

# BELEIDSPPLAN GEMEENGOED VOOR GOED

*Huisvestingsrechtvaardigheid door coöperatieve woonmogelijkheden*



*Juli 2024*

# Beleidsplan

## Stichting GemeenGoed Voor Goed

Dordrecht, juli 2024

Bestuursleden:  
M.J. van den Hoek Roelse (voorzitter)  
C.G. Neven (secretaris)  
E. Boekee (penningmeester)

KVK:



# Inhoudsopgave

Inhoudsopgave .....	3
Hoofdstuk 1 Missie en visie.....	4
1.1. Missie .....	4
1.2. Visie .....	4
1.3. Resultaat.....	5
Hoofdstuk 2 Strategie en beleid .....	6
2.1. Strategie .....	6
2.2. Producten en diensten .....	6
2.3. Beleid.....	7
Hoofdstuk 3 waarde, leveranciers, partners en stakeholders.....	9
3.1. Waarde .....	9
3.2. Partners en kanalen .....	10
3.3. Leveranciers en financiers .....	11
3.4. Extra waarde voor stakeholders dankzij erfpacht .....	11
Hoofdstuk 4 Financiën .....	12
4.1. Vermogensbeheer.....	12

# Hoofdstuk 1 Missie en visie

## 1.1. Missie

Statutair is de doelstelling van stichting GemeenGoed Voor Goed vastgelegd, o.a. in art. 2.1 en 2.2a:

*“De stichting heeft ten doel het voorkomen en bestrijden van dakloosheid door het bevorderen, nastreven en (doen) realiseren van rechtvaardige huisvesting voor iedereen ('housing justice'), en voorts al hetgeen daarmee rechtstreeks of zijdelings verband houdt of daartoe bevorderlijk kan zijn, alles in de meest ruime zin van het woord.*

*De stichting tracht haar doel onder meer te bereiken door: het onderzoeken, ontwerpen en realiseren van bestendige, adequate en betaalbare (coöperatieve en/of innovatieve) woonmogelijkheden voor acuut woningzoekenden.”*

Kortom, de stichting wil dakloosheid voorkomen en bestrijden, door nieuwe, coöperatieve woonmogelijkheden te creëren. Het gaat om 'gemeenschapsgedreven woonmogelijkheden' (community led housing). In deze woonmogelijkheden staan waarden als anti-speculatie, gedeeld eigendom en bestuur door bewoners zelf centraal, zoals o.a. bij een [Community Land Trust](#), één van de specifieke vormen van 'community led housing'. Wij noemen het coöperatieve woonmogelijkheden. Ook wel 'de derde woonstroom' genoemd.

De stichting houdt zich nadrukkelijk niet bezig met maatschappelijke opvang om dakloosheid te bestrijden. En/of met het bijdragen aan aanpakken, die de kenmerken missen van adequate huisvesting, volgens de [definitie van de Verenigde Naties](#) (huisvesting is een mensenrecht). De stichting ziet af van een reparatie van bestaande systemen voor bestrijding van dakloosheid, maar beoogt rechtvaardigheid voor acuut woningzoekenden.

Verder past het niet bij de doelstelling van de stichting om grond of gebouwen in eigendom te brengen van de stichting en deze zelf te exploiteren. De stichting wil zorgen dat er woonmogelijkheden ontstaan, zonder er zelf één te worden.

## 1.2. Visie

'Huisvestingsrechtvaardigheid' ([housing justice](#)) gaat over het 'naar behoren voorzien in adequate huisvesting' [voor iedereen](#). En over rechten van bewoners. Verder betekent huisvestingsrechtvaardigheid dat dakloosheid wordt uitgeschakeld. Dat laatste heeft de focus van de stichting. De stichting ziet dakloosheid als uitsluiting van huisvesting ('[housing exclusion](#)'). En dus moet dakloosheid worden bestreden met woonmogelijkheden. Alternatieven zoals nachtopvang en maatschappelijke opvang zijn geen oplossing voor dakloosheid.

Bestaande woonmogelijkheden in Nederland (huurwoningen en koopwoningen) alléén kunnen de huisvestingsrechtvaardigheid niet voor iedereen realiseren: koop- en huurwoningen voorzien niet naar behoren in adequate huisvesting voor iedereen. De

toenemende dakloosheid is het alarmsignaal dat aangeeft dat er geen adequate huisvesting is voor woningzoekenden:

Mensen kunnen geen woningen meer vinden die [direct beschikbaar zijn én permanent beschikbaar én betaalbaar](#). Voor acuut woningzoekenden is er dus geen woonmogelijkheid, die aansluit bij het universele recht van de mens op behoorlijke huisvesting. De 'oplossing' die wél direct en betaalbaar beschikbaar is (zoals nachtopvang of flexwonen / anti-kraak wonen), is niet bestendig van aard. En woningen die betaalbaar zijn en een bestendige oplossing bieden (zoals sociale huurwoningen), zijn niet direct beschikbaar, omdat er door woningnood een lange wachttijd is ontstaan. Tenslotte zijn woningen, die bestendig en direct beschikbaar zijn (zoals koopwoningen), voor acuut woningzoekenden vaak onbetaalbaar.

Coöperatieve woonmogelijkheden kunnen een alternatief bieden, dat wél aansluit bij de behoefte aan direct beschikbare, permanent beschikbare en bestendig betaalbare huisvesting. Als de markt en de overheid niet kunnen voorzien in een behoefte, zijn coöperatieve innovaties immers een aloude uitweg. De kernelementen van coöperatieve woonmogelijkheden sluiten bovendien goed aan bij de kernelementen van huisvestingsrechtvaardigheid:

- Nieuwe voorraad woonmogelijkheden: juist waar private partijen en overheden grond en gebouwen beschouwen als niet bruikbaar, kunnen die bruikbaar zijn voor een coöperatieve woonmogelijkheid.
- Rechten van bewoners: eigendom en zeggenschap ligt bij bewoners zelf in een coöperatieve woonmogelijkheid
- Het bestrijden van dakloosheid: woonmogelijkheden, die direct beschikbaar, permanent beschikbaar en bestendig betaalbaar zijn, worden niet door de huidige koop- en huursector gerealiseerd. Een andere weg is nodig: een coöperatieve weg.

We streven naar een wereld zonder dakloosheid. Als dat bereikt is, is de stichting overbodig.

### 1.3. Resultaat

De stichting richt zich op het realiseren van coöperatieve woonmogelijkheden voor acuut woningzoekenden om zodoende dakloosheid te bestrijden. Door de coöperatieve kenmerken zijn deze woonmogelijkheden voor acuut woningzoekenden adequaat, direct beschikbaar, permanent beschikbaar en bestendig betaalbaar.

## Hoofdstuk 2 Strategie en beleid

### 2.1. Strategie

De strategie die de stichting toepast om het resultaat te bereiken volgt [drie 'paden'](#): onderzoek, verandering en community.

#### *Onderzoek*

Ten eerste verwerft de stichting kennis. Dat gebeurt door haalbaarheidsstudies op concrete objecten (grond en/of gebouwen). Maar ook door scenario ontwikkeling voor mogelijke typen woonprojecten. Er kunnen diverse scenario's worden onderscheiden, bijv. ontwikkeling van (verwaarloosd) leegstaand vastgoed, overname van bestaande woningen, nieuwbouw en ontwikkeling van bestaande in onbruik geraakte gebouwen van een woningcorporatie. Ook worden juridische en financiële vormen voor coöperatief eigendom en zeggenschap onderzocht op toepasbaarheid.

#### *Verandering*

Ten tweede helpt de stichting daadwerkelijk juridisch en financieel de woonmogelijkheden te realiseren. Dat betekent dat er rechtspersonen worden opgericht, bijvoorbeeld woonverenigingen van bewoners en/of besturen van begunstigden die gezamenlijk eigendom en/of zeggenschap hebben over grond en/of gebouwen. Ook worden financiers gezocht voor financiering van grond en/of gebouwen voor te realiseren projecten op concrete locaties.

Verder werkt de stichting samen met de plaatselijke overheid, de politiek en private stakeholders, ten behoeve van een eerlijk speelveld voor gemeenschapsgedreven huisvesting. Bijvoorbeeld door invloed uit te oefenen op de woon(zorg)visie, woondeals, het grondbeleid, het leegstandsbeleid en ontwikkelingen voor stadsuitbreiding, met het doel een gunstig klimaat te realiseren voor coöperatieve woonmogelijkheden.

#### *Community*

Tenslotte creëert en ondersteunt de stichting [gemeenschappen](#), die gevormd worden door de begunstigden (acut woonzoekenden, maar bijv. ook eigenaren van opstal en projectontwikkelaars), indirect betrokkenen (bijv. sympathisanten en/of buurtbewoners) en experts. De stichting betreft begunstigden, stakeholders en sympathisanten in de samenleving.

### 2.2. Producten en diensten

Wat de stichting levert en waar dat toe leidt:

- Onderzoeksresultaten (uit haalbaarheidsstudies) over de toepassing van coöperatieve woonmogelijkheden bij het bestrijden van dakloosheid leiden tot kennis.
- Coöperatieve woonmogelijkheden voor acut woonzoekenden leiden tot huisvestingsrechtvaardigheid.
- Gemeenschapontwikkeling leidt tot sterke gemeenschappen.

## 2.3. Beleid

### 1. Ambities

In 2024 voert de stichting minimaal één haalbaarheidsstudie uit, op een concreet object (grond en/of gebouw).

In 2024 vindt de stichting een partner (zie hoofdstuk 3) die kan bijdragen aan het realiseren van de statutaire doelstelling.

In 2024 ontstaat er bij de gemeente Dordrecht of een private stakeholder de intentie om een coöperatieve woonmogelijkheid te realiseren op een concrete locatie.

In 2024 vindt de stichting (gedeeltelijke) financiering voor de realisatie van een eerste coöperatieve woonmogelijkheid.

In 2024 is een ([organizing](#)) campagnestrategie ontworpen voor de realisatie van een eerste coöperatieve woonmogelijkheid in Dordrecht.

### 2. Kritische succesfactoren

- Plan
  - Genoeg Ruimte stelt met de stichting en stakeholders een plan op voor de haalbaarheidsstudie met onderzoeksvragen op maatschappelijk, technisch en bestuurlijk niveau.  
Deze studie gaat in op de stichtingskosten van een woonmogelijkheid op een concrete locatie, de financiering, de exploitatie, de risico's, de juridische constructie en de samenwerking met stakeholders.
  - Voor bouwkundig / architectonisch advies in deze haalbaarheidsstudie betreft de stichting een architect.
  - De stichting voert een doelgroeponderzoek uit (met gegevens verkregen door een Woo-verzoek).
  - Met advies van Genoeg Ruimte zoekt de stichting financiering voor de woonmogelijkheid op de concrete locatie.
  - Met advies van Genoeg Ruimte voert de stichting onderhandelingen gericht op een intentie om een coöperatieve woonmogelijkheid te realiseren op een concrete locatie.
  - De stichting zet de eerste stappen voor de campagnestrategie om de lokale politieke verandering te creëren, die nodig is om een coöperatieve woonmogelijkheid in Dordrecht te realiseren en maken afspraken over de uitvoering van de campagnestrategie en over communicatie.
- Budget
  - De financiering die nodig is voor de uitvoering van de bovenstaande plannen zoekt de stichting bij fondsen en overheden die subsidie voor plankosten

verstrekken, financiers voor de campagne en financiers gericht op gemeenschapsontwikkeling.

- Processen
  - Het bestuur stelt een bestuursreglement op, voor het laten uitvoeren van betaalde werkzaamheden voor de stichting, door externe experts (werving, selectie, beloning) en/of bestuursleden (waarbij sprake is van een tegenstrijdig belang).
  - Het bestuur stelt vast welke voorzieningen (infrastructuur) nodig zijn om de stichting goed te laten functioneren: een website en bankrekening.
- Mensen
  - Het bestuur draagt zorg voor een optimale teamsamenwerking tussen bestuursleden en met gecontracteerde experts.
  - Het bestuur waarborgt de aanwezigheid van deskundigheid binnen de stichting m.b.t. coöperatieve woonmogelijkheden, gemeenschapsontwikkeling/democratische zeggenschap en housing justice. Daarom is de stichting aangesloten bij het kenniscentrum CoopLink en het netwerk van CLT Nederland en Kennisplatform Collectieve Kracht.
- (Organisatie)kracht, kwaliteit en risicobeheersing
  - Het bestuur bewaakt de kwaliteitsnormen voor ngo's / ANBI.
  - Het bestuur stelt een kalender op voor verplichtingen, voortkomend uit de statuten: benoemingen, o.a. van een bestuurder bij ontstentenis of belet, bestuursvergaderingen (min. 4/jr.), jaarstukken, begroting en beleidsplan.
  - Het bestuur controleert het functioneren van de stichting door een evaluatiecyclus.

## Hoofdstuk 3 waarde, leveranciers, partners en stakeholders

### 3.1. Waarde

#### *Goed voor huisvesting*

Stichting GemeenGoed Voor Goed kan helpen voorzien in adequate, permanent beschikbare en bestendig betaalbare huisvesting voor mensen die uitgesloten worden door het huidige huisvestings- en woningmarktsysteem en daardoor dakloos (dreigen te) raken. De coöperatieve woonmogelijkheden, die de stichting realiseert, komen ten goede aan mensen die nu geen betaalbare woning kunnen huren (door wachtlijsten bij corporaties) en evenmin een woning kunnen kopen (doordat ze onbetaalbaar zijn). Dit realiseren van woonmogelijkheden sluit aan bij het primaire doel van de stichting: huisvestingsrechtvaardigheid voor iedereen.

#### *Goed voor zeggenschap*

Het logische tegenovergestelde van 'uitsluiting' (in dit geval uitsluiting van huisvesting) is 'inclusie' en 'zeggenschap' (agency) draagt bij aan inclusieve gemeenschappen. Wanneer er dus sprake is van uitsluiting bij huisvesting, is het van belang zeggenschap te organiseren. Daarom kiest de stichting om juist *coöperatieve* woonmogelijkheden te realiseren. Een cruciaal kenmerk van coöperatieve modellen is immers collectief eigendom en zeggenschap van begunstigden zelf. Zo wordt het evenwicht bewaard tussen de belangen van individuen en de belangen van de grotere gemeenschap. Geen van alle belangen wordt geïsoleerd van de ander nagestreefd. Geen voordeel gaat ten koste van het andere.

#### *Goed voor de basisbehoefte van mensen*

Collectieve afspraken, zoals statuten, erfpachtovereenkomsten en doorverkoopbeperkingen, zorgen ervoor dat grond en gebouwen betaalbaar zijn en dat blijven, ook voor volgende bewoners.

#### *Goed voor de stad*

Door collectief zeggenschap over grond en gebouwen blijven de te realiseren woonlocaties behouden voor de mensen met lage inkomens. Aantrekkelijke woonlocaties in de stad kunnen zo beschikbaar blijven voor de gemeenschap en niet enkel nog voor welgestelden van buiten de stad. Daardoor kan de balans in de sociaaleconomische samenstelling van buurten en steden worden bewaard.

#### *Goed voor de gemeenschappen*

Door de open-voor-leden structuur kan iedereen die zich betrokken voelt zich aansluiten bij de realisatie van een coöperatieve woonmogelijkheid op concrete locaties: burens, sympathisanten, ondersteuners en solidaire Dordtenaren. De sociale cohesie in buurten en wijken wordt versterkt omdat bewoners van coöperatieve woonlocaties (begunstigden) samen besturen met onafhankelijke experts en andere betrokkenen die indirect belangstelling hebben.

### *Goed voor de samenleving*

Uit wetenschappelijk onderzoek blijkt dat 'grassroots interventies' en 'gemeenschapsgedreven initiatieven' een bijdrage leveren aan duurzame ontwikkeling. Burgerinitiatieven spelen een grote rol bij systeemtransities. Indirect draagt de stichting bij aan deze ontwikkeling.

## 3.2. Partners en kanalen

De stichting rekent partijen tot haar partners als zij vanuit dezelfde principes bijdragen aan het realiseren van de doelstellingen via de strategische 'paden': *onderzoek, verandering en community* (zie hoofdstuk 2).

- Mogelijke kennispartners:
  - TU Delft
  - HU voor Participatief Actieonderzoek
  - Career Boost
  - Platform31
- Mogelijke campagnepartners:
  - Kansfonds
  - Dakloosheid Voorbij
  - Dordts Woongenootschap
  - Stichting Maatschappelijk Betrokken Ondernemen
  - LSA
- Mogelijke partners in realisatie van coöperatieve woonmogelijkheden:
  - Woningcorporaties
  - Private vastgoedondernemers
  - Gemeente Dordrecht
  - Ziegler Gautier i.v.m. [pilot van min. BZK](#).
- Mogelijke partners gemeenschapsontwikkeling:
  - Platform tegen Armoede
  - Buitenwacht
  - Verandergroep Woonregels

Connectie met partners komt tot stand via de volgende kanalen:

- Crowdbuilding
- CLT NL
- Kennisplatform Collectieve Kracht (Erasmus)
- CoopLink
- Werkgroep Verwaarloosd Erfgoed Dordrecht van Stichting Historisch Platform Dordrecht.
- Website met blogs (delen op persoonlijke social media kanalen)

### 3.3. Leveranciers en financiers

- Mogelijke financiers voor activiteiten van de stichting:
  - Provincie Zuid-Holland (voor haalbaarheidsstudies)
  - [Pilot versterkte participatie bij projectontwikkeling](#) (min. BZK) via de Stadmakerscoöperatie (voor gemeenschapsontwikkeling bij projecten)
  - Fonds Burgerbewegingen (voor campagne)
  - Katalys
- Mogelijke leveranciers:
  - Genoeg Ruimte
  - Architecten
  - Kennisnetwerk CoopLink
  - Kennisplatform Collectieve Kracht (Erasmus)

### 3.4. Extra waarde voor stakeholders dankzij erfpacht

Diverse partijen hebben baat bij wat de stichting voortbrengt aan kennis, huisvestingsrechtvaardigheid en sterke gemeenschappen. Bovenop alle waarde die de stichting creëert, zoals in 3.1 genoemd, kan het scheiden van grond en gebouwen op de grond extra mogelijkheden creëren voor gemeente, corporaties en vastgoedondernemers.

#### *Goed voor bestrijding van leegstand*

De bestaande leegstand in de stad kan worden bestreden door coöperatieve woonmogelijkheden te realiseren. De bestemming die rust op leegstaande gebouwen is vaak bezwaarlijk: de financiële investering die nodig is voor de ontwikkeling van leegstaande gebouwen kan nooit meer worden terugverdiend, als de ontwikkelaars zich moeten houden aan de bestemmingsplannen. Onder druk van leegstand in combinatie met woningnood wordt een oorspronkelijke zienswijze soms aangepast. Deze processen duren lang en dat zorgt ervoor dat er jarenlang gebouwen leeg staan.

