



Wooncoöperaties: kans voor woningcorporaties?

Auteur: **Dhr. E. van der Linde**
Datum: **23 augustus 2014**
Plaats: **Groningen**

Wooncoöperaties: kans voor woningcorporaties?

Is een wooncoöperatie een aantrekkelijke beleidskeuze in het strategisch voorraadbeleid van woningcorporaties die werkzaam zijn in gebieden in de provincie Friesland waar nu of in de toekomst bevolkingsdaling optreedt?

Auteur:	Dhr. E. van der Linde
Studentnummer:	338745
Rapport:	Scriptie
Status:	Definitief
Instituut:	Bedrijfskunde Hanzehogeschool Groningen
Opleiding:	Vastgoed & Makelaardij
Klas:	VMV4G
Scriptiebegeleider:	Mw. F.L.I. Möller - Kuipers
Beoordelaar:	Dhr. L.H.M. van Rijn
Bedrijf opdrachtgever:	Kenniscentrum NoorderRuimte
Naam opdrachtgever:	Mw. J. Rozema
Functie:	Onderzoeker
Datum:	23 augustus 2014
Plaats:	Groningen

Deze afstudeeropdracht is geschreven onder verantwoordelijkheid van de Hanzehogeschool Groningen. Het copyright berust bij de auteur. Zowel de Hanzehogeschool Groningen als de auteur verklaren, dat zij eventuele gegevens van derden die voor deze afstudeeropdracht zijn gebruikt en die door deze derden als vertrouwelijk zijn aangemerkt, als zodanig zullen behandelen.

Voorwoord

Beste lezer,

Hier vindt u mijn scriptie over de wooncoöperatie. Dit voorwoord is voor mij vrij om in te vullen, te zeggen wat ik wil zeggen en de mensen te bedanken die ik wil bedanken. Dit zal ik dan ook op geheel eigen wijze doen. Allereerst iets over mezelf. Ik ben woonachtig in het schitterende dorp Sint-Jansklooster, gelegen nabij Giethoorn. Ik ben opgegroeid in een gezin met drie zusjes, waar mijn vader als veehandelaar zijn brood verdient en waar mijn moeder in de zorg werkte en huisvrouw was. Ik zeg 'was' omdat mijn moeder op 8 januari 2014 is overleden. Midden in de afrondende fase van mijn afstuderen is ze gestorven aan de gevolgen van een ernstige alveesklierontsteking. Het heeft me moeite gekost, maar ik heb nooit getwijfeld om door te gaan met afstuderen. Gedurende deze tijd ben ik altijd gesteund door de mensen waar ik mee heb samengewerkt.

Deze scriptie heb ik geschreven als afsluiting van de opleiding Vastgoed & Makelaardij. Vanaf februari 2014 heb ik bij bureau NoorderRuimte gewerkt binnen het project Kansen in Krimp (KIK). Bureau NoorderRuimte is een werkplek voor studenten en onderzoekers en onderdeel van het Kenniscentrum NoorderRuimte. Dit Kenniscentrum is weer verbonden aan de Hanzehogeschool Groningen. Het KIK-project is verdeeld over verschillende deelopdrachten. Mijn interesse is gewekt voor de deelopdracht 'Baas in eigen dorp!', dat later 'Zeggenschap in eigen dorp!' is gaan heten. In het begin lag de focus van deze opdracht op in hoeverre dorpsbewoners zeggenschap hebben over hun eigen dorp. In het kader van mijn studie heb ik mij gericht op woningcorporaties die werkzaam zijn in dorpen. Woningcorporaties kunnen naar mijn idee een belangrijke rol spelen in het huisvesten van mensen in dorpen. Daarnaast kan een woningcorporatie de rol op zich nemen om 'samen' met het dorp de leefbaarheid te waarborgen. Mensen zouden zich hierdoor prettiger kunnen gaan voelen in hun woon- en leefomgeving. Het inspireert mij niet alleen omdat ik zelf woonachtig ben in een dorp, maar ook omdat ik het platteland als mijn toekomstige werkveld zie.

Wat ik geleerd heb na het doen van dit onderzoek is dat de corporatiewereld een uitermate levendige wereld is met een grote verscheidenheid aan stakeholders. De corporaties staan tegenwoordig voor veel uitdagingen en zijn genooddaakt om beslissingen te nemen die effect hebben op tientallen jaren in de toekomst. Het beroep op de zelfredzaamheid van de burger en de daarbij horende initiatieven vind ik een positieve ontwikkeling in de huidige maatschappij. Tijdens dit onderzoek heb ik veel succesvolle burgerinitiatieven gezien.

De opdrachtgever van deze opdracht is mw. Rozema. Zij is één van de vele mensen die ik wil bedanken voor de zeer goede ondersteuning in het kader van school maar ook privé. Mevrouw Rozema is zeer professioneel met mijn persoonlijke situatie omgegaan en heeft mij altijd op een goede manier gestimuleerd. Verder vond ik het ontzettend fijn om te werken met iemand die veel kennis van zaken heeft. De mensen die ik geïnterviewd heb wil ik hierbij ook bedanken voor hun tijd en het delen van hun visie over dit onderwerp. Tevens wil ik mijn afstudeerbegeleider vanuit de Hanzehogeschool, mevrouw Möller, bedanken voor haar tijd en inzet die ze geboden heeft om mij in deze afrondende fase te ondersteunen, net als de medewerkers van het Kenniscentrum voor de mogelijkheid om bij hen af te studeren. Bovendien wil ik mijn collega's bij bureau NoorderRuimte bedanken voor hun support. Deze mensen verdienen een plek in deze scriptie omdat zij niet alleen collega's zijn geweest, maar sommigen schaar ik momenteel zelfs in het rijtje van vrienden. Als laatste wil ik, gezien de omstandigheden, mijn familie en mijn vriendin bedanken voor de motivatie die ze mij hebben gegeven om door te zetten en mijn best te doen voor een goed resultaat.

Mocht u nog vragen hebben met betrekking tot dit onderzoek, dan kunt u altijd contact met mij opnemen. Veel leesplezier gewenst!

Elwin van der Linde
23-8-2014 te Groningen



Samenvatting

Dit onderzoek richt zich op woningcorporaties die werkzaam zijn in de provincie Friesland. De Friese corporaties staan voor grote uitdagingen met betrekking tot hun woningvoorraad in dorpen. De provincie heeft te maken met demografische veranderingen. De verwachting is dat op termijn de Friese bevolking gaat krimpen. Ook de bevolkingssamenstelling is aan het veranderen (Monitor Friesland, 2014). De bewoners van dorpen maken zich zorgen over hun woon- en leefomgeving. Voorzieningen die langzamerhand verdwijnen en scholen die gaan sluiten zijn het gevolg van de krimpende bevolking. Burgerinitiatieven spatten de grond uit om voorzieningen in stand proberen te houden. De maatschappelijke organisatie voor huurwoningen in een dorp is de woningcorporatie. Landelijk gezien worden de corporaties op het moment van het schrijven van deze scriptie doorgelicht als onderdeel van een Parlementaire Enquête (Tweede Kamer, 2014).

De ‘wooncoöperatie’ is een coöperatievorm om bewoners de mogelijkheid te bieden woningverhuur op zich te nemen. In dit onderzoek moet de wooncoöperatie gezien worden als een (dorps)coöperatie die als woningverhuurorganisatie optreedt.

In opdracht van het Kenniscentrum NoorderRuimte, onderdeel van de Hanzehogeschool Groningen, is er onderzoek gedaan naar de belangstelling van woningcorporaties om een wooncoöperatie te ondersteunen. De centrale vraag van dit onderzoek luidt:

In hoeverre is een wooncoöperatie een aantrekkelijke beleidskeuze in het strategisch voorraadbeleid van woningcorporaties die werkzaam zijn in gebieden in de provincie Friesland waar nu of in de toekomst bevolkingsdaling optreedt?

De doelstelling van dit onderzoek was om te inventariseren of er belangstelling is vanuit Friese woningcorporaties om, als nieuw en alternatief onderdeel voor in het strategisch voorraadbeleid, samen te werken met wooncoöperaties als woningverhuurorganisatie.

Om de centrale vraag te kunnen beantwoorden zijn er onder andere interviews afgenomen met verschillende experts van vijf woningcorporaties uit de provincie Friesland. Verder zijn de strategische voorraadbeleidsplannen van de genoemde woningcorporaties geanalyseerd en vergeleken. Tevens is literatuur met betrekking tot coöperaties geanalyseerd.

Aan dit onderzoek zijn een aantal conclusies verbonden. Zo kan er onder andere geconcludeerd worden dat er twee hoofdzakelijke strategieën zijn in de strategisch voorraadbeleidsplannen van de Friese corporaties die werkzaam zijn in gebieden waar nu of in de toekomst bevolkingsdaling optreedt. De eerste strategie is dat er woningen worden gesloopt en verkocht. Deze strategie is actief en doelgericht. De tweede strategie is dat de corporatie hun woningvoorraad in kleine kernen behoudt, maar hier minder actief wordt. Deze strategie is passief en organisch. Beide strategieën hebben als overeenstemming dat in de grote kernen wel geïnvesteerd wordt. Deze strategieën vormen de belangrijkste kenmerken in de verschillende strategisch voorraadbeleidsplannen van de Friese corporaties.

Daarnaast kan geconcludeerd worden dat een coöperatie als woningverhuurorganisatie gekenmerkt wordt als een ‘normale’ coöperatie. Zoals de meeste coöperaties wordt deze vormgegeven door de wet. Wat vrij in te vullen is, is de bedrijfsvoering. Dat zal bij een wooncoöperatie een woningverhuurorganisatie betreffen.

In het algemeen kan worden gezegd dat de betrokken corporaties in dit onderzoek welwillend en aan de andere kant ook terughoudend zijn tegenover het concept wooncoöperatie als aanvulling het beleid van de corporatie.

De aanbevelingen die aan de hand van dit onderzoek worden gedaan, luiden als volgt:

- **Woningcorporaties moeten de mogelijke aanvullende optie van een wooncoöperatie in het strategisch voorraadbeleidsplan zetten.**
- **Het Kenniscentrum Noorderruimte moet vervolgonderzoeken doen naar de onbeantwoorde vragen van woningcorporaties over een wooncoöperatie.**
- **Dorpen en coöperaties in oprichting moeten zich inlezen in de ervaringen van de wooncoöperatie in Wons en de betrokken woningcorporatie Elkien.**
- **De Rijksoverheid moet gezien de participatiesamenleving van anno 2014 de wetgeving in het kader van woningen verkopen door woningcorporaties versoepelen. Daarnaast moeten perspectiefrijke dorpen/corporaties in oprichting gesteund worden door de overheid. Denk hierbij aan subsidies en versoepeling van de wetgeving.**

Lijst van figuren / tabellen

Figuur 1:	Aandeel bevolking naar leeftijd (Partoer, 2012)	1
Figuur 2:	Bevolkingskrimp als resultaat van geboorte, sterfte en migratie (Partoer, 2012)	2
Figuur 3:	Krimp- en anticipeerregio's (Rijksoverheid, 2011)	2
Figuur 4:	Positie en dynamiek van kernen (WZWF, 2012)	10
Figuur 5:	Besluitvormingsmatrix werkgebied Accolade (Accolade, 2014)	12
Tabel 1:	Matrix strategie kleine kernen	15
Tabel 2:	Geïnterviewde personen deelvraag 3	21
Tabel 3:	Overwegingen corporaties over wooncoöperatie	27

Inhoudsopgave

Voorwoord	III
Samenvatting	IV
Lijst van figuren / tabellen	VI
1. Inleiding	1
1.1 Aanleiding	1
1.1.1 Bevolkingsontwikkeling	1
1.1.2 Betekenis van bevolkingskrimp voor de woningcorporaties	3
1.1.3 Maatschappelijke veranderingen	4
1.2 Opdrachtgever	5
1.3 Doelstelling	5
1.4 Centrale vraag	6
1.5 Leeswijzer	7
2. Strategisch voorraadbeleid van 5 Friese corporaties	7
2.1 Woningcorporaties	7
2.2 Methode van onderzoek	8
2.3 Resultaten	9
2.3.1 Elkien	9
2.3.2 Wonen Zuidwest Friesland	10
2.3.3 Accolade	11
2.3.4 Wonen Noordwest Friesland	12
2.3.5 Thús Wonen	13
2.4 Samenvatting	14
3. Een wooncoöperatie als woningverhuurorganisatie?	16
3.1 Wat is een wooncoöperatie?	16
3.2 Methode van onderzoek	16
3.3 Resultaten	17
3.3.1 Wat is een coöperatie?	17
3.3.2 Wat is een coöperatie als woningverhuurorganisatie?	19
3.4 Samenvatting	21
4. Friese corporaties en Wooncoöperaties?	21
4.1 Belangstelling voor wooncoöperaties?	21
4.2 Methode van onderzoek	21
4.3 Resultaten	22
4.3.2 Wonen Zuidwest Friesland	24
4.3.3 Accolade	26
4.3.4 Wonen Noordwest Friesland	26
4.3.5 Thús Wonen	27
4.4 Samenvatting	27
5. Conclusie en aanbevelingen	28
5.1 Conclusie	28
5.2 Aanbevelingen	29
6. Discussie	30
6.1 Reflectie op het onderzoek	30
6.2 Vernieuwende aspect	31
6.3 Visie en creativiteit onderzoeker	31
Bibliografie	32
Bijlagen	33

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

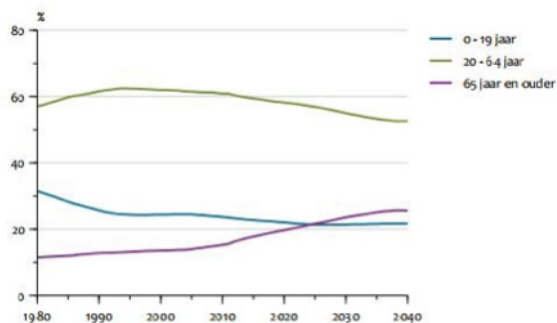
De aanleiding voor het verrichten van dit onderzoek is de bevolkingsontwikkeling in Friesland en de maatschappelijke veranderingen met betrekking tot de participatiesamenleving. Deze onderwerpen worden toegelicht in drie subparagrafen namelijk: bevolkingsontwikkeling (1.1.1), betekenis van bevolkingskrimp voor de woningcorporaties (1.1.2) en maatschappelijke veranderingen (1.1.3).

1.1.1 Bevolkingsontwikkeling

De verwachting is dat de bevolking in Nederland vanaf 2040 niet meer zal toenemen. Aan de randen van Nederland is nu al sprake van bevolkingskrimp, waaronder ook Noord-Nederland (PBL, 2013). De definitie voor bevolkingskrimp van het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL) luidt als volgt:

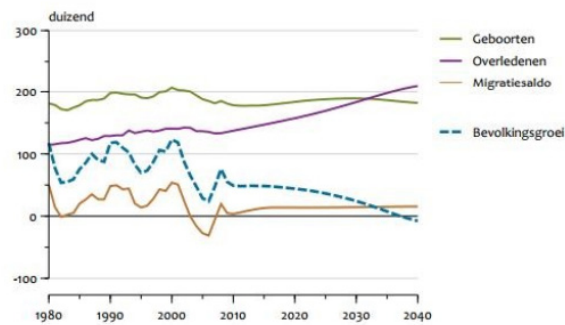
“Een afname van het aantal inwoners, van het aantal huishoudens en van de potentiële beroepsbevolking (20-65 jaar). Daarnaast hebben krimpregio's te maken met een veranderende bevolkingssamenstelling, zoals ontgroening en vergrijzing” (PBL, 2014).

De Nederlandse bevolking zal tot 2040 snel gaan vergrijzen. In figuur 1 is te zien dat rond 2040 het aandeel jongeren (0-19 jaar) lichtelijk daalt. Het aandeel ouderen (65 jaar en ouder) stijgt aanzienlijk naar meer dan 20 procent. Het aandeel van 20-64 jaar (de ‘beroepsbevolking’) loopt aanzienlijk terug, al is in de cijfers nog niet verwerkt dat de beroepsbevolking in de toekomst ook na hun 65e jaar door zal blijven werken.



