

# Club WOWW

## een introductie



# Club WOWW

## Wonen om te Wonen Woningen

Club WOWW is in ontwikkeling. Wat we willen bereiken en met welke bouwstenen is helder. Door middel van een eerste WOWW-PROJECT werken we samen met onze clubleden, overheden en de bouwsector, deze bouwstenen verder uit.

1 april 2023

**Is een initiatief van Lowlands en The Positive Lab**

**Wil woningen voor starters blijvend betaalbaar houden door een nieuwe categorie woningen te realiseren in de sociale koopsector.**

**Wij bouwen een community die zich inzet voor wonen in coöperatieve vorm.**

**Club WOWW telt al meer dan 2.500 leden en groeit.**

**Wij doen dit samen met partners zoals gemeenten, werkgevers, corporaties, ontwikkelaars en financiers**

**Zoekt een lokatie voor een eerste WOWW-PROJECT**

# WIE ZIJN WE

Club WOWW is een initiatief van Lowlands en The Positive Lab en is ontstaan uit een samenwerking met Vereniging Eigen Huis. De woonbehoefte van de starter op de woningmarkt staat centraal.

Club WOWW ging van start in augustus 2022 op Lowlands.

**Onze ambitie is het aandeel blijvend betaalbare koopwoningen op de markt substantieel te vergroten en bewoners daarbij een stevige rol te geven. Hiermee willen we een nieuwe categorie in de woningvoorraad van Nederland laten ontstaan.**

Hoe wij dat zien, willen we demonstreren met de ontwikkeling van een eerste project.

We streven ernaar op Lowlands 2023 dit eerste project bekend te maken.

- **Club WOWW is een vehikel om starters een stem te geven door ze te verenigen. Een nieuwe community.**

In plaats van met elkaar te concurreren op de woningmarkt, ambieert Club WOWW de starter te verenigen en het initiatief gezamenlijk in eigen hand te nemen. Met de lancering op Lowlands 2022 zijn inmiddels meer dan **2500** clubleden geworven om de eerste groepen geïnteresseerden per regio samen te brengen. Lowlands biedt een platform om starters te bereiken en een media/PR netwerk.

- **Club WOWW begeleidt starters bij de oprichting van een cöoperatieve vereniging van eigenaren**

Het gaat om de ondersteuning van het proces om de clubleden te verenigen en bij de juridische organisatie van de leden om samen starterswoningen te realiseren en collectieve voorzieningen te beheren.

- **Club WOWW ondersteunt bij de realisatie van blijvend betaalbare starterswoningen**

The Positive Lab en Lowlands ontwikkelen het WOWW-construct voor de blijvende betaalbaarheid en ondersteunen de clubleden bij realisatie van hun woonproject door de verwerving van een lokatie en samen te werken met grondeigenaren, ontwikkelaars, aannemers, etc. om een eerste project daadwerkelijk binnen de doelstellingen haalbaar te maken. Club WOWW treedt namens de kopers op als (professionele) opdrachtgever van de ontwikkeling en bouw van het project.

# WAAROM CLUB WOWW

**Wonen is een basisbehoefte, maar de woningmarkt zit vast.**

- Er is schaarste, afbraak van sociale woningbouwsystemen, te weinig nieuwbouw of nieuwbouw die niet aansluit bij de behoefte. Wat wel wordt gebouwd - met enorme publieke inspanningen en middelen - leidt vroeg of laat tot speculatiewinst.
- Starters op de woningmarkt met een middeninkomen vallen tussen wal en schip. Ze verdienen te veel voor de sociale sector en de vrije markt is te duur.
- De stijgende bouwkosten, de stijgende rente, de inflatie, tekort aan bouwvakkers en materialen leveren enorme uitdagingen voor de woningproductie en betaalbaarheid.
- De minister blijft desondanks ambitieus: tot 2030 917.000 woningen bouwen, waarvan 350.000 (40%) huur- en koopwoningen in het middensegment.

**Club WOWW is een deeloplossing voor een deel van de wooncrisis.**

In deze turbulente tijd richten wij ons op betaalbare koopwoningen voor starters. Deze categorie vraagt om nieuwe concepten, nieuwe organisatie van ontwikkeling, realisatie en exploitatie en nieuwe samenwerkingen.

