

## Een coöperatie in Bredius

24 september 2022

**De ontwikkeling op de Brediuslocatie heeft, naast het wonen, een aantal andere functies. Er komt horeca, bedrijfs-, publieke en maatschappelijk ruimte. Er komen publiek toegankelijke tuinen, deelmobiliteits oplossingen voor de buurt en misschien werkateliers of een ruimte voor cultuur en kunst uitingen.**

De ontwikkeling, invulling en exploitatie van deze functies zijn op verschillende manieren te organiseren en in veel gevallen neemt de ontwikkelaar dit ter hand. Het is onze ervaring dat door in een vroeg stadium de directe omgeving te betrekken bij de ideeënvorming er betere ideeën ontstaan, die nauwer aansluiten bij de wensen en verwachtingen van de omgeving. Daarnaast draagt dat enorm bij aan het draagvlak en ondervangt soms mogelijke weerstanden.

Wij willen echter nog een stap verder gaan en de exploitatie en invulling (deels) door de huidige en nieuwe bewoners zelf laten doen, mogelijk in de vorm van een coöperatie. Dit sluit aan bij het commons denken dat breed opgang doet op dit moment. Het vraagt wel een gedegen en professionele aanpak. Een serieuze rol voor de buurt en omgeving gaat verder dan vrijwilligerswerk en kan niet vrijblijvend zijn in operationele en financiële zin. Dat betekent dat we het partnerschap met bewoners serieus en professioneel benaderen, opbouwen en invullen: de invulling van deze functie moet economisch en operationeel duurzaam zijn. De coöperatief verenigde bewoners zullen ruimte afnemen, als huurder en zich verplichten tot het betalen van huur en goede invulling van de verschillende functies.

Concreet zou de coöperatie een deel van de plint kunnen exploiteren: horeca, buurtatelier/expositie/ werkplekruimte/maatschappelijke ruimte. Het geheel aan activiteiten moet een reële en duurzame huursom genereren. Het is denkbaar om gefaseerd te werken in kleinere stappen of te beginnen met een stichting of VOF en die later omzetten naar een coöperatieve vereniging.

### Een Coöperatie

*Een coöperatie UA is een rechtspersoon met uitgesloten aansprakelijkheid, zoals dat tevens het geval is bij een Besloten Vennootschap (BV). Het is een vereniging met als doel het voeren van een bedrijf of toegepaste activiteit. In opzet, juridisch kader en governance is het gelijk aan de vereniging als rechtspersoon. Een coöperatie kan handelen als rechtspersoon, winst maken, goederen aanschaffen en arbeidsrelaties aangaan. De vereniging kent echter geen eigendomstructuur als een Besloten Vennootschap, waarin mensen aandelen hebben en zeggenschap naar rato van het aandeelhouderschap. In een coöperatie heeft elk lid 1 stem en er kunnen aanpassingen worden gemaakt in de statuten (bijvoorbeeld 'golden votes' en bestuurssamenstelling). Lidmaatschap is ook niet vervreemdbaar en kent geen waarde. Er kunnen voorwaarden aan het lidmaatschap worden gesteld, bijvoorbeeld dat je (buurt)bewoner moet zijn. Leden staat het vrij om uit te treden. Een coöperatie kan wel winsten uitkeren, waarbij de leden over de winstbestemming gaan.*

Wij zijn voornemens om met de buurt in gesprek te gaan over het opzetten van de Bredius Coöperatie die als huurder en exploitant van de gehele of een deel van de plint kan gaan fungeren. De coöperatie gaat dan het integrale programma vullen van de plintruimte (binnen de wettelijk, morele en zakelijke kaders) waarmee zij ook zelf kunnen kiezen voor toevoeging van meer en minder rendabele functies. Zo kan een buurtplek worden gedekt en gerund door de horeca of wissel-zorgpraktijk. Een tentoonstellingsruimte worden verhuurd voor yoga lessen. Door de integraliteit van de exploitatie kunnen functies gestapeld worden en een stevige financiële exploitatie worden gevonden.



Het succes is in grote mate afhankelijk van de mensen uit de buurt en nieuwe bewoners van het project die hier aan willen bijdragen. Het is onze inschatting dat er voldoende kwaliteit en kwantiteit aanwezig is in de buurt.

## ZieglerGautier Stadmakerscoöperatie

ZieglerGautier, oprichters van de Stadmakerscoöperatie, heeft ruime ervaring met het verbinden van omgeving en bewoners bij nieuwe ontwikkelingen met een coöperatie als organisatievorm. Zij stellen de volgende stappen voor:

- 1) We zoeken de sleutelfiguren in de buurt: mensen die al initiatieven hebben of nemen en, op basis van drijfveren of expertise, een bijdrage willen leveren. Dit doen we door te wandelen en te praten in de buurt, onze eerste buurtcontacten, stadmakersnetwerk aan te spreken en een oproep te doen in lokale communicatie kanalen. In de Bredius omgeving hebben we de kern al in het netwerk.
- 2) We praten met deze eerst betrokkenen en geïnteresseerden, individueel en later collectief over wat hen bezighoudt, wat ze missen en zouden willen in het pand. We leggen voor dat er een aantal dingen nog nadere invulling behoeven en dat wij dat samen met de buurt willen doen:
  - Wie/wat komen er in de plint aan de Zaanstraat?
  - Welke horeca komt er?
  - (fiets)Parkeren voor de buurt en de plint
  - Organisatie buitenactiviteiten en programmering
- 3) We halen ideeën op en brengen de groep samen en werken dat waar mensen enthousiast over worden verder met elkaar uit. We helpen, maar brengen eigenaarschap naar hen en zetten een aparte appgroep op.
- 4) Met de ideeën die ontstaan praten we met de groep over een coöperatie: we leggen uit wat het is, hoe het werkt en wat er nodig is. Als er voldoende animo is dan zetten we de opzet van een coöperatie in gang, zonder deze al op te richten.
- 5) We maken een manifest waarin de uitgangspunten en doelen worden omschreven, we maken gezamenlijk een doelomschrijving voor de statuten van de coöperatie.
- 6) We zoeken drie of vier mensen die het oprichtingsbestuur willen zijn en gaan breder op zoek naar mensen in de buurt die lid zouden willen worden, we werken dus met een kerngroep die sterk gemotiveerd is en breiden later uit. Dit zal ook een zwaan-kleef-aan proces worden. De kernleden zullen steeds meer buurtgenoten gaan betrekken en uitnodigen om lid te worden.
- 7) De kernleden presenteren de plannen van de coöperatie aan de buurt en kunnen leden hun stem geven aan de plannen.
- 8) We helpen het bestuur met inhoud en registratie van de statuten en werken toe naar een oprichtingsvergadering waar de aspirant leden stemmen over een voorstel van het bestuur: doelstelling, lidmaatschap, contributie, governance.
- 9) We helpen zo nodig bij financiering en/of subsidies.

Een aantal overwegingen:

- 1) de coöperatie huurt de ruimte van de gebouweigenaar. De gebouweigenaar geeft de coöperatie een voorkeurspositie bij de verhuur, maar heeft wel een vetorecht indien er geen vertrouwen is in de professionaliteit/kwaliteit van de coöperatie en/of het nakomen van de verhuurverplichtingen. De gebouweigenaar stimuleert de vorming van de coöperatie door de eerste aanloopkosten voor haar rekening te nemen, maar zal zelf geen lid zijn van de coöperatie. De coöperatie wordt zo



geconstrueerd dat het geen buurtvereniging wordt en zich gaat verweren, dat doen we door de doelomschrijving en begeleiding. We hebben dat in Groningen succesvol kunnen doen door constructieve doelen te formuleren en expliciet te maken dat het geen protest- of belangenclub was.

- 2) het is erg belangrijk dat er eigenaarschap wordt ervaren bij de bewoners, dat bereiken we door ruimte voor invulling te geven én de eerste selectie goed te doen. Dit is een beproefd maar ook organisch proces: bepalen wie je wel en wie je zeker niet moet hebben.
- 3) Op het Centrumeiland hebben we eenzelfde concept gemaakt. Omdat er nog weinig bewoners zijn en uit prudentie, beginnen we daar met een stichting die later over gaat in een coöperatie. Dat is een mogelijkheid.

Een scenario is dat de zo gecreëerde buurtcoöperatie de huurder van (een deel van) de plint en horeca wordt, maar ze kan ook in het vervolg breder gaan opereren en bijvoorbeeld een energiecoöperatie opzetten. Dat kan, maar hoeft niet. Het deel van de bedrijfsruimte dat de coöperatie niet huurt, zal door de eigenaar rechtstreeks aan derden worden verhuurd. De bestemming daarvan moet passen binnen het bestemmingsplan en zal tevens worden afgestemd op het ruimtegebruik door de coöperatie.

### Tijdpad

- Najaar 2022 tot en met begin 2023, vanaf 24 september peilen interesse
- Vanaf voorjaar 2023 de eerste bijeenkomsten/brainstormsessies
- Bij gebleken interesse en succes 2<sup>e</sup> helft 2023 vorming coöperatie, schrijven reglement etc.
- Huurovereenkomst medio 2024
- Opening medio 2025

### SWOT

#### Strengths

- > sterke verankering in de buurt, draagvlak en enthousiasme, goede programmatische aansluiting.
- > nauwe verbondenheid tussen eigenaar en huurder.
- > door brede programma mogelijkheid, meer diversiteit en minder rendabele maar ook belangrijke maatschappelijke functies.
- > het ontstaan van een buurteconomie, winsten blijven in de buurt.
- > grote bijdrage aan sociale cohesie, iedereen kan meedoen en samen ondernemen verbindt.
- > synergie van gestapelde functies: 1 ruimte is filmzaal, galerie, diner- en feestplek, repaircafe, commerciële yoga ruimte, buurtbibliotheek en vergaderplek.
- > de coöperatie moet duurzaam zijn, maar hoeft geen winstmaximalisatie voor aandeelhouders na te streven: daardoor kan ze goedkoper leveren.

#### Weaknesses

- > het is (niet meteen) een professionele organisatie en is daarmee kwetsbaarder.
- > (aanloop-) financiering is lastiger (maar ogelijk met Triodosbank en Stadmakersfonds).
- > minder financiële reserves bij moeilijke tijden (denk aan Corona).
- > het is mensenwerk, dus er ontstaan ook regelmatig conflicten, schurende belangen of eigen belangen tussen bewoners. Maar dit lost zich soms makkelijker en sneller op dan tussen bewoners en commerciële partijen en/of tussen bewoners en overheid bijvoorbeeld.
- > mogelijke beperkte interesse in de buurt of juist van een selecte groep die anderen uitsluit.



### Opportunities

- > de coöperatie kan verbreden in functies en werkgebied: klussenbedrijf, kinderopvang, zorg.
- > de coöperatie zou, na gebleken goed functioneren, de plint kunnen overnemen.
- > de coöperatie zou (op zijn vroegst over 25 jaar) een aantal woningen kunnen afnemen en verhuren.

### Threats

- > er kunnen sociale spanningen ontstaan in de groep en daarmee in de buurt.
- > er zou financieel vermogen kunnen ontstaan en ook dat kan tot spanningen leiden.
- > de governance is enigszins kwetsbaar omdat de leden het bestuur kiezen, er zou een coupe kunnen worden gepleegd door een klein groepje. Dit moet goed geregeld worden in de statuten.
- > financieel beheer kan suboptimaal zijn of worden en dat is problematisch voor de verhuurder.
- > teveel idealisme, te weinig realiteit en misschien gefnuikte verwachtingen.

## Voorbeelden

Naast grote en bekende coöperaties zoals de Rabobank, Univé en Campina/Melkunie is er een aantal coöperaties in Nederland actief die een goed voorbeeld zijn. Bij enkele daarvan was ZieglerGautier ook betrokken:

- Garyp: Energiecoöperatie van en voor het dorp: leende 9 mln bij de Rabobank voor 27.000 zonnepanelen. Het hele dorp is van het gas af en de coöperatie maakt 1 mln winst per jaar. Daarmee bouwt het dorp eigen sociale woningen voor hun ouderen en jongeren.
- Austerlitz: Zorgcoöperatie met 80 vrijwilligers en twee betaalde krachten die de zorg voor de ouderen doen. Gefinancierd uit zorgbudgetten. Ze hebben ook de lokale kroeg overgenomen en aanleunwoningen gebouwd bij het buurthuis dat ze zelf hebben ontwikkeld
- Journalistencoöperatie: 700 freelance journalisten hebben een eigen uitgeverij met een kantoor met werkplekken, eigen verdienmodellen en media, een steunfonds en een arbeidsongeschiktheidsvoorziening.
- In Groningen werken de creatieven en ondernemers samen in Coöperatie Suikerbiedt om een bijdrage te leveren aan de ontwikkeling van het terrein.
- In Weesp heeft een coöperatie het voormalige legerterrein Het Domijn gekocht en exploiteert dat.
- Er zijn verscheidene woon- en energiecoöperaties actief en succesvol.
- De Nationale Coöperatie Raad is een belangenvereniging:  
<https://www.cooperatie.nl/informatie/wat-is-een-cooperatie/>
- <https://www.valiz.nl/publicaties/operatie-wooncooperatie>