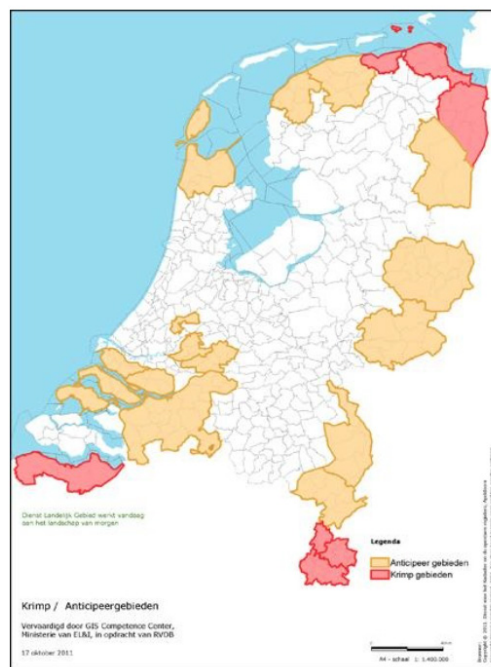
Figuur 1: Aandeel bevolking naar leeftijd (PBL & CBS, 2009)

Het sterftecijfer gaat omhoog door de vergrijzing. In combinatie met het gelijkblijvende aantal geborenen en met een stabiel blijvend aantal vertrekkende mensen uit Nederland, zorgt dit voor een krimpende bevolking. Dit wordt in figuur 2 aangeduid (PBL & CBS, 2009).



Figuur 2: Bevolkingskrimp als resultaat van geboorte, sterfte en migratie (PBL & CBS, 2009)

Nederland heeft drie gebieden die door de overheid zijn aangemerkt als krimpgebieden, namelijk: Zeeuws-Vlaanderen, Zuid-Limburg en Noordoost-Groningen. Deze gebieden vertonen op dit moment al kenmerken van bevolkingsdaling. Volgens het Planbureau voor de Leefomgeving zijn er nog enkele andere gebieden die op korte of lange termijn aan deze lijst kunnen worden toegevoegd. Deze gebieden worden anticipeergebieden genoemd, waarvan er zestien zijn (Hospers & Reverda, 2012). In figuur 3 zijn de krimpgebieden aangegeven met rood en de anticipeergebieden met geel. Daarnaast zijn er gebieden met demografische ontwikkelingen die nog niet gelabeld zijn als krimp- of anticipeerregio. Zo is de provincie Friesland van mening dat de gehele provincie als anticipeerregio aangemerkt kan worden (Rijksoverheid, 2011).



Figuur 3: Krimp- en anticipeerregio's (Rijksoverheid, 2014)

Deze scriptie richt zich op de provincie Friesland. Partoer, een Fries provinciaal bureau voor sociaal economische vraagstukken, heeft in 2012 in opdracht van de provincie de bevolkingsontwikkeling van Friesland onderzocht. Uit hun onderzoek blijkt dat Friesland te maken heeft met demografische veranderingen. Zo zal het aantal huishoudens volgens de prognoses tot 2030 nog blijven stijgen, hierna zal een kleine daling volgen. Ook vergrijsd Friesland de komende jaren. De leeftijdsopbouw verandert zodanig dat er in 2040 veel meer 65-plussers en veel minder mensen in de leeftijdscategorie van 30-64 jaar zullen zijn. Deze ontwikkelingen kunnen per gemeente en/of regio verschillen (Partoer, 2012). Dit is conform de landelijke trend die hierboven beschreven is.

1.1.2 Betekenis van bevolkingskrimp voor de woningcorporaties

De veranderingen in de samenstelling van bevolking hebben impact op maatschappelijke organisaties, zoals zorg- en onderwijsinstellingen en woningcorporaties. Als er meer ouderen met hun bijbehorende zorgvragen zijn, moeten de zorgorganisaties daar adequaat op inspelen. Als er minder kinderen zijn, kunnen scholen gesloten worden of moeten zij fuseren. De verwachting is dat vooral in de kleine dorpen de bevolkingskrimp zichtbaar wordt, waardoor de corporaties zich moeten beraden op hun sociale woningvoorraad (Lupi, 2014). Dit onderzoek gaat in op de betekenis van de bevolkingskrimp voor het strategisch voorraadbeleid van woningcorporaties. In een publicatie van Platform 31 wordt gesproken over terugtrekstrategieën van woningcorporaties die in gebieden met bevolkingsdaling werkzaam zijn (Platform 31, 2012). Platform 31 zegt het volgende over terugtrekstrategieën:

*“Een terugtrekstrategie kan betekenen dat de corporatie op termijn volledig haar bezit in een bepaalde plaats (dorp, kern of buurtschap) afstoot door bijvoorbeeld verkoop of sloop.”
(Platform 31, 2012, p. 7)*

In het citaat is te lezen wat een terugtrekstrategie kan inhouden. Mede daarom is deze publicatie relevant voor dit onderzoek. Deze strategie is voor dorpsbewoners aanleiding om zichzelf te organiseren op het gebied van huisvesting. Dit is te lezen in paragraaf 1.1.3. Platform 31 is een organisatie die zich buigt over maatschappelijke vraagstukken in stad en regio. In de publicatie over terugtrekstrategieën komt naar voren dat de bevolkingsdaling consequenties heeft voor de positie van de woningcorporaties. Onder meer het strategisch voorraadbeleid van woningcorporaties wordt besproken en er wordt gezocht tot waar de verantwoordelijkheid van de woningcorporatie reikt. Bijvoorbeeld: moet een corporatie sociale huurwoningen aanbieden in kleine kernen? Zo zijn er ook een aantal strategieën weergegeven die corporaties kunnen toepassen in het kader van terugtrekken. Woningcorporaties overwegen deze strategie, omdat ze willen anticiperen op de dalende vraag naar huurwoningen (Platform 31, 2012).

Een aantal woningcorporaties in Noord-Nederland heeft in hun strategisch voorraadbeleid uitgesproken zich terug te trekken uit de kleinere dorpskernen. Dit is terug te vinden in bijlage 1. Daar waar minder vraag ontstaat naar huurwoningen kan de corporatie kiezen uit een aantal strategische mogelijkheden: (1) verkopen of (2) slopen van de huurwoningen (Platform 31, 2012, pp. 45-47).

De positie van de corporaties is anno 2014 niet alleen in het licht van de bevolkingskrimp interessant, maar ook in het kader van het Woonakkoord (2013) en de Parlementaire Enquête Woningcorporaties. Het kabinet heeft het Woonakkoord gesloten met D66, ChristenUnie, SGP en de coalitiepartijen. In dit akkoord zijn een aantal maatregelen opgenomen die starters helpen op de woningmarkt, de bouw stimuleren en scheefwonen tegengaan (Rijksoverheid, 2013). Voordat het Woonakkoord in december 2013 gesloten werd, heeft minister Blok van Wonen en Rijksdienst de PVDA-senator dhr. Duivesteijn een aantal toezeggingen gedaan. Dit heeft ervoor gezorgd dat het concept van de wooncoöperatie genoemd wordt voor de nieuwe woningwet (NOS, 2013). Verder is er nog de Parlementaire Enquête die, na de aanbevelingen, van invloed kan zijn op woningcorporaties. De Parlementaire Enquête is een onderzoek naar het woningcorporatiestelsel. Dit onderzoek wordt uitgevoerd door een enquêtecommissie bestaande uit Kamerleden. Zo wordt het functioneren van de corporaties en de opzet hiervan onderzocht. Met de resultaten wil de Parlementaire Enquêtecommissie bijdragen aan het beleid voor woningcorporaties in de toekomst (Tweede Kamer, 2014). De woningcorporaties weten nog niet wat voor consequenties dat voor hen meebrengt. Deze consequenties zijn van invloed op het strategisch voorraadbeleid.

Als voorschot op de resultaten van de Parlementaire Enquête Woningcorporaties heeft minister Blok op 20 juni 2014 een wetsvoorstel ‘Herziening Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting’ ingediend bij de Tweede Kamer. De minister beoogt hiermee dat de woningcorporaties teruggaan naar hun kerntaak: het bouwen, verhuren en beheren van sociale huurwoningen en het daaraan verbonden maatschappelijk vastgoed (Rijksoverheid, 2014).

Deze ontwikkelingen en wijzigingen zullen tot gevolg hebben dat woningcorporaties opnieuw hun strategisch voorraadbeleid onderzoeken en vaststellen. Voor dit onderzoek is gebruik gemaakt van de bestaande strategische voorraadbeleidsplannen zoals die in het voorjaar van 2014 geformuleerd waren. Dit is omdat op het moment van schrijven van dit rapport onduidelijk is hoe de strategische voorraadbeleidsplannen er in de toekomst uit zullen zien.

1.1.3 Maatschappelijke veranderingen

Projectleider mw. Lupi van Platform 31 zegt dat mensen zich zorgen maken over hun dorp in een krimpsituatie. Dan gaat het voornamelijk over de leefbaarheid en vergrijzing. De gemeente bezuinigt onder andere op scholen, maar ook andere voorzieningen zoals de supermarkt of de pinautomaat verdwijnen uit de dorpen. De scholen sluiten of centraliseren zich in centrumdorpen. Deze ontwikkelingen kunnen motieven zijn om een burgerinitiatief te starten om voorzieningen in stand te houden. Burgerinitiatieven kunnen spontaan en ongeorganiseerd zijn, maar ook gegoten worden in een juridische organisatievorm, zoals de coöperatie (Lupi, 2014).

Dit onderzoek richt zich op de dorpscoöperatie die tot doel heeft om woningen te verhuren. In het vervolg van dit onderzoek wordt dit aangeduid als 'wooncoöperatie'. Hiervoor werd al kort geschreven over dhr. Duivesteijn en zijn inbreng in de woningwet. Dhr. Duivesteijn heeft in zijn essay 'De wooncoöperatie: op weg naar een zichzelf organiserende samenleving' gepleit voor de verkoop van corporatiebezit aan wooncoöperaties. Hierin krijgen bewoners de gezamenlijke verantwoordelijkheid over het wonen (Duivesteijn, 2013). Nu wordt het begrip 'wooncoöperatie' veelvuldig gebruikt in publicaties door verschillende instanties zoals de Rijksoverheid en Platform 31. Er zijn hierdoor verschillende definities gegeven aan het begrip. Ook in deze scriptie wordt de term 'wooncoöperatie' toegepast. In dit onderzoek moet de wooncoöperatie gezien worden als een (dorps)coöperatie die als woningverhuurorganisatie optreedt.

Het huidig onderzoek richt zich op kleine kernen in Friesland waar een corporatie relatief weinig woningen in eigendom heeft. De term 'kleine kernen' moet gezien worden als kleinere plaatsen met weinig woningvoorraad in het werkgebied van de woningcorporaties. Hierbij gaat het ook om de 'kleine' kernen die geen centrumfunctie vervullen. Een kleine kern wordt niet precies aangeduid met het aantal inwoners. Duivesteijn definieert dit begrip niet in zijn essay.

In het Friese Wons wordt momenteel de wooncoöperatie in praktijk gebracht. Tijdens een interview met de betrokken woningcorporatie en de procesbegeleider van dit project in Wons wordt het proces uitgelegd. De samenvattingen van deze interviews zijn terug te vinden in bijlagen 6 en 7. Wons was één van de vele dorpen waar woningcorporatie Elken niet meer in wilde investeren. In 2010 heeft Elken het strategisch voorraadbeleid herzien en daarbij kwam ze tot het besluit om zich te gaan richten op zes van de tachtig kernen waar Elken bezit heeft. Dit betekent dat Elken in deze zes kernen gaat investeren en in de andere kernen bezit wordt afgestoten. Ook in Wons wilde Elken haar bezit afstoten. Dit was een bittere pil voor het dorp Wons, omdat er na veel overleg een paar weken eerder was besloten dat Elken twee nieuwe huurwoningen zou realiseren. Het dorp ging niet bij de pakken neer zitten en richtte een eigen woningverhuurorganisatie op: 'Coöperatieve Vereniging Mienskip Wúns'.

Dit proces is niet zonder slag of stoot gegaan. Het dorp heeft een werkgroep opgericht en woningcorporatie Elken heeft haar hulp geboden via een ontworpen maatwerkmethode. Deze methode helpt dorpen een dorpsvisie te realiseren. Verder zijn er door Elken twee onafhankelijke procesbegeleiders aan Wons aangeboden om mee te denken over de ontwikkeling van een dorpsvisie. Hierbij werd meegegeven dat de betrokken dorpsbewoners door de demografische ontwikkelingen moesten overwegen of er voldoende vraag was naar meer woningen in het dorp. De dorpsvisie is in september 2012 gepresenteerd aan de gemeente, woningcorporatie en andere dorpsbewoners. Er kwam naar voren dat Wons met het oog op de toekomst graag twee nieuwe huurwoningen wilde realiseren. De betrokken werkgroep heeft in maart 2013 een deskundigenbijeenkomst georganiseerd om zich te buigen over deze kwestie. In deze bijeenkomst is besloten om een coöperatie op te richten. In mei 2014 zijn de statuten van de coöperatie gepasseerd bij de notaris. Deze coöperatie wordt gebruikt als inspiratiebron voor en als voorbeeld van dit onderzoek. Ten tijde van het schrijven van deze scriptie is de coöperatie op zoek naar financiële middelen om de nieuwbouw van de woningen te kunnen realiseren.

In het huidige onderzoek wordt onderzocht of meer woningcorporaties in het kader van hun strategisch voorraadbeleid dergelijke coöperaties als woningverhuurorganisatie willen ondersteunen.

1.2 Opdrachtgever

De opdrachtgever voor dit onderzoek is het Kenniscentrum NoorderRuimte (nader te noemen 'Kenniscentrum') van de Hanzehogeschool Groningen. In dit Kenniscentrum wordt onder andere onderzoek gedaan naar de gevolgen van bevolkingsdaling voor het dagelijkse leven van de inwoners van krimpgebieden. De onderzoeken van het Kenniscentrum leveren een bijdrage aan de kennis over ruimtelijke vraagstukken in Noord-Nederland. Het Kenniscentrum werkt samen met docenten, studenten, lectoren en professionals vanuit het werkveld. Deze professionals bestaan uit overheden en bedrijven (Hanzehogeschool Groningen, 2014).

Eén van de projecten waar het Kenniscentrum zich mee bezig houdt is het project 'Kansen in Krimp' (KIK-project). In dit project wordt onderzocht welke uitdagingen krimp biedt voor de woningvoorraad in Noord-Nederland. In dit onderzoek gaat het vooral om de sociale woningvoorraad in dorpen in de provincie Friesland. Twee Friese woningcorporaties zijn partner in het KIK-project en daarom is dit onderzoek voor hen van belang. Door de resultaten van/uit dit onderzoek te presenteren en te publiceren wordt een breder publiek geïnformeerd dan alleen het Kenniscentrum en de deelnemers aan het KIK-project. Hiermee komt het onderzoek tegemoet aan het doel van het Kenniscentrum om kennis te delen en te verspreiden (Hanzehogeschool Groningen, 2014).

1.3 Doelstelling

De doelstelling van dit onderzoek is te inventariseren welke belangstelling Friese woningcorporaties hebben om wooncoöperaties te ondersteunen wat betreft verhuur van woningen en het faciliteren van de oprichting en de verdere ontwikkeling van deze coöperatie. Hierbij wordt met een wooncoöperatie bedoeld: een coöperatie die als woningverhuurorganisatie fungeert. Het verschijnsel 'coöperatie' wordt in hoofdstuk 3 nader toegelicht. De opdrachtgever wil graag weten of wooncoöperaties een aanvulling kunnen zijn op het strategisch voorraadbeleid van woningcorporaties (naast slopen en verkopen).

Als woningcorporaties een coöperatie een aansprekend idee vinden, roept dat vragen op over de wijze waarop zij de wooncoöperatie willen stimuleren en ondersteunen. Hoe denken de woningcorporaties over de overdracht van de huurwoningen? Op welke wijze willen ze betrokken blijven bij beheer en onderhoud? Welke kennis over vastgoedbeheer willen ze delen met de wooncoöperatie?

Met behulp van de resultaten uit dit onderzoek worden aanbevelingen aan de corporaties gegeven met betrekking tot hun sociale woningvoorraad. Hiermee worden hun strategische mogelijkheden verbreed. De aanbevelingen zijn ook voor coöperaties in oprichting interessant, omdat men lering kan trekken uit de expertise van woningcorporaties en het voorbeeld uit Wons. Deze coöperatie is nog in de opstartfase, maar de ontwikkelingen omtrent de oprichting leveren waardevolle input voor andere wooncoöperaties in oprichting. De Rijksoverheid heeft ook profijt van de resultaten aangezien zij verantwoordelijk zijn voor zowel de regelgeving van corporatie als coöperatie. Het thema is actueel en dat maakt het interessant voor de overheid, omdat men zich anno 2014 afvraagt wat de precieze rol van woningcorporaties moet zijn en wat burgers zelf kunnen doen. Hiermee is dit onderzoek praktijkrelevant voor corporaties, overheden en burgers van Nederland.