Club WOWW is geïnspireerd op uitstekend functionerende collectieve bouw-, en woonvormen zoals in Zurich, Wenen en Berlijn. In Nederland groeit de populariteit van deze collectieve vormen snel. Wij willen experimenteren met deze vorm om blijvende betaalbaarheid te organiseren, ook in de koopvoorraad, zodat dit deel van de woningvoorraad groeit en ook later beschikbaar is voor woningzoekenden voor wie de vrije markt een te grote stap is.

In breder opzicht kan Club WOWW in complexe gebiedsontwikkelingen de stem van nieuwe bewoners aan tafel krijgen, zodat ook naast het belang van de reeds aanwezige bewoners ook het belang van de toekomstige bewoners mee kan worden gewogen in plannen en planologische procedures.

# DE UITGANGSPUNTEN VAN ONZE OPLOSSING

1. Club WOWW wil **sociale koopwoningen van rond €260.000 – 300.000\*** realiseren door:
  - het financieringspotentieel van de groep starters uit het ledenbestand van Club WOWW aan te wenden voor de bouw van collectief georganiseerde woongebouwen van 50 tot 300 woningen;
  - kwalitatief, duurzaam, modulair en ruimtelijk efficiënt te bouwen;
  - een gevarieerd en schaalbaar model te bieden wat aansluit bij de woonbehoeften van de starter, juridisch en fiscaal houdbaar is en bijdraagt aan een duurzame leefomgeving.
2. Deze woningen **blijvend in de sociale koopvoorraad te houden d.m.v. een anti-speculatiemodel**. De eigenaar verkoopt de woning aan de volgende starter uit het ledenbestand tegen de originele koopprijs en een deel van de eventuele waardevermeerdering, zodanig dat de woning ook voor de volgende starter betaalbaar is.
3. Sociale, ecologische en economische duurzaamheid organiseren op basis van een **coöperatieve organisatie van eigenaren, eigendom, financiering en voorzieningen** (bv. duurzame energie, werkruimtes, deelmobiliteit, etc.). We kijken daarbij ook naar het eigendom van grond. Grond is van de samenleving en willen onderzoeken of het collectieve eigendom van grond een sleutel voor betaalbaarheid kan zijn.

\* Deze prijzen ligt ruim onder NHG prijs van € 405.000 per 1 januari 2023 (bij het toepassen van energiebesparende maatregelen ligt deze grens bij € 429.300.) De maximale leencapaciteit voor de middeninkomens van 1 tot 1,5 keer modaal ligt tussen de 170.000 en 305.000 bij 3,5% rente en 10 jaar vast.

# VOOR WIE

- **Starters op de woningmarkt met een inkomen tussen €40.000 en €70.000.** Het gaat om:
  - zorgmedewerkers, leraren, politieagenten;
  - jongeren die net starten met werken;
  - startende gezinnen;
- maar **ook om ‘doorstromers’**:
  - voldoende koopkrachtigen in een sociale huurwoning die willen kopen;
  - ouderen met een te groot huis die best kleiner willen wonen, daarmee een groot gezinshuis achterlatend, maar die niets passends kunnen vinden.

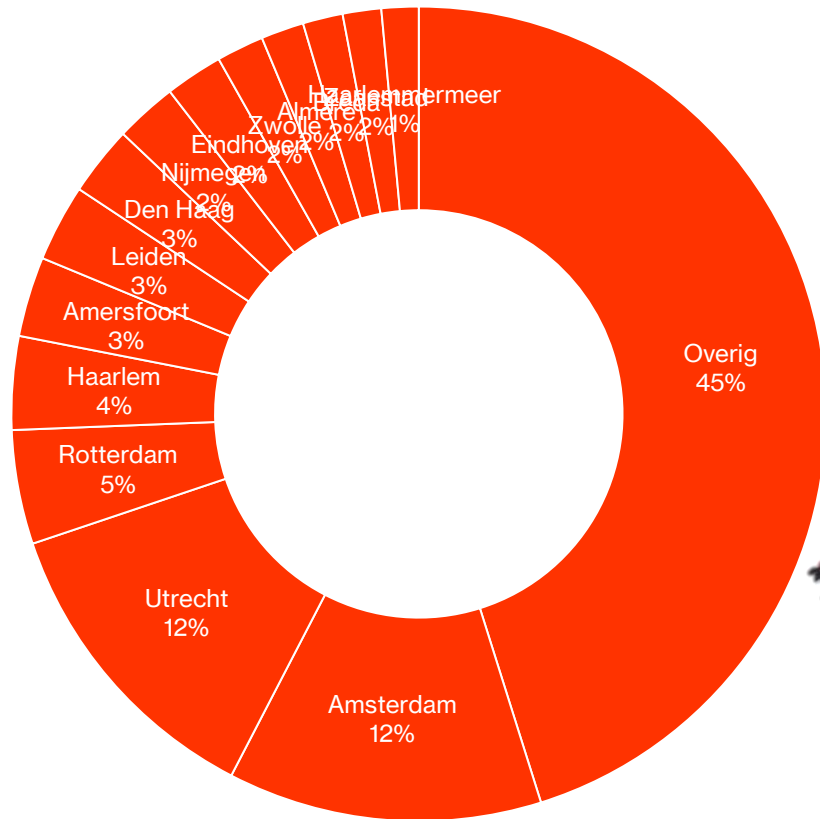
Via informatie van onze clubleden zullen wij preciezer in beeld brengen hoe de groep ‘middeninkomens’ er uitziet, wat hun behoeften, mogelijkheden en perspectieven zijn. Onze WOWW oplossing, maar ook oplossingen van andere partijen kunnen daar baat bij hebben. Ook informatie via bonden en werkgevers is behulpzaam.

# MET WIE

We kunnen dit niet alleen en zoeken partners.

- **gemeentes en private grondeigenaren** die grond tegen sociale voorwaarden bieden om zodoende een duurzame sociale koopvoorraad te realiseren.
- **woningcorporaties en/of projectontwikkelaars** waarmee we een project tot stand kunnen brengen, het liefst als onderdeel van een lopende ontwikkeling.
- **financiers, investeerders en filantropen** die zich tegen een maatschappelijk rendement willen inzetten voor duurzame verandering van de woningmarkt.
- **werkgevers met personeel** voor wie Club WOWW in de woonbehoefte kan voorzien en die bereid zijn vanuit hun SDG-doelstellingen een rol te spelen in een inclusievere woningmarkt.

