



Pamflet voor *vrijplaats wonen* in Smalingerland

31-10-2017

Intro

1. Drachten, “dèr moast wêze”; experiment vrijplaats wonen
2. Smalingerland is niet af; experimenteren als maatschappelijke opgave
3. Knelpunten
4. Dorpen ten onrechte op slot
5. Kenschets woningmarkt Smalingerland
6. Beleid: zorg in eigen handen
7. Betaalbaarheid versus financiering
8. Plannen
 - a. Invoeren innovatieve vormen erfpacht
 - b. Ik Bouw Betaalbaar in Smalingerland
 - c. Kluswoningen
 - d. Oprichten Wooncoöperatie
 - e. “Lichte stedenbouw”
 - f. Transformeren winkels in wonen
 - g. Cultuurverandering
9. En verder!

Intro

De huidige koopwoningmarkt lijkt wel op hol geslagen! Waar een jaar geleden alles "op slot" leek te zitten, worden nu woningen als zoete broodjes verkocht en lijkt bieden boven de vraagprijs eerder regel dan uitzondering. Mensen durven weer, willen weer, kopen weer. Tot zover het goede nieuws, want tegelijkertijd lukt het veel mensen niet een woning te vinden. Daarom is het hoog tijd voor nieuwe ideeën. Nieuwe manieren van bouwen en wonen. Denktank Teun! presenteert in dit pamflet een aantal nieuwe plannen om het wonen in Smallingerland te stimuleren en nieuw elan te geven.

Wij spreken daarbij de hoop en verwachting uit dat deze ideeën niet vastlopen in een rigide bureaucratisch moeras. Smallingerland heeft zich door de tijd heen gekenmerkt door bestuurders met lef. De resultaten zoals Morrapark, Drachtstervaart en Peindermieden mogen er zijn. De Denktank Teun! verwacht met dit pamflet een impuls te kunnen geven aan de volgende innovatieve en aansprekende woonplannen in Smallingerland.



Doelstelling

In dit pamflet heeft de Denktank Teun! een aantal ideeën samengebracht om initiatieven te stimuleren op de woningmarkt in de gemeente Smallingerland. Doel is om voor deze ideeën een breed draagvlak te creëren en met directbetrokkenen uit te werken. Denktank Teun! wil niet alleen deze nieuwe innovatieve en aansprekende woonconcepten onder de aandacht brengen maar ook initiatiefnemers ondersteunen.

1. Drachten, “dèr moast wêze”: experiment vrijplaatswonen

Denktank Teun! wil in Smallingerland als eerste gemeente in Fryslân experimenteren met “vrijplaatswonen”.

Wat verstaan wij hieronder? Er worden in de gemeente twee plaatsen aangewezen waar op basis van burgerinitiatieven kleine communities kunnen worden gevestigd. In deze communities leven jong, oud, rijk, arm door elkaar. Zij wonen er en werken is ook mogelijk. De bouw en infrastructuur is duurzaam en milieuvriendelijk. Er wordt met de ruimte en inrichting rekening gehouden dat men ook zelfsupporting kan zijn. De vrije geest van de burgers van de Friese Wouden, de ‘Wâldpyken’, is hier de inspiratie.