Samengevat is de doelstelling van dit onderzoek te inventariseren of er belangstelling is vanuit Friese woningcorporaties om als nieuw en alternatief onderdeel voor in het strategisch voorraadbeleid, een wooncoöperatie als woningverhuurorganisatie te ondersteunen.

1.4 Centrale vraag

Om dit onderzoek richting te geven is de volgende centrale vraag opgesteld die in dit onderzoek wordt beantwoord:

In hoeverre is een wooncoöperatie een aantrekkelijke beleidskeuze in het strategisch voorraadbeleid van woningcorporaties die werkzaam zijn in gebieden in de provincie Friesland waar nu of in de toekomst bevolkingsdaling optreedt?

De centrale vraag van het onderzoek is een voorspellende vraagtype. Volgens Verhoeven zijn de methoden die hiervoor kunnen worden gebruikt een analyse van bestaand materiaal, een inhoudsanalyse, een experiment en een enquête (Verhoeven, 2011). De onderzoeker heeft gekozen voor de eerste twee methoden. Een experiment doen is niet realistisch wegens tijdsgebrek. In plaats van een enquête worden interviews afgenomen. De reden hiervoor is dat dit een nieuw onderzoeksgebied is en er niet genoeg mensen zijn aan wie de vraag voorgelegd kan worden.

De centrale vraag is opgedeeld in drie deelvragen:

Deelvraag 1:

Wat zijn de kenmerken van het strategisch voorraadbeleid van woningcorporaties in gebieden in de provincie Friesland waar nu of in de toekomst bevolkingsdaling optreedt?

Deelvraag 2:

Wat zouden de kenmerken kunnen zijn van een wooncoöperatie die bedrijfsmatig een woningverhuurorganisatie is?

Deze deelvraag wordt opgesplitst in twee onderzoeksvragen. Eerst wordt gekeken naar de kenmerken van bedrijfsmatige coöperaties in zijn algemeenheid. Daarom luidt onderzoeksvraag 2A:

2A: Wat zijn de kenmerken van bedrijfsmatige coöperaties in het algemeen?

Vervolgens is gekeken naar wooncoöperaties die als woningverhuurorganisatie werkzaam zijn. Deze tweede onderzoeksvraag luidt daarom:

2B: Wat zijn de kenmerken van bestaande wooncoöperaties die als woningverhuurorganisatie werkzaam zijn?

Deelvraag 3:

Wat zijn de overwegingen voor een woningcorporatie om de ontwikkeling van een wooncoöperatie te ondersteunen?

Per deelvraag zijn er verschillende onderzoeksmethoden toegepast. Zo zijn voor deelvraag 1 strategische voorraadbeleidsplannen van vijf woningcorporaties in Friesland geanalyseerd en vergeleken. Voor onderzoeksvraag 2A zijn de kenmerken van een coöperatie omschreven. Voor onderzoeksvraag 2B zijn de verschillende kenmerken van bestaande (dorps)coöperaties uitgezocht, hiervoor is onder andere met een procesbegeleider van een coöperatie in oprichting gesproken. Verder zijn er voor deelvraag 3 interviews gehouden bij de vijf woningcorporaties om te inventariseren hoe zij een wooncoöperatie als woningverhuurorganisatie zien.

De kwaliteit van een onderzoek wordt onder andere bepaald door de betrouwbaarheid en de validiteit. Betrouwbaarheid houdt in dat wanneer het onderzoek in andere omstandigheden herhaald wordt, in een andere periode, dat tot dezelfde resultaten moet leiden. Als uit een identiek onderzoek dezelfde resultaten naar voren komen versterkt dit de betrouwbaarheid van huidig onderzoek (Verhoeven, 2011).

Er kan antwoord worden gegeven op de centrale vraag door middel van een bepaalde opbouw in het onderzoek. In dit onderzoek is allereerst vanuit de literatuur gekeken naar het onderwerp. Vervolgens zijn onderzoeksgegevens in de praktijk verzameld, dit is door interviews gebeurt.

Verhoeven zegt over validiteit:

“Validiteit hangt samen met de geldigheid en de zuiverheid van onderzoeksresultaten”.

Wordt er gemeten wat de onderzoeker wil meten? Met andere woorden: zijn de antwoorden verkregen op de vragen die zijn gesteld? Doordat er in dit onderzoek gebruik is gemaakt van verschillende onderzoeksmethoden is de validiteit getracht te waarborgen. Validiteit houdt ook in dat er vanuit de verkregen resultaten op de juiste manier conclusies zijn getrokken om tot beantwoording van de centrale vraag te komen (Verhoeven, 2011).

In de komende hoofdstukken worden de onderzoeksmethoden per deelvraag beschreven, hierin komt naar voren hoe de kwaliteit van het onderzoek is gewaarborgd.

1.5 Leeswijzer

Nadat in dit hoofdstuk de centrale vraag en de deelvragen zijn beschreven, worden in hoofdstuk 2 kenmerken van het strategische voorraadbeleid van vijf woningcorporaties die werkzaam zijn in Friesland genoemd (deelvraag 1). Hoofdstuk 3 beantwoordt de vraag wat de kenmerken van een wooncoöperatie zijn (deelvraag 2). In het daaropvolgende hoofdstuk 4 wordt beschreven wat de overwegingen van een woningcorporatie zijn om al dan niet met een wooncoöperatie in zee te gaan (deelvraag 3). In elk hoofdstuk wordt uitgelegd op welke wijze het onderzoek is uitgevoerd en waar het heeft plaatsgevonden (methode) en hoe de verwerking van de gegevens (data) is verricht. De onderzoeker legt hiermee in elk hoofdstuk verantwoording af over de gemaakte keuzes in de methode en uitwerking. In hoofdstuk 5 worden de conclusies en aanbevelingen van dit onderzoek uiteengezet. In het afsluitende hoofdstuk 6 geeft de onderzoeker een kritische reflectie op dit onderzoek en de maatschappelijke betekenis van de conclusies en aanbevelingen. In de bijlagenbundel zijn beleidsplannen van vier corporaties weergegeven, alleen het beleidsplan van Accolade is niet weergegeven. De geïnterviewde van Accolade verzocht dit vertrouwelijk te behandelen. Het SVB van Accolade is opvraagbaar bij Portefeuillemanager van Accolade, dhr. Leistra. Samenvattingen en beantwoorde vragenlijsten van de gehouden interviews zijn ook toegevoegd. Er komen meerdere quotes in deze scriptie die niet in de samenvatting terug te vinden zijn. Deze zijn uit de transcripties van de gehouden interviews gehaald. Bij het Kenniscentrum zijn de transcripties opvraagbaar. Deze quotes hebben betrekking op het onderwerp en geven de gedachtegang van de geïnterviewde weer.

2. Strategisch voorraadbeleid van 5 Friese corporaties

2.1 Woningcorporaties

In dit hoofdstuk wordt deelvraag 1 beantwoord.

Wat zijn de kenmerken van het strategisch voorraadbeleid van woningcorporaties in gebieden in de provincie Friesland waar nu of in de toekomst bevolkingsdaling optreedt?

Voor de beantwoording van deze vraag zijn van vijf woningcorporaties de strategische voorraadbeleidsplannen onderzocht met betrekking tot strategieën. Deze vijf woningcorporaties zijn: Elken, Wonen Zuidwest Friesland, Accolade en Wonen Noordwest Friesland. De reden voor de keuze van de genoemde vijf woningcorporaties is dat ze werkzaam zijn in het grootste gedeelte van de provincie Friesland. Hierdoor kan de onderzoeker een beeld krijgen van het gehele werkgebied van woningcorporaties in de provincie Friesland. In deze scriptie wordt de definitie voor het strategisch voorraadbeleid gebruikt van branchevereniging AEDES:

“Het formuleren van beleid om het vastgoed en de overige diensten effectief op elkaar af te stemmen. Het beleid brengt samenhang tussen een groot deel van de taken van een corporatie waaronder doelgroepenbeleid, prijsbeleid, onderhoudsbeleid, investeringsbeleid en financiën. Het beleid dient zich in ieder geval te richten op de verantwoordelijkheidsvelden van het BBSH (Besluit beheer sociale huursector)” (AEDES, 2012).

Volgens het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) zijn er per 1 januari 2014 in totaal 24 gemeenten in de provincie Friesland. Dat is inclusief de eilanden Ameland, Schiermonnikoog, Terschelling en Vlieland, die in dit onderzoek buiten beschouwing worden gelaten (CBS, 2014).

De werkgebieden van de vijf onderzochte woningcorporaties zijn verdeeld over 16 van de 24 gemeenten in Friesland. Woningcorporaties Wonen Noordwest Friesland en Thús Wonen zijn werkzaam in twee van de zestien anticipeergebieden. De vijf woningcorporaties hebben 45.700 sociale huurwoningen in hun eigendom. Dit staat tegenover het totaal aantal woningen van 81.930 in deze 20 gemeenten in de sociale huursector (Monitor Friesland, 2014). De karakteristieken van de vijf corporaties zijn verschillend. Zo zijn drie corporaties voornamelijk op het platteland werkzaam en twee corporaties zijn zowel op het platteland als in stedelijk gebied werkzaam.

2.2 Methode van onderzoek

Om deelvraag 1 te beantwoorden is er een kwalitatief deelonderzoek verricht. Volgens Verhoeven is deze vraag een definiërende vraagtype (Verhoeven, 2011). Dataverzameling heeft plaatsgevonden door de analyse van de strategische voorraadbeleidsplannen van de onderzochte woningcorporaties en door het houden van interviews.

Bij beantwoording van deze vraag wordt in kaart gebracht hoe het huidige strategisch voorraadbeleid van vijf Friese woningcorporaties eruit ziet in gebieden waar nu of in de toekomst bevolkingsdaling optreedt. Wat zijn momenteel de bewegingen van woningcorporaties met name met betrekking tot eigendom in kleine kernen? Door deze deelvraag te beantwoorden hoopt de onderzoeker meer te weten te komen over hoe woningcorporaties willen omgaan met hun voorraad huurwoningen in kleine dorpen.

Allereerst heeft de onderzoeker de strategisch voorraadbeleidsplannen opgevraagd bij de vijf Friese woningcorporaties. Doordat deze beleidsplannen vaak worden herzien is voor dit onderzoek de meest recente versie gebruikt. Niet alle woningcorporaties noemen hun beleidsplannen ‘strategisch voorraadbeleid’. Soms worden ook de termen ‘portefeuilleplan’ of ‘strategisch voorraadbeheer’ gebruikt. In deze scriptie wordt de term ‘strategisch voorraadbeleid’ gehanteerd.

De aangeleverde beleidsplannen zijn gelezen. Relevante hoofdstukken voor dit onderzoek gaan over strategieën die de corporaties benoemen voor de woningvoorraad. Vervolgens zijn de belangrijkste onderlinge verschillen belicht. De onderzoeker heeft gekeken of een corporatie stedelijk, op het platteland of gecombineerd werkzaam is. Vervolgens zijn de beleidsplannen doorgesproken met de betrokken functionarissen van de vijf woningcorporaties in een interview. In een samenvatting (hoofdstuk 2.4) is door de analyse van deze documenten een antwoord gegeven op de deelvraag. De wijze waarop de deelvraag wordt beantwoord is controleerbaar aan de hand van de documenten (de strategische voorraadbeleidsplannen) en de samenvattingen van de interviews (in de bijlagenbundel). Door de bevindingen over het strategische voorraadbeleidsplan aanvullend te bespreken met de functionarissen van de corporaties is een goed beeld van het strategische voorraadbeleid verkregen.

2.3 Resultaten

In deze paragraaf worden per woningcorporatie de resultaten van het onderzoek weergegeven met betrekking tot deelvraag 1. Onder iedere subparagraaf staat per woningcorporatie een korte beschrijving van hun strategisch voorraadbeleidsplan met betrekking tot hun woningvoorraad.

2.3.1 Elkien

Elkien is in 2010 ontstaan door een fusie van de woningcorporaties 'Welkom' en 'Nieuw Wonen Friesland'. Hierdoor ontstond de behoefte om inzicht te krijgen in de samengestelde portefeuille en is het strategisch voorraadbeleid (SVB) van Elkien in 2010 ontstaan. Het werkgebied van Elkien is verspreid over zes gemeenten. Elkien heeft in totaal ca. 18.000 woningen in eigendom. Er wordt op langere termijn een krimp van de huishoudens verwacht in het werkgebied van Elkien. Dit houdt in dat Elkien haar strategie anticipeert op verwachte daling van de vraag naar sociale huurwoningen.

'Meer kwaliteit met minder kwantiteit' is samengevat de stelling van de vastgoeddoelstelling van woningcorporatie Elkien. Deze stelling komt uit het strategisch voorraadbeleid, die ook is terug te vinden in bijlage 1.

In het SVB van Elkien wordt onder andere in een marktanalyse nader ingegaan op de demografische veranderingen in het buitengebied waar Elkien werkzaam is. Deze marktanalyse zorgt voor een bepaalde strategiekeuze in het beleid. Elkien wil haar woningvoorraad verminderen door woningen te slopen en/of te verkopen. Elkien zegt in het strategisch voorraadbeleid dat de sloop van woningen een betere manier is om de kwaliteitsverbetering te implementeren dan het investeren in woningen. Daarnaast hoopt Elkien de eenzijdige samenstelling van de portefeuille te kunnen verbeteren door de verkoop van eengezinswoningen in de bestaande woningvoorraad in het buitengebied. Door deze maatregel zal Elkien de gehele transformatie van de kwaliteitsverbetering proberen te financieren. De woningen die onvoldoende waarde toevoegen aan de woningportefeuille zullen als eerste in aanmerking komen voor verkoop. In het buitengebied van Elkien is het gewenst om een lager aandeel te hebben. Dit heeft Elkien bepaald door een 'analysetool'. Elkien heeft een 'analysetool' tot haar beschikking om positionering van wijken en kernen te bepalen in het kader van de portefeuille. Deze tool verzamelt informatie over de prestaties van wijken en kernen. Zo ontstaan feiten over voorzieningen, inwonersaantal, het type woningen en het marktaandeel van Elkien. Deze worden gecombineerd met zachte gegevens over het verenigingsleven en de uitstraling van deze wijken en kernen. Op deze manier zijn er door Elkien wijken en kernen gelabeld als niet-prioritair. Dit houdt in dat nieuwe investeringen worden beperkt of uitgesloten. Wat opvalt is dat dit gaat over de kleinere kernen en wijken met 60 tot 780 inwoners. Elkien verwacht dat er op termijn een leegstand van huurwoningen optreedt in de kleinere kernen. Het gaat dan ook met name over kernen met weinig voorzieningen en een slechte bereikbaarheid. Dit blijkt ook uit het SVB: 'Het levert onvoldoende maatschappelijk en financieel rendement om een dergelijke investering te kunnen verantwoorden'.

In cijfers worden er naar verwachting in de komende 15 jaar 2622 woningen gesloopt, 6821 woningen doorgeëxploiteerd (hier gebeurt niets anders dan regulier onderhoud), 3267 woningen verkocht, in totaal komen er 4990 woningen in aanmerking voor verbetering en er worden ongeveer 750 woningen nieuw gebouwd. Dit houdt in dat Elkien haar woningvoorraad van 2010 terugbrengt van 17.700 woningen naar 15.300 woningen in 2025.

Samengevat is Elkien haar woningvoorraad aan het transformeren. Elkien wil een kernvoorraad realiseren. Dit zal geschieden door de focus te leggen op de 'grotere' kernen. Hierbij wordt een aantal kernen aangemerkt die niet de prioriteit hebben om daarin te investeren. De strategie die gevoerd wordt voor kleinere kernen, is het deels onttrekken van woningen uit de woningvoorraad door verkopen en slopen. Hierbij moet gezegd worden dat 'verkoop' enige tijd in beslag kan nemen en dat zich niet in alle kernen volledig zal voltrekken. Er is per kern besloten hoeveel woningen aan de voorraad van Elkien worden onttrokken.