# CLUB WOWW GROEIT: 2.576\* STARTERS DOEN AL MEE



\*Aanmeldingen Club WOWW per 1 april 2023

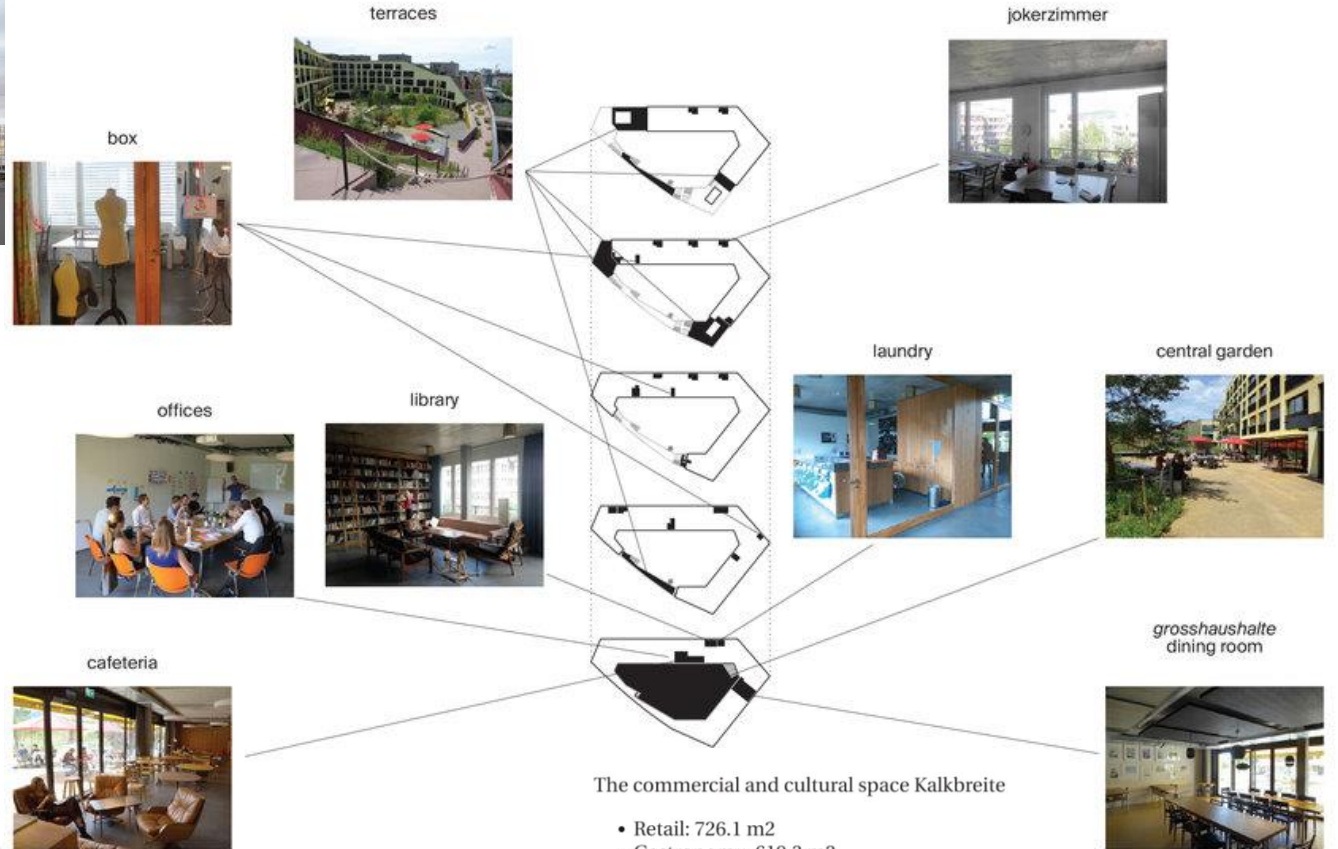
**EEN WOWW-PROJECT**



# INSPIRATIE – KALKBREITE GNOSSENSCHAFT ZURICH

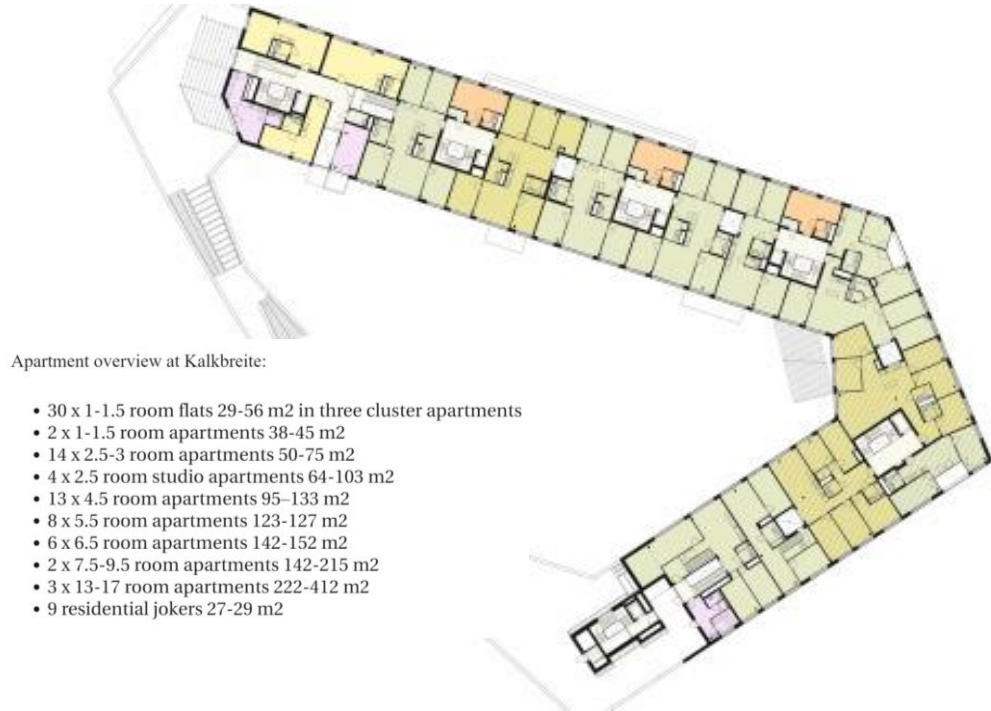
90 appartementen

4.900 m<sup>2</sup> culturele en commerciële ruimtes



The commercial and cultural space Kalkbreite

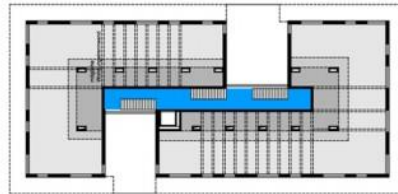
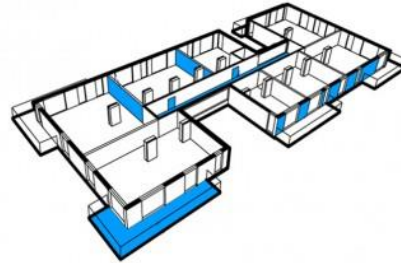
- Retail: 726.1 m<sup>2</sup>
- Gastronomy: 619.3 m<sup>2</sup>
- Health: 757.8 m<sup>2</sup>
- Offices: 1'555.5 m<sup>2</sup>
- Culture: 654 m<sup>2</sup>
- Childcare: 314.6 m<sup>2</sup>
- Guesthouse: 285 m<sup>2</sup>



Apartment overview at Kalkbreite:

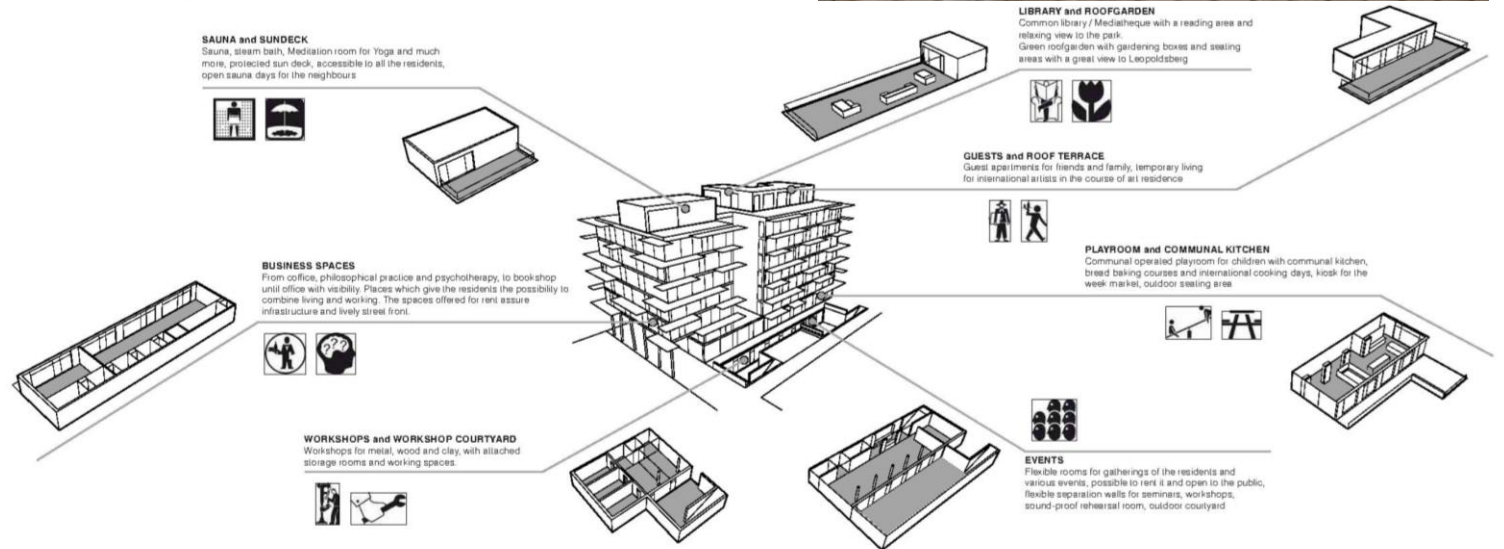
- 30 x 1-1.5 room flats 29-56 m<sup>2</sup> in three cluster apartments
- 2 x 1-1.5 room apartments 38-45 m<sup>2</sup>
- 14 x 2.5-3 room apartments 50-75 m<sup>2</sup>
- 4 x 2.5 room studio apartments 64-103 m<sup>2</sup>
- 13 x 4.5 room apartments 95-133 m<sup>2</sup>
- 8 x 5.5 room apartments 123-127 m<sup>2</sup>
- 6 x 6.5 room apartments 142-152 m<sup>2</sup>
- 2 x 7.5-9.5 room apartments 142-215 m<sup>2</sup>
- 3 x 13-17 room apartments 222-412 m<sup>2</sup>
- 9 residential jokers 27-29 m<sup>2</sup>

