

Hubert Raadsma | Rabobank over wooncoöperatie Ebbingehof:

**“Samen leven, bouwen en financieren”**

**Een praatje in de gemeenschappelijke ruimte, een gezamenlijke tuindag of koffie drinken om de langste dag van het jaar te vieren. Het Ebbingehof is een plek waar mensen niet alleen naast elkaar samenwonen, maar ook actief met elkaar samenleven. Alleen dan wel met de zelfstandigheid en de privacy van een eigen appartement, in het hart van de stad Groningen. Het is voor de bewoners een droom die uitkomt.**

Wat is er allemaal voor nodig geweest om deze woongemeenschap te realiseren en te financieren? En wat zijn de voordelen van een coöperatieve woongemeenschap, zowel voor individuen als de maatschappij? Aan het woord zijn Hubert Raadsma (Senior Accountmanager Grootzakelijk) en Aart Cooman (Sr. Sector Specialist Bouw & Vastgoed, Woningcorporaties en Wooncollectieven), beiden werkzaam bij Rabobank.

#### **Grond, geld en groepsvorming**

“Het realiseren van een coöperatief gebouw vraagt om een combinatie van grond, geld en groepsvorming. Samen met veel geduld van alle betrokkenen, want het zijn lange projecten.” vat Cooman het project samen. “Bij het Ebbingehof heeft ontwikkelaar VanWonen de grond aangekocht. In overleg met de gemeente is besloten om ruimte te bieden aan een coöperatief initiatief. In dit geval was er al een groep inwoners met een wens voor een dergelijk project. Zij hebben zich verenigd in de wooncoöperatie Stichting Ebbingehof.”

*‘Alle bewoners worden betrokken bij de ontwikkeling en besluitvorming over hun woning,’*

Vervolgens moet de financiële haalbaarheid van het project beoordeeld worden. Dat is een opdracht die goed bij Rabobank past. Raadsma: “Bij onze coöperatieve leden is er veel behoefte aan voldoende beschikbare, betaalbare en toegankelijke woningen. Er moet meer gebouwd worden, maar ook meer



samengeleefd worden. Zodoende paste het Ebbingehof goed bij onze ambitie. Eerst hebben we het investeringsplan van het project beoordeeld. Nadat de financiële haalbaarheid gecheckt is, hebben we alle betrokken geïnformeerd over de wederzijdse rechten, de risico's en de plichten. Daarna hebben we een financiering verstrekt die ongeveer 60% van de totaalsom dekt. Dit is aangevuld met leningen van diverse bewoners en investeringen door de Gemeente Groningen.”

*“Wij zijn de enige Nederlandse bank die woongemeenschappen financiert”*

Nadat het plan notarieel werd vastgelegd, werd aannemer Trebbe aangehaakt. Rizoem werd gevraagd om de samenwerking tussen alle belanghebbenden te faciliteren. En dat is hard nodig, legt Raadsma uit. “Bij een wooncoöperatie zijn de toekomstige bewoners onderdeel van de projectgroep. Zij hebben doorgaans geen achtergrond in de bouw- en vastgoedontwikkeling, laat staan in de financiering hiervan. Dat maakt het een complex proces waar je een lange adem voor nodig hebt.” Toch zou Raadsma het zo opnieuw doen. “Ik vind het een prachtig initiatief. De gesprekken met de initiatiefnemers verliepen heel goed en open. Dan wil je er zelf ook energie in blijven steken.”

#### Tallose voordelen

De wachlijst voor het Ebbingehof is lang, evenals de lijst met voordelen. Cooman: “Alle bewoners worden betrokken bij de ontwikkeling en besluitvorming over hun woning. Bij het Ebbingehof is collectief gekozen voor gezamenlijke voorzieningen zoals een binnentuin, een gemeenschappelijke ruimte waar allerlei sociale activiteiten worden ontwikkeld

en een dakterras. Ook zijn alle woningen levensloopbestendig en beschikken ze over energielabel A++ door onder andere de plaatsing van 135 zonnepanelen. Er zijn ook woongemeenschappen waar wordt gekozen om het witgoed of de fietsen met elkaar te delen. Dat scheelt ruimte bij het bouwen, verlaagt de energielasten en vermindert de druk op het milieu.”

Daarnaast zijn de woningen betaalbaar, vervolgt Cooman. “De inwoners verenigen zich in een stichting middels een Collectief Coöperatief Eigenaarschap (CCE). Dit is een goede manier om betaalbaar te bouwen. Daarbij krijgen bewoners de kans om individueel en zonder winst oogmerk te investeren in het project. In dit geval zijn de woningen een combinatie van sociale en particuliere huur. Omdat er geen individuele eigenaar is en geen winst gemaakt kan worden, blijft het geïnvesteerde geld in de woning. Hierdoor blijven de woningen betaalbaar, ook voor de latere generaties.”

#### Sociaal contact

Het grootste voordeel van gezamenlijk wonen is het sociaal contact. Dit voordeel is niet te kwantificeren, maar op het Ebbingehof duidelijk te voelen. Raadsma: “Als ik de bewoners spreek, merk ik hoe blij ze zijn met deze oplossing. De combinatie van zelfstandig wonen en samen dingen ontwikkelen is heel mooi. Je merkt dat de bewoners veel energie en geluk halen uit het sociale contact, of het nu een kort praatje op de galerij of een gezamenlijke activiteit betreft. Oog hebben voor elkaar, er zijn voor elkaar, je burens kennen: dat is toch waar veel mensen naar op zoek zijn.” Wooncoöperaties dragen dus niet alleen bij aan individueel woongenot, maar leveren ook een bijdrage aan de leefbaarheid. Cooman: “In grote steden zijn veel mensen op zichzelf aangewezen. Er is veel eenzaamheid, niet alleen onder ouderen, maar ook onder jongeren. Een woongemeenschap kan op deze manier een alternatief zijn voor familievorming. Doordat er onderling naar elkaar



omgekeken en voor elkaar gezorgd wordt, wordt de druk op de zorg verlaagd. Zo zijn er allerlei maatschappelijke voordelen.”

#### Ebbingehof is slechts het begin

Het Ebbingehof laat zien hoe de visie van inwoners, de gemeente en andere partijen samen kunnen komen in een gebouw. Het wooncomplex past perfect bij de woonvisie van de Gemeente Groningen: ‘een thuis voor iedereen’. In het bestemmingsplan wil de gemeente extra ruimte bieden aan mensen of groepen die meer regie willen over de manier waarop ze wonen. Als het aan de gemeente ligt, is het Ebbingehof slechts het begin. Er is nog zoveel potentieel voor toekomstige, coöperatieve wooninitiatieven. Daarom is het Steunpunt Wooncoöperaties gelanceerd. Hier krijgen wooncoöperaties in Groningen ondersteuning bij het realiseren van betaalbare, coöperatieve woongemeenschappen.

Voor toekomstige financieringen zal de gemeente weer optrekken met Rabobank.

Cooman: “Wij zijn momenteel de enige Nederlandse bank die ervaring heeft met het financieren van woongemeenschappen. Daarnaast stelt het Rijk veertig miljoen euro ter beschikking om erin te investeren. Het overige deel wordt ingelegd door particulieren, meestal betreft dit tien tot vijftien procent van het bedrag.” De middelen worden niet alleen gebruikt voor de bouw, maar ook voor het begeleiden van de groepsvorming. “Een goede groep is cruciaal voor het realiseren van woongemeenschappen. Want uiteindelijk draait het niet om de stenen, maar om de mensen die hier gelukkig oud kunnen worden.”

Hubert Raadsma  
Senior Accountmanager  
Grootzakelijk Rabobank

*“Er is nog zoveel potentieel voor toekomstige, coöperatieve wooninitiatieven”*