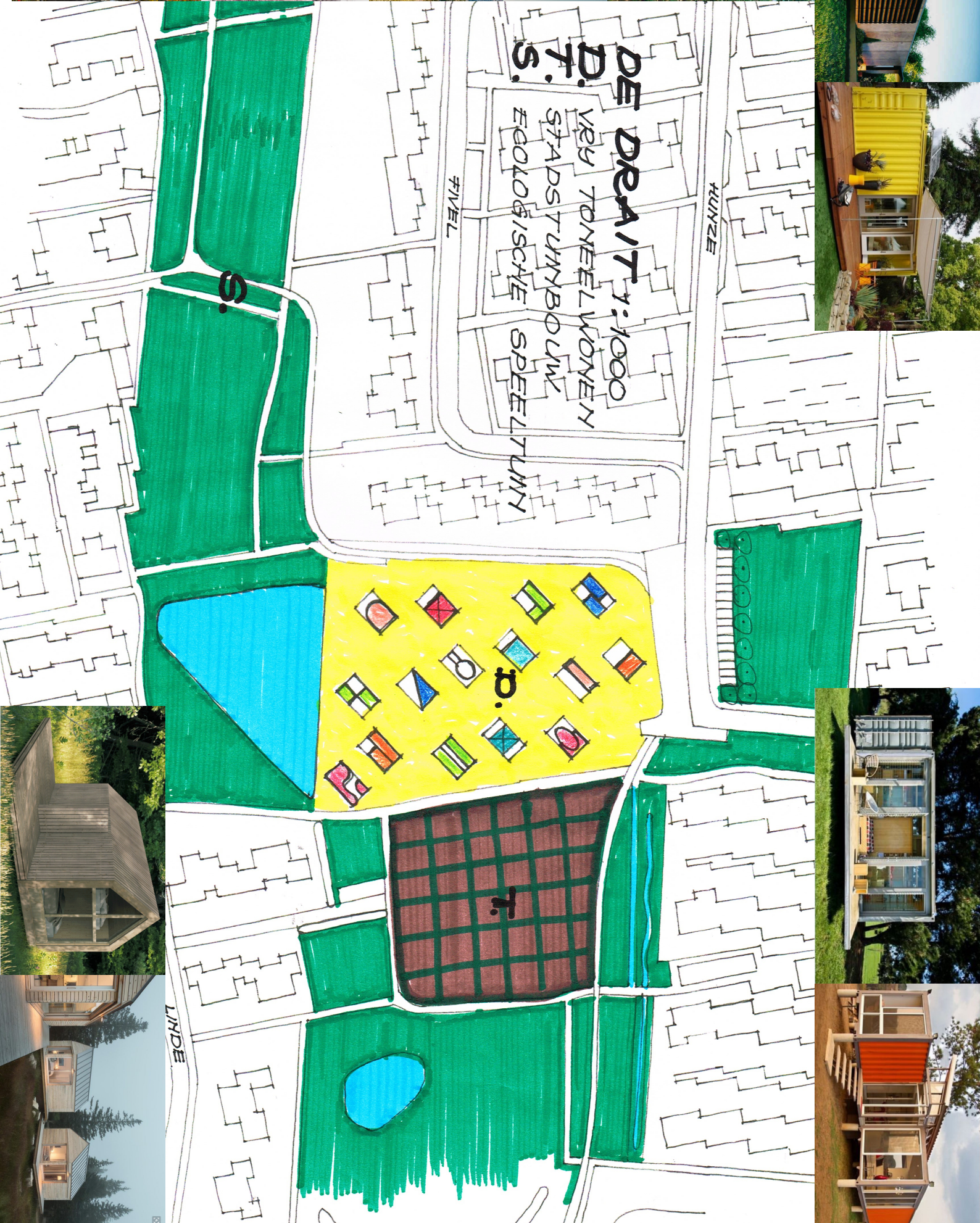
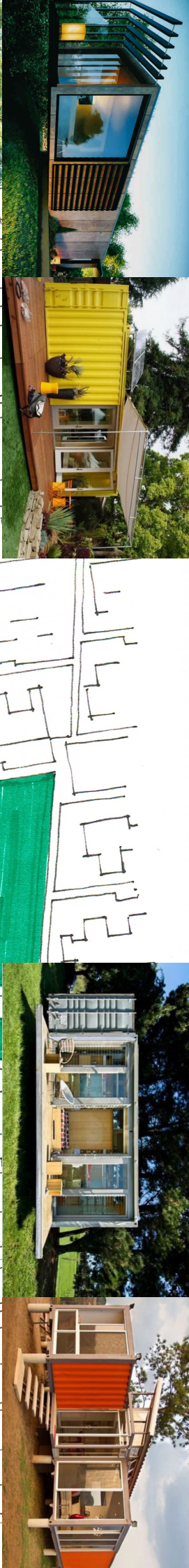
De bewoners van deze streek staan bekend als ‘Wâldpyken’, letterlijk vertaald Woudkippen. In het verleden was dit een minder positief bedoelde aanduiding die door de bewoners van het vruchtbare Friese kleigebied werd gebruikt voor de bewoners van de relatief arme, maar boomrijke oostkant van de provincie. Tegenwoordig wordt Wâldpyk in de streek als een geuzennaam beleefd. De Wâldpyk is dwars, oars as oars, rûch, vrijgevochten, is liever kleine baas dan grote knecht en dat in een bijzonder smûk landschap van elzensingels en dykswâlen.

Denktank Teun! heeft hiervoor al twee locaties op het oog in Drachten: In de Drait en in de Folgeren. Samen bieden deze locaties ruimte aan bijna 50 wooneenheden met ruime groenvoorziening. Belangstellenden hebben het voornemen een community te willen stichten die voldoet aan de uitgangspunten. Zij kunnen zich op een door hen gekozen wijze organiseren en zijn zelfverantwoordelijk voor de realisatie van het initiatief. De locaties hebben elk een eigen karakter variërend van dorps-biologisch agrarisch tot stedelijk-ambachtelijk. Er is een variatie aan woningen, van zeer betaalbaar tot duur, allen koop.

Hypotheekverstrekkers wordt gevraagd om de collectieve bouw middels speciale hypotheek mogelijk te maken. Er is een adviesgroep van deskundigen beschikbaar voor begeleiding en advies.