# INSPIRATIE – WOHNPROJECT WIEN



Wohnprojekt Wien is the name of an association of private people founded 2009 sharing the idea of living together in the city: sustainable, conjointly and open minded. The result is a collaborative housing project for 67 adults and 34 children, situated next to a park in the 2nd district of Vienna. It houses 40 apartments, 400m<sup>2</sup> trade or commerce and 700m<sup>2</sup> community spaces.

Building Sustainability is expressed by a high Level of energy efficiency (15,49kwh/m<sup>2</sup>) supported by a controlled domestic ventilation system with heat recovery. Low temperature district heating and a photovoltaic on a wooden façade and ecological by a construction chemical n. The architectural concept gives community. It encourages co apartments around a central by airspaces. The community



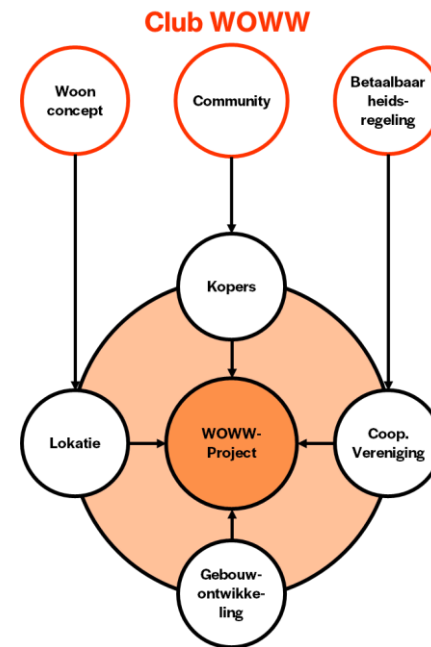
# WOWW IN ONDERZOEK

## 1. Woonconcept

ClubWOWW ontwikkelt een woonconcept geïnspireerd door de wooncoöperaties in Zurich, Berlijn, Wenen. De clubleden zijn hiervoor een belangrijke bron van informatie: we inventariseren hun **woonwensen en financiële situaties**. Het woonconcept gaat ook over de relatie met de omgeving en hoe de komst van het collectieve project daarin een positieve rol kan spelen. Dit concept vormt de basis voor de projectontwikkeling. Uitgangspunt is duurzamer, sneller, betaalbaar en schaalbaar te bouwen.

## 2. Koopprijs=Maakprijs

De koopprijs moet gebaseerd zijn op de **werkelijke kosten om de woning te bouwen**: de maakprijs, en niet op de marktprijs. Om de betaalbaarheid verder te vergroten willen we experimenteren met een systeem waarbij de grondkosten buiten de koopprijs worden gehouden en de grond onderdeel wordt van de gemeenschappelijke voorzieningen en eigendom. Samen met andere gemeenschappelijke voorzieningen, (bv. duurzame energie, werkruimtes) die al dan niet commercieel door de collectieve organisatie worden geëxploiteerd. Het idee is dat woningeigenaren, vergelijkbaar met erfpacht, maandelijks een vast bedrag afdragen voor de grond aan de collectieve organisatie. Elke bewoner is eigenaar van de eigen woning en financiert de woning door middel van een hypotheek.



