad en haar bewoners, collectiviteit als businessmodel. Volgens ons is de tijd rijp - zeker in een internationale stad als Rotterdam - voor wonen met een verhoogd serviceniveau en het inzetten van particulier geld om het doel te bereiken.

Het idee berust op een beproefd Zürichs huisvestingsmodel van de Genossenschaft; een wooncoöperatie. Bijgevoegd vindt je een tekst over deze genossenschafts en wat zij voor de stad hebben betekent, geschreven door onze Zürichse partner Han van de Wetering. Momenteel doen we samen met hem en het Zürichse genossenschaft Kalkbreite onderzoek naar hoe we deze woonvorm kunnen vertalen naar de Nederlandse markt en wetgeving. Bijgevoegd vindt u tevens de informatieve tekst die ik schreef voor het subsidieverzoek voor dit onderzoek naar een Hollandse variant.

Tegelijkertijd dienen zich ook concrete gelegenheden aan. Onlangs is de woningwet aangepast om dit soort woonvormen gemakkelijker toe te laten binnen de Nederlandse huur- en koopmarkt. En voor de Rotterdamse ontwikkelcompetitie voor "gezinnen naar de stad" werden wij met dit idee

bij de laatste 5 geselecteerd voor een locatie aan de Lloydpier. Bijgevoegd vindt u ook deze inzendingstekst.

De planontwikkeling moet voorbij het gangbare grondbod, de optimale GBO-BVO verhouding en het financiële winstdenken worden gebracht, en juist kwaliteitsgericht gestuurd worden. Iedereen moet gewoon betaald worden, maar de winst gaat niet naar een enkele portemonnee, maar zit ook in een sociaal- en energetisch duurzaam woonmilieu met goede publieke en collectieve ruimte, dat gezinnen in de stad kan houden. Zij zijn immers de economische en sociale motor van een stad. We zoeken een gesprekspartner die kennis van het huisvestingsbeleid en huisvestingsfinancieringen heeft, die het leuk vindt om dit innovatieve experiment met ons tot wasdom te brengen binnen een financieel haalbare exploitatie.

Leuk dat je hierover in gesprek wilt gaan met ons. Je bent daartoe van harte welkom op ons bureau. Kun je me laten weten wanneer je in Rotterdam bent en het jou schikt? Morgen hebben we een gesprek met Stichting De Verre Bergen, zij zijn geïnteresseerd op basis van dezelfde informatie. 12 juli heb ik een overleg in Zürich gepland staan om daar met Genossenschaft Kalkbreite over hun financiering- en procesvorm te spreken.

Hartelijke groet,
Ninke Happel

In de zomer van 2016 wordt enkele keren afgesproken op het kantoor van HCVA om de verder te ondernemen stappen te bespreken. Al direct is daarbij de rolverdeling helder. Ninke Happel ambieert - en is met het ervaren architectenbureau ook in staat - om een monumentwaardig eerste project te ontwerpen. Het bestuur van de coöperatieve vereniging neemt daarbij de rol van opdrachtgever op zich en organiseert op gestructureerde wijze de invloed van de leden op programma, vormgeving en uitwerking van het initiatief. Anders dan bij CPO-initiatieven gaat het daarbij nooit om een individuele woning, maar des te meer over hoe het wonen in de stad voor de doelgroep duurzaam, comfortabel en betaalbaar kan worden vormgegeven.

Inhoud

Het verslag is niet chronologisch opgebouwd maar geeft thematisch weer welke activiteiten de initiatiefgroep ontwikkelde in de periode juni 2016 tot 1 januari 2018 op het gebied van:

1. Het opbouwen van de PR, communicatie en het contact met gegadigden
2. Het verkrijgen van een grondpositie van Gemeente Rotterdam en/of Rotterdams woningcorporaties
3. Het sluiten van een overeenkomst met een maatschappelijk ontwikkelaar voor de projectleiding van het project en de voorfinanciering van de plankosten
4. Het verkennen van de financieringsmogelijkheden
5. Het werven van sponsorgelden voor stichting en coöperatie
6. Het opbouwen van kennis en ervaring en het verspreiden van het gedachtengoed in andere Nederlandse steden
7. Kennisuitwisseling en contacten met Genossenschaften in Zwitserland

1. PR en Communicatie

eerstverantwoordelijk bestuurslid: Arie Lengkeek

Direct na de eerste contacten tussen Ninke Happel en Peter Kuenzli zijn er drie mensen bij het initiatief gevraagd om de PR, communicatie en de businesscase verder op te bouwen. Inzet: zo snel mogelijk in contact te treden met mogelijke gegadigden voor een aantrekkelijk en betaalbaar (gezins) appartement in of rond de binnenstad van Rotterdam. Daarvoor is een goede website nodig, net als een bestendige communicatie via Facebook, Twitter en andere (social) media.

