

**Verslag bewonersbijeenkomst Harmonisch Wonen,
15 mei 2025 in de Koepel**

Beheercoöperatie en de samenwerking met de corporatie die de eigenaar is

Na 10 minuten mediteren begon Atti met het uitspreken van dank voor het weer bij elkaar komen.

Op 23 april bleek dat er veel energie is losgemaakt met het vastgoed-wooncoöperatie initiatief. Er is onder enorme tijdsdruk veel werk verzet. Daarbij is soms ook druk op mensen gezet om mee te doen. Daardoor is er helaas verdeeldheid gekomen in het dorp. Harmonisch Wonen wil een goede oplossing voor het Sidhadorp en een die goed is voor alle huurders. Een helende aanpak waarbij de eenheid wordt teruggevonden, “de eenheid helen”. Er is een goed plan nodig dat gedragen wordt en zorgt voor verbinding en niet tegenstelling.

Atti vertelt over de waarschijnlijke verlenging met drie jaar van de regeling om als huurders met een vastgoedcoöperatie de woningen met korting te kunnen kopen. Dit geeft meer tijd voor het vastgoed-wooncorporatie idee. De druk lijkt van de ketel en er is tijd gewonnen.

Presentatie beheercoöperatie

Warren van Hoof woont zelf in een beheercoöperatie en is werkzaam als adviseur op het gebied van wooncoöperaties, woningcorporaties en huurdersorganisaties.

In de beheercoöperatie waar hij woont gedragen de huurders zich al 47 jaar als eigenaar. Ze regelen alles zelf en voeren alle werkzaamheden uit die normaal door een woningcorporatie worden gedaan. Ze zijn alleen geen eigenaar.

Wat is een **beheercoöperatie**?



Wat is een beheercoöperatie?

Er zijn twee takken van wooncorporaties:

1. vastgoed in eigendom: vastgoedcoöperatie
2. vastgoed niet in eigendom: beheercoöperatie

In bijna al het andere lijken de vormen op elkaar. In een beheercoöperatie wordt het beheer overgenomen van een externe eigenaar, meestal een woningcorporatie.

Waarom kiezen voor een **wooncoöperatie**?

Collectief vormgeven van:

- Zeggenschap
- Eigenaarschap
- Behoud identiteit

Waarom de beheercoöperatie?

- Geen mogelijkheid of wens tot volledig eigendom
- Verzekerd voor risico bij niet goed functioneren

Waarom kiezen voor een wooncorporatie?

Risico's borgen bij de woningcorporatie, bijvoorbeeld rond onverwachte verzakkingen. De verantwoordelijkheden liggen dan bij de eigenaar.

Hoe ziet een samenwerking eruit? **Wie doet wat?**



Hoe ziet de samenwerking eruit?

Onderling en tussen een beheercoöperatie en een fusiepartner, oftewel een grotere woningcorporatie?



Wie doet wat?

Er is een glijdende schaal wat betreft de mate van zelfbeheer. Dit kan in een minimale tot een maximale vorm waarin de beheercoöperatie zich gedraagt als eigenaar. De afspraken rond beheer worden vastgelegd in een contract met de woningcorporatie.

Mogelijkheden bij de beheerafspraken:

Technisch	Administratief en financieel	Sociaal
• Dagelijks onderhoud • Mutatieonderhoud • Planmatig onderhoud • Beheer en schoonmaak gemeenschappelijke ruimten • Investerings en verbeteringen	• Toewijzing en selectie • Contractvorming • Huurinning • Huur en beheer administratie • Jaarrekeningen	• Doelgroep keuze • Sociale cohesie • Leefbaarheid • Inzet gemeenschappelijke ruimten • Zorg en ondersteuning
Borging eigenaarschap • Aansluiting op bestaande visie van bewonerscollectief • Zeggenschap over vermogen en middelen • Vastgestelde visie / doel leidend • Optie om meer beheer (of zelfs eigendom) te verkrijgen		

Mogelijkheden bij de beheerafspraken

Eigenaarschap op sociaal gebied:

Vrijwel alle beheercoöperaties kenmerken zich door twee aspecten, namelijk het beheer van een gemeenschappelijke ruimte en het toewijzen van de woningen aan nieuwe bewoners die passen bij de doelgroep. De inspraak op de nieuwe huurders, aan de hand van de eigen identiteit van de groep is belangrijk. Zorg daarom voor een sterke borging van het coöptatierecht, d.w.z. het kiezen van de nieuwe bewoners.

Het Sidhadorp heeft al een sterke en duidelijke visie. Praat dus met de coöperatie over hoe dit aansluit. In hoeverre zijn de visie en de doelen ook nog leidend over 10 of 20 jaar? En wie bepaalt dat?

Er kunnen afspraken worden gemaakt over de optie om later het eigendom van de woningen te verkrijgen. De mogelijkheid om alsnog een vastgoed wooncoöperatie op te richten blijft daarmee open. Spreek ook af wie er beschikt over geld wat over is.

Risico's bij de beheercoöperatie

- Beperkte borging in afspraken
- Groepsdynamiek
- Inzetbaarheid en draagvlak
- Kwaliteit beheer & onderhoud

Maak goede afspraken, zowel intern als met corporatie.

Wat zijn risico's van een beheercoöperatie?

- Beperkte borging in afspraken gemaakt
- Groepsdynamiek die niet lekker loopt /wrijving
- De inzetbaarheid en de draagkracht
- De kwaliteit van het beheer

De adviezen hierbij zijn: maak vooraf goede afspraken zowel intern binnen de beheercoöperatie als extern met de corporatie. Leg alles op tafel en zorg dat de borging goed geregeld is aan de voorkant.

Met de nieuwste modelcontracten voor beheercoöperaties gaat het steeds beter wat betreft borging vooraf.

Inspirende Beheercoöperaties



CW Lismortel (Eindhoven)



Huis & Hof (Nijmegen)



Iewan (Lent)



Klein Oers (Veldhoven)



Boschgaard (Den Bosch)



Papenhulst (Den Bosch)

Inspirerende voorbeelden van beheer-wooncoöperaties:

- Lismortel, Centraal wonen (Eindhoven), <https://www.cwlismortel.nl/>
- Huis & Hof (Nijmegen), <https://www.wbvg.nl/huis-en-hof/>
- Iewan (Lent), valt ook onder [Wbvg.nl](https://www.wbvg.nl/), <https://www.iewan.nl/>
- Klein Oers (Veldhoven), mix van koop en huur, gezamenlijk onderhoud in VVE constructie door de beheercoöperatie, <https://kleinoers.nl/>
- Boschgaard, gedraagt zich als eigenaar, <https://boschgaard.nl/>
- Papenhulst, idem, inspiratie voor Bosschgaard, <https://papenhulst.nl/>

Inspirende Beheercoöperaties



Wat bindt deze projecten?

- Een eigen identiteit met sterke borging van het coöptatierecht
- Een gemeenschappelijke ruimte



Vragenronde en bespreking

Antwoorden door Warren van Hoof, tenzij anders vermeld.

Vraag (V):

Wat is er veranderd in de Woningwet 2015?

Antwoord (A):

De aanleiding lag in financiële uitwassen. Met de nieuwe woningwet zijn er beperkingen op de verhuur gekomen en op realisatie van nieuwbouw. De doelgroep werd kleiner. Het passend toewijzen is ingevoerd, dus sociale huur op basis van bepaalde inkomensgrenzen met daarbij een kleine vrije ruimte voor mensen met hogere inkomens.

Ook in een beheercoöperatie moeten huurders inkomens hebben die passen bij sociale huur. Dit gaat dus alleen over de inkomensstoetsing. Het bewaren van de identiteit valt niet onder de woningwet.

V:

Kan eigendom worden overgedragen aan de bewoners?

A:

Er is experimenteerruimte om een vastgoed-wooncoöperatie op te richten met korting op de koopprijs. De verwachting is dat deze regeling permanent wordt.

V:

Hoe zit het met het borgen, behouden van de identiteit van het Sidhadorp? Hoe kun je dit vastleggen en hoe bindend is dat?

A:

Het wordt op verschillende manieren vastgelegd. Als juridische vraag: Ga om tafel. Wat gebeurt er nu al, wat is je identiteit, en wat zijn de wensen? Leg dit vast in de contracten met de corporatie. Er is een vrij sterke borging mogelijk met de Nederlandse wetten.

V:

De vragensteller heeft niet zoveel vertrouwen in een beheercoöperatie. Het is goedkoper om krachten uit het dorp te gebruiken, dus met zelfwerkzaamheid. Het voor jezelf opkomen is beter voor de toekomstige generaties.

A:

Een beheercoöperatie is ook een vereniging, waarmee ook heel goedkoop en voordelig gewerkt wordt. In Papenhulst is de huur voor een volwaardige woning inclusief servicekosten bijv. rond de € 320.