De gemeente wordt gevraagd de projecten te faciliteren door regels te vereenvoudigen, bestemmingen aan te passen en aanvragen versneld te behandelen. De gemeente steekt hierbij fors haar nek uit. Maar dat doet zij uit overtuiging. Drachten wil de toon zetten voor toekomstgericht en duurzaam wonen en hier expertkennis in ontwikkelen. Juist in een plattelandsomgeving waar krimp plaatsvindt, moet geïnvesteerd worden in de toekomst; in een nieuwe duurzame toekomst. Hierbij is nadrukkelijk oog voor de oude waarden en cultuur.

Hierna zijn twee verbeeldingen opgenomen hoe dit op de locaties De Folgeren en De Drait er uit zou kunnen gaan zien.





DE FRISA

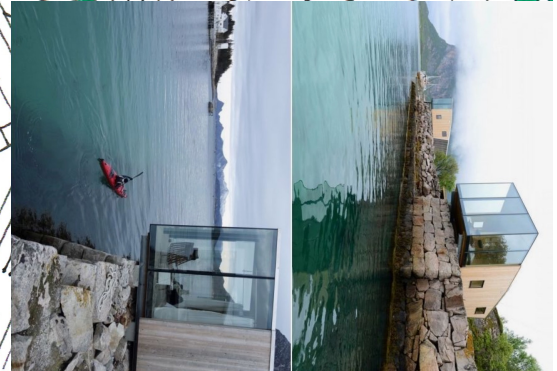
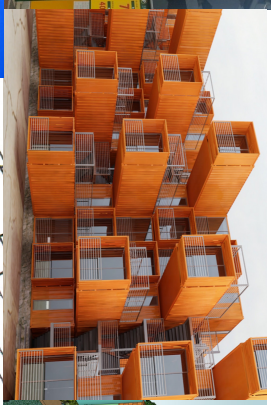
DE WETERMULLE

DE EXESBOR

DE FOLGEREN

K:1000

- A. GOEDKOOP VRIJ OORLICHTIGE WONEENSCHEID.
- B. NIET WILDE WONEN.
- C. PROJECTMATHIG WATERWONEN.
- γ. STADSTUURBOUW.



2. Smallingerland is niet af; experimenteren als maatschappelijke opgave

Om er zorg voor te dragen dat inwoners in Smallingerland fatsoenlijk en goed kunnen wonen zijn aanpassingen in de woningvoorraad nodig. We worden met zijn allen steeds ouder, er komen minder jongeren, er komen meer alleenstaanden, woonwensen veranderen, en de samenleving wordt meerkleurig. We zien dat meer ouderen langer zelfstandig wonen, met en zonder beperking. En ook andere doelgroepen met een zorgvraag wonen vaker zelfstandig.

Er zijn aanpassingen nodig door sloop, renovatie, eigen aanpassingen, nieuwbouw en het ontwikkelen en uitvoeren van nieuwe woonconcepten. Naast de woningvoorraad is het ook noodzakelijk om de verbinding te leggen met voorzieningen (ontmoeting, recreatie, commercie), omgeving, toegankelijkheid (wegen, gebouwen) en digitale voorzieningen. Naast de bouw van extra woningen en de herstructurering van de na-oorlogse wijken, is vanwege de klimaatveranderingen het duurzaam bouwen en duurzaam aanpassen van de woningen een belangrijke opgave voor de komende periode.

3. Knelpunten

Denktank Teun! ziet dat de volgende knelpunten op de woningmarkt in Smallingerland:

- Gebrek aan innovatie, duurzaamheid, flexibiliteit en dynamiek in de woningmarkt
- Onvoldoende nieuwe aansprekende en woonconcepten
- Stilval in de dorpen
- Ondoorzichtige huurmarkt
- Specifieke groepen die niet in staat blijken hun woonwensen te realiseren zoals:
 - Starters op de woningmarkt die niet voor de sociale huurwoningvoorraad in aanmerking komen doordat ze qua inkomen niet tot de doelgroep behoren en tegelijkertijd doordat ze werken op basis van tijdelijke contracten ook in de koopwoningvoorraad niet zelfstandig de hypotheek rond kunnen krijgen
 - Ouderen die graag in hun eigen koopwoning blijven wonen, maar moeite hebben de financiering voor aanpassing van de woning rond te krijgen.

In algemene zin kan geconstateerd worden dat op belangrijke delen van de woningmarkt in Smallingerland onvoldoende concurrentie is en de woningmarkt onvoldoende flexibiliteit kent om op actuele ontwikkelingen in te springen. **De huidige gemeentelijke sturing op de woningmarkt wordt daarbij eerder rigide en blokkerend ervaren dan dat zij nieuwe ontwikkelingen stimuleert.**

4. Dorpen ten onrechte op slot

Wij sluiten onze ogen niet voor de bevolkingskrimp en de daardoor afnemende woningvraag op termijn, maar constateren dat er in de dorpen nu wel vraag en behoefte is naar nieuwe woningen. Denktank Teun! vindt dat aan deze vraag zowel in huur als koop sector tegemoet gekomen dient te worden. De keuze om nu te “bouwen in de dorpen” betekent dat op termