



oud? nieuw? nodig!  
de  
**wooncoöperatie**

**Het Rotterdams Woongenootschap  
in fundamentele vogelvlucht**

Arie Lengkeek / commongrounds  
@LengkeekA

---









Domela Nieuwenhuisstraat, Amsterdam Nieuw-West



Graskopstraat, Den Haag Transvaal



Minckelersstraat, Hilversum

# Zelfs hipster wil een rijtjeshuis

**Wonen** Het Wilde Wonen had de toekomst, wisten experts. Recent onderzoek wijst op het tegendeel. Een rijtjeshuis blijft het ideaal. 'Bakfietsgezinnen' gaan toch de binnenstad uit. En ouderen naar een kleinere woning? „De traplift - dat noem ik de echte revolutie in de recente Nederlandse woningbouw.“

Door **Bernard Hulsman** Foto's **Luuk Kramer**

In de nabije toekomst is veel minder behoefte aan eengezinswoningen, voorspelde hoofddemograaf Jan Latten van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) onlangs. Hoewel de recente vluchtelingenstroom de Nederlandse bevolking veel sneller op 17 miljoen brengt dan het CBS tot voor kort verwachtte, moeten wegens de toenemende vergrijzing „veel meer drempelloze, kleine woningen die geschikt zijn voor ouderen worden gebouwd“, vond Latten.

De vaststelling van Latten sluit aan op de voorspelling die Carel Weeber, de vader van het Wilde Wonen, twee jaar geleden al deed: „De tijd van het rijtjeshuis is voorbij“, zei Weeber, vlak nadat bekend was geworden dat de woningcorporaties met ingang van 2017 een verhuurdersheffing van 1,7 miljard euro moesten betalen. Hierop hadden veel corporaties laten weten dat ze dan nauwelijks meer konden investeren in nieuwe sociale-huurwoningen.

Dit was goed nieuws, vond Weeber. Eindelijk was de tijd van het Wilde Wonen aangebroken, verwachtte hij. „Binnenkort kan iedereen die dit wil een eigen betaalbaar huis bouwen. De woningcorporaties gaan de komende jaren veel van hun woningen verkopen. Er ontstaat een nieuwe, kleinschalige particuliere eigendomsstructuur. Het bouwen van de goedkope particuliere woning wordt ook in Nederland standaard en daarmee dus ook het Wilde Wonen: de tijd van de planners en het rijtjeshuis is voorbij.“

Latten en Weeber hebben het faliekant mis, stelt Friso de Zeeuw vast in zijn recente onderzoek naar de ontwikkelingen

van de Nederlandse woningmarkt na de crisis. „Het Wilde Wonen is nog altijd niet doorgebroken (1)“, zegt de praktijkhoogleraar gebiedsontwikkeling TU Delft en directeur Nieuwe Markten van gebiedsontwikkelaar BPD (voorheen Bouwfonds). „Het rijtjeshuis blijft dan ook zeker bestaan.“ (2)

In De Zeeuws onderzoek sneuvelen nog meer hedendaagse woonwishes. Zo heeft de trend dat 'bakfietsgezinnen' blijven wonen in de oude binnensteden, zich afgelopen twee jaar niet doorgezet (3). „En anders dan hoofddemograaf Latten van het CBS denkt, leidt de vergrijzing van Nederland niet tot een grote vraag naar kleine huurwoningen“, zegt hij. Ook de veronderstelling dat alleenstaanden en jongeren allemaal veel kleiner willen wonen, blijkt onjuist. (4)

Maar dit betekent allemaal niet dat de crisis niets heeft veranderd in de woningbouw.

De uitbreidingswijken, waar de komende decennia ongeveer de helft van de 1 miljoen benodigde woningen terecht komt, zullen lang niet zo grootschalig zijn als de vinexwijken voor de crisis. (5)

**1 Wilde Wonen blijft marginaal**  
Hoewel de woningbouw na het begin van de crisis in aantallen daalde van 80.000 in 2007 naar 44.000 in 2014, bleef het aandeel van door particulieren gebouwde huizen met 12 procent bijna even groot als in de jaren voor de crisis. „Dat betekent dus dat ook het aantal Wilde Woningen bijna is gehalveerd“, aldus De Zeeuw. „Dit komt niet alleen door het gebrek aan locaties voor eigenbouw in

Nederland. Maar vooral doordat lang niet iedereen zijn eigen huis wil bouwen. Het is vaak een heel gedoe. En zeker in de Randstad is eigenbouw ook duur.“

**2 Doorzonwoning blijft ideaal**  
Een flink deel van de 80.000 woningen die de komende periode jaarlijks moeten worden toegevoegd, zal weer bestaan uit rijtjeshuizen. „Het rijtjeshuis is en blijft een goed en betaalbaar alternatief voor de twee-onder-één-kappers en vrijstaande huizen, die voor veel mensen onbereikbaar zijn“, zegt De Zeeuw. „En het grappige is dat die niet veel anders zal zijn dan de oude Nederlandse doorzonwoning zoals we die al een halve eeuw kennen. De plattgrond van het Nederlandse rijtjeshuis is uitgekristalliseerd: op de begane grond een halletje, een al dan niet open keuken en een grote woon- en eetkamer op de begane grond, drie slaapkamers en een badkamer op de verdieping en een zolder onder een kap. Hier vallen hoogstens nog details aan te verbeteren.“

**3 Gezinnen gaan binnenstad weer uit**  
De trend dat gezinnen in de binnenstad en de oude wijken blijven wonen, heeft de afgelopen twee jaar niet doorgezet. „Je moet je niet blindstaren op de gentrificatie die nu in grotestadswijken als de Amsterdamse Baarsjes plaatsvindt“, zegt De Zeeuw. „Wat sinds de woningmarkt in 2013 opkrabbelde, neemt de trek van jonge gezinnen uit de binnensteden weer toe. Dat die trek vóór 2013 minder was, kwam grotendeels door de crisis. Iedereen bleef zitten waar die zat en verhuisde niet. Maar nu de wo-

ningmarkt weer in beweging is gekomen, is de trek van jonge gezinnen naar ruim opgezette, betaalbare uitbreidingswijken, binnen en buiten de gemeentegrenzen weer begonnen. De stad blijft populair, maar dat geldt ook voor de omliggende plaatsen.“

**4 Ouderen verhuizen minder**  
Hoe ouder men wordt, hoe minder de geneigtheid tot verhuizing, blijkt uit De Zeeuws woononderzoek. „Als de kinderen het huis uitgaan, komt er bij veel mensen een moment van bezinning“, legt De Zeeuw uit. „Maar als dat dan niet leidt tot een verhuizing, blijven ouderen superhonkvast. Ze kunnen dankzij voorzieningen als de traplift ook langer in hun huis blijven wonen. De traplift - dat noem ik de echte revolutie in de recente Nederlandse woningbouw.“

Dat alleenstaanden kleine woningen willen, blijkt ook een onjuiste veronderstelling. „Hetzelfde geldt voor het idee dat jongeren klein en flexibel willen wonen in de stad en van moderne architectuur houden. De meeste jongeren zijn - vaak na een 'vrijgevochten' periode - net zo conservatief als hun ouders. 65 procent van de mensen, ook de jongeren, heeft een voorkeur voor traditionele architectuur. Vooral de jarenachtigstijl blijft onverminderd populair. Leuke voetmoot bij dit gegeven is dat liefhebbers van moderne architectuur eventueel wel in een traditionalistisch huis willen wonen, maar omgekeerd niet.“

**5 Nieuwbouwwijken als tuinstadjes**  
Doorzonwoningen, gezinnen die de

stad weer uit trekken, beperkt Wilde Wonen, honkvaste ouders en conservatieve jongeren - is het dan allemaal *business as usual* in de Nederlandse woningbouw na de crisis?