De kosten liggen in beide varianten aan hoe je het inricht. Hoeveel doen de bewoners zelf?

V:

Wat als borging van de identiteit schuurt met wetgeving?

A:

Warren kent geen voorbeelden dat de samenwerking is gestopt. Er zal bij een wetswijziging ook altijd sprake zijn van overgangsrecht. Papenhulst hoeft bijvoorbeeld niet passend toe te wijzen omdat ze al langer bestaan dan de woningwet 2015.

Aanvullende vraag:

Wat als het Sidhadorp niet past binnen de wetgeving?

A:

Theoretisch zou het dan bijvoorbeeld moeten gaan om zoiets als illegale praktijken. Dit zou dan voor elke vorm een probleem zijn. Of er is sprake van inkomens bij toewijzen die niet passend zijn. De coöperatie zou kunnen zeggen dat het niet past in hun beleid. Heel soms rijst de vraag of het überhaupt past in de volkshuisvesting.

Opmerkingen uit de zaal over een discriminatiezaak voor het College voor de Rechten van de Mens rond vegetarisch eten en het verschil met een geloof in vegetarisme. Dat doen we niet zo in het dorp. Bij SOWCI is het zo dat het uitvoeren, het beoefenen van TM de kern is. Het is geen geloof of levensbeschouwing, maar de praktijk van TM die de toegang/voorrang geeft.

Warren:

De discriminatiezaak had tegen elke soort verhuurder kunnen zijn.

Dit is een ander vraagstuk. Dit is niet iets tussen de gemeente, de corporatie en coöperatie.

Een corporatie kan hier niet op handhaven richting beheercoöperatie.

V:

Wat zijn de voordelen van een beheercoöperatie? En wetten kunnen zomaar veranderen, wat dan?

A:

Er is bij een wetsverandering sprake van overgangsrecht dat van invloed is op individuele, lopende afspraken. Je zorgt ervoor dat het aan de voorkant goed geborgd is in het samenwerkingscontract.

Voordelen van een beheercoöperatie zijn dat er minder risico's zijn. Er is een vangnet, een soort risicodekking of 'verzekering' door de woningcorporatie als eigenaar.

V:

Waarom zou je kiezen voor een beheercoöperatie en niet voor een vastgoedcoöperatie?

A:

- de investeringslasten zijn te hoog
- er is geen wens of ambitie
- of er is zelfs weerstand tegen eigendom.

V:

Moet 100% kiezen voor een vastgoed-wooncoöperatie?

A:

Ja.

Bij een beheercoöperatie hoeft formeel niet 100% van de huurders in te stemmen. Bij een vastgoedcoöperatie is er mogelijk wel 70% instemming nodig in verband met servicekosten.

V:

Vragensteller ziet bij de vastgoedcoöperatie een relatief groot financieel risico, en risico op gebrek aan expertise. Is het mogelijk om later alsnog over te stappen van een vastgoedcoöperatie naar een beheercoöperatie, gaat dat makkelijk?

A:

Die overstap is afhankelijk van de welwillendheid en mogelijkheden van een woningcorporatie op dat moment. Verder speelt de reden een rol. Is er bijvoorbeeld sprake van een conflict? Dan lukt een beheercoöperatie misschien ook niet. En hoe is de staat van het onderhoud, zijn er schulden?

Kan je nu al een woningcorporatie vinden die deze afspraken voor in de toekomst wil maken?

Opmerkingen/discussie in de zaal:

- Fijn dat we kunnen schuiven met taken in een beheercoöperatie. Het Sidhadorp is een ouder wordende gemeenschap en het zelf dragen is niet niks.

- Uitbesteden kan ook in een vastgoed-wooncoöperatie, je blijft zelf verantwoordelijkheid houden Dit borg je in contracten bijvoorbeeld meerjarige onderhoudscontracten.
- Bij beide vormen komt het geld uit de huur.
- Papenhulst komt voort uit de krakersbeweging, politiek activisme.
- Beheer van het complex in eigendom geeft ook risico maar bij deze schaal moet je het niet onder- en niet overschatten. De kleine schaal van het Sidhadorp is prima door ter zake deskundige mensen te doen. Die moet je wel hebben, dat is de achilleshiel. De vraag is wat wil je als bewoners? Kan je voor jezelf zorgen op financieel gebied, qua onderhoud en sociaal.
- De kasstromen zijn ongeveer gelijk bij vastgoedcoöperaties en beheercoöperaties. Bij de vastgoedvariant financiert je het aan de voorkant met een lening en na 40 jaar is het misschien mogelijk huur te verlagen.