2.3.2 Wonen Zuidwest Friesland

Wonen Zuidwest Friesland (nader te noemen als WZWF) is de tweede corporatie waarvan het SVB is geanalyseerd. Het werkgebied van Wonen Zuidwest Friesland is verspreid over twee gemeenten. WZWF heeft ca. 2.200 woningen in eigendom.

In het 'Corporatieplan 2012-2018 van Wonen Zuidwest Friesland' staat onder het kopje 'strategie' dat WZWF primair huishoudens uit de sociale doelgroep bedient. Zo is het beleid van WZWF gevormd om hun doelgroep optimaal te kunnen bedienen. Om dit te realiseren is een bepaalde bandbreedte vastgesteld die WZWF wil aanhouden. Vanwege de toenemende vraag naar huurwoningen door ouderen heeft WZWF vooral oog voor deze doelgroep. WZWF richt zich voornamelijk op het levensloopbestendig maken van haar woningen. Ze verwacht een toename van de ouderen in haar werkgebied vanaf 2020. De geïnterviewde 'Hoofd Woondiensten' Dhr. Wielenga zegt:

“Ontgroening en vergrijzing, dat is hier het thema. Jeugd trekt weg, er is minder jeugd en komt niet meer terug. Van die mensen die gaan studeren in Groningen (..) Het is gewoon een feit dat we hebben te maken met een behoorlijke vergrijzing”.

Zuidwest Friesland heeft nu nog te maken met een huishoudengroei. Op het moment dat er de verwachting is dat het aantal huishoudens gaat dalen dan past WZWF haar beleid hier op aan. Dat doen ze dan door woningen te slopen en minder terug te bouwen. Op dorpsniveau is de huishoudendaling al merkbaar. Het strategisch voorraadbeleid van WZWF is terug te vinden in bijlage 2.

Het huidige aantal woningen in eigendom van WZWF is voldoende om de markt te kunnen bedienen. Er worden in de periode 2012-2018 circa 50 woningen onttrokken door sloop en circa 55 woningen zullen worden verkocht. Dit aantal zal worden gecompenseerd door de nieuwbouw van circa 115 woningen. Door de geringe toename van huishoudens in het werkgebied van WZWF tot circa 2025 en de verwachte bevolkingskrimp is een verdere uitbreiding van de woningvoorraad niet gewenst.

WZWF onderscheidt drie soorten kernen: A-kern, B-kern en C-kern.

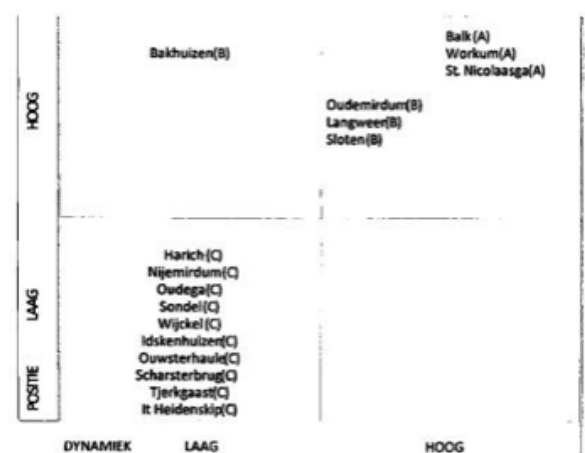
A-KERN: **grotere kern met > 3.000 inwoners**

B-KERN: **middelgrote kern met tussen de 1.000 en 3.000 inwoners**

C-KERN: **kleine kern met < 1.000 inwoners**

WZWF baseert haar strategie per kern onder andere op positie en dynamiek. Een sterke positie houdt in dat WZWF veel eigendom heeft in een kern. Wanneer er een zwakke positie in die kern is, betekent dat het tegenovergestelde. Bij een sterke dynamiek is het feit dat er veel kansen/plannen zijn in een kern met potentie en toenemende vraag naar woningen. Bij een zwakke dynamiek is dat het tegenovergestelde. In figuur 4 is per kern te zien waar de woningen van WZWF onder vallen ten aanzien van deze benadering. Hier wordt vervolgens ook de strategie naar aangepast.

Figuur 4: Beslissingsmatrix WZWF



Dit resulteert in de volgende strategieën:

WZWF IS ACTIEF

WZWF is in deze kernen proactief. De kernen die onder deze strategie vallen kunnen in aanmerking komen voor investering van WZWF in sociale huurwoningen. Verder zijn ze in deze kernen eerder bereid om te investeren in maatschappelijk vastgoed. In deze kernen wordt ook gestreefd naar meer eigendom van de corporatie.

De kernen die hieronder vallen zijn: Bakhuizen, Balk, Workum en St. Nicolaasga.

WZWF IS VOLGEND

WZWF is in deze kernen minder actief dan in het geval van de vorige strategie. De corporatie reageert vooral op de vraag vanuit de gemeenschap of gemeente. In deze kernen zal het bezit niet of nauwelijks toenemen of krimpen. Dit is afhankelijk van de woningmarkt in de desbetreffende kern. De kernen die hieronder vallen zijn: Oudemirdum, Langweer en Sloten.

WZWF IS PASSIEF

De corporatie is in deze kernen terughoudend in het investeren in sociale huurwoningen.

Er wordt terughoudend gereageerd op investeringsvragen van de gemeenschap of gemeente. De woningen in deze kernen worden aangehouden en hier zal alleen klein onderhoud worden verricht. De kernen die hieronder vallen zijn: Harich, Nijemirdum, Oudega, Sondel, Wijckel, Idskenhuizen, Ouwsterhaule, Scharsterbrug, Tjerkgaast en It Heidenskip.

Samengevat heeft Wonen Zuidwest Friesland door de daling in het aantal huishoudens het beleid dat er in de kleinere kernen geen investeringen gedaan worden. WZWF trekt zich niet actief terug uit kleine kernen. Mocht er mutatie optreden in kleine kernen dan bekijkt WZWF of het rendabel is om daar te investeren. Dhr. Wielenga zegt:

“Tenzij daar aantoonbaar vraag is vanuit de doelgroep dan willen we daar naar kijken en eventueel iets mee doen.”

Verder worden er in de grotere kernen woningen gesloopt en verkocht, maar dit wordt gecompenseerd door nieuwbouw. WZWF verwacht in de toekomst veel meer ouderen te moeten bedienen. Hierdoor transformeert WZWF de bestaande woningen naar levensloopgeschikte woningen. Deze transformaties zullen alleen plaatsvinden in de kernen waar WZWF ‘actief’ is.

2.3.3 Accolade

Woningcorporatie Accolade is een fusiecorporatie die ontstaan is in 2008 uit vijf voormalige Friese corporaties. Het werkgebied van Accolade is verspreid over acht gemeenten. Accolade is een corporatie met stedelijke en plattelandse woningen in eigendom. Accolade heeft totaal ca. 15.000 woningen in eigendom.

In het ‘Portefeuilleplan 2014’ van woningcorporatie Accolade is onderscheid gemaakt tussen de volkshuisvestelijke verantwoordelijkheid en het marktperspectief per kern. Zo is er per kern waar Accolade werkzaam is een afweging in een strategie gemaakt met betrekking tot deze twee aspecten. Deze is in figuur 5 weergegeven. Uit het SVB van Accolade is te herleiden dat Accolade zo’n 170 woningen in de toekomst gaat afstoten in een drietal gemeenten: Dantumadeel, Tytsjerksteradiel en Kollumerland. Dit betreft zelfstandige en niet-zelfstandige woningen. Accolade gaat dit realiseren door de woningen te verkopen. In deze woningen zal Accolade tot 2020 nog maar onderhoud plegen wanneer de huurder klachten heeft en planmatig onderhoud dat noodzakelijk is. Andere investeringen zullen hiervoor niet meer aan de orde zijn. Accolade verantwoordt deze keuzes doordat ze ingaan op de verwachte groei in de toekomst en de huidige woningmarkt.

In de overige vijf gemeenten, het primaire werkgebied van Accolade, zal men uit financieel oogpunt 860 woningen verkopen. Met de opbrengsten van deze verkopen kan Accolade de gewenste aantallen behalen in het kader van nieuwbouw en slopen.

		VOLKSHUISVESTELIJKE VERANTWOORDELIJKHEID	
MARKTPERSPECTIEKERN		Groot	Klein
	Goed	Lichte groei tot stabiel Verkoop en sloop vervangen en evt. beperkte uitbreiding portefeuille Investeren in bestaande en nieuwe voorraad (onderhoud en verbetering)	Stabiel tot beperkte krimp Verkoop en sloop deels vervangen Investeren in bestaande voorraad (onderhoud en verbetering)
	Slecht	Stabiel tot beperkte krimp Verkoop en sloop deels vervangen Investeren in bestaande voorraad (onderhoud en verbetering)	Sterke krimp Verkoop en sloop (grotendeels) niet vervangen Investeren in kernvoorraad afbouwen (onderhoud)

Figuur 5: Besluitvormingsmatrix werkgebied Accolade

In het SVB van Accolade is het volgende weergegeven:

“Accolade kiest ervoor in een groot aantal kleine dorpen haar voorraad huurwoningen bewust te laten krimpen. Dit gebeurt door sloop en/of verkoop van woningen, die beperkt of niet door nieuwbouw worden vervangen”.

Samengevat heeft Accolade per gebied een gewenste portefeuille samengesteld. Per gebied zijn er doelstellingen geformuleerd. Accolade gaat in verloop van tijd kleine kernen haar woningen afstoten en richt het zich alleen nog op een aantal grotere kernen, maar ook hier wordt de woningvoorraad ingekrompen.

2.3.4 Wonen Noordwest Friesland

De vierde corporatie in dit onderzoek is plattelandscorporatie Wonen Noordwest Friesland (nader te noemen WNWF). Het werkgebied van WNWF is verspreid over vijf gemeenten. Wonen Noordwest Friesland bezit in totaal circa 4000 woningen.

WNWF heeft haar beleid afgestemd op de verwachtingen van de bevolkingskrimp in hun werkgebied. Dit beleid is geyoteerd in het ‘Strategisch voorraad Beleidsplan 2010 – 2020’ van Wonen Noordwest Friesland. Dit beleidsplan is terug te vinden in bijlage 3.

Volgens de prognoses daalt het woningbezit van WNWF van 4.173 in 2010 naar 3.438 in 2020. Deze verwachte daling komt doordat er naast de reguliere verkoop minder nieuwbouw zal plaatsvinden. Dit zal voornamelijk worden toegepast in twee gemeenten waar WNWF werkzaam is namelijk: Ferweradeel en Frankeradeel. Sloop en nieuwbouw zijn ongeveer in evenwicht in de andere twee gemeenten, 't Bildt en Menaldumadeel, maar ook hier vindt een daling plaats van de totale huurwoningvoorraad door reguliere verkoop. Doordat er de afgelopen jaren geen groei meer is in het werkgebied van WNWF en er vanaf 2020 een bevolkingskrimp wordt verwacht is deze strategie op deze manier gevormd. Wonen Noordwest Friesland heeft in haar SVB per kern een overzicht gemaakt waar per type woningen de oude situatie en de nieuwe situatie is geschetst. Zo kan WNWF per kern een strategie toepassen om haar kernvoorraad te continueren. WNWF heeft haar woningen ingedeeld in drie categorieën:

- woningen die kwalitatief redelijk tot goed zijn;
- woningen die conform het SVB 2006-2016 kwalitatief worden verbeterd;
- woningen die conform onderhavig plan (SVB 2010-2020) in aanmerking komen voor een kwaliteitsverbetering.

Samengevat heeft Wonen Noordwest Friesland het beleid dat er in de kleinere kernen woningen worden onttrokken door middel van verkopen. De woningvoorraad in de kleinere kernen krimpt doordat er minder woningen worden nieuw gebouwd dan verkocht. Verder worden er in de grotere kernen ook woningen gesloopt en verkocht, maar dit wordt gecompenseerd door nieuwbouw.

2.3.5 Thús Wonen

De resultaten van woningcorporatie Thús Wonen (nader te noemen Thús) zijn verkregen uit het Strategisch voorraadbeleid 'Foar de takomst' (2011) en het interview met adviseur 'Strategie & Beleid' dhr. Mellema van Thús. Thús heeft voornamelijk woningen in eigendom op het platteland, maar ook bijvoorbeeld in de grotere kern Dokkum. Het werkgebied van Thús is verspreid over vier gemeenten. Thús heeft ca. 6.500 woningen in eigendom. Daarbij heeft Thús haar woningvoorraad in kleinere kernen met een variërend aantal inwoners.

Uit het SVB bladzijde 8 van Thús: "Wij kiezen ervoor om met de mogelijkheden die we nog hebben te investeren in grote kernen, met bijna alle voorzieningen aanwezig en een regionale functie. En dus minder in de kleine kernen met minimale voorzieningen en geen regionale functie. Op deze manier blijven er voorzieningen aanwezig waar ook de kleinere kernen gebruik van kunnen maken. Ze bevinden zich immers allemaal op niet al te grote afstand van elkaar."

Uit het strategisch voorraadbeleid is op te merken dat de verkoop van huurwoningen voornamelijk gebeurt in de kleine kernen met weinig of geen voorzieningen. De woningen worden te koop aangeboden aan de zittende huurder of bij het vertrek van een huurder. Het verkopen van deze huurwoningen gebeurt in fases.

In gesprek met dhr. Mellema komt naar voren dat de corporatie merkt dat onder andere door demografische veranderingen woningen moeilijker verhuurbaar zijn. De kwaliteit van de woningen speelt hier ook in mee. Thús gaat geen nieuwe woningen toevoegen aan de totale sociale woningmarkt. Dat vindt Thús onverantwoord. De verwachting is dat er zich geen nieuwe mensen gaan vestigen in het werkgebied van woningcorporatie Thús. Het werkgebied van Thús is volgens dhr. Mellema al meer dan gemiddeld vergrijsd en er verhuizen meer mensen uit dan naar het gebied. Dit heeft onder andere te maken met ontgroening maar ook doordat er meer perspectief in andere gebieden in Nederland is. Dit gaat dan bijvoorbeeld over het vinden van een baan. De uiterste consequentie zal zijn dat de corporatie zich volledig terugtrekt uit kleine kernen. Doordat de mutatiegraad niet zo hoog is wordt het verkopen van woningen lastiger of zittende huurders moeten woningen over willen nemen. Het SVB van Thús is opgenomen in bijlage 4. De samenvatting van het interview met dhr. Mellema is verwerkt in bijlage 11.

Het beleid van Thús is dat men teruggaat van de ca. 6.500 woningvoorraad naar een aantal onder de 6.000 woningen. Dit is het beleid gericht op de komende tien jaar vanaf 2014. Dit houdt een transformatie in van de voorraad: minder gezinswoningen en meer levensloopgeschikte woningen.

In de overwegingen om de woningvoorraad vooral in de kleine kernen te willen verminderen, speelt de verwachte vraaguitval van sociale huurders in kleine kernen. Zo verwachten Elkien en Thús dat er in de toekomst minder mensen zijn die onder de doelgroep: sociale huurders vallen. Dit komt doordat de doelgroep van een woningcorporatie is mensen met een inkomen tot €34.685 (prijsspeil 1-1-2014, Rijksoverheid). Daardoor is de verwachting dat er minder vraag zal zijn naar sociale huurwoningen in dorpen. De corporaties spelen in op het feit dat de verwachting is dat deze mensen liever gaan wonen in kernen met meer voorzieningen dan in de kleinere kernen met weinig voorzieningen. Het wonen in een kleine kern vereist dat men over een auto beschikt en dat brengt wellicht te hoge uitgaven met zich mee voor mensen met een smalle beurs.

Samengevat gaat Thús naar minder woningen in eigendom in de kleinere kernen en meer en geschikter bezit in de grotere kernen. De daling van het totale aantal zal plaatsvinden in de kleinere kernen.

2.4 Samenvatting

In deze samenvatting wordt een antwoord op de volgende deelvraag weergegeven:

Wat zijn de kenmerken van het strategisch voorraadbeleid van woningcorporaties in gebieden in de provincie Friesland waar nu of in de toekomst bevolkingsdaling optreedt?

Het algemeen beleid van de onderzochte woningcorporaties is dat ze hun woningvoorraad willen verminderen. De vijf corporaties houden rekening met de demografische veranderingen in het werkgebied. In de strategische voorraadbeleidsplannen worden de demografische veranderingen erkend als belangrijk uitgangspunt voor de woningvoorraadstrategie. De ontwikkelingen in het kader van bevolkingskrimp is in de inleiding reeds besproken.