**Friso de Zeeuw**,  
hoogleraar

„Ja, zeker niet“, zegt De Zeeuw. „Zo zullen de meeste van de nieuwbouwwoningen in een beperkt deel van Nederland worden gebouwd: hoofdzakelijk de Randstad, plus delen van Brabant en Gelderland en enkele centrumsteden daarbuiten, zoals Groningen en Maastricht. Voor een klein deel, minder dan 10 procent, komen die in bestaande gebouwen, zoals kantoren die worden omgebouwd tot woningen - daar zijn bouwers de laatste jaren behoorlijk handig in geworden. Van de rest komt ongeveer de helft in de bestaande stedelijke gebieden. De andere helft komt dan in uitbreidingswijken. Maar die zullen zeker niet zo grootschalig zijn als de vinexwijken van voor de crisis. Het zal gaan om kleine overzichtelijke wijken, met voorzieningen voor onderwijs en gezondheidszorg in de buurt. Want dat is wat veel mensen willen: niet hoogstedelijk wonen, maar wel met voorzieningen. Daarin passen ook kleine appartementsgebouwen. Ze willen wonen in herkenbare overzichtelijke buurten met een eigen identiteit. Nieuwe tuinstadjes maken - dat wordt een uitdaging voor ontwerpers. Waarbij ik hoop dat ze ook met iets anders komen dan die eeuwige jarenachtigwoningen. In buurten met een karakter en identiteit ligt de sleutel; dat is belangrijker voor het thuisgevoel dan de architectuurstijl.“



## de Volkskrant

huizenmarkt: 'Uit angst om buiten de boot te vallen, zijn Nederlanders bereid om diep in de buidel te tasten.'

Daarbij is met name onder jongeren sprake van gewenning aan torenhoge woonlasten. Dat komt mede omdat zij vaker aangewezen zijn op dure huurwoningen in de vrije sector. 'Hogere woonlasten nu leiden tot een grotere bereidheid tot hogere woonlasten straks', aldus de economen. Uit het driejaarlijkse WoonOnderzoek van het CBS en het ministerie van Binnenlandse Zaken blijkt dat de woonquote - het gedeelte van het inkomen dat opgaat aan woonlasten - voor huurders in de vrije sector 42 procent bedraagt. Bij huiseigenaren gaat het slechts om 28 procent. Waar de huurders de afgelopen tien jaar bovendien veel meer zijn gaan betalen, is het deel van het inkomen van huiseigenaren dat nodig is voor de woonlasten zelfs iets gedaald.

Door de krapte op de huizenmarkt groeit er nu een generatie op die het normaal vindt exorbitant veel te betalen voor de woning. 'Vroeger kon je met één inkomen een huis kopen', zegt Rabo-econoom Vrieselaar. 'Nu heb je daar twee inkomens voor nodig, en dan nog kan het krap worden.'



**300%**



# Een woon- coöperatie is...

**een autonome organisatie van  
personen**

**...die zich vrijwillig verenigen  
om hun gemeenschappelijke  
woonbehoeften en –ambities te  
behartigen**

**...door middel van een  
onderneming zonder winstoogmerk**

**...waarvan ze samen eigenaar zijn  
en die ze samen controleren.**

In aansluiting op Internationale Coöperatieve Alliantie  
(ICA)



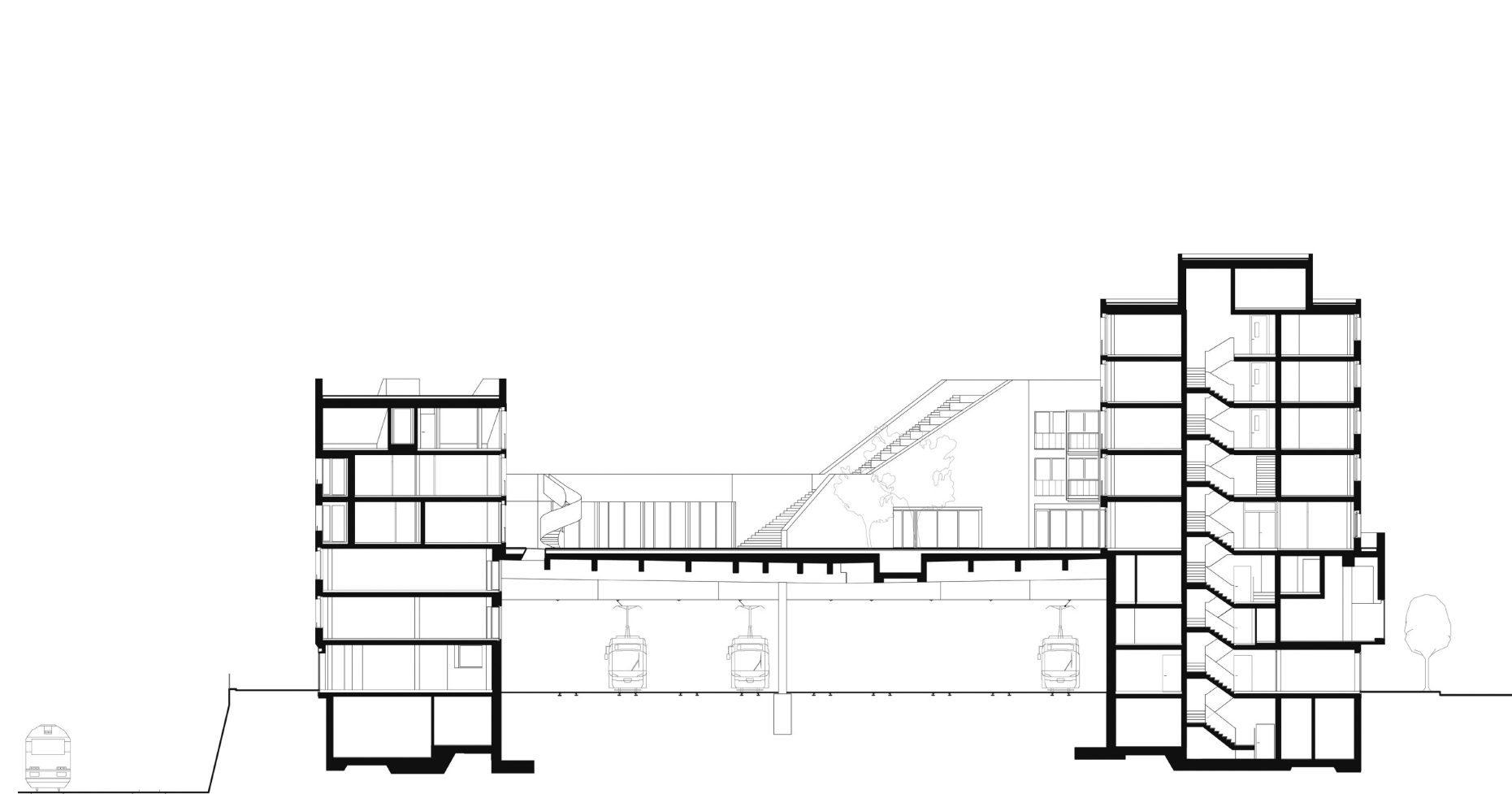


Amsterdamsche Coöperatieve  
Woningvereniging  
Samenwerking opgericht 1908, eerste  
woningen o  
Opgeleverd 1910, Harmoniehof vanaf 1919  
Nu 860 woningen Amsterdam Zuid.

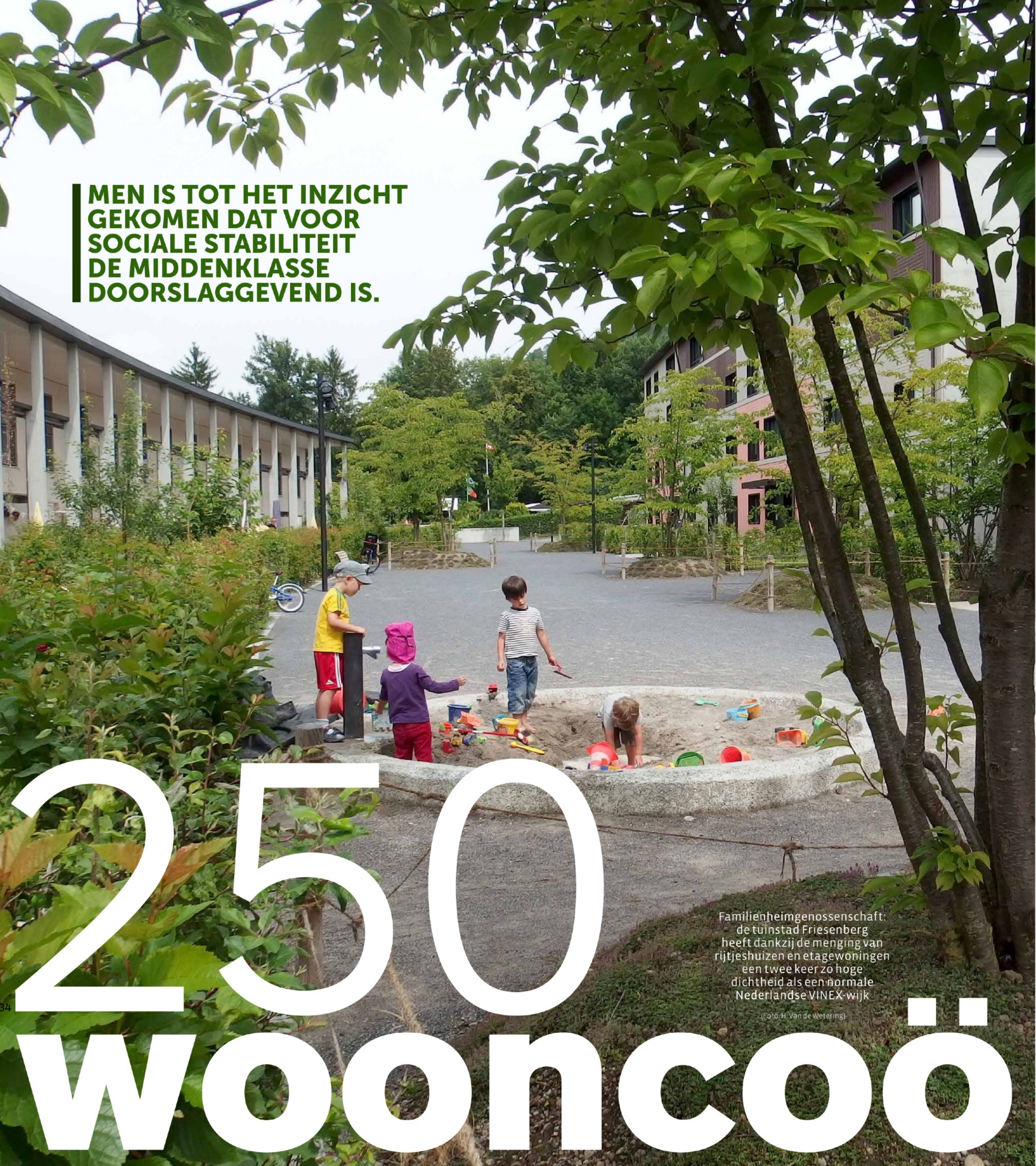












**MEN IS TOT HET INZICHT  
GEKOMEN DAT VOOR  
SOCIALE STABILITEIT  
DE MIDDENKLASSE  
DOORSLAGGEVEND IS.**

# 250 wooncoö

Familienheimgenossenschaft:  
de tuinstad Friesenberg  
heeft dankzij de menging van  
rijtjeshuizen en etagewoningen  
een twee keer zo hoge  
dichtheid als een normale  
Nederlandse VINEX-wijk

Foto: H. Van de Wetering

## Zürich geeft nieuwe betekenis aan 'sociaal wonen'

HAN VAN DE WETERING [VAN DE WETERING ATELIER FÜR STÄDTEBAU GMBH / ZÜRICH]

De Zwitserse stad Zürich heeft alleen nog maar goede buurten. Dit is vooral te danken aan de renaissance van de 'Wohngenossenschaften', een eigenzinnige Zwitserse vorm van de wooncoöperatie. De dynamiek heeft zich de afgelopen tien jaar vertaald in een opmerkelijke productie van innovatieve, kwalitatief hoogstaande en uiterst duurzame woningbouwprojecten. Met het idee dat betaalbare huisvesting uit eigen middelen gefinancierd kan worden, geldt Zürich inmiddels als inspiratiebron voor veel Europese steden die geconfronteerd worden met problemen bij het beheer van hun sociale woningbestand.

**E**en stad zonder achterstandswijken of sociale problemen lijkt misschien een saaie stad. De associatie met gentrificatie en vervelend hippe, rijke mensen is snel gemaakt. Maar juist in Zürich, een van de duurste steden ter wereld, geldt niet gentrificatie, maar sociale menging als een kenmerk voor goede buurten, die overigen allesbehalve saai zijn. Dit succes heeft de stad te danken aan een actief sociaalliberaal huisvestingsbeleid, waarin de Zürichse wooncoöperaties een centrale rol spelen.

### De familie Doorsnee

Zürich was niet altijd een attractieve woonstad. Zoals in veel Europese steden daalde er tussen 1960 en 1990 niet alleen het bevolkingsaantal maar ook de woonkwaliteit. Vooral gezinnen en mensen met een modaal inkomen keerden de stad de rug toe en zochten hun heil in de voorsteden, waar kwalitatief wonen nog mogelijk en betaalbaar was. Het gebrek aan vernieuwing van het bestaande woningbestand versterkte het probleem. Op

sloop heerste in Zürich lange tijd een taboe, het aantal nieuwe woningen bedroeg hooguit enkele tientallen per jaar. De stad was dertig jaar geleden een typische A-stad, wat in het Duits staat voor 'Arme, Arbeitslose, Alte, Alkoholiker' (armen, werklozen, ouderen, alcoholverslaafden).

Om de bevolkingsafname te keren en de stad als woonstad, vooral voor gezinnen, opnieuw aantrekkelijk te maken streeft Zürich sinds het einde van de jaren negentig van de vorige eeuw een actief woningbouwbeleid na. In plaats van stadsuitbreidingen staan de verdichting en vernieuwing van de bestaande stad centraal. Bovendien is men tot het inzicht gekomen dat voor sociale stabiliteit de middenklasse doorslaggevend is. Voor een duurzame stad met hoge leefkwaliteit moeten niet alleen de allerarmsten, maar vooral de 'doorsneegezinnen' bediend worden. Met de beleidsspeerpunten '10.000 gezinswoningen in tien jaar' en 'Wonen voor iedereen' zijn tussen 1998 en 2008 binnen de bestaande stad bijna 14.000 nieuwe, betaalbare, kwalitatief hoogstaande woningen gebouwd, waarvan het leeuwendeel door wooncoöperaties.

# peraties



# wat onderscheidt de wooncoöperatie?

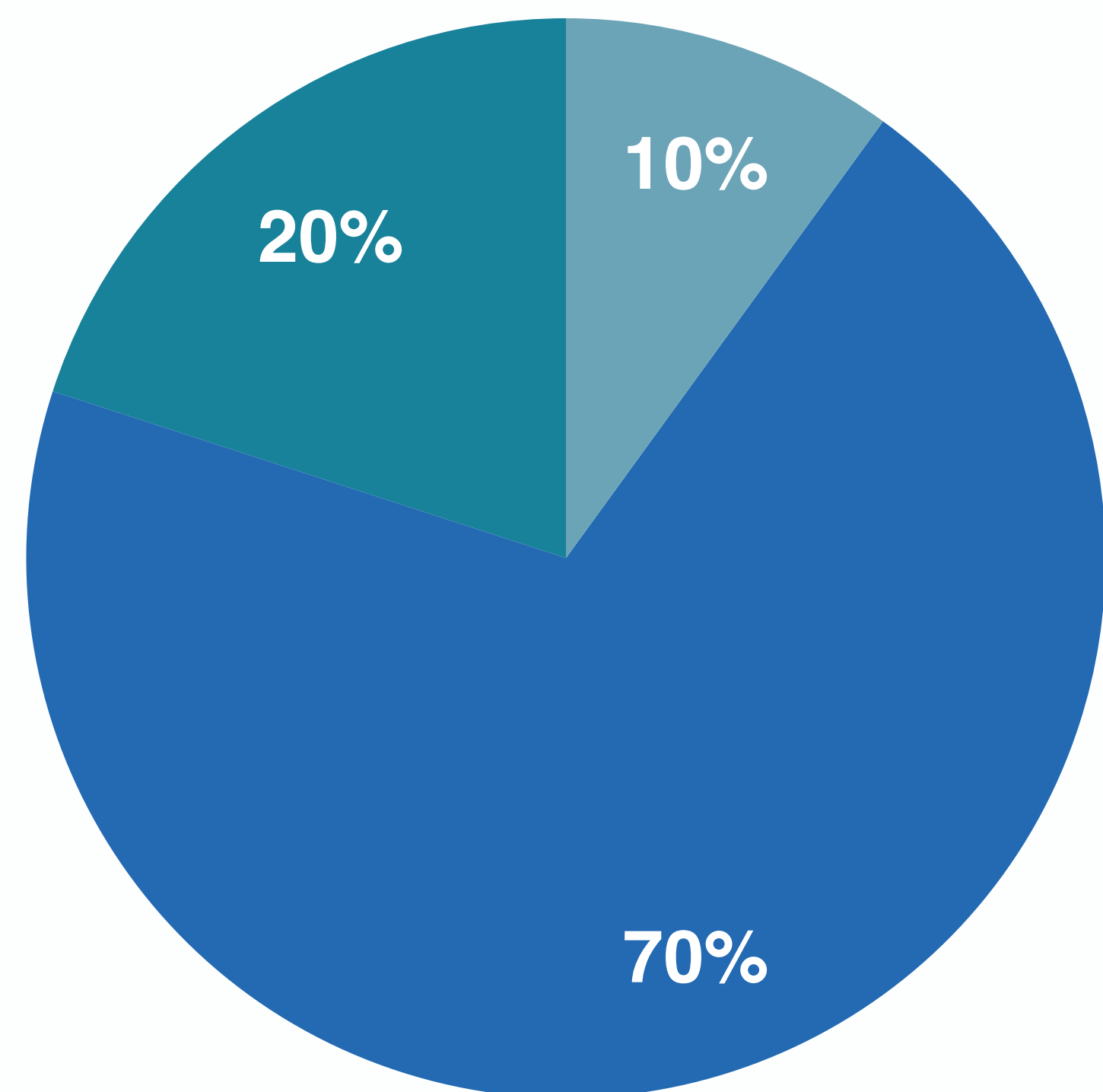
1. WAARDE BOVEN RENDEMENT

2. COLLECTIEF BOVEN  
CONSUMENT

3. GEEN INSPRAAK MAAR  
ZEGGENSCHAP



# Gedeeld eigendom



- 30% eigen vermogen, 70% vreemd vermogen (hypotheek)
- Eigen vermogen:
  - 10% uit kapitaalleg door leden
  - overige 20%: private equity, maatschappelijk kapitaal
- Kapitaalleg garandeert betaalbaarheid,
- Exploitatie op **kostprijsbasis**: zeer beperkte stijging huren, risico's beheersbaar, lange termijn steeds meer betaalbaar.



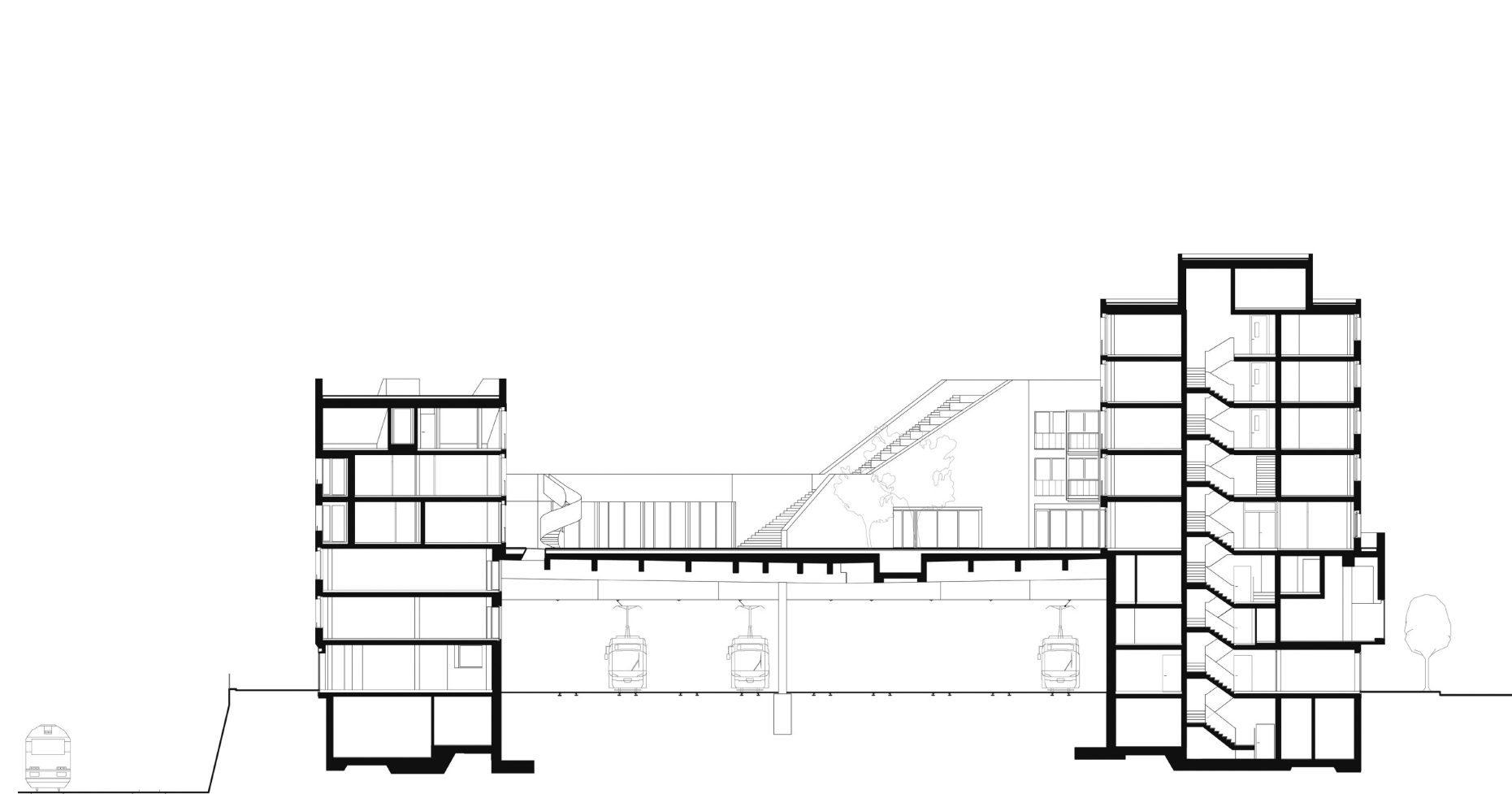
# wat onderscheidt de wooncoöperatie?

1. WAARDE BOVEN RENDEMENT

2. COLLECTIEF BOVEN  
CONSUMENT

3. GEEN INSPRAAK MAAR  
ZEGGENSCHAP







# wat onderscheidt de wooncoöperatie?

1. WAARDE BOVEN RENDEMENT

2. COLLECTIEF BOVEN  
CONSUMENT

3. GEEN INSPRAAK MAAR  
ZEGGENSCHAP



**500 leden besluiten  
over 50/100/200  
woningen?**







500 leden besluiten over  
50/100/200 woningen!?

van 'dit wordt mijn  
appartement'

...naar: 'zo willen wij in de stad  
wonen'



**HHW**  
**HRW**

EEN  
ROTTERDAMS  
WOONGENOOTSCAP



# Betaalbaar, zorgeloos en met je gezin midden in de stad wonen? Het kan!

Het Rotterdams Woongenootschap werkt aan een nieuwe wooncoöp voor Rotterdam. Zodat de middengroepen in de stad kunnen blijven wonen. Zodat de architectuur van het wonen diverser en rijker kan worden. Zodat duurzaamheid niet alleen iets technisch, maar vooral ook economisch en sociaal is. Sluit je aan!

[Onze missie](#)[Hoe het werkt](#)



# Missie en doelstelling HRW: wonen als gemeengoed

De coöperatieve vereniging heeft tot doel haar leden **duurzaam te voorzien in aantrekkelijke en voor midden-inkomens betaalbare woon- en bedrijfsruimte.**

Zij streeft woonruimte en daarbij behorende voorzieningen aan te bieden aan **alle bevolkingsgroepen**, in het bijzonder aan **huishoudens met inwonende kinderen.**

De coöperatieve vereniging heeft **geen winstoogmerk.**



# Concreet:

- in Q1 **2022**: eerste 100-200 woningen op één of meerdere locaties
- in **gedeelde eigendom** van de coöperatieve vereniging HRW
- iedereen kan lid worden; leden kunnen woonrecht verwerven en leggen naar rato **kapitaal** in;
- leden huren op **kostprijsbasis**, tussen €750 en €1150\* per maand, voor een woning tussen 70 en 120m<sup>2</sup>



**-200%**



# hoofdagent en hoofdverpleegkundige



28.600 - 48.100 €/j

36.000 - 80.000 €/j

max 30% woonquote?

750- 1150 €/maand

29.328 - 41.262 €/j





# hoofdagent en hoofdverpleegkundige en kindertjes



28.600 - 48.100 €/j

36.000 - 80.000 €/j

max 30% woonquote?

750- 1150 €/maand  
70 - 120m2 !!

29.328 - 41.262 €/j





# 3 locaties





een vereniging, met leden!

eloos en met je gezin  
stad wonen? Het kan!

... kan een nieuwe woonoplossing voor Rotterdam  
... in de stad kunnen blijven wonen  
... het wonen diverser en rijker kan worden  
... technisch, maar vooral ook economisch en sociaal is





Goed wonen  
in Rotterdam?

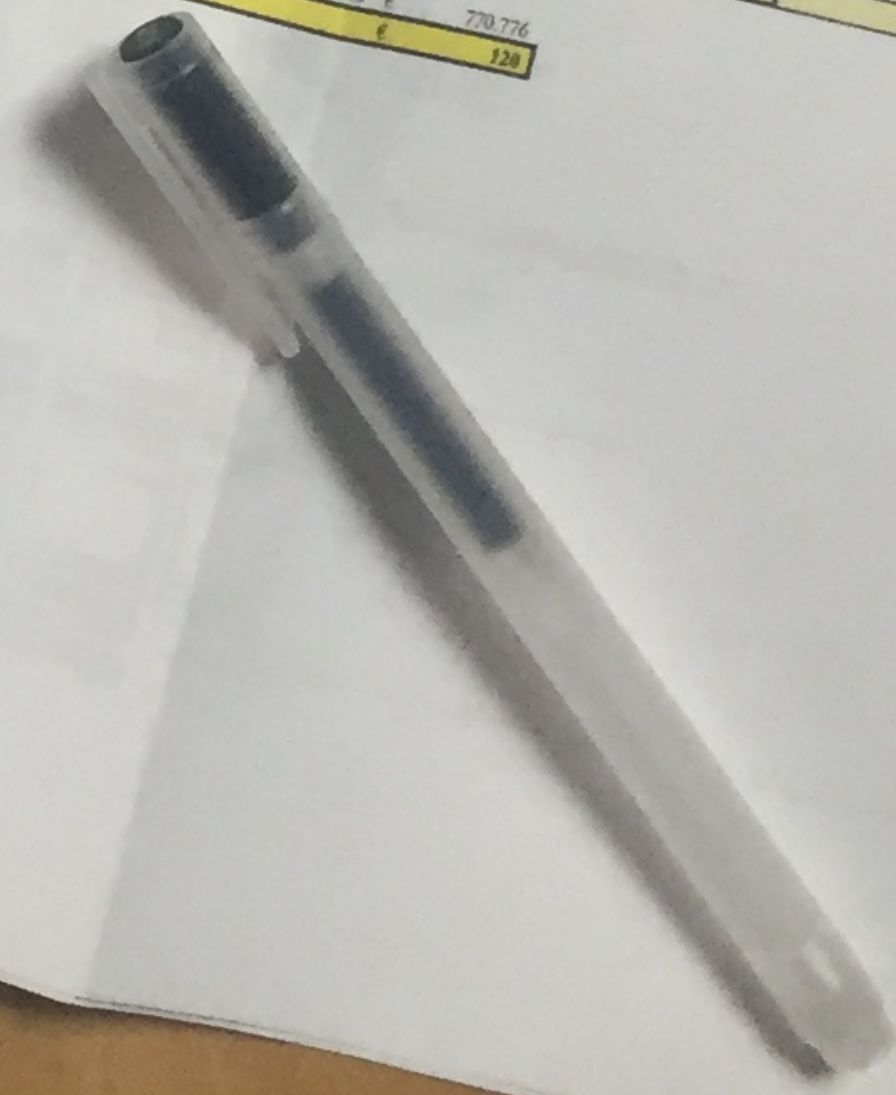
# Het Rotterdams Woongenootschap



**Huis Lloyd**

Schetsontwerp  
januari 2019

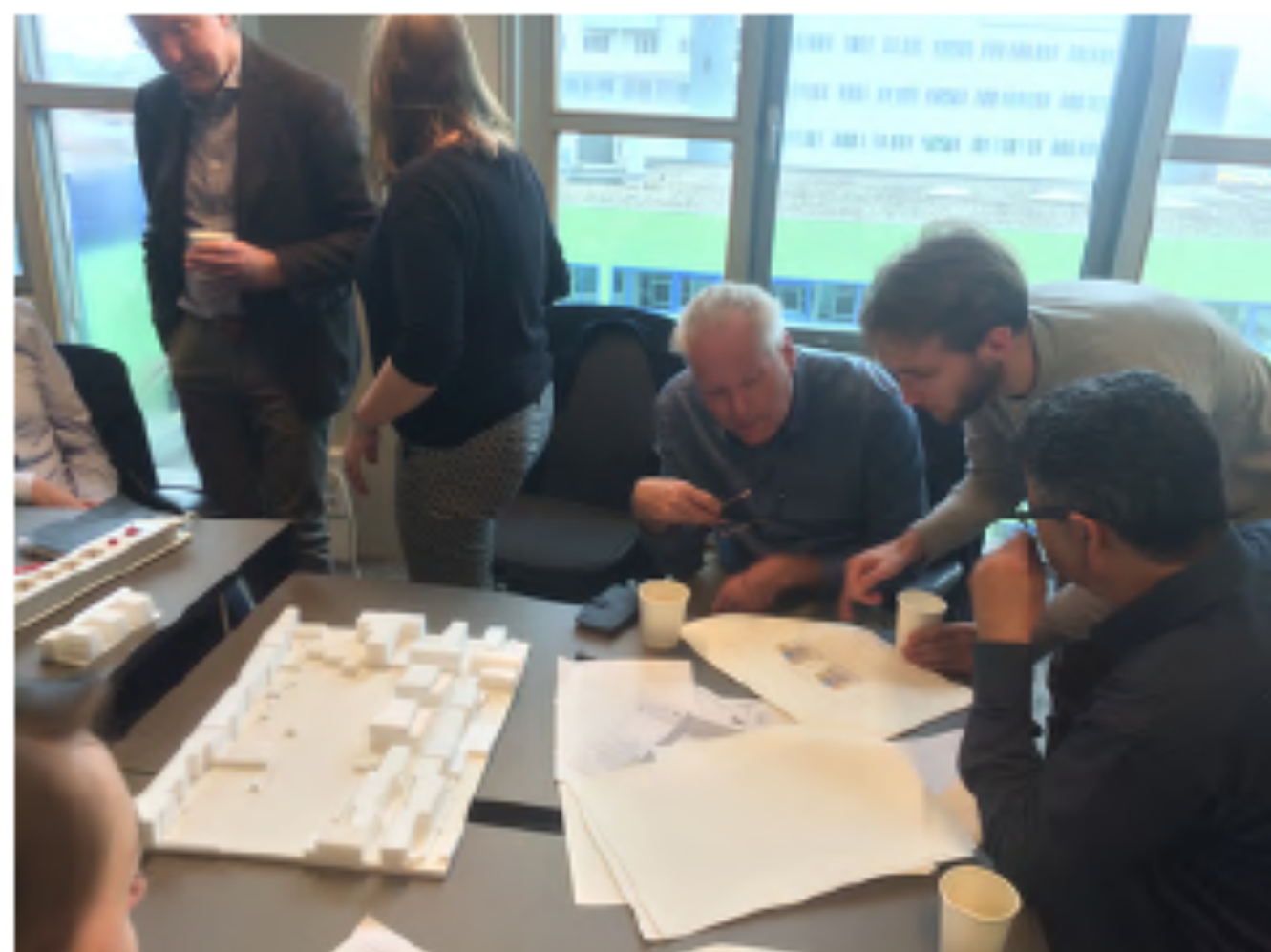
BAR	Investering / waarde	Totaal bouw- en bijkomende kosten	Grondopbrengst	Grondprijs et/of
3,7%				
6,0%	€ 4.434.732	€ 4.192.041	€ 242.689	€ 10.890
4,9%	€ 261.268	€ 250.379	€ 10.890	€ 86.538
	€ 1.666.391	€ 1.579.833		
5,7%	€ 125.786	€ 119.380	€ 6.407	
5,7%	€ 125.786	€ 119.380	€ 6.407	
4,3%	€ 347.476	€ 328.808	€ 18.667	
4,5%	€ 1.321.288	€ 1.250.702	€ 70.586	
5,3%	€ 798.988	€ 752.812	€ 46.176	
6,4%	€ 561.126	€ 528.141	€ 32.983	
4,8%	€ 912.857	€ 857.886	€ 54.971	
7,6%	€ 433.023	€ 409.935	€ 23.088	
4,3%	€ 1.036.982	€ 978.389	€ 58.593	
3,9%	€ 1.165.122	€ 1.097.111	€ 68.010	
3,4%	€ 1.325.895	€ 1.252.639	€ 73.257	
4,7%	€ 752.501	€ 713.908	€ 38.595	
4,2%	€ 1.071.099	€ 1.013.400	€ 57.699	
4,0%	€ 370.125	€ 349.296	€ 20.829	
4,3%	€ 279.286	€ 263.061	€ 16.225	
2,7%	€ 1.044.296	€ 1.044.296	€ 20.829	€ 16.225
4,4%	€ 18.034.028	€ 17.101.390	€ 932.639	€
woningbouw				
vergelijk stiko Timpaan	€	€	€	€
grondprijs per m2 bvo:				
			€ 770.776	€ 128





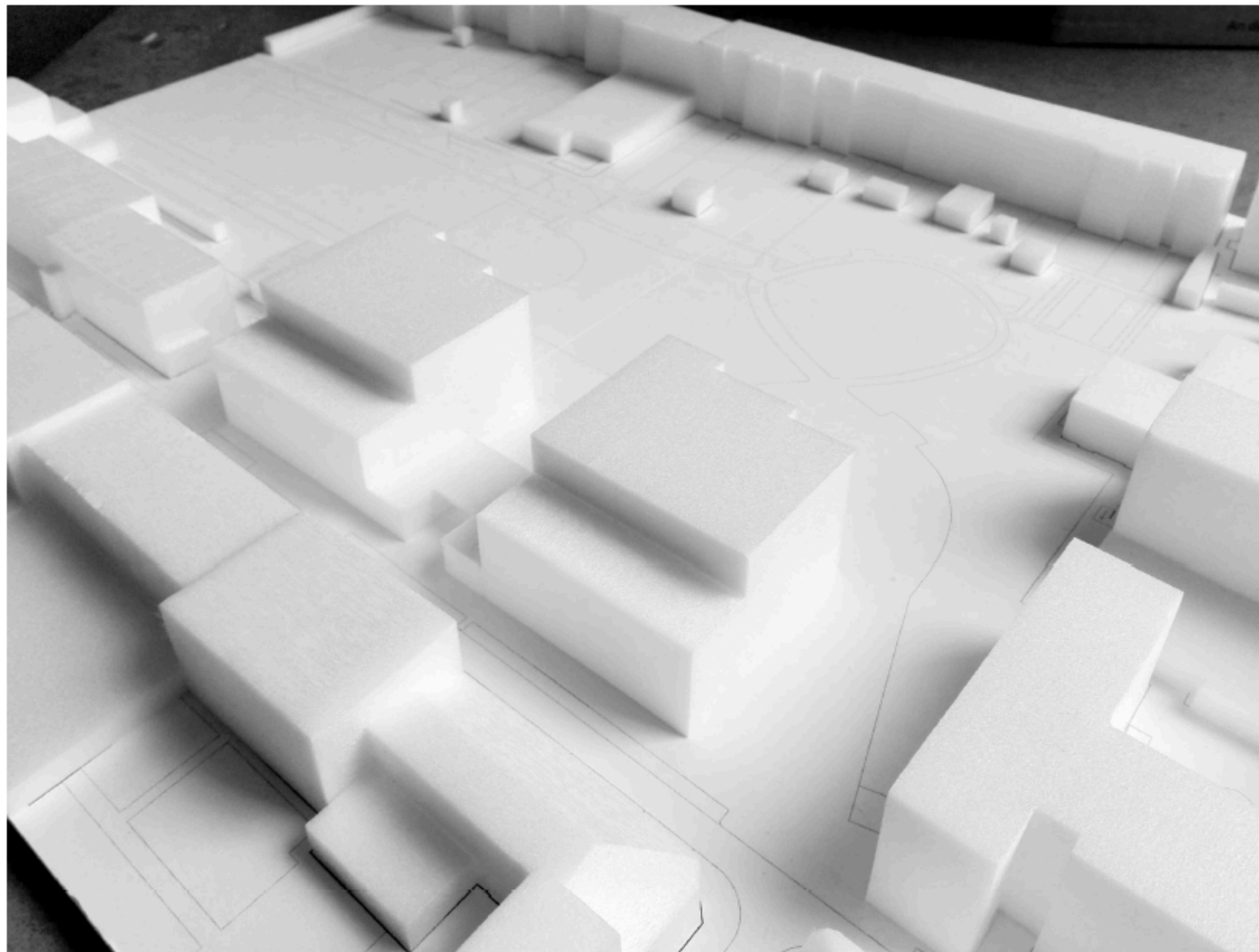






Werkatelier Odeonlocatie





Vogelvlucht vanaf de Gouvernestraat





Schema plattegrond 00



**+200%**



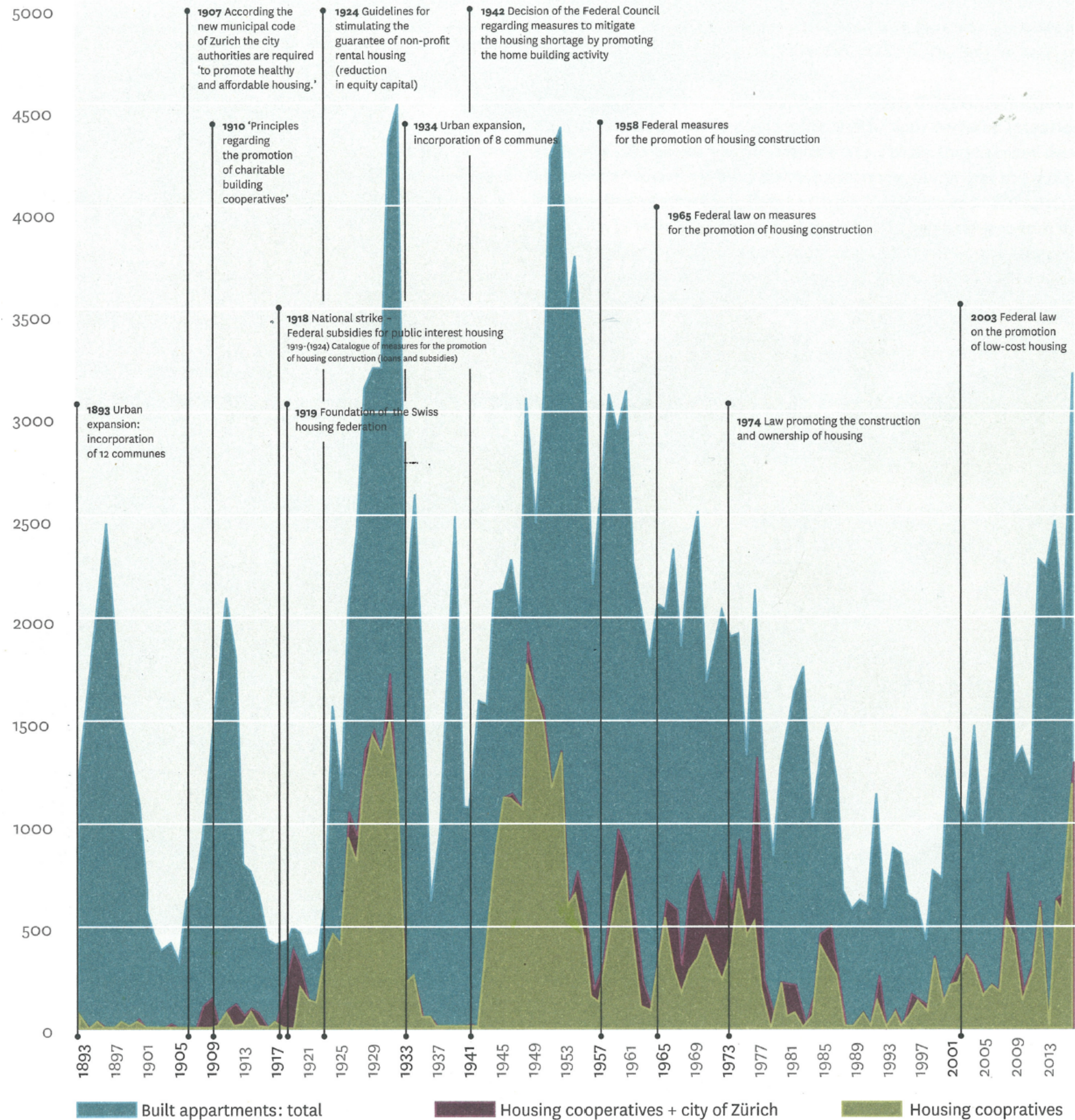


Heel'oonse  
schiedamschen



**van incident naar  
derde  
bouwstroom:  
wat is nodig?**







# Zürich geeft nieuwe betekenis aan 'sociaal wonen'

HAN VAN DE WETERING [VAN DE WETERING ATELIER FÜR STÄDTEBAU GMBH / ZÜRICH]

**MEN IS TOT HET INZICHT GEKOMEN DAT VOOR SOCIALE STABILITEIT DE MIDDENKLASSE DOORSLAGGEVEND IS.**

De Zwitserse stad Zürich heeft alleen nog maar goede buurten. Dit is vooral te danken aan de renaissance van de 'Wohngenossenschaften', een eigenzinnige Zwitserse vorm van de wooncoöperatie. De dynamiek heeft zich de afgelopen tien jaar vertaald in een opmerkelijke productie van innovatieve, kwalitatief hoogstaande en uiterst duurzame woningbouwprojecten. Met het idee dat betaalbare huisvesting uit eigen middelen gefinancierd kan worden, geldt Zürich inmiddels als inspiratiebron voor veel Europese steden die geconfronteerd worden met problemen bij het beheer van hun sociale woningbestand.

**E**en stad zonder achterstandswijken of sociale problemen lijkt misschien een saaie stad. De associatie met gentrificatie en vervelend hippe, rijke mensen is snel gemaakt. Maar juist in Zürich, een van de duurste steden ter wereld, geldt niet gentrificatie, maar sociale menging als een kenmerk voor goede buurten, die overigen allesbehalve saai zijn. Dit succes heeft de stad te danken aan een actief sociaalliberaal huisvestingsbeleid, waarin de Zürichse wooncoöperaties een centrale rol spelen.

## De familie Doorsnee

Zürich was niet altijd een attractieve woonstad. Zoals in veel Europese steden daalde er tussen 1960 en 1990 niet alleen het bevolkingsaantal maar ook de woonkwaliteit. Vooral gezinnen en mensen met een modaal inkomen keerden de stad de rug toe en zochten hun heil in de voorsteden, waar kwalitatief wonen nog mogelijk en betaalbaar was. Het gebrek aan vernieuwing van het bestaande woningbestand versterkte het probleem. Op

sloop heerste in Zürich lange tijd een taboe, het aantal nieuwe woningen bedroeg hooguit enkele tientallen per jaar. De stad was dertig jaar geleden een typische A-stad, wat in het Duits staat voor 'Arme, Arbeitslose, Alte, Alkoholiker' (armen, werklozen, ouderen, alcoholverslaafden).

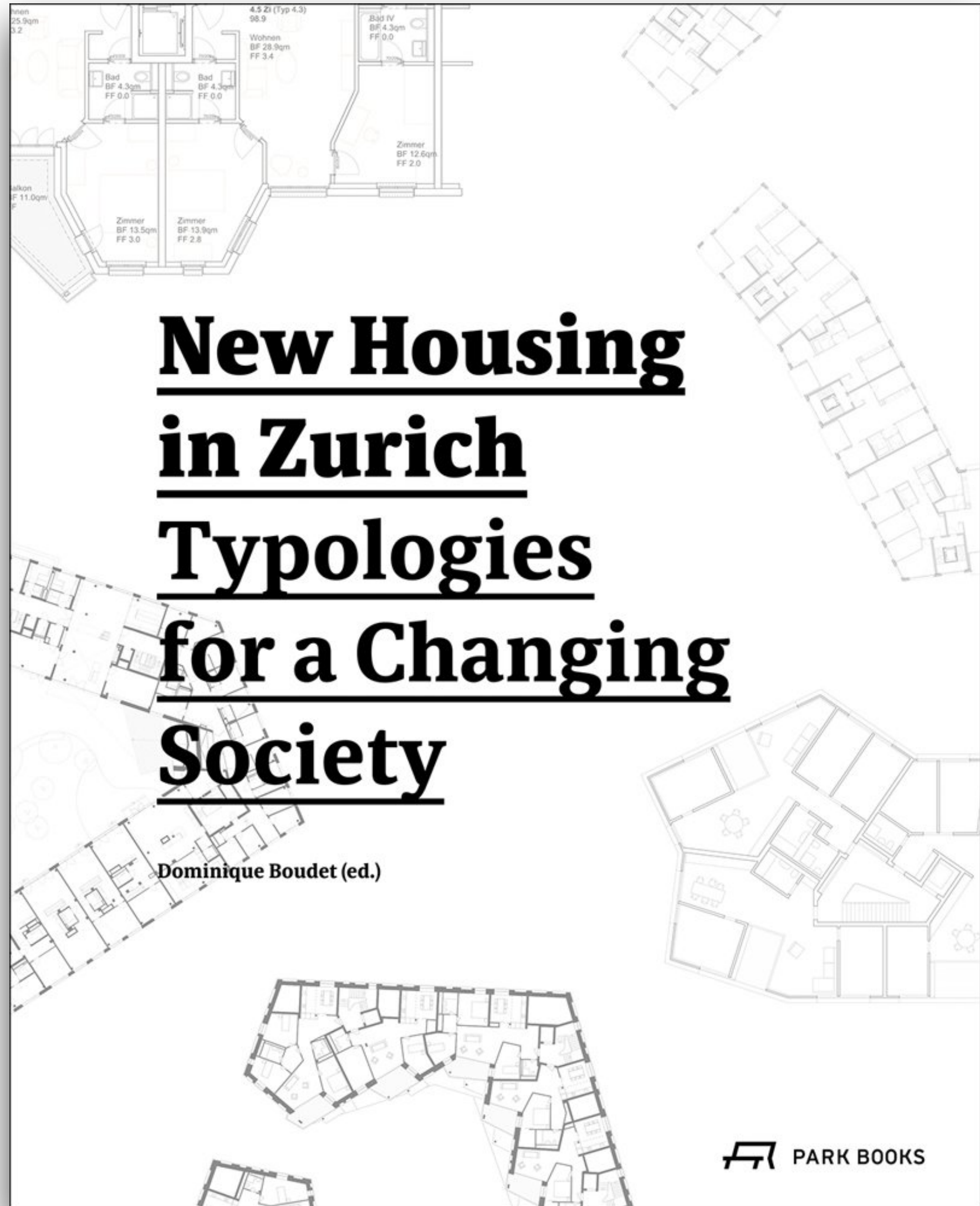
Om de bevolkingsafname te keren en de stad als woonstad, vooral voor gezinnen, opnieuw aantrekkelijk te maken streeft Zürich sinds het einde van de jaren negentig van de vorige eeuw een actief woningbouwbeleid na. In plaats van stadsuitbreidingen staan de verdichting en vernieuwing van de bestaande stad centraal. Bovendien is men tot het inzicht gekomen dat voor sociale stabiliteit de middenklasse doorslaggevend is. Voor een duurzame stad met hoge leefkwaliteit moeten niet alleen de allerarmsten, maar vooral de 'doorsneegezinnen' bediend worden. Met de beleidsspeerpunten '10.000 gezinswoningen in tien jaar' en 'Wonen voor iedereen' zijn tussen 1998 en 2008 binnen de bestaande stad bijna 14.000 nieuwe, betaalbare, kwalitatief hoogstaande woningen gebouwd, waarvan het leeuwendeel door wooncoöperaties.

# 250 wooncoöperaties

Familienheimgenossenschaft: de tuinstad Friesenberg heeft dankzij de menging van rijtjeshuizen en etagewoningen een twee keer zo hoge dichtheid als een normale Nederlandse VINEX-wijk

Foto: H. Van de Wetering





# New Housing in Zurich Typologies for a Changing Society

Dominique Boudet (ed.)

 PARK BOOKS







# van incident naar derde bouwstroom: wat is nodig?

1. GRONDBELEID VOOR WONEN  
ALS GEBRUIKSGOED

2. LANGE TERMIJN BEGINT  
VANDAAG

3. AANVANGSFINANCIERING IS  
MISSING LINK





oud? nieuw? nodig!  
de  
**wooncoöperatie**

**Het Rotterdams Woongenootschap  
in fundamentele vogelvlucht**

Arie Lengkeek / commongrounds  
@LengkeekA



# Beleggershuur

belegger bepaalt woonkwaliteit

appartementen 40 - 90 m<sup>2</sup>

gbo/bvo verhouding scherp

huurprijzen 710 - 1600 €

jaarlijkse huurverhoging

verkoop na 15 - 25 jaar

**woningen zijn kapitaalgoed**

# Woongenootschap

leden HRW bepalen woonkwaliteit

appartementen 70 - 120 m<sup>2</sup>

gbo/bvo verhouding ontspannen

huurprijzen 750 - 1250 €

kostprijsuur, gelijkblijvend / indexatie

woningen onttrokken aan speculatie, niet verkocht

**woningen zijn gebruiksgoed**



# CPO

gebruikers onderhandelen op maatwerk

grote diversiteit in m2 mogelijk

mandeligheid in collectieve voorziening

individuele hypotheken

waardestijging in de markt naar individu

**collectief proces, individueel bezit**

# Woongenootschap

leden HRW bepalen woonkwaliteit

appartementen 70 - 120 m2

gbo/bvo verhouding ontspannen

kapitaalinleg en kostprijsuur 750 - 1150 €

woningen onttrokken aan speculatie, niet verkocht, aandeel blijft op zelfde waarde

**collectief bezit, individueel gebruik**