Wanneer coöperatieve woonmogelijkheden worden gerealiseerd in deze gebouwen, waarop een sociale bestemming rust, kunnen ze zelfs (juist) als ze in slechte staat verkeren, nog (her)ontwikkeld worden, als de ontwikkelaar enkel het gebouw ontwikkelt en niet de grond in eigendom neemt.

#### *Goed voor sociaal ondernemende vastgoedontwikkelaars / corporaties*

Ontwikkelaars die maatschappelijk verantwoord willen ondernemen, kunnen gebouwen ontwikkelen tot betaalbare woningen op grond die in collectief eigendom wordt gebracht. Ontwikkelaars kunnen zich dan beperken tot de ontwikkeling van de gebouwen óp de grond. Doordat de ondernemers gehouden zijn aan de erfpachtafspraken over de grond en doorverkoopbeperkingen op de gebouwen, kunnen zij in niet-winstbeogende hoedanigheid de gebouwen ontwikkelen.

## Hoofdstuk 4 Financiën

### 4.1. Vermogensbeheer

De statuten van de stichting bepalen het beleid m.b.t. vermogensbeheer:

*“Het vermogen van de stichting wordt gevormd door alle ontvangen bijdragen, subsidies, giften, legaten, erfstellingen, alsmede andere baten. Erfstellingen mogen slechts worden aanvaard onder het voorrecht van boedelbeschrijving. Het vermogen van de stichting dient ter verwezenlijking van het doel van de stichting. Geen natuurlijk persoon noch een rechtspersoon kan over het vermogen van de stichting beschikken als ware het zijn eigen vermogen.”*

De stichting streeft ernaar haar vermogen zodanig te beheren dat het behoud van het vermogen en het genereren van een duurzame impact voorop staan. Het vermogen van de stichting wordt uitsluitend aangewend ter verwezenlijking van de statutaire doelstellingen en wordt niet opgepot met het oogmerk van vermogensvorming.

De stichting heeft de volgende uitgangspunten met betrekking tot vermogensbeheer:

#### 1. Beleggingen en risico's:

Het bestuur van de stichting zal, indien gekozen wordt voor beleggen, een beleggingsbeleid opstellen conform een nader te selecteren, bestaande richtlijn voor ethisch beleggen. Verder zal de stichting het beleid periodiek evalueren om ervoor te zorgen dat het vermogen in lijn blijft met de doelstellingen en verplichtingen conform ANBI-regelgeving.

Eventuele beleggingen zullen worden gedaan op een prudente wijze, waarbij risicobeheersing en behoud van kapitaal centraal staan, enkel in liquide en laag-risico beleggingscategorieën, zoals staatsobligaties en spaarrekeningen.

#### 2. Ethisch en duurzaam beleggen:

De stichting houdt bij het beheer van het vermogen rekening met ethische en duurzame normen. Er wordt niet geïnvesteerd in bedrijven of fondsen die niet voldoen aan de ethische richtlijnen van de stichting.

#### 3. Gebruik van opbrengsten:

De opbrengsten uit het vermogen worden uitsluitend aangewend voor de activiteiten die bijdragen aan de doelstelling van de stichting. Een deel van de opbrengsten kan, indien noodzakelijk, worden herbelegd om de continuïteit en lange-termijn doelstellingen van de stichting te waarborgen.

#### 4. Transparantie en verantwoording:

Het bestuur zorgt voor transparantie in het vermogensbeheer door jaarlijkse rapportage en verantwoording in de financiële stukken van de stichting. Het bestuur beoogt naleving van de regelgeving rondom ANBI-instellingen en zal desgewenst aanpassingen in het vermogensbeheer doorvoeren om te blijven voldoen aan deze regelgeving.

5. Geen winstoogmerk:

Conform de ANBI-regelgeving heeft de stichting geen winstoogmerk. Alle inkomsten worden aangewend voor de verwezenlijking van de doelstellingen zoals vastgelegd in de statuten.