Samengevat kan worden gezegd dat alle corporaties een beleid hebben voor het aanwijzen en labelen van kernen. Voornamelijk de kleinste kernen zullen de minste aandacht krijgen van de corporaties. Elkien en Accolade hebben zich bijvoorbeeld openlijk uitgesproken over het terugtrekken uit kleinere kernen. In alle strategische voorraadbeleidsplannen worden investeringsscenario's geschetst. Hierin komt naar voren dat er in een aantal kernen niet, of tot op zekere hoogte (klein onderhoud), geïnvesteerd wordt. Alle corporaties gaan hun huidige woningvoorraad verminderen. Het verschil zit in de wijze van het naar buiten brengen hoe corporaties die voorraad gaan verminderen. In tabel 2 is te zien dat er twee strategieën zijn, in de huidige strategische voorraadbeleidsplannen van de vijf woningcorporaties, voor het verminderen van woningvoorraad in de kleine kernen. Deze strategieën zijn kortweg: Het verminderen van de woningvoorraad door zich geleidelijk terug te trekken uit de kleine dorpen door verkoop en indien nodig sloop en tegelijkertijd nieuw te investeren in de grotere Friese plaatsen door renovatie en nieuwbouw. Deze actieve en doelgerichte strategie wordt weergegeven in de beleidsplannen van Elkien, Accolade en Thús. Niet terugtrekken uit de kleine kernen en de woningen daar in de verhuur houden met normaal onderhoud, maar geen nieuwe investeringen in de kleine kernen doen. Deze passieve en organische strategie wordt weergegeven in de beleidsplannen van WZWF en WNWF.

	ELKIEN	WZWF	ACCOLADE	WNWF	THÚS
WONINGVOORRAAD 2014	17.700	Ca. 2.200	15.248	4.173	6.500
GEWENSTE WONING VOORRAAD	15.300 (2025)	Ca. 2.200 (2018)	15.118 (2020)	3.438 (2020)	5.999 (2024)
KARAKTERISTIEK	Stedelijk en platteland	Platteland	Stedelijk en platteland	Platteland	Platteland
ANTICIPEERGEBIED/ NIET ANTICIPEER GEBIED	Niet-anticipeergebied	Niet-anticipeergebied	Niet-anticipeergebied	Anticipeergebied	Anticipeergebied
STRATEGIE VOOR KLEINE KERNEN	Huurwoningen in kleine kernen (deels) afstoten en investeren in grotere kernen	Woningen behouden maar passief beleid voeren	Huurwoningen in kleine kernen (deels) afstoten en investeren in grotere kernen	Woningen behouden maar passief beleid voeren	Huurwoningen in kleine kernen (deels) afstoten en investeren in grotere kernen

Tabel 1: Matrix strategie kleine kernen

De conclusie lijkt gerechtvaardigd dat alle corporaties in Friesland hun woningvoorraad willen verkleinen en dan in eerste instantie door middel van de woningvoorraad in de kleine dorpskernen van Friesland. De wijze waarop de corporaties dat willen doen is in eerste instantie door middel van verkoop. De verkoop kan gebeuren aan de zittende huurder of bij een mutatie, waarna de woning in onverhuurde staat te koop wordt aangeboden. Maar ook sloop wordt overwogen om de woningvoorraad te verminderen, dat kan ook voor de huurwoningen in de kleine dorpskernen gelden. Geen enkele corporatie overweegt dan vervangende nieuwbouw in de kleine kernen.

Toch lijken sommige corporaties in hun strategisch voorraadbeleid niet al te zeer te willen benadrukken dat ze op termijn hun huurwoningen in de kleine dorpskernen willen verkopen. Dat geldt voor de corporaties WNWF en WZWF. Voor deze corporaties geldt natuurlijk dat zij hun woningvoorraad uitsluitend op het platteland hebben. Wanneer corporaties haar kernbezit uitsluitend op het platteland hebben kan men zich alleen richten op deze woningvoorraad. Corporaties met voorraad op het platteland en in stedelijk gebied kunnen makkelijker zeggen dat het woningen afstoot van het platteland omdat dit op te vangen is door aanbod in het stedelijke gebied. Als argument kan de corporatie dan gebruiken dat het efficiënter werken is in stedelijk gebied.

Dat betekent dat de corporaties WNWF en WZWF in hun taakopvatting benadrukken dat het hun maatschappelijke taak is om ook in kleine kernen mensen te huisvesten die onder de sociale doelgroep vallen. Deze corporaties vinden het de taak van de corporatie om die mogelijkheid te bieden aan deze mensen. Daarom overwegen WNWF en WZWF dan ook niet om alle huurwoningen af te stoten uit hun kleine kernen.

Verder valt op dat er in de huidige strategische voorraadbeleidsplannen van de onderzochte corporatie niets vermeld wordt over een dergelijke vorm van een 'wooncoöperatie' als aanvulling voor het beleid met betrekking tot terugtrekken uit kleinere kernen.

3. Een wooncoöperatie als woningverhuurorganisatie?

3.1 Wat is een wooncoöperatie?

Een coöperatie is een vorm van zelforganisatie van mensen. Coöperaties leveren schaalvoordeel op en economische macht (CBS). In dit onderzoek wordt gekeken of een coöperatie een bruikbare juridische organisatievorm is om te dienen als woningverhuurorganisatie. In dit hoofdstuk wordt beschreven hoe deelvraag 2 beantwoord wordt:

Wat zouden de kenmerken kunnen zijn van een wooncoöperatie die bedrijfsmatig een woningverhuurorganisatie is? Om deze vraag te beantwoorden zijn eerst de kenmerken van bedrijfsmatige coöperaties in kaart gebracht. Vervolgens wordt gekeken naar wooncoöperaties die als woningverhuurorganisatie fungeren. De deelvraag is daarom opgesplitst in twee onderzoeksvragen:

Onderzoeksvraag 2A:

Wat zijn de kenmerken van bedrijfsmatige coöperaties in het algemeen?

Onderzoeksvraag 2B:

Wat zijn de kenmerken van wooncoöperaties die als woningverhuurorganisatie werkzaam zijn?

Voor beantwoording van deelvraag 2 worden de antwoorden op onderzoeksvraag 2A en onderzoeksvraag 2B gecombineerd.

De vraag die gesteld kan worden is:

‘Waarom kiezen mensen voor de rechtsvorm coöperatie?’

Deze vraag wordt door Opstal beantwoord in zijn publicatie over de coöperatie: ‘Alternatief tussen markt en staat?’ (Opstal, 2014). Opstal zegt hierover het volgende:

“Wanneer bepaalde behoeften noch door de markt, noch door de staat ingevuld worden, levert de coöperatie als organisatievorm het voertuig om een antwoord te bieden op deze gezamenlijke behoeften. Mensen, organisaties of ondernemingen kunnen immers middelen bij elkaar brengen om gezamenlijk een onderneming op te starten die een antwoord biedt voor hun onderlinge of sociale doelstellingen (Opstal, 2014).”

Samengevat kiezen mensen volgens Opstal voor de rechtsvorm coöperatie zodat ze door middel van samenwerken een doel kunnen bereiken en in hun behoeften kunnen voorzien.

3.2 Methode van onderzoek

Om bovengenoemde deelvraag te beantwoorden is kwalitatief onderzoek verricht. Volgens Verhoeven is deze vraag een beschrijvend vraagtype (Verhoeven, 2011). Dataverzameling heeft plaatsgevonden door analyse van literatuur, inclusief internetbronnen en het houden van een interview.

Op dit moment is het concept van een wooncoöperatie als woningverhuurorganisatie nieuw. Er bestaan al wel coöperaties maar die richten zich voornamelijk op de segmenten zorg & welzijn, energie etc. Door deskresearch zijn de kenmerken van bestaande coöperaties gevonden en beschreven. Voor dit onderzoek zijn websites van bestaande coöperaties bestudeerd en daaruit zijn gemeenschappelijke kenmerken gedistilleerd. Door de belangrijkste kenmerken van coöperaties te beschrijven kan er een antwoord worden gegeven op onderzoeksvraag 2A.

Voor onderzoeksvraag 2B is dhr. Nutma benaderd voor een half gestructureerd interview. Dhr. Nutma is vanaf het begin als procesbegeleider actief geweest bij de oprichting van de wooncoöperatie in Wons. Door één van de oprichters van deze coöperatie te interviewen heeft de onderzoeker inzicht gekregen in de kenmerken van een wooncoöperatie die bedrijfsmatig een woningverhuurorganisatie is. Verder zijn met betrekking tot de kenmerken van een coöperatie de kenmerken van de coöperatieve vereniging Mienskip Wûns geanalyseerd. Daarnaast is de dorpsvisie van Wons geanalyseerd.

Er is gekozen voor een half gestructureerd interview, omdat deze mogelijkheid biedt om door te vragen. Na het interview is de mogelijkheid geweest voor de geïnterviewde om verkeerd geïnterpreteerde bewoordingen te veranderen. Deze twee aspecten verhogen de validiteit van het onderzoek. Verder is uitgelegd dat de informatie alleen gebruikt wordt voor dit onderzoek om zo sociaal wenselijke antwoorden te voorkomen.

De betrouwbaarheid van de resultaten op deze deelvraag zal toenemen doordat het vanuit de theorie en de praktijk is benaderd. Doordat de onderzoeker een interview heeft gehad met één van de procesbegeleiders tijdens de oprichting van de coöperatie in Wons is de wooncoöperatie van de praktische kant benaderd. De publicaties en de website van wooncoöperatie Wons heeft voor theoretische inbreng gezorgd. Opdrachtgever mevrouw Rozema participeerde ook in dit interview. Haar inbreng is waardevol gebleken en heeft daardoor de kwaliteit van het interview verbeterd. In dit onderzoek is de validiteit verbeterd door het interview met de betrokken woningcorporatie Elken. Dit interview zorgde voor meer achtergrondinformatie over de coöperatie in Wons.

3.3 Resultaten

De deelvraag die beantwoordt wordt in deze paragraaf is:

Wat zouden de kenmerken kunnen zijn van een wooncoöperatie die bedrijfsmatig een woningverhuurorganisatie is?

Hieronder wordt in subparagraaf 3.3.1 antwoord gegeven op onderzoeksvraag 2A en in subparagraaf 3.3.2 wordt antwoord gegeven op onderzoeksvraag 2B.

3.3.1 Wat is een coöperatie?

In deze subparagraaf wordt er een antwoord op de volgende onderzoeksvraag gegeven.

Onderzoeksvraag 2A: Wat zijn de kenmerken van bedrijfsmatige coöperaties in het algemeen?

De coöperatie is in het Burgerlijk Wetboek 2 artikel 53-63k opgenomen. Deze letterlijke wettekst is in bijlage 5 weergegeven. De wettelijke definitie van een coöperatie is als volgt (Overheid, 2014):

“De coöperatie is een bij notariële akte als coöperatie opgerichte vereniging. Zij moet zich blijkens de statuten ten doel stellen in bepaalde stoffelijke behoeften van haar leden te voorzien krachtens overeenkomsten, anders dan van verzekering, met hen gesloten in het bedrijf dat zij te dien einde te hunnen behoeve uitoefent of doet uitoefenen.” (Burgerlijk Wetboek 2 Artikel 53.1)

De ontleding van de wettekst volgt:

- **de coöperatie oefent een bedrijf uit;**
- **de leden van een coöperatie hebben zeggenschap;**
- **de coöperatie mag winst uitkeren aan haar leden;**
- **naast lidmaatschap bestaat er tussen de coöperatie en haar leden een zakelijke overeenkomst;**
- **in de stoffelijke belangen van de leden wordt voorzien;**
- **de naam 'coöperatief' moet een plek in de naam van de coöperatie krijgen.**

De coöperatie is als rechtspersoon aansprakelijk. Wanneer de coöperatie ontbonden wordt en er sprake is van schulden dan zijn de leden in gelijke delen aansprakelijk. Deze aansprakelijkheid kan beperkt of uitgesloten worden door het oprichten van een coöperatie met een beperkte aansprakelijkheid (B.A.) of met uitgesloten aansprakelijkheid (U.A.).

Een coöperatie hoeft geen winstoogmerk te hebben, mocht dit wel het geval zijn dan mag winst ook uitgekeerd worden aan haar leden. Het kan zich ook richten op kostenbesparing. Een coöperatie betaalt vennootschapsbelasting over de winst. Wanneer de leden winst krijgen uitgekeerd betalen zij hier afzonderlijk belasting over de winst (Kamer van Koophandel, 2014).

De coöperatieve vereniging wordt opgericht bij notariële akte, hierbij worden ook de statuten vastgelegd.

Statuten bestaan volgens het BW 2 artikel 27.4 uit:

- **naam van de coöperatie;**
- **vestigingsplaats;**
- **doelstelling van de coöperatie;**
- **verplichtingen die de leden hebben tegenover de coöperatie, of de wijze hoe de verplichtingen kunnen worden opgelegd;**
- **besluitvormingswijze;**
- **de wijze van bijeenroeping van de algemene ledenvergadering;**
- **bestemming geld na opheffing;**
- **de wijze van benoemen of aftreden bestuursleden.**

De coöperatie kan alleen worden opgericht wanneer er overeenkomst wordt aangegaan tussen twee of meer natuurlijke of rechtspersonen (NCR, 2014).

Deze wettekst noemt niets over de mogelijke doelen van een coöperatie. Op die manier ontstaan er allerlei verschillende vormen van coöperaties. Zo zijn er coöperaties mogelijk als een consumentencoöperatie, ondernemerscoöperatie en producten- of dienstencoöperatie. De bedrijfsvorm die de coöperatie gaat voeren is vrij in te vullen.

Het burgerlijk wetboek stelt dat de coöperatieve vereniging ten minste moet beschikken over twee organen te weten een bestuur en een Algemene (leden) vergadering (ALV). Hier is de ALV het hoogste orgaan en deze benoemt het bestuur.

Coöperaties moeten worden ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel. De coöperatie moet jaarstukken opstellen (Stamm, 2014).

De coöperatie kan op verschillende manieren aan financiering komen. Zo betalen de leden lidmaatschapsgeld, kunnen leden investeringen doen en kan de coöperatie vreemd vermogen aantrekken door middel van leningen (Coöperatieve Vereniging Mienskip Wûns, 2014).

In deze scriptie wordt de definitie voor de coöperatie van STAMM CMO gebruikt: 'De coöperatie is een vorm van zelforganisatie van producenten of verbruikers, gericht op het vergroten van de economische macht en het behalen van schaalvoordeel' (Stamm, 2014).

Hierbij is de definitie van zelforganisatie:

“Zelforganisatie is een organisatievorm waarbij de medewerkers het werk zelf organiseren zonder aansturing van bovenaf.” (Alkemade, 2012)

Samengevat zijn er meerdere kenmerken voor een coöperatie te noemen. Het is een speciale vereniging. De coöperatie wordt opgericht om belangen te behartigen van haar leden. Het belang kan schaalvoordeel zijn of macht. Mensen worden niet aangestuurd door bedrijven of overheden maar realiseren de coöperatie uit zichzelf. De coöperatie gaat overeenkomsten aan met en voor haar leden. De aansprakelijkheid van de leden kan worden uitgesloten. Een coöperatie kan winst uitbetalen. Leden betalen dan inkomstenbelasting. Daarnaast betaald een coöperatie vennootschapsbelasting. De juridische constructie wordt in statuten vastgelegd en dient door alle leden te worden nageleefd.

3.3.2 Wat is een coöperatie als woningverhuurorganisatie?

In deze subparagraaf wordt een antwoord op de volgende onderzoeksvraag gegeven.

Onderzoeksvraag 2B:

Wat zijn de kenmerken van wooncoöperaties die als woningverhuurorganisatie werkzaam zijn?

Het Friese dorp Wons levert het enige Nederlandse voorbeeld waar momenteel een wooncoöperatie als verhuurorganisatie is opgericht. Uit het Essay van dhr. Duivesteijn wordt duidelijk dat het begrip ‘wooncoöperatie’ niet nieuw is in Scandinavië of in Duitsland. Zo zijn er in Duitsland de zogeheten ‘Wohnungsgenossenschaften’ (vertaald: woningcoöperaties) ontstaan. Bewoners van Duitsland namen complexen of grondstukken over om dit op kleinschalige wijze te ontwikkelen en te beheren. Hierin kunnen kopers en huurders aandeelhouders zijn van de coöperatie (Duivesteijn, 2013). Het concept van een wooncoöperatie is dus niet geheel nieuw maar wordt wel voor de eerste keer in Nederland geprobeerd.

Voor beantwoording van onderzoeksvraag 2B kan veelal gekeken worden naar de kenmerken uit het resultaat van onderzoeksvraag 2A (par. 3.3.1). Dat de wooncoöperatie de bedrijfsvoering als woningverhuurorganisatie op zich gaat nemen verandert niets aan de wet- en regelgeving met betrekking tot coöperatie en de verplichtingen die dat met zich meebrengt.

Uit het interview met procesbegeleider dhr. Nutma is informatie naar voren gekomen over de coöperatieve vereniging Mienskip Wûns. De samenvatting en de beantwoorde vragenlijst van het interview zijn terug te vinden in bijlage 6.

Dhr. Nutma stelde dat de wijze van het komen tot besluiten in deze coöperatie niet democratisch (meeste stemmen gelden) maar sociocratisch is. De definitie van sociocratisch is:

“Een besluit kan alleen genomen worden wanneer alle aanwezigen geen overwegend beargumenteerd bezwaar hebben tegen het nemen van dat besluit.” (Coöperatieve Vereniging Mienskip Wûns, 2014)

De Wooncoöperatie in Wons heeft een bedrijfsplan opgesteld met behulp van het Business Model Canvas. Dit model is een hulpmiddel om een bedrijf te beschrijven. Het is opgebouwd uit negen onderdelen. Al deze onderdelen worden op een visuele manier in kaart gebracht zodat het ook voor iedereen te begrijpen is (Essential, 2014).

Het begrip ‘zelforganisatie’, wat in de paragraaf hiervoor is omschreven, is zeer belangrijk voor het succesvol realiseren van een wooncoöperatie als woningverhuurorganisatie. In het dorp Wons is de betrokkenheid van de meeste bewoners groot. Verder moet een coöperatie over financiële middelen beschikken. De eigen inbreng van de leden is belangrijk voor externe financiers om in te stappen in een coöperatie.

Coöperatieve verenging Mienskip Wûns is een dienstencoöperatie. Iedereen kan lid worden van deze coöperatie. Het lidmaatschap kost €25,-. Verder is er de mogelijkheid om lid te worden met recht op dividend. Dit houdt in dat deze leden meer dan €500,- moeten inbrengen. Met leden en dividend leden hoopt de coöperatie voldoende basis te hebben om daarnaast vreemd vermogen te kunnen aantrekken (Coöperatieve Vereniging Mienskip Wûns, 2014).

De coöperatie in Wons heeft als doel om twee eigen huurwoningen te exploiteren. Dit houdt in dat deze woningen in eigendom zijn van de coöperatie. In een opgesteld huishoudelijk reglement is geregeld hoe het plaatsingsbeleid vormgegeven wordt. Zo is er vastgesteld welke huurders voorrang krijgen bij meerdere huuraanvragen (Coöperatieve vereniging Mienskip Wûns, 2014).

Het zou voor wooncoöperaties al woningverhuurorganisatie interessant zijn om niet meer dan tien woningen te verhuren. Dit komt omdat anders er een verhuurdersheffing per woning betaalt moet worden. Deze verhuurdersheffing is een regeling van de Rijksoverheid om de nationale schuld te verminderen (Rijksoverheid, 2014).

Platform 31 heeft in een experimentenprogramma drie soorten wooncoöperaties onderscheiden. Gedurende dit programma hoopt Platform 31 een groot aantal onbeantwoorde vragen te beantwoorden. Samen met initiatiefnemers van wooncoöperaties probeert Platform 31 knelpunten te identificeren, met oplossingen te komen en de werkwijze te versoepelen. Platform 31 heeft voor het experimentenprogramma drie soorten wooncoöperaties onderscheiden:

- 1. WOONCOÖPERATIE VOOR VERKOOP EN BEHEER**
- 2. WOONCOÖPERATIE VOOR VERHUUR**
- 3. WOONCOÖPERATIE VOOR LOKALE WOONBEHOEFTE (PLATFORM 31, 2014).**

In een brief van minister Blok vraagt de minister naar de visie van betrokken organisaties (onder andere branchevereniging AEDES en Vereniging Eigen Huis) over een wooncoöperatie. Met deze consultatie verkent Blok op welke wijze de wooncoöperatie het beste kan worden vormgegeven in de wet. De minister is van mening dat de wooncoöperatie gestimuleerd moet worden en dat drempels op het gebied van wet- en regelgeving met betrekking tot wooncoöperaties verlaagd moeten worden (Blok, 2014).

Samengevat zijn de kenmerken van een wooncoöperatie op het gebied van de verplichtingen die uit het wetboek te herleiden zijn leidend. De vrije invulling van de wooncoöperatie in Wons is gedaan in het kader van de invulling van het bestuur, lidmaatschapsvormen, plaatsingsbeleid en wijze van besluit. Een coöperatie die als doel heeft woningen te verhuren zal voldoende draagvlak moeten hebben om succesvol te kunnen zijn. Dat houdt in dat er bijvoorbeeld genoeg betrokkenen uit een kern moeten zijn die participeren, dus ook financieel.

3.4 Samenvatting

In deze paragraaf wordt een antwoord op de volgende deelvraag weergegeven:

Wat zouden de kenmerken kunnen zijn van een wooncoöperatie die bedrijfsmatig een woningverhuurorganisatie is?

Wat belangrijk is voor een wooncoöperatie, is dat het voldoende draagvlak moet hebben om succesvol te zijn. Hierbij gaat het ook om de financiële kant. Kenmerken van een wooncoöperatie zijn te herleiden uit wat het wetboek zegt over een coöperatie. Een wooncoöperatie wordt opgericht om de belangen van haar leden te behartigen. Een wooncoöperatie zou als belang kunnen hebben dat het wil voorkomen dat het dorp leegloopt. Dorpsbewoners realiseren de coöperatie daarom uit zichzelf. De leden van de coöperatie gaan overeenkomsten aan met de coöperatie, waarvan de juridische constructie in statuten wordt vastgelegd. Er moet een helder en haalbaar bedrijfsplan zijn geschreven.

4. Friese corporaties en wooncoöperaties?

4.1 Belangstelling voor wooncoöperaties?

In dit hoofdstuk wordt beschreven hoe deelvraag 3 beantwoord is:

Wat zijn de overwegingen voor een woningcorporatie om de ontwikkeling van een wooncoöperatie te ondersteunen?

In dit onderzoek is in kaart gebracht wat de overwegingen zijn voor een woningcorporatie om in een dorp een initiatief van een wooncoöperatie als woningverhuurorganisatie te (willen) ondersteunen. Door dit in kaart te brengen kan vervolgens de vraag beantwoord worden of deze wooncoöperaties een aanvulling in de strategie in het strategisch woningvoorraadbeleid van de woningcorporaties opleveren. Dit onderzochte woningcorporaties zijn werkzaam in kleine kernen in Friesland.

4.2 Methode van onderzoek

In deze paragraaf wordt beschreven welke methode is gebruikt voor beantwoording van deelvraag 3. Deelvraag 3 wordt beantwoord door het afnemen van interviews bij verschillende woningcorporaties die actief zijn in kleine kernen in Friesland. Er zijn vijf experts op het gebied van strategisch voorraadbeleid benaderd voor een half gestructureerd interview. De vijf woningcorporaties zijn: Elken, Thús Wonen, Wonen Zuidwest Friesland, Wonen Noordwest Friesland en Accolade. Een overzicht van de geïnterviewden is weergegeven in tabel 1. Er is gekozen voor deze woningcorporaties omdat zij huurwoningen hebben in kleine (krimp)kernen in Friesland.

GEÏNTERVIEWDE	FUNCTIE	WONINGCORPORATIE
Mw. S. Krol & Dhr. Y. Strikwerda	Projectleider Leefbaarheid	Elken
Dhr. W. Seepma	Leefbaarheidcoördinator	Wonen Noordwest Friesland
Dhr. G. Leistra	Portefeuillemanager	Accolade
Dhr. R. Wielenga	Hoofd Woondiensten	Wonen Zuidwest Friesland
Dhr. H. Mellema	Adviseur Strategie & Beleid	Thús Wonen

Tabel 2: Geïnterviewde personen deelvraag 3

Er is gekozen voor half gestructureerde interviews, omdat deze mogelijkheden bieden om door te vragen. Na het interview is de mogelijkheid geweest voor de geïnterviewden om verkeerd geïnterpreteerde bewoordingen te veranderen. Deze aspecten verhogen de validiteit van het onderzoek. Verder is uitgelegd dat de informatie uit deze interviews alleen gebruikt wordt voor dit onderzoek om zo sociaal wenselijke antwoorden te voorkomen.

De betrouwbaarheid van de resultaten op deze deelvraag zal toenemen, omdat de deelvraag vanuit de theorie en de praktijk is benaderd. Er wordt dan gesproken van het inzetten van een getrianguleerd ontwerp, dit houdt in dat er verschillende methodes worden gebruikt (Verhoeven, 2011, p. 195). Zo is in eerste instantie het strategisch voorraadbeleid geanalyseerd van de corporaties waar vervolgens over is gesproken met de experts van de woningcorporaties. Verder is de structuur van de vragenlijst in alle interviews gelijk geweest en is er een proefinterview afgenomen.

Eerst werd een selectie gemaakt van de woningcorporaties. Er zijn corporaties geselecteerd die in verschillende delen van Friesland werkzaam zijn. Zo is het grootste gedeelte van Friesland afgedekt in dit onderzoek. Daarna werden er telefonisch afspraken gemaakt voor een datum en plaats van het interview. Voor de afname van het interview heeft de onderzoeker samen met de opdrachtgever de vragenlijst voor de interviews opgesteld. Deze vragenlijst met een korte inleiding over het onderwerp werd voor het interview naar de geïnterviewde gestuurd zodat hij/zij zich kon inlezen. Het eerste interview was met woningcorporatie Elken. Deze werd bijgewoond door de opdrachtgever, zo ook het interview met woningcorporatie Accolade. De opdrachtgever kon zodoende haar inbreng geven en de onderzoeker wijzen op belangrijke punten voor de daaropvolgende interviews. De duur van het interview met Elken bedroeg ongeveer twee uur. De andere interviews hadden een duur van ongeveer één uur. De interviews zijn allemaal, met toestemming van de geïnterviewde, opgenomen met een opnamerecorder. Alle interviews zijn volledig getranscribeerd. In de bijlagen worden de samenvattingen weergegeven. De volledige uitwerkingen en de opnames zijn opvraagbaar bij het Kenniscentrum NoorderRuimte. De onderzoeker heeft toestemming gekregen voor het gebruiken van gegevens en citaten. Verder zijn er tijdens de interviews documenten opgevraagd aan de geïnterviewden en deze zijn naderhand verkregen. Een aantal verkregen documenten zijn vertrouwelijk, waaruit de onderzoeker niet vrijelijk kan citeren.

4.3 Resultaten

Alle uitgewerkte interviews zijn geanalyseerd in het kader van deelvraag 3. Per geïnterviewde woningcorporatie wordt hieronder in subparagrafen resultaten weergegeven. De deelvraag die beantwoord wordt door de gehouden interviews is:

Wat zijn de overwegingen voor een woningcorporatie om de ontwikkelingen van een wooncoöperatie te ondersteunen?

4.3.1 Elken

In een interview met projectleiders Leefbaarheid mw. Krol en dhr. Strikwerda is naar voren gekomen wat de overwegingen van Elken zijn om het dorp Wons te ondersteunen met een wooncoöperatie. De samenvatting van dit interview is terug te vinden in bijlage 7.

De 'Coöperatieve Vereniging Mienskip Wûns' valt in het werkgebied van woningcorporatie Elken. Mede door een maatwerkmethode die de corporatie heeft aangeboden is er een nieuwe gedetailleerde woonvisie van het dorp Wons ontstaan. Daar waar Elken zich gaat terugtrekken over de langere termijn wordt deze maatwerkmethode aangeboden. Verder heeft Elken twee onafhankelijke procesbegeleiders aangereikt om ondersteuning te bieden in het proces om een woonvisie te realiseren. Elken heeft meegedacht over de invulling van de woonvisie en heeft haar verwachtingen gedeeld op het gebied van demografische ontwikkelingen in de toekomst. De twee eerder genoemde nieuwe huurwoningen moeten komen op een kavel in eigendom van Elken. De corporatie heeft geen moeite om dit kavel over te dragen aan de coöperatie, maar eist wel een concreet businessplan. Dit houdt in dat Elken pas de verantwoordelijkheid van de verhuur van de woningen wil overdragen aan de coöperatie wanneer zij het vertrouwen in het succes ervan heeft. Elken wil zich op een verantwoorde manier zich terugtrekken uit kleine kernen. Hierbij wordt gekeken wat de beste oplossing is voor de woningvoorraad. Mw. Krol zegt: "Je doet een dorp wat aan. Wij zijn er dan wel vanaf. Zo van 'red je er maar mee'. Maar dat is voor het dorp niet goed. Dus dat moet je niet willen als corporatie." Tevens zijn er in Wons nog zes sociale huurwoningen van Elken die betrokken kunnen worden in een eventuele wooncoöperatie. Het businessplan van de coöperatie is hier ook belangrijk bij.

“We hebben **wel bijgebouwd**
de laatste jaren met woningen
die levensloopbestendig zijn.



Maar nog niet in die aantallen dat het allemaal
precies passend is voor de toekomst.
En daar zit elke corporatie nu mee”.

Mw. Krol van Elkien

De belangrijkste overweging voor Elkien om met een wooncoöperatie in zee te gaan is dat de mensen die geïnteresseerd zijn in een coöperatie de verantwoordelijkheid en het initiatief nemen. Elkien verwacht dat een coöperatie tot 10 woningen op zich kan nemen om mee te nemen in de verhuurorganisatie, omdat woningverhuurorganisaties vanaf 10 woningen verhuurdersheffing dienen af te dragen aan de overheid. Er zit een verdienmodel in voor het betrokken dorp. Dit houdt in dat wanneer de werkzaamheden omtrent verhuur van woningen door de coöperatie zelf worden opgepakt en dit niet uitbesteed hoeft te worden. Deze kosten worden dan bespaard. Verder kan het voor de lokale economie iets opleveren, omdat de lokale ondernemingen hierin kunnen participeren.

De coöperatie kan een succes worden wanneer mensen de durf hebben iets op te pakken. Door mensen met expertise in verschillende werkvelden te betrekken is er veel mogelijk. Wat zeer belangrijk is, is de betrokkenheid in het dorp. Om een coöperatie op te richten is er genoeg draagvlak nodig. In het geval van Wons waren de inwoners geraakt door het feit dat de beloofde twee nieuwe huurwoningen er niet kwamen. Leefbaarheidcoördinator dhr. Strikwerda zegt: “De boosheid van de gemeenschap hierover werd omgezet in energie”. Het is de vraag of er zonder directe aanleiding, zoals de belofte in Wons voor twee nieuwe huurwoningen, voldoende draagvlak kan worden gecreëerd in een dorp.

Elkien staat positief tegenover de overweging om met een wooncoöperatie in zee te gaan, maar het heeft hiervoor wel een aantal eisen. De belangrijkste is draagvlak. Er zal ook een helder businessplan moeten komen. Elkien wil haar expertise op het gebied van woningverhuur met andere initiatiefnemers voor een coöperatie delen.

4.3.2 Wonen Zuidwest Friesland

In een interview met ‘Hoofd Wonen en Verkoop’ dhr. Wielenga is naar voren gekomen wat de overwegingen van Wonen Zuidwest Friesland zijn om een wooncoöperatie te ondersteunen. De samenvatting van dit interview is terug te vinden in bijlage 8.

Dhr. Wielenga geeft aan dat WZWF wel open zou staan voor een initiatief van een wooncoöperatie, maar dan zal er eerst een aantal vragen beantwoord moeten worden. Wielenga stelt dat er in een wooncoöperatie plaatselijke mensen in het bestuur kunnen zitten. Hoe worden dan conflicten opgelost? De kracht van de woningcorporatie is dat ze op afstand een rol kunnen spelen in een dorp, maar alsnog dicht genoeg bij de mensen staan. Verder levert het de vraag op hoe de regelgeving eruit ziet met betrekking tot de overdracht van woningen van de corporatie naar de coöperatie. Corporaties mogen wettelijk gezien de woningen niet verkopen onder de 90 procent van de getaxeerde waarde. Initiatieven zoals een wooncoöperatie kunnen het hierdoor lastig krijgen om het benodigde startkapitaal bijeen te krijgen.

De strategie van WZWF is niet gebaseerd op het actief terugtrekken uit kernen. ‘Hoofd Woondiensten’ Dhr. Wielenga zegt: “Mocht er een groep mensen een wooncoöperatie willen oprichten dan kan onze corporatie hier weinig in betekenen”. Het enige denkbare op dit moment is dat wanneer er woningen gesloopt worden en er kavels overblijven, deze een plek in de coöperatie kunnen krijgen. Verder staat WZWF wel open om haar expertise op het gebied van woningverhuur te delen.

‘Hoofd Woondiensten’ Dhr. Wielenga zegt in het interview: “Het kan hooguit zijn dat we zeggen: wij slopen ergens wat en daar bouwen we minder terug en daar blijft grond over. Mocht daar belangstelling voor zijn om dat met een wooncoöperatie in te vullen dan wil ik niet op voorhand zeggen dat we daar niks mee willen doen, maar het is ook niet zo dat we zeggen: ‘We staan nu klaar om bezit wat we in een bepaald dorp hebben over te dragen aan een wooncoöperatie’, want daar is ook geen aanleiding voor omdat we ons niet terugtrekken. Ik vind het initiatief wel mooi.”

“Maar in een krimpende markt
is verkopen ook niet altijd
de oplossing.

*Want verkoop houdt in dat er niet
een woning van de markt verdwijnt.
Er verdwijnt een woning uit de huursector
maar de woning blijft bestaan en bewoont,
de voorraad wordt er niet kleiner van”.*



Dhr. Wielenga van Wonen Zuidwest Friesland

Samengevat zijn de overwegingen voor WZWF om een wooncoöperatie te ondersteunen positief. De corporatie blijft vragen houden, maar wanneer die beantwoord zijn staat WZWF open voor samenwerking met een wooncoöperatie. Dhr. Wielenga ziet alleen op dit moment nog geen reden dat een dorp in hun werkgebied behoefte heeft aan een eigen coöperatie als woningverhuurorganisatie. De corporatie neemt immers deze taak op zich.

4.3.3 Accolade

In het interview met dhr. Leistra, portefeuillemanager van woningcorporatie Accolade, komt naar voren wat de mening van Accolade is over een wooncoöperatie. De samenvatting van het interview en de beantwoorde vragenlijst zijn in deze scriptie opgenomen in bijlage 9.

Dhr. Leistra is als portefeuillemanager nauw betrokken bij het strategisch voorraadbeleid van woningcorporatie Accolade. De constructie wooncoöperatie als woningverhuurorganisatie levert voor dhr. Leistra een aantal vragen op. Zo zegt portefeuillemanager dhr. Leistra: “Wat gaat die coöperatie doen? Wil die bezit hebben? Hoe financieren ze dat dan als dat bezit er is? Want als je zelf een woning koopt kun je rente aftrek krijgen. Waar haalt die coöperatie de financiering vandaan om dat te betalen?”. Het is belangrijk om te weten hoe de Rijksoverheid hier tegenover staat, omdat een woningcorporatie normaal gesproken eerst toestemming moet vragen om een woning te verkopen aan een rechtspersoon.

Dhr. Leistra vraagt: “Hoe wordt het plaatsingsbeleid georganiseerd?”. Corporaties werken met inschrijvingen en inschrijvingsduur. De corporatie handelt op basis van eerlijkheid, hoe wordt dit in een dorp georganiseerd? Ook zit Accolade net als alle andere corporaties aan voorschriften vast ten aanzien van het verkopen van woningen. Woningen moeten getaxeerd worden, dat is wettelijk vastgelegd. Woningen mogen niet onder de 90 procent van de getaxeerde waarde verkocht worden. De financiering van de coöperatie wekt ook vragen op voor dhr. Leistra, maar hij ziet hier wel kansen in: “Wil je nog iets in vastgoed doen dan zijn er nu langzamerhand weer beleggers die kijken weer naar woningen”. Het zou volgens dhr. Leistra interessant zijn wanneer de woningen worden overgenomen door een wooncoöperatie. Mocht een wooncoöperatie alleen geïnteresseerd zijn in het overnemen van het beheer van woningen ziet dhr. Leistra geen voordelen.

Samenvattend staat dhr. Leistra welwillend tegenover het fenomeen van een wooncoöperatie, maar er zijn naar zijn mening nog te veel vragen onbeantwoord om als woningcorporatie een wooncoöperatie te willen ondersteunen. Accolade staat open voor een wooncoöperatie wanneer deze woningen overneemt.

4.3.4 Wonen Noordwest Friesland

In het interview met dhr. Seepma, als Hoofd Verkoop & Verhuur en Leefbaarheidcoördinator van Wonen Noordwest Friesland (WNWF), komt naar voren wat de mening van WNWF is over een wooncoöperatie. De samenvatting van het interview en de beantwoorde vragenlijst zijn in deze scriptie opgenomen in bijlage 10.

Dhr. Seepma heeft een goed beeld hoe de demografische ontwikkelingen zich manifesteren in het werkgebied van WNWF. Dhr. Seepma was onbekend met het concept ‘wooncoöperatie’. Na een toelichting geeft dhr. Seepma zijn mening.

Dhr. Seepma ziet steeds meer dat er zorgcoöperaties en energiecoöperaties ontstaan. Met betrekking tot het vastgoed ziet dhr. Seepma in zijn werkgebied geen behoefte om een coöperatie op te zetten. Dit komt omdat er nog steeds een stakeholder is, namelijk de lokale woningcorporatie, die in die behoefte voorziet. Dhr. Seepma is van mening dat een coöperatie alleen van de grond zou kunnen komen wanneer deze ontstaat uit ondernemerschap, en niet vanuit idealisme van bewoners uit het dorp. Er is bij WNWF geen discussie gaande over dit onderwerp, maar dhr. Seepma is samen met zijn woningcorporatie bereid om mee te helpen en te denken. Echter, alleen als de wens vanuit een dorp zou komen om een wooncoöperatie op te zetten. Voorwaarde is dat er een goed ondernemingsplan ligt vanuit het dorp om de wooncoöperatie te realiseren.

Samengevat ziet dhr. Seepma in het werkgebied van WNWF geen behoefte in het opzetten van een wooncoöperatie. Mocht deze behoefte in de toekomst ontstaan, dan is WNWF bereid om mee te denken en helpen mits er sprake is van een goed ondernemingsplan.

4.3.5 Thús Wonen

In het interview met dhr. Mellema, adviseur Strategie en Beleid bij Thús, komt naar voren wat de mening is van Thús over een wooncoöperatie. De samenvatting van het interview en de beantwoorde vragenlijst zijn in deze scriptie opgenomen in bijlage 11. In het interview met dhr. Mellema komt naar voren dat Thús bekend is met het fenomeen ‘wooncoöperatie’.

Dhr. Mellema ziet bevolkingsdaling in het noordoosten van Friesland, het werkgebied van Thús, vooral als een gevolg van de vergrijzing. Dhr. Mellema staat open voor het faciliteren van een wooncoöperatie, onder voorwaarde dat de wens vanuit het dorp zelf moet komen. Dhr. Mellema is van mening dat een wooncoöperatie dorpsbewoners aan het denken zet, en hij ziet daarom mogelijkheden voor een goed gesprek met dorpsbewoners. Dhr. Mellema geeft aan dat het zijn expertise wil delen met bewoners van dorpen. Dhr. Mellema verwacht dat het moeilijk gaat worden voor de wooncoöperatie in Wons om de financiering rond te krijgen. Thús heeft onlangs ook een dorp bereid gevonden om zich te beraden over het realiseren van een wooncoöperatie. Thús ziet dit dorp als een experiment om te kijken of het concept van een wooncoöperatie succesvol en waardevol kan zijn. Hieruit kan worden geconcludeerd dat Thús de overweging reeds gemaakt heeft om een wooncoöperatie te ondersteunen.

Samengevat staat Thús aan het begin van een experiment met het fenomeen wooncoöperatie. Een overweging van Thús om de ontwikkelingen van een wooncoöperatie te ondersteunen is dat de wens vanuit het dorp moet komen. Daarnaast is het belangrijk dat er voldoende financieel perspectief is.

4.4 Samenvatting

Wat is de algemene strekking van de resultaten?

Deelvraag 3 luidde:

Wat zijn de overwegingen voor een woningcorporatie om de ontwikkelingen van een wooncoöperatie te ondersteunen?

Alle geïnterviewde medewerkers van de vijf Friese woningcorporaties zijn aan de ene kant welwillend over het idee van een wooncoöperatie en aan de andere kant terughoudend. In tabel 3 zijn een aantal overwegingen weergegeven.

WELWILLEND	TERUGHOUDEND
Wanneer de woningen gekocht worden door een coöperatie biedt dit ook mogelijkheden voor de corporatie (Accolade).	De meerwaarde van een coöperatie boven een corporatie is er niet, want de corporatie en coöperatie zouden dan allebei hetzelfde doen. De corporatie heeft dan toch meer ervaring (WZWF).
Positief, als de organisatie van de coöperatie goed van de grond komt en continuïteit van wonen in de huurwoningen gegarandeerd is (Accolade).	Er zijn te veel onzekerheden, maar als een dorp het echt wil, dan is het toch een optie (Accolade).
Wanneer er vreemd vermogen wordt gevonden door de coöperatie heeft het een kans (Thús).	Allereerst het ‘experiment’ in Wons afwachten en dan beslissen om het uit te breiden in meer dorpen (Thús).
Coöperaties in allerlei vormen zijn de laatste tijd in opkomst. Een vastgoedcoöperatie zou misschien wel het volgende fenomeen kunnen zijn (Thús).	De vorm van de coöperatie moet goed duidelijk zijn in het kader van een aantal aspecten: financiën, plaatsingsbeleid etc. (Accolade)
Als het echt vanuit de mensen zelf komt (Elkien, Thús Wonen en WNWF)	Dorpen zijn heel verschillend. Wat in het ene dorp lukt, hoeft niet in het andere dorp te lukken (Elkien, WZWF en Thús).

Tabel 3: Overwegingen corporaties over wooncoöperatie

Zo is de algemene strekking van de resultaten dat de corporaties niet meteen nee of ja zeggen tegen de vraag of ze het overwegen om een wooncoöperatie te ondersteunen die in hun werkgebied zou ontstaan. Elkien en Thús zijn momenteel met een experiment bezig in het kader van een wooncoöperatie. De belangrijkste overweging om een wooncoöperatie te ondersteunen is dat de kernen behoefte hebben aan sociale huurwoningen. Accolade heeft nog geen ervaring met een wooncoöperatie, maar zal deze overwegen te ondersteunen wanneer het fenomeen zich voordoet, mits er duidelijkheid is over financiën, plaatsingsbeleid etc. WZWF en WNWF zien in hun werkgebied geen wens voor een wooncoöperatie ontstaan. De belangrijkste reden hiervoor is dat de corporaties zelf deze taak vervullen. In het algemeen is te zeggen dat er voor iedere corporatie nog een aantal onbeantwoorde vragen zijn in het kader van een wooncoöperatie. Wanneer hier duidelijkheid geschept wordt kan de corporatie overwegen om de wooncoöperatie te zien als aanvulling in het strategisch voorraadbeleid.

5. Conclusie en aanbevelingen

5.1 Conclusie

De doelstelling van dit onderzoek is te inventariseren of er belangstelling is vanuit Friese woningcorporaties om als nieuw en alternatief onderdeel voor in het strategisch voorraadbeleid een wooncoöperatie als woningverhuurorganisatie te ondersteunen.

De centrale vraag van dit onderzoek is:

In hoeverre is een wooncoöperatie een aantrekkelijke beleidskeuze in het strategisch voorraadbeleid van woningcorporaties die werkzaam zijn in gebieden in de provincie Friesland waar nu of in de toekomst bevolkingsdaling optreedt?

Om de centrale vraag te beantwoorden zijn er een drietal deelvragen opgesteld. Deze luiden als volgt:

Deelvraag 1: Wat zijn de kenmerken van het strategisch voorraadbeleid van woningcorporaties in gebieden in de provincie Friesland waar nu of in de toekomst bevolkingsdaling optreedt?

Deelvraag 2: Wat zouden de kenmerken kunnen zijn van een wooncoöperatie die bedrijfsmatig een woningverhuurorganisatie is?

Deelvraag 3: Wat zijn de overwegingen voor een woningcorporatie om de ontwikkeling van een wooncoöperatie te ondersteunen?

In dit hoofdstuk wordt eerst een samenvatting van de resultaten op de deelvragen weergegeven, waarna de centrale vraag wordt beantwoord.

Concluderend uit de resultaten van deelvraag 1 zijn er twee typen strategieën met betrekking tot het strategisch woningvoorraadbeleid van de vijf onderzochte Friese corporaties. De eerste strategie is het verminderen van de woningvoorraad. Dit gebeurt doordat corporaties zich geleidelijk terugtrekken uit de kleine dorpen door verkoop en indien nodig sloop. Tegelijkertijd wordt er bij deze strategie opnieuw geïnvesteerd in de grotere Friese plaatsen door renovatie en nieuwbouw. Deze actieve en doelgerichte strategie wordt weergegeven in de beleidsplannen van Elkien, Accolade en Thús. De tweede strategie is dat de corporaties niet terugtrekken uit de kleine kernen en de woningen daar in de verhuur houden met normaal onderhoud, maar geen nieuwe investeringen in de kleine kernen doen. Deze passieve en organische strategie wordt weergegeven in de beleidsplannen van WZWF en WNWF.

Beide strategieën hebben als overeenstemming dat er in grote kernen wel wordt geïnvesteerd in sociale huurwoningen. In alle gevallen is het zo dat er geen woningen meer worden toegevoegd aan de huidige woningvoorraad. Wanneer er geïnvesteerd wordt in nieuwbouw zullen tegelijk woningen worden afgestoten. Verder valt op dat er in de huidige strategische voorraadbeleidsplannen van de onderzochte corporatie niets vermeld wordt over een dergelijke vorm van een 'wooncoöperatie' als aanvulling voor het beleid met betrekking tot terugtrekken uit kleinere kernen.

Op basis van de resultaten van deelvraag 2 kan worden geconcludeerd dat de kenmerken van een wooncoöperatie, die bedrijfsmatig een woningverhuurorganisatie is, grotendeels gebaseerd zijn op de wet. Tevens valt te vermelden dat de rechtsvorm 'coöperatie' burgers de mogelijkheid biedt zichzelf te voorzien in wonen. Het begrip 'zelforganisatie' is zeer belangrijk voor het succesvol realiseren van een wooncoöperatie als woningverhuurorganisatie. Het initiatief moet komen vanuit de mensen zelf en niet vanuit overheden of bedrijven.

Corporaties zijn deels geïnteresseerd in de wooncoöperatie als aanvulling in het beleid. Woningcorporaties hebben nog veel onbeantwoorde vragen maar staan wel open om het concept te overwegen mochten deze onduidelijkheden verdwenen zijn. Enkele woningcorporaties zijn begonnen met een experiment op het gebied van wooncoöperaties. De overweging van woningcorporaties om een wooncoöperatie te ondersteunen zijn terug te vinden in tabel 3, par. 4.4.

De wooncoöperatie kan bij bepaalde omstandigheden interessant zijn voor woningcorporaties, met name woningcorporaties die zich terugtrekken uit de kleine Friese kernen. Een wooncoöperatie is namelijk een gepaste manier om afscheid te nemen van woningvoorraad in kleine kernen en de bevolking die hierbij betrokken is. Woningcorporaties kunnen de mogelijkheid van een wooncoöperatie opnemen in het strategisch voorraadbeleid. Als daar interesse voor is kunnen de corporaties hierop kunnen inspelen.

5.2 Aanbevelingen

De aanbevelingen in dit hoofdstuk zijn gebaseerd op de voorgaande resultaten en conclusies. De aanbevelingen zijn gericht op vier verschillende partijen, te weten: de woningcorporaties in Friesland, het Kenniscentrum NoorderRuimte, dorp en/of coöperaties in oprichting en de overheid.

De corporaties zouden het concept van een wooncoöperatie kunnen opnemen in hun strategisch voorraadbeleidsplan. Dit houdt in dat wanneer er vraag is vanuit een dorp, de corporaties hun expertise kunnen delen met het dorp, om zo het dorp te kunnen ondersteunen. Ook kunnen de woningcorporaties kennis en ervaringen met elkaar delen. De corporatie moet een wooncoöperatie zien als kans om op een fatsoenlijke manier afscheid te nemen van kleine kernen. Zo kunnen alle corporaties leren van de ervaringen in Wons. Het overgaan van bezit naar andere corporaties zou energie en geld kunnen besparen voor het oprichten van een coöperatie. Wanneer de ene woningcorporatie zich terugtrekt uit een bepaalde kern kan de andere corporatie zich hier vestigen.

Het Kenniscentrum NoorderRuimte kan een vervolgonderzoek doen naar de verrichtingen van de wooncoöperatie in Wons. Het kan de positieve en negatieve elementen evalueren en dit in kaart brengen, zodat zij een advies kan geven aan andere coöperaties in oprichting. Verder kan het Kenniscentrum dit onderzoek implementeren in andere provincies dan de provincie Friesland. Tevens kan het door middel van de kennis die dit onderzoek met zich mee brengt partners adviseren. Daarnaast kan het Kenniscentrum onderzoek doen naar de vragen die precies leven bij de verschillende woningcorporaties ten aanzien van een wooncoöperatie. Ook kan er onderzoek worden gedaan naar de mogelijke rol van de Rijksoverheid op het gebied van wooncoöperaties.

Dorpen of coöperaties in oprichting moeten zich goed inlezen voordat zij zich richten op een eigen woningverhuurorganisatie. Zij leren van dit onderzoek zich realiseren wat de gevolgen zijn van de bevolkingsdaling. Wanneer een dorp ervan overtuigd is dat het verhuren van woningen zelf wil doen dan kunnen dorpen of coöperaties in oprichting leren van het proces in Wons. Met betrekking tot het opzetten van een coöperatie kan het ook leren van andere vormen dan een wooncoöperatie, bijvoorbeeld een zorg- of energievoorzieningscoöperatie. Ook moet het dorp of de coöperatie goed voor ogen hebben wat de gevolgen zijn als de wooncoöperatie faalt. Dit kan zeer vervelende financiële gevolgen met zich mee brengen. Dorpen kunnen in eerste instantie het realiseren van een heldere woonvisie overwegen.

Dorpen moeten zich daarnaast beseffen dat de bezettingsgraad van de te verhuren woningen hoog moet zijn, om de continuïteit van het bedrijf te waarborgen.

De overheid kan deze opmars van bewoners zien als een kans. Het zou een win-win situatie op kunnen leveren wanneer de belemmeringen en positieve elementen voor een woningcorporatie en een wooncoöperatie eens goed onder de loep worden genomen.

6. Discussie

6.1 Reflectie op het onderzoek

In deze paragraaf wordt op iedere fase in het onderzoek kritisch gereflecteerd. Hierbij wordt rekening gehouden met de gemaakte keuzes van de onderzoeker. Het onderzoek is verdeeld over drie fases: verdiepen in het thema, onderzoeken en resultaten verwerken.

In dit onderzoek moet in acht worden genomen dat de keuzes gemaakt zijn om zowel de tevredenheid van de beoordeelaar als de opdrachtgever te waarborgen.

In de eerste fase had de onderzoeker de tijdsplanning beter in acht moeten nemen. Er is enorm veel informatie beschikbaar over de thema's 'krimp', 'woningcorporaties' en 'coöperaties'. In het kader van de tijdsplanning had het de onderzoeker geholpen om te focussen op de bruikbare informatie, het houden aan de voorafgestelde concrete doelen en het durven zeggen dat de onderzoeker de materie goed beheerst. Deze aspecten zouden hebben geholpen om de eerste fase sneller af te ronden.

Het was in de fase van onderzoeken voor de betrouwbaarheid beter geweest als de onderzoeker meerdere corporaties had geïnterviewd. Wegens het tijdsbestek was dit echter niet realistisch om uit te voeren. Desondanks is de onderzoeker ervan overtuigd dat met de vijf gekozen woningcorporaties een helder beeld van de provincie Friesland is verkregen.

Het verschijnsel 'wooncoöperatie' als woningverhuurorganisatie is in het dorp Wons voor het eerst toegepast. Omdat dit verschijnsel nieuw is kan de onderzoeker op basis van literatuur geen uitspraken doen over de verwachte resultaten.

In hoofdstuk 2.2, 3.2 en 4.2 worden de stappen om de kwaliteit te waarborgen omschreven.

In de fase van het verwerken van de resultaten, en dus het realiseren van de uiteindelijke scriptie, zijn er een aantal positieve en negatieve ontwikkelingen geweest. Het hebben van een strakke tijdsplanning in deze fase heeft de onderzoeker geholpen om de resultaten van het onderzoek te verwerken. Er is aan deze planning gehouden. De gerealiseerde stukken werden aan de opdrachtgever aangeboden, die er vervolgens met een kritische blik naar keek en waar nodig opmerkingen plaatste. Deze opmerkingen werden verwerkt en zo is getracht de kwaliteit van het onderzoek te verhogen. De tevredenheid van de opdrachtgever was voor de onderzoeker een belangrijk aspect.

Voorafgaand aan het realiseren van deze scriptie is er een onderzoeksplan opgesteld. Er is deels afgeweken van dit onderzoeksplan. Deze ontwikkeling houdt onder andere in dat de centrale vraag en de deelvragen gewijzigd zijn. Wanneer het onderzoeksplan als basis was gehouden zou dit tijd besparen voor de verwerking van de resultaten. De reden van afwijken van het vooraf opgestelde onderzoeksplan was de actualiteit van het onderwerp. Het begrip wooncoöperatie kreeg aandacht van de Rijksoverheid en deze ontwikkeling is meegenomen in dit onderzoek.

In het algemeen is opgevallen dat de onderzoeker moeite heeft om met een gewenste snelheid te schrijven. Dit is deels te wijten aan het feit dat de onderzoeker streeft naar perfectie en een goede beoordeling. Anderzijds ligt dit aan de kwaliteit van de onderzoeker om lange stukken te schrijven. Desondanks is er door de motivatie en de inzet van de onderzoeker een scriptie gerealiseerd.

6.2 Vernieuwende aspect

In deze paragraaf wordt het vernieuwende aspect van dit onderzoek belicht. Een vernieuwend aspect van dit onderzoek is dat het concept van een wooncoöperatie als verhuurorganisatie (nog) niet in de strategieën van woningcorporaties te vinden is.

Een ander vernieuwend aspect is de presentatie van 8 juli 2014 om mensen met kennis van dit onderwerp mee te laten denken over het onderzoek. De onderzoeker heeft niet alleen de direct betrokkenen uitgenodigd maar mensen uit het hele werkveld, zoals geïnteresseerde mensen uit Groningen en Drenthe. Zij zijn onder andere werkzaam bij een woningcorporatie of bij diverse onderzoeksbureaus.

6.3 Visie en creativiteit onderzoeker

In deze paragraaf wordt de inbreng van de eigen visie en creativiteit van de onderzoeker bij de uitvoering van het onderzoek genoemd.

Bijna alle onderzoeken met betrekking tot krimp gaan over de problemen die dit onderwerp met zich mee brengt. Het onderzoek biedt een mogelijke oplossing. Dit gegeven is waardevol voor de onderzoeker evenals de opdrachtgever en diverse betrokkenen uit het werkveld.

De presentatie van 8 juli 2014 is gebruikt om de mensen te informeren naar de resultaten, maar bovenal om een discussie te stimuleren over de bevindingen van de onderzoeker. Zo is onder andere opgemerkt dat de wooncoöperatie niet een aparte strategie zou kunnen zijn voor in het strategisch voorraadbeleid, maar dat het wel een aanvulling kan zijn in het beleid. Dit is door de onderzoeker meegenomen in de aanbevelingen van het onderzoek. In de centrale vraag werd gesproken over een aanvullende strategie; een betere term is blijkbaar een aanvulling in het beleid.

Bij sommige interviews heeft de onderzoeker de vraag durven te stellen of de woningcorporaties elkaar zien als concurrentie of als collega's. Deze vraag is gesteld omdat de onderzoeker de indruk kreeg dat er veelal met de vinger naar elkaar gewezen werd. De onderzoeker begrijpt deze eventuele concurrentie niet, omdat de woningcorporaties allemaal een eigen werkgebied hebben en geen commercieel bedrijf uitoefenen. Uit beantwoording van deze vraag komt het er anno 2014 op neer dat de Friese woningcorporaties elkaar meer en meer als collega's zien.

Om voldoende op de hoogte te zijn en de huidige ontwikkelingen nauwlettend te volgen heeft de onderzoeker geparticipeerd in een tweetal zogeheten krimpcafés en een Kennisatelier over dorpscoöperaties. Zo werd er in het Kennisatelier gepresenteerd hoe een (dorps)coöperatie het beste tot stand kan komen in de ogen van Drents provinciale ondersteuningsorganisatie STAMM. CMO's, de krimpcafés en het Kennisatelier zijn er bovendien om onderlinge ervaringen te delen van bezoekers en door te netwerken.

De onderzoeker ziet dat de mensen steeds mondiger en initiatiefrijker worden. Mensen laten zich niet zomaar iets vertellen door instanties zoals de overheid en/of woningcorporaties. Onder andere door de vele beschikbare informatie op internet kan iedereen ideeën opdoen om bijvoorbeeld zijn/haar woon- en leefomgeving te verbeteren. Het oprichten van coöperaties, in welke vorm dan ook, vindt de onderzoeker een logisch gevolg. Wanneer de coöperatie in Wons een succesverhaal wordt zal dit - naar de vaste overtuiging van de onderzoeker - in de toekomst in meerdere kleinere kernen worden gerealiseerd. De woningcorporaties zouden hier op moeten inspelen, maar het lijkt erop dat de corporaties er in eerste instantie voor kiezen om eerst en vooral het hoofd boven water te houden in tijden van financiële crisis.

De onderzoeker verwacht dat er door de Parlementaire Enquête nogal wat veranderingen aangebracht worden in het corporatiestelsel. De overheid gaat een belangrijkere rol spelen in het vernieuwde corporatiestelsel. Het is voor de overheid belangrijk om onderscheid te maken in provincies met betrekking tot regelgeving over corporaties, omdat beleid wat bijvoorbeeld in de Randstad gepast is, niet hoeft te werken in plattelands regio's zoals Friesland. Hierbij moet gezegd worden dat de invulling van de kerntaak van woningcorporaties landelijk vastgesteld moet worden.

Bibliografie

- AEDS. (2012). Netwerk Strategisch Voorraadbeleid. Opgeroepen op 22-07-2014, van <http://bit.ly/1r3MYxj>
- Alkemade, E. (2012). Zelforganisatie in bedrijf: minder verticaal en meer horizontaal organiseren. Opgeroepen op 04-08-2014, van <http://bit.ly/1s3Qc4u>
- Blok, D. (2014). Opgeroepen op 01-08-2014, van <http://bit.ly/1miEWgK>
- CBS. (2014). Indeling gemeenten. Opgeroepen op 06-07-2014, van <http://bit.ly/1gvS3Jh>
- CBS. (sd). Begrippen; Coöperatie. Opgeroepen op 01-08-2014, van <http://bit.ly/1wgm0JF>
- Coöperatieve Vereniging Mienskip Wûns. (2014). Bouwsteen vier: de sociocratische methode. Opgeroepen op 06-07-2014, van <http://bit.ly/WhWDaz>
- Coöperatieve vereniging Mienskip Wûns. (2014). Huishoudelijk reglement . Opgeroepen op 22-07-2014, van <http://bit.ly/1pApJvJ>
- Coöperatieve Vereniging Mienskip Wûns. (2014). Leden en Bestuur. Opgeroepen op 22-07-2014, van <http://bit.ly/1o8EyXP>
- Duivesteijn, A. (2013). De wooncoöperatie: op weg naar een zichzelf organiserende samenleving.
- Essential. (2014). Business Model Canvas. Opgeroepen op 01-08-2014, van <http://bit.ly/1dZQSRj>
- Hanzehogeschool Groningen. (2014). Kansen in Krimp. Opgeroepen op 14-05-2014, van <http://bit.ly/1mQA9G>
- Hanzehogeschool Groningen. (2014). Kenniscentra. Opgeroepen op 13-05-2014, van <http://bit.ly/1oYgDlu>
- Hospers & Reverda. (2012). Krimp, het nieuwe denken. Den Haag: Boom | Lemma.
- Kamer van Koophandel. (2014). Coöperatie. Opgeroepen op 03-07-2014, van <http://bit.ly/1rhk6Fl>
- Lupi, T. (2014). Van woningcorporaties naar huurderscoöperaties in krimpgebieden. Opgeroepen op 15-07-2014, van <http://bit.ly/1nsrS7R>
- Monitor Friesland. (2014). Wonen. Opgeroepen op 09-07-2014, van <http://bit.ly/1o3U3uG>
- NCR. (2014). Coöperatie. Opgeroepen op 02-07-2014, van <http://bit.ly/1ysatVh>
- NOS. (2013). Woonakkoord: wat is er besloten? Opgeroepen op 10-07-2014, van <http://bit.ly/VOr1Zx>
- Opstal, v. W. (2014). Coöperaties: alternatief tussen markt en staat? Christen Democratische Reflecties, 65-73.
- Overheid. (2014). Opgeroepen op 04-07-2014, van <http://bit.ly/1kwcR51>
- Partoer. (2012). Bevolkingsontwikkelingen Friesland. Opgeroepen op 01-07-2014, van <http://bit.ly/1m94T5D>
- PBL & CBS. (2009). Regionale prognoses 2009-2040: vergrijzing en omslag van groei naar krimp. Opgeroepen op 12-06-2014, van <http://bit.ly/1oHOZwy>
- PBL. (2013). Demografische ontwikkelingen 2010-2040. Opgeroepen op 14-07-2014, van <http://bit.ly/1rdpr0v>
- PBL. (2014). Dossier krimp. Opgeroepen op 18-06-2014, van <http://bit.ly/1md13Ew>
- Platform 31. (2012). Terugtrekstrategieën van woningcorporaties. Opgeroepen op 10-05-2014, van <http://bit.ly/1d2zqQu>
- Platform 31. (2014). Starten met een wooncoöperatie: koplopers en kennispartners gezocht. Opgeroepen op 01-08-2014, van <http://bit.ly/1p7lVme>
- Rijksoverheid. (2011). Toelichting bij kaartbeeld geografische afbakening topkrimp- en anticipeergebieden. Opgeroepen op 15-05-2014, van <http://bit.ly/1kWgZet>
- Rijksoverheid. (2013). Woningmarkt. Opgeroepen op 27-06-2014, van <http://bit.ly/1kWAROP>
- Rijksoverheid. (2014). Sociale huurwoning. Opgeroepen op 14-07-2014, van <http://bit.ly/1ksaH6B>
- Rijksoverheid. (2014). Van burgerparticipatie naar overheidsparticipatie. Opgeroepen op 09-04-2014, van <http://bit.ly/RS3lwa>
- Rijksoverheid. (2014). Verhuurdersheffing. Opgeroepen op 04-08-2014, van <http://bit.ly/1sm0KNr>
- Rijksoverheid. (2014). Wetsvoorstel nieuwe opzet corporatiestelsel naar Tweede Kamer. Opgeroepen op 14-07-2014, van <http://bit.ly/1o1T80Q>
- Stamm. (2014). Publicatie over Coöperaties. Opgeroepen op 03-07-2014, van <http://bit.ly/1yUXb3R>
- Tweede Kamer. (2014). Parlementaire Enquête. Opgeroepen op 14-07-2014, van <http://bit.ly/1rm8y1c>
- Verhoeven, N. (2011). Wat is onderzoek. Den Haag: Boom|Lemma.

Bijlagen

De bijlagen van deze scriptie worden in een apart document gebundeld. Deze bundel van bijlagen wordt bij deze scriptie aangeboden. De bijlagen zijn als volgt opgedeeld:

Bijlage 1: SVB Elkien
Bijlage 2: SVB Wonen Zuidwest Friesland
Bijlage 3: SVB Wonen Noordwest Friesland
Bijlage 4: SVB Thús Wonen
Bijlage 5: Wettekst Coöperatie
Bijlage 6: Interview Procesbegeleider
Bijlage 7: Interview Elkien
Bijlage 8: Interview Wonen Noordwest Friesland
Bijlage 9: Interview Accolade
Bijlage 10: Interview Wonen Zuidwest Friesland
Bijlage 11: Interview Thús Wonen

De opmaak van de verkregen documenten is origineel gebleven. Dit maakt de bijlagenbundel qua lay-out wat minder aantrekkelijk. De bijlagenbundel is in de meest logische volgorde in elkaar gestoken.