## 3. WOWW-Project

Voor elke projectlocatie wordt een **WOWW-Project** opgericht waarin de projectontwikkeling en financieringsaanpak en afspraken met de collectieve organisatie, **de coöperatieve vereniging**, worden geregeld. De vereniging, ook per lokatie op te richten, regelt de relatie tussen de splitsingsakte/VVE, koopakte van de kopers enerzijds en anderzijds de anti-speculatieregeling en aanvullende gemeenschappelijke voorzieningen, waaronder het grondgebruik, energie en mobiliteit.

## 4. Blijvende betaalbaarheid en waardedeling

De blijvende betaalbaarheid wordt mogelijk door een betaalbaarheidsregeling die regelt dat de woningen niet tegen woekerprijzen worden doorverkocht en juist de sociale en solidariteitsprincipes van de community ondersteunt. We onderzoeken een bestaande regeling geschikt is en anders ontwerpen we zelf een vorm die dat mogelijk maakt.

We vinden het belangrijk dat de koper deelt in de eventuele waardestijging van de woning, in ieder geval een voordeel geniet vanuit de ratio dat de koper hypotheekrisico draagt en mede verantwoordelijkheid neemt in de coöperatieve vereniging. De woning wordt dus gekocht tegen een betaalbare koopprijs en doorverkocht wordt tegen de oorspronkelijke koopprijs en een percentage van de waardestijging, bijvoorbeeld op basis de gemiddelde waardestijging van de afgelopen 25 jaar. Het resterende percentage van de waardestijging komt ter beschikking van de community als reserve, bijvoorbeeld ten behoeve van exploitatierisico's van de collectieve voorzieningen.

## 5. Mooie en gezonde leefomgeving

De collectieve waarden van WOWW moeten ook op buurtniveau bouwen aan een hechtere, veilige en gezonde leefomgeving. De gemeenschappelijke voorzieningen, het ontwerp van het woongebouw, en de inrichting van de directe omgeving zullen daarop zijn gericht.

# IDEEN VOOR EEN EERSTE PROJECT

**WE ZOEKEN GROND OF TE TRANSFORMEREN GEBOUW VOOR EEN EERSTE PROJECT.**

## VOORLOPIGE UITGANGSPUNTEN

**Doelgroep:** alleenstaanden en jonge gezinnen

**Koopsom:** €260.000 – € 300.000

**Programma:** 50 sociale koopwoningen (50-70 m2 gbo) + 500 m2 gemeenschappelijke ruimtes (sociaal en commercieel exploiteren)

**Eigendomssituatie:** combinatie collectief eigendom en individueel eigendom

**Type gebouw:** gestapeld

**Lokatie:** stedelijke omgeving, eigen grond of erfpacht

**Duurzaamheid:** circulair/hout, duurzame energie, natuurinclusief

**Juridische vorm:** coöperatieve vereniging



W  
O  
N  
I  
N  
G  
E  
N

**WE ONDERZOEKEN EEN CONSTRUCT OM BLIJVENDE BETAALBAARHEID EN SOCIALE COHESIE TE ORGANISEREN.**

**INDIVIDUEEL EIGENDOM**

De toekomstige eigenaren kopen een woning en financieren de realisatie van de woningen via hypotheek.

**GEMEENSCHAPPELIJKE + COMMERCIELE RUIIMTES**

**GROND**

**COLLECTIEF EIGENDOM**

De VVE+ financiert de grond en de gemeenschappelijke voorzieningen. De VVE+ sluit een lening af tegen duurzame condities. De inkomsten van de VVE+ bestaan uit de maandelijkse grondbijdragen van eigenaren en uit de exploitatieinkomsten van de voorzieningen.

# Club WOWW is:

- **een podium voor woningzoekenden**
- **aanjager van meer betaalbare woningen**
- **opdrachtgever van WOWW-PROJECTEN**

**Lowlands en The Positive Lab bundelen kennis en netwerken in de woningmarkt, cultuur, media, publieksbereik en vastgoed en ruimtelijke ontwikkeling om dit initiatief mogelijk te maken.**

Club WOWW speelt **een centrale faciliterende rol**.

Club WOWW **ontwikkelt de bouwstenen van het WOWW-project als standaardmodellen** zodat het repliceerbaar is: het woonconcept, de financiële structuur, regelt de lokatie, richt de coöperatieve vereniging op, verzorgt de ontwikkelfinanciering.

Club WOWW fungeert als professionele **opdrachtgever van de vastgoedontwikkeling van het WOWW-PROJECT** en werkt ten behoeve van de uitvoering samen met maatschappelijke projectontwikkelaars. Club WOWW gaat daarvoor een ontwikkelovereenkomst aan met deze partij en de betreffende gemeente.

De **uitvoering/beheer van de anti-speculatieregeling wordt door WOWW verzorgd** in samenwerking met een partner, zoals Stichting Opmaat. We onderzoeken op dit moment de verschillende bestaande regelingen als inspiratie voor de toepassing van bij de doelstellingen van WOWW passende vormen. Deze zullen ook moeten aansluiten op de voorkeuren van gemeenten.

De ambitie is om de **coöperatieve vereniging als model op te schalen**; met als doel zoveel de voorraad blijvend betaalbare woningen te laten groeien. Daarom kan wat ons betreft **iedereen het initiatief nemen voor een WOWW-PROJECT**.

Bijvoorbeeld op eigen initiatief van clubleden of een grondeigenaar of projectontwikkelaar als onderdeel van een grotere ontwikkeling, of een gemeente als onderdeel van placemaking van een nieuw stuk stad. De spelregels van Club WOWW zijn dan wel van toepassing en Club WOWW werkt aan de totstandkoming in partnership.

# TEAM WOWW

**Rol Lowlands:** een platform bieden om starters te bereiken en te verenigen en inzet netwerk Lowlands voor PR en genereren van aandacht. Daarnaast bijdragen aan onderzoek, conceptontwikkeling en acquisitie projecten.

## Waarom Lowlands?

De Lowlands bezoeker is goed opgeleid, staat aan het begin van een carrière, met een goed salaris, maar is kansloos op de woningmarkt. De visie van Lowlands is voor de grote zorgen van haar doelgroep zoals het milieu, wonen, wereldbeeld een optimistisch perspectief te bieden. Waar mogelijk zelfs zelf het heft in handen te nemen en inspiratie te bieden aan de bezoekers dat je zelf initiatief kunt nemen en zo een eigen bijdrage te leveren aan een betere wereld. Zo heeft Lowlands via onderzoek naar milieubelasting van eigen bedrijfsvoering onderzoek gedaan, verbeteringen aangebracht en is nu mede-initiatiefnemer en mede-eigenaar van ca. 35 ha. met zonnepanelen overkapte parkeergelegenheid waarmee 35 miljoen Kwh wordt opgewekt. Volgens dit model wil Lowlands ook omgaan met het woonprobleem van haar bezoekers.

[www.lowlands.nl](http://www.lowlands.nl)

**Rol The Positive Lab:** het aanjagen van het initiatief, bijdragen aan onderzoek, conceptontwikkeling en acquisitie projecten. Inzet van netwerk bij gemeentes en bouwsector. Als opdrachtgever fungeren voor de toekomstige projectontwikkeling van de WOWW-projecten.

## Waarom The Positive Lab?

The Positive Lab zet zich in voor duurzame stedelijke ontwikkeling en onderneemt nieuwe initiatieven met als doel positieve uitkomsten voor mensen en de planeet. Betaalbare woningen realiseren is daarbij een van de grootste opgaven. Dat vraagt om een andere kijk op waardeontwikkeling en waardedelen. Alle partijen hebben daar een rol in, van rijk tot gemeentes, maar ook bewoners zelf. Zij kunnen door zich te verenigen een grotere rol spelen in het vormgeven van hun leefomgeving. Doel is bijdragen aan een robuuste aanpak die op korte en lange termijn impact heeft op de betaalbaarheid van woningen.

[www.thepositivelab.earth](http://www.thepositivelab.earth)