V:

Kan een beheercoöperatie mensen in dienst nemen?

A:

Ja. Een beheercoöperatie kan ook mensen inhuren, mensen in loondienst nemen en werk uitbesteden en zelfs eigen bewoners betalen voor werkzaamheden.

Theoretisch kunnen huurders in dienst bij de woningcorporatie komen, als in een poreuze organisatie.

Bij Papenhulst werkt men alleen op vrijwillige basis.

V:

Is het een optie dat Harmonisch Wonen nu al gaat samenwerken met een beheercoöperatie?

Antwoord van Atti:

Harmonisch wonen zou dan blijven bestaan. Daarmee blijven o.a. nodig: een bestuur, RvC, accountant, een jaarverslag maken en de verantwoording onder het toezicht van het AW en WSW blijven. De regels van de corporatiesector blijven gelden, dus de kwetsbaarheid zou groter worden voor Harmonisch Wonen.

Aanvullende vraag:

Wat is het verschil met fusie?

Antwoord door Atti:

Die grotere woningcorporatie heeft niet de kwetsbaarheid zoals Harmonisch Wonen. Je verschuift verplichtingen. Door de omvang kan die het beter doen. De oorzaak van de kwetsbaarheid zit niet alleen in de regeldruk, maar ook in de kleine schaal van Harmonisch Wonen. HW is toch verantwoordelijk voor allerlei taken, ook bijvoorbeeld het controleren van het uitbesteed werk. We moeten met weinig mensen veel ballen in de lucht houden en dat is een risico. Dit is bijna niet te managen. Je vindt ook lastig medewerkers en bestuurders met voldoende ervaring die dit parttime willen doen.

Bij een vastgoed-wooncoöperatie vallen een aantal regels weg, dus het is iets simpeler. De regels rond sociale huur blijven.

V:

Wat doet de woningcorporatie bij een beheercoöperatie?

A:

De mate van zelfbeheer leg je vast in een samenwerkingscontract. Je spreekt de verschillende verantwoordelijkheden af. Er is dan sprake van een soort vangnetconstructie voor als het mis zou gaan. Je maakt ook afspraken over de aansprakelijkheid rond bijvoorbeeld onderhoud.

V:

Waarom zou een woningcorporatie een beheercoöperatie opnemen, wat is hun voordeel

A :

Het opnemen van een beheercoöperatie valt onder de sociale huisvesting staken, de maatschappelijke opgave om sociale huisvesting te verzorgen, zoals bij alle toegelaten instellingen.

Als huurders zelf regie nemen, dus zeggenschap en eigenaarschap ervaren met zelfbeheer, zorgt dit voor beter leefbare wijken

V:

Zijn er goede kandidaten? Is Centrada een beoogde fusiepartner?

A:

Atti is niet in gesprek met Centrada. Ze gaat alleen in gesprek met partijen die mogen fuseren met Harmonisch Wonen én die enthousiast zijn, en zelfs misschien wel iets willen leren van het Sidhadorp.

Constatering in de zaal:

Een grotere woningcorporatie kan welwillend zijn naar een kleine beheercoöperatie. Er heerst in de wijk wantrouwen naar grote woningcorporaties. De weg naar een beheercoöperatie kan juist heel positief zijn. Er is veel meer ruimte voor behoud van de identiteit dan tot nu toe werd aangenomen

V:

Hoe zit het met statushouders?

A:

De beheercoöperatie kan afspraken maken met de toegelaten instelling en eigen beleid vaststellen. Mogelijk hoeft een coöperatie dan geen statushouders of andere speciale doelgroepen toe te laten.

V:

Wat kan er mis gaan? Worden de huizen bijvoorbeeld minder waard door het vliegveld? Dit zal invloed hebben op het Sidhadorp.

A:

Dit zal in elk scenario gelden. Het is moeilijk om er nu even een risicoanalyse op los te laten.

V:

Hoe zit het met de rol van de energieplannen, het gezamenlijk organiseren van bijvoorbeeld zonnepanelen en batterijen?

A:

Dit zouden ongekoppelde, gescheiden rechtspersonen kunnen zijn. In theorie kan dit nu ook al als er een initiatief is.

V:

Is het te zwaar voor Harmonisch Wonen om de TM-identiteit te verdedigen?

Antwoord van Atti met correctie op de aanname:

Harmonisch Wonen hoeft de toewijzing aan mensen die TM doen niet te bevechten. De Autoriteit woningcorporaties gaat er niet over. Ook de gemeente heeft er Harmonisch Wonen nooit over aangesproken.