Bij het introduceren van particulier opdrachtgeverschap in Gemeente Dordrecht werkten Peter Kuenzli en Linde de Jong nauw samen en wisten ze met succes op verschillende locaties particulieren te interesseren voor zelfbouw. Deze ervaring komt goed van pas. Linde de Jong en Marco Stout ontwerpen met Ninke Happel de website, een logo voor HRW en zetten de eerste schreden naar de inhoudelijke vulling van deze media. Daarbij krijgen zij hulp van Priscilla de Putter (journalist, interviews) en Willem de Kam (fotograaf). De website gaat eind 2017 in de lucht:

www.rotterdamswoonngenootschap.nl De website is zo gebouwd dat bij de groei van HRW en het in ontwikkeling nemen van de eerste projecten ook de communicatie daarover met de leden eenvoudig via de website kan gaan verlopen.

De eerste inspanningen zijn erop gericht een breder kring van mensen mee te nemen in de mogelijkheden die coöperatief wonen kan bieden voor middengroepen die in de steden steeds meer in de knel komen. Het Stadsmakerscongres biedt daarvoor een uitstekend podium. HRW i.o. is prominent geagendeerd op zowel het congres van 11 november 2016 als op 10 november 2017. In 2016 presenteert Ninke voor een volle zaal waarom de tijd rijp is in Rotterdam naar het voorbeeld van de Zwitserse Genossenschaften te komen tot coöperatieve huurwoningen die voor en door de leden worden ontwikkeld. Het idee slaat goed aan bij de aanwezigen en de presentatie helpt

enorm bij het op gang brengen van overleg met gemeente en woningcorporaties in de stad. Op een debatbijeenkomst kruist Ninke de degens met de verantwoordelijk wethouder Ronald Schneider en ontwikkelaars uit de marktsector. Een jaar later wordt HRW opnieuw uitgenodigd een blok in te vullen. Stedenbouwkundige Han van de Wetering komt over uit Zürich. Hij geeft een grondig overzicht van wat de Genossenschaften daar ondernemen en op welke wijze zij zorgen voor zeer hoogwaardige en voor de middengroep ook betaalbare woningen. Arie Lengkeek geeft vervolgens de stand van zaken weer en roept de aanwezigen op hun schouders onder het initiatief te zetten. Dat vindt brede bijval. Maar liefst $\frac{3}{4}$ van de aanwezigen geeft aan bij oprichting bereid te zijn een aandeel te nemen in de coöperatie à €1.000.

Het contact met geïnteresseerden vindt ook plaats door het organiseren van bijeenkomsten. Op vrijdagavond 10 februari 2017 wonen ca. 60 gegadigden een geanimeerde bijeenkomst bij in Studio De Bakkerij op de Bergweg in het Oude Noorden. Ninke Happel en Peter Kuenzli presenteren de inmiddels al een stuk verder uitgewerkte voornemens. Ze bespreken wat HRW toekomstige leden heeft te bieden en welke bijdrage van hen wordt gevraagd. De probleemstelling van de gezinnen met middeninkomens die graag in de stad blijven wonen (ook zonder eigen auto) wordt goed herkend door de toehoorders. Er wordt onder meer aandacht gevraagd voor de situatie van één-ouder gezinnen voor wie in veel gevallen huren van rond de € 1.000 niet betaalbaar zijn. Inzet zal moeten zijn om ook al tussen € 700 - € 900 per maand compacte driekamerappartementen aan te bieden.

Ook de situatie van ZZP'ers komt aan de orde. Daarvan zijn er in Nederland inmiddels meer dan een miljoen. Zij ondervinden vaak moeilijkheden bij het financieren van een koopwoning, door onregelmatige en onzekere inkomsten. Aan de andere kant kan het aantrekkelijk zijn wanneer zij ook meer dan het gevraagde woonaandeel van 10% kunnen inleggen en daarvoor een redelijke rentevergoeding ontvangen. We zeggen toe een nieuwe bijeenkomst te organiseren zodra er meer zicht is op het verkrijgen van een grondpositie.

2. Verwerven grondpositie in of rond de binnenstad van Rotterdam

eerstverantwoordelijk bestuurslid: Peter Kuenzli

Met een goed gelegen stuk grond in of rond de binnenstad van Rotterdam kan HCVA Architecten snel een plan maken en de (met behulp van Eddo van der Meulen) uitgewerkte businesscase toesnijden op de beschikbare locaties. Inzet: de verwerving van bouwrijpe grond voor 100 – 200 gezinsappartementen met sociale en functionele menging, bij voorkeur op één locatie van 1,5 – 2 hectare.

Deze omvang is ingegeven door een aantal overwegingen:

- De gewenste variatie in het woningprogramma
- Het draagvlak voor gedeelde voorzieningen
- Het minimaal noodzakelijk draagvlak voor professioneel beheer en het besturen van de coöperatie
- De gewenste aansluiting bij de portfolio doelstellingen van institutionele beleggers waarop HRW een beroep wil doen voor het verschaffen van vreemd vermogen met recht op hypotheek

Grond is schaars in of rond de binnenstad. Gemeente Rotterdam beschikt alleen over bouwrijpe grond van de gevraagde omvang op de Lloydpier. Als regel worden grondposities aanbesteed. Onze eerste inspanningen zijn er dan ook op gericht om een 1:1 positie te krijgen, waarbij de gemeente de grond rechtstreeks reserveert voor HRW. Dit kan de gemeente doen wanneer initiatieven zeer goed aansluiten bij de doelstellingen van het gemeentebestuur. De plannen van HRW zijn een schot in de roos van de Woonvisie die de gemeenteraad van Rotterdam na de benodigde discussie heeft vastgesteld. Daarin staat de grote behoefte aan meer variatie in het woningaanbod centraal, en het beter voorzien in de woonbehoeften van de middengroepen waaronder ook de huishoudens met inwonende kinderen. Om die reden stemt wethouder Ronald Schneider en zijn opvolger Rob Simons in met het maken van een grondreservering voor HRW voor maximaal 50 woningen. Een B&W voorstel wordt voorbereid en zal op ??? worden behandeld in het College van B&W, bevoegd om dergelijke besluiten te nemen.

Gemeente Rotterdam wil HRW verder helpen met het vinden van gronden bij de woningcorporaties die veel grondeigendom bezitten in de wijken rond de binnenstad: het Oude Westen, Middelland, Nieuw Westen, Cool, Rubroek, Crooswijk, Oude Noorden en Provenierswijk. In sommige situaties zijn daar combinaties mogelijk met gemeentelijk bezit van openbare ruimte of her te ontwikkelen voorzieningen. In de meeste gevallen betreft het echter nog (tijdelijk) bewoonde complexen of kleinere percelen grond. HRW zal zich dus naar verwachting moeten schikken in twee of meer verspreide initiatieven en het delen van groen- en speelruimte met andere gebruikers.

In 2017 worden de mogelijkheden verkend in overleggen met Havensteder en Woonstad. Op een discussiebijeenkomst met het gehele management van Havensteder op 17.01.2017 in MONO, wordt het initiatief goed ontvangen. Hedy van den Berk vraagt alle aanwezigen welke kansen en bedreigingen zij zien. De kansen voor onder meer ongedeelde wijken en wooncarrières voor de middengroepen worden alom erkend. De belemmeringen lijken oplosbaar. Een groepje medewerkers wordt aan het werk gezet om met HRW wegen te vinden voor de omslag. Op twee kleinere locaties in Crooswijk vindt met een brede delegatie van gemeente, Havensteder en HRW op 21.11.2017 een teken- en rekensessie plaats. Overlegd wordt op welke wijze coöperatief wonen een programmatische plek zou kunnen krijgen in de aanbesteding die in 2018 gaat lopen voor het Zomerhofkwartier. Gezamenlijk met de gemeente wordt op 11.11.2017 bij het Ministerie van BZK verkend op welke wijze samengewerkt kan worden.

Met Woonstad wordt tweemaal overlegd. De laatste keer op 06.12.2017 met Directeur Strategie Yvonne Neef, die bij Eneco veel ervaring opdeed met het opzetten van nieuwe ondernemingen, waaronder energiecoöperaties. Zij vindt HRW een goed initiatief en zal nagaan of, en zo ja welke, mogelijkheden er zijn tot samenwerken. Voor Woonstad ligt het verder krimpen van de voorraad sociale huurwoningen lastig, gezien de afname van die voorraad de afgelopen jaren.

In de businesscase 2017 gaat HRW uit van marktconforme grondprijzen voor middeldure huurwoningen van 70 – 130 m² GBO, met voor de

doelgroep betaalbare huurprijzen die duurzaam aan de speculatie onttrokken zijn en beschikbaar blijven voor de doelgroep. Beleggers die zoeken naar goede beleggingen richten zich ook in toenemende mate op het segment middeldure huur, maar dan wel met een aantal in het oog springende verschillen met coöperatief wonen:

- De huurprijzen zijn niet zoals bij het HRW stabiel en berekend op kostprijzbasis, maar kennen een jaarlijkse huurverhoging die tenminste de inflatie volgt;
- Het rendement is een optelsom van het verhuurrendement + het verkooprendement na 15-25 jaar. Bij HRW blijven alle woningen duurzaam in het bezit van de coöperatie en worden niet verkocht;
- Er zijn belangrijke kwalitatieve verschillen tussen beleggers-huurwoningen en coöperatieve huurwoningen. Beleggershuurwoningen hebben een standaard afwerkingsniveau en zijn overwegend klein (40 - 80 m² GBO). HRW wil zeer goed afgewerkte en gedetailleerde appartementen ontwikkelen met zeer goede buitenruimtes en een veel grotere bandbreedte in woninggrootte (65 - 130 m² GBO) en gedeelde voorzieningen.

HRW acht de kans groot dat in 2018 een eerste grondreservering wordt verkregen voor een project. Daarmee kan de verdere opbouw van het Rotterdams Woongenootschap in een stroomversnelling komen en blijft oplevering van de eerste woningen in 2021 haalbaar. Dat is ook van belang omdat de kapitaallasten een doorslaggevende rol spelen bij de berekening van de kostprijshuren. Op dit moment zijn die laag. Hypotheekleningen met een voor 30 jaar vaste rente hebben een rente van rond de 3%. Daarentegen lopen de bouwkosten in 2017 weer flink op. HRW verwacht met de genoemde uitgangspunten appartementen te kunnen aanbieden met huren die 15 - 20% onder de huurprijzen liggen van in oppervlakte vergelijkbare nieuwe appartementen uit de marktsector.

3. Een Maatschappelijk Ontwikkelaar

eerstverantwoordelijke bestuursleden: Els Le Large en Peter Kuenzli

Het Rotterdams Woongenootschap beschikt niet over toereikende middelen om zelf de ontwikkeling ter hand te nemen wanneer een grondpositie wordt verworven. CPO-initiatieven kunnen dat zelf opvangen omdat er individuele eigendom ontstaat van bouwkevel en woning en hiervoor een bouwkrediet kan worden afgesloten. In grotere CPO-initiatieven worden ook wel allianties gesloten met ontwikkelende bouwbedrijven die, met zicht op de bouwopdracht, bereid zijn plankosten voor te financieren. Een coöperatieve woonvereniging is weliswaar ook een door particulieren gestuurd opdrachtgeverschap, maar wijkt daarnaast fundamenteel af van CPO: de leden geven vorm aan een gezamenlijk visie op wonen en niet op de individuele woning. De leden van de coöperatie hebben geen individueel eigendom maar een aandeel in het vermogen van de coöperatie. Ontwikkelaars rekenen doorgaans met stevige percentages voor hun Algemene Kosten (inzet personeel, administratie, overhead) en Winst en Risico. In de Businesscase van HRW is daarvoor geen ruimte, gezien de prijs en kwaliteit die voor de doelgroep met middeninkomens wordt nagestreefd. HRW is dan ook verheugd dat in 2017 goede voortgang is gemaakt met het opstellen van een Intentieovereenkomst met Timpaan. Timpaan, de andere ontwikkelaar, is voortgekomen uit een woningcorporatie in de Haarlemmermeer. De aandelen van de werkmaatschappij zijn in handen van de Stichting Timpaan, die de winsten uit projectontwikkeling kan inzetten voor maatschappelijke doeleinden. Betaalbaarheid en duurzaamheid zijn speerpunten voor deze ontwikkelaar, die bij voorkeur in co-creatie met de eindgebruiker werkt. Timpaan beschikt over een professionele staf ontwikkelaars en kan voor HRW de reserveringskosten voor de grond betalen, net als de plankosten voor financieren tegen gematigde kosten.

In december 2016 is met Jan Dogterom, adviseur van Timpaan en eerder betrokken bij de ontwikkeling van coöperatieve huurwoningen met De Samenwerking in Amsterdam, een eerste verkenning is gedaan

over de mogelijkheden tot samenwerking. Ook de invulling van de opdrachtgeversrol samen met HRW, de opdrachtverlening aan de architect en engineeringsteam en de verdeling van risico's werden uitvoerig besproken. Er is voortvarend gewerkt aan de opstelling van een eerste overeenkomst. Timpaan geeft daarbij aan dat het onmogelijk is een overeenkomst aan te gaan met een initiatiefgroep waarvan de samenstelling kan wijzigen en waarbij onduidelijk is hoe rechten en plichten over individuen te regelen zijn. Er wordt op basis daarvan besloten om de initiatiefgroep om te vormen tot een stichting. Vervolgens spant de stichting zich in om locatie(s) beschikbaar te krijgen voor de realisatie van een coöperatief geëxploiteerd project, samen met Timpaan. De stichting richt een coöperatieve vereniging op en bestuurt deze tot het moment dat het project in stabiel vaarwater komt. Bijvoorbeeld omdat alle woningen zijn verhuurd en de vereniging in staat moet worden geacht een eigen bestuur te kiezen en afspraken met financiers en participanten zonder problemen te bestendigen. Dit is de aanleiding voor de oprichting van Stichting Het Hollands Woongenootschap (HHW). HHW en Timpaan zijn de ondertekenaars van de overeenkomst die verder wordt uitgewerkt.

Dit proces krijgt een boost met de toetreding van Els Le Large tot het bestuur van HHW, in april 2017. Als senior jurist bij Royal Haskoning DHV in Amersfoort heeft zij zeer veel ervaring met het in de markt zetten van ondernemingen en concessies. Zij krijgt van het bestuur van RHDHV de ruimte zich pro deo in te zetten voor HHW en HRW. Met de directeur-bestuurder van Timpaan, Ingeborg de Jong, vinden in 2017 besprekingen plaats op 5 januari, 13 april, 17 augustus, 5 september, 23 oktober, 20 november en 14 december 2017. In deze besprekingen wordt een Intentieovereenkomst (IOK) opgesteld met als doel het verwerven van een optierecht op bouwgrond voor HRW, om bij een positief besluit over de haalbaarheid, maakbaarheid en financierbaarheid van het project de eerste 100 – 200 coöperatieve huurwoningen te realiseren en op te leveren in 2021. Voor beide partijen is de Missie van HRW en de opgestelde projectdefinitie en Programma van Eisen uitgangspunt, met daarbij de financiële uitgangspunten ten aanzien van maximale huurprijzen voor de doelgroep en in te brengen eigen vermogen door de leden.

Het bestuur van HHW wordt inhoudelijk opdrachtgever naast Timpaan en alle belangrijke beslissingen in de IOK fase worden in consensus genomen. Timpaan zal professionele proces- en projectmanagers inzetten voor de ontwikkeling en het bestuur van HHW faciliteren bij het aantrekken van een omgevingsmanager die het bestuur ondersteunt en de ledenwerving oppakt, de communicatie met en de betrokkenheid van de (aspirant) leden vormgeeft en de communicatie en PR verzorgt met de omgeving en andere stakeholders. Opdrachtgevers zullen HCV Architecten te Rotterdam opdracht verlenen om de uitwerking op locatie van het Programma van Eisen en het opstellen van een Voorlopig Ontwerp ter hand te nemen, in nauwe samenwerking met een door hen samengesteld en geleid engineeringsteam. Timpaan staat HRW met raad en daad terzijde bij het aantrekken van financiering.

De IOK wordt nog in december afgerond door Els Le Large en Guido Schippers, jurist en bestuurssecretaris van Timpaan. Ondertekening zal plaatsvinden op 22 januari 2018 te Rotterdam. Bij de IOK zitten als bijlage een groot aantal stukken die HHW heeft opgesteld in de loop van de proces:

- Projectdefinitie en Programma van Eisen
- Uitgangspunten huurprijzen en inbreng eigen vermogen bewoners
- Indicatieve Planning
- Taakverdeling HRW – Timpaan
- Functieomschrijvingen kwartiermaker, procesmanager en omgevingsmanager
- Begroting Intentiefase
- Missie HRW
- Startnotitie “Verkenning mogelijkheden tot samenwerking”
20.12.2016
- Handboek Projectontwikkeling en besluitvorming fasedocumenten
Timpaan

4. Het verkennen van de financieringsmogelijkheden eerstverantwoordelijk bestuurslid: Stef Bahlmann

In deze fase zijn, door het ontbreken van een locatie en een concreet plan, alleen verkenningen naar de financierbaarheid mogelijk. In de samenwerking met Timpaan is een botsproef gedaan om na te gaan hoe robuust de businesscase is voor verschillende risicoscenario's. Belangrijkste conclusie daaruit is dat bij exploitatie op kostprijsbasis in de loop der tijd door aflossing van het vreemd vermogen (70%) de kostprijshuren dalen. Dit biedt ruimte om tegenvallers in de exploitatie of (her) financiering op te vangen. De Zwitserse voorbeelden van HRW ondervinden om een aantal redenen weinig problemen met de financiering van nieuwe wooncoöperaties:

- Het model is al 10 jaar beproefd. Risico's blijken in de praktijk zeer laag en het model staat goed bekend bij kapitaalverschaffers (banken, pensioenfondsen);
- De Zwitserse staat heeft een Fonds de Roulement in het leven geroepen. Nieuwe wooncoöperaties kunnen daar laagrentende leningen krijgen met een looptijd van 15 jaar voor de financiering van plankosten;
- Burgers zijn meer dan in Nederland vertrouwd met de gedachte dat er eerst moet worden gespaard om te wonen;
- Bij de inbreng van het ledenkapitaal bestaat bovendien de mogelijkheid gespaarde pensioengelden daarvoor in te zetten;
- Omdat de steden geen woningcorporaties hebben zoals in Nederland, maar wel tal van doelgroepen die onderdak moet worden verschaft, maken de steden afspraken met nieuwe wooncoöperaties over kapitaaldeelname in het eigen vermogen en huisvesting van speciale doelgroepen (vluchtelingen, daklozen, begeleid wonen, zeer lage inkomensgroepen);
- De al lang bestaande wooncoöperaties zijn financieel zeer gezond en verstrekken (achtergestelde) leningen aan nieuwe wooncoöperaties.

In de Nederlandse en Rotterdamse omstandigheden is extra creativiteit geboden om ruimte te maken voor een maatschappelijk initiatief

als dit. Het bestuur van HHW is op basis van de eerste verkenningen optimistisch over de financieringsmogelijkheden. Peilingen tijdens bijeenkomsten met belangstellenden geven aan dat er een brede bereidheid bestaat lid te worden van HRW en een aandeel te nemen van €1000. Met uitzicht op een aantrekkelijke en betaalbare (gezins)woning in of rond het centrum van Rotterdam geven veel belangstellende aan dat zij bereid zijn om een woonaandeel te nemen van €20.000 - €30.000, dat bij vertrek weer wordt uitgekeerd en waar alleen rente over wordt uitgekeerd als de exploitatie dat toelaat. Argument is niet alleen beschikbaarheid en betaalbaarheid, maar ook flexibiliteit. De doelgroep moet zich redden in zeer beweeglijke en onzekere arbeidsmarkten die ook verhuizen op termijn niet uitsluiten. Ook voor ZZP'ers is de coöperatieve vorm aantrekkelijk. Soms wordt ook geïnformeerd of extra inleg met rente mogelijk zou zijn. Voor het overige eigen vermogen heeft het bestuur in 2017 een aantal opties verkend:

- Achtergestelde leningen van Rotterdamse ondernemers of private equity
- Achtergestelde leningen van maatschappelijke instellingen
- Kapitaalbreng door het aangaan van een verbinding met een Rotterdamse woningcorporatie

Ondernemers concurreren wereldwijd om getalenteerde medewerkers en vooral ook technici. Wanneer die naar Rotterdam komen, vinden zij moeilijk passende huisvesting, zeker in de bruisende (binnen)stad waar deze creatieve groep het liefst woont. HRW kan tegenover deelname in het eigen vermogen een toewijzingsrecht bieden op een evenredig deel van de vrijkomende woningen. Daarbij wordt een redelijke rente geboden voor deze risicodragende deelname boven het gemiddelde obligatierendement. Wat HRW niet kan bieden is een verkoop-ment. De woningen van HRW zijn blijvend in bezit van de woon- coöperatie en worden niet verkocht.

HRW heeft ook gemerkt dat maatschappelijke instellingen de wooncoöperatie door zijn maatschappelijke doelstelling en robuuste businesscase een interessante optie voor beleggen vinden.

Tenslotte is veel tijd gestoken in het onderzoek naar kapitaaldeelname van de woningcorporaties. Door Europese staatssteunregelgeving dienen deze zich te richten op de doelgroep met huishoudinkomens tot € 36.150,00 per jaar. Omdat zij graag meer doorstroming willen in hun woningvoorraad én ook graag in Rotterdam willen blijven werken aan ongedeelde wijken waar alle inkomensgroepen huisvesting kunnen vinden, is samenwerking met een wooncoöperatie een aantrekkelijk optie. De nieuwe Woningwet en het Regeerakkoord Rutte III geven ook openingen voor deze nieuwe woonvorm en deelname van woningcorporaties. HRW heeft met Gemeente Rotterdam en woningcorporatie Havensteder dit verder onderzocht en daarvoor ook bij het Ministerie van BZK een oor gevonden en aanwijzingen gekregen over op welke wijze een dergelijke verbinding binnen de kaders van de wet en het besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV) gestalte zou kunnen krijgen. Ook met andere corporaties is HRW in gesprek. Zodra een reservering voor een concrete locatie is verkregen, worden deze verkenningen met extra inspanningen voortgezet en verdiept. Tenslotte heeft ook met de Rabobank een tweetal verkennende gesprekken plaatsgevonden over de verstrekking van vreemd vermogen in de vorm van hypothecaire leningen. Rabobank heeft toegezegd graag te willen meedenken over financiering van 70-80% van de stichtingskosten bij een goed project en een solide businesscase.

5. Het verwerven van sponsorgelden

De oprichting van HHW en het voorbereiden van de oprichting van HRW is zeer gestimuleerd door de bijdragen van het Fonds voor de Creatieve Industrie. Een eerste bijdrage van het Fonds van €10.000 is op aanvraag van HCVA versterkt in juni 2016. Daarna zocht Ninke Happel (HCVA) contact met Peter Kuenzli (Gideon Consult BV) en versterkten zij samen het team met Eddo van der Meulen (KARA Consult), Linde de Jong en Marco Stout. Met succes kregen zij een tweede bijdrage toegezegd van € 38.621,25 in maart 2017. Uit deze subsidie zijn achteraf de gemaakt uren tegen een gematigde beloning vergoed. Met deze bijdrage waren de initiatiefnemers in staat de belangrijke eerste stappen te zetten om het initiatief stevig neer te zetten. Er is een Programma van Eisen (PVE) opgesteld en voorzien van een stichtingskostenopzet. De visie is uitgewerkt in een uitgebreide Projectdefinitie. Daaruit is een kernachtige Missie afgeleid, waarvan Arie Lengkeek de eindredactie heeft verzorgd. De website is opgezet en de communicatiestrategie met belangstellenden en (aspirant) leden. HRW vroeg ook subsidie aan bij de stichting Droom en Daad. Dat heeft nog geen succes gehad. In natura wordt HRW gesponsord door Notariskantoor Fokkema Linssen bij het opstellen van de statuten en door RHDHV bij de onbetaalde inzet van Els Le Large bij het opstellen van de IOK. Met het sluiten van de IOK kon de Stichting HHW alsnog uren declareren bij Timpaan, die een aantal mensen op basis van no cure no pay maakten voor HRW. Het bestuur is Priscilla de Putter en Willem de Kam zeer erkentelijk voor hun hulp in deze fase en blij dat een redelijke beloning achteraf kan worden uitbetaald.

6. Het Verspreiden Van Het Gedachtegoed

Het bestuur van HHW heeft de stelling betrokken dat nu de tijd rijp is in Nederland om te komen tot de oprichting van coöperatieve woonverenigingen als nieuwe opdrachtgever tussen woningcorporaties en marktpartijen. Dit om te voorzien in de woonbehoeften van de middengroepen die in de stad willen blijven wonen en moeite hebben om een voor hen aantrekkelijke en betaalbare woning te vinden. Wij zien dat dit vraagstuk met de dag aan urgentie wint, maar ook dat veel stadsbestuurders als eerste reflex hebben: de markt moet dit oplossen. Wij denken dat meer middeldure huur van marktpartijen (beleggers) zeker ook een bijdrage kan zijn voor een deel van de vraag van middengroepen, maar constateren dat dit dan vrijwel overal plaatsvindt op de huidige marktconforme condities, die inhouden dat:

1. De starthuren op het gewenst niveau liggen tussen globaal €700 en €1000;
2. Daaroverheen een jaarlijkse huurverhoging wordt berekend van tenminste de inflatie, maar liever inflatie + 1 à 2%;
3. Dat het vrijwel altijd gaat om relatief kleine appartementen tot 85m²;
4. Dat het vrijwel altijd gaat om appartementen met een sobere afwerkingskwaliteit en uitrusting;
5. En dat tenslotte het beoogde rendement wordt gemaakt door na 15-25 jaar te verkopen, waarbij wordt gerekend op een flinke waardestijging die kan worden verzilverd zonder extra betalingen voor de grond.

Het is dus van belang dat in meer stadsbesturen een betere afweging plaatsvindt van deze optie, tegenover middeldure coöperatieve huurwoningen die:

1. Starthuren hebben die liggen tussen €700 en maximaal €1.250;
2. Gunstig centraal gelegen zijn, met goede openbaar vervoersmogelijkheden en deelmobiliteit zodat een eigen auto niet nodig is;
3. Een exploitatie kennen op kostprijisbasis met langlopende hypothecaire leningen voor het vreemd vermogen en eigen renteloze kapitaalbreng van de leden waardoor huren niet jaarlijks hoeven te stijgen;

4. Ieder lid van het huishouden en ieder kind een eigen kamer bieden in een comfortabel (gezins)appartement tussen 65m² en 110 m² en afhankelijk van de vraag tot maximaal 130 m²;
5. Voor alle appartementen een laag energiegebruik kennen, compleet en met zorg zijn afgewerkt en beschikken over goede buitenruimte;
6. Duurzaam zijn onttrokken aan speculatie.

HHW heeft werk gemaakt van het verspreiden van dit gedachtegoed in Nederlandse steden die zich goed lenen voor coöperatieve initiatieven, zoals Groningen, Nijmegen, Eindhoven, Wageningen, Utrecht, Amsterdam en Dordrecht. Daarbij is uitgelegd hoe het model werkt en waarom wij in Nederland tot dusver vooral beheerscoöperaties hebben waarbij het vastgoed niet in eigendom is van de coöperatieve vereniging, waardoor een deel van de voordelen verloren gaat voor de leden en zij veel minder in staat zijn echt naar eigen inzicht vorm te geven aan hun woonwensen. Daarbij bieden wij als HHW onze hulp en bijstand aan wanneer een initiatiefgroep op staat in de steden bestaande uit 5-7 personen die er echt tijd en energie willen steken en een grondreservering weet los te peuten bij gemeente of woningcorporatie. Onze indruk is dat in een aantal van de genoemde steden er goede vooruitzichten zijn op het ontstaan van wooncoöperaties in 2018. Wij juichen dat ten zeerste toe. Het is om het even op welke locatie het eerste project wordt gerealiseerd, als het maar gebeurt. Want niets werkt beter naar sceptici als bewezen succes in Nederland. Wij merken dat de verwijzing naar de dagelijkse successen in alle landen om ons heen alleen, niet toereikend is in veel gevallen.

Erg inspirerend was de samenwerking met de Academie van Bouwkust te Rotterdam. In een atelier gewijd aan Wooncoöperaties met een proeflocatie in Crooswijk is onder leiding van Bedeaux Architecten door ca. 20 studenten gewerkt aan en nagedacht over innovatieve stedelijke gezinsappartementen. Ninke Happel en Peter Kuenzli gaven er goed bezochte colleges. Aan het meest sprekende ontwerp van één van de studenten, is door een directielid van Havensteder een prijs uitgereikt. Foto's zijn gepubliceerd op de website van HRW.

7. Kennisuitwisseling met Zwitserse Genossenschaften

Het Rotterdams Woongenootschap is zeer dankbaar voor de onmisbare hulp en bijstand die wij ontvingen van de Zwitserse coöperaties in Basel en vooral Zürich, waar de beweging een ware revival doormaakt als gevolg van gevoerd stedelijke beleid en de hoge nood onder de middengroepen. Samen hebben wij ook mensen van Kallbreite mogen ontvangen in Rotterdam en een snelle rondleiding kunnen maken langs de iconen van de Rotterdamse stadsontwikkeling en volkswoningbouw. Ninke Happel en Peter Kuenzli zijn in 2017 meermalen op bezoek geweest bij de wooncoöperaties Kalkbreite en Mehr als Wohnen in Zürich en Zimmerfrei in Basel. In het voorjaar is een excursie georganiseerd door Peter Kuenzli, waaraan verschillende architecten, stedenbouwers, adviseurs en projectmanagers deelnamen, evenals bestuurslid Arie Lengkeek. De grote aanjager van de wooncoöperaties in Zürich is Andreas Hofer. Hij heeft ons veel informatie verstrekt over het opzetten, de ontwikkeling, de financiering, de bouw, de woningtoewijzing en het dagelijks beheer. Wij zijn zeer gastvrij ontvangen door een groot aantal betrokkenen bij deze projecten én de ambtenaren van de betrokken steden. Gelukkig is er ook veel grondige literatuur beschikbaar. In het najaar vond een tweede excursie plaats op verzoek van BPD, met het gehele ontwikkelmanagement, de directie en het bestuur. Dit was een groot succes en zal naar verwachting ook tot vervolg in Nederland kunnen leiden.