Er zijn overal voorrangsregels, bijvoorbeeld voorrang aan ouderen, jongeren, zorg-, onderwijs- en politiemedewerkers. De voorrangsregels zoals voor mensen die TM beoefenen zijn gewoon.

V:

Hoe zit het met de verantwoording naar WSW, Waarborgfonds Sociale Woningbouw, en Aw, Autoriteit woningcorporaties?

A:

Een beheercoöperatie hoeft zelf geen verantwoording af te leggen naar WSW en Aw. De eigenaar, oftewel de grotere woningcorporatie, legt de verantwoording af naar WSW en Aw.

Opmerkingen in de zaal:

- Bij de vastgoedcoöperatie gaat 70% van de huren naar de betaling van de rente over de leningen. Pas na 40 jaar is die lening afgelost. Als gemeenschap hebben we baat bij inspraak op de toegang, de leefbaarheid, en de kennis rond TM. De vraag is: voel je meer voor collectief eigendom of ontzorgen van de rompslomp rond administratie en onderhoud?
- De eindverantwoordelijkheid blijft volledig bij jezelf als vastgoedcoöperatie. Bij een beheercoöperatie kan je nog zeggen wat je zelf wilt doen of niet. Bij de vastgoedcoöperatie ben je overal eindverantwoordelijk voor, ook bij uitbesteding.

V:

Wat als er interne verdeeldheid is over welke beheertaken je wilt doen?

A:

Ga dan voor wat draagbaar en haalbaar is. Heb je voldoende energie om zelf iets te doen als (deel van de) groep? Je kan afspreken maken met de corporatie om in de tijd te kunnen kiezen voor opschalen of afschalen.

V:

Waar ging het mis als het mis ging bij beheercoöperaties?

A:

Mijn name door interne ruzie, dus in de sociale dynamiek. Een andere reden kan zijn dat afspraken niet duidelijk en helder waren vastgelegd. Dat geeft wrijving en schuring of de grenzen worden opgezocht of de afspraken worden bevraagd.

De modellen van de contracten worden wel steeds duidelijker, dus de borging aan het begin is sterker.

V:

Is er een terugval-optie voor beheercoöperaties, zijn er die gestopt zijn?

A:

Warren kent ze niet. Je legt dingen vast in twee contracten: de fundamentele huurovereenkomst met de vaste afspraken en een fluïde overeenkomst rond het beheer, met mogelijkheid om in de tijd taken heen en weer te schuiven.

Opmerking uit de zaal:

Er wordt hier uit gegaan van harmoniemodellen, maar bij grote fusies van bedrijven gaat het over geld. Wie betaalt bepaalt. Er is dreiging dat de TM gemeenschap verwatert.

Reactie van Warren:

Je kan het ook omkeren: de huurders betalen en bepalen dus.

Hoe borg je de identiteit in relatie met de eigenaar van de woningen?

Er kan een dynamiek ontstaan in de identiteit. De schuring tussen het behouden van de eigen identiteit en het beeld in de buitenwereld kan intern ook een bindende werking geven.

Bijvoorbeeld, er komt een corporatiemedewerker op bezoek, dat geeft een interne binding: we laten zien dat wij de baas zijn

Opmerking in de zaal:

Een fusie klinkt spannend, niet leuk voor iedereen. Hoe zit het met de verdeling van taken?

Antwoord:

Wat is haalbaar? Wat is draagbaar?

Bij volledig zelfbeheer is koop een optie. Bijvoorbeeld Boschgaard heeft een koopoptie afgesproken en het eerste recht op koop.

Dit zou een einddoel kunnen zijn, zeker omdat de verlenging van de experimentele regeling lucht geeft. Daarmee is het mogelijk om later alsnog voor een vastgoed-wooncoöperatie te kiezen.

Afsluiting:

Iedereen is een beetje wijzer geworden door de duidelijke en heldere presentatie.

Vervolgstappen over de toekomst van Harmonisch Wonen:

- Atti gaat verder in gesprek met de Huurdersorganisatie Mediteren en Wonen
- voor de zomer komt er nog een bewonersbijeenkomst.

Met dank aan alle aanwezigen.

—

Heeft u vragen of opmerkingen voor Harmonisch Wonen?

Kom langs tijdens de spreekuren, bel 0320-218077 of stuur een e-mail naar info@harmonischwonen.nl

harmonischwonen.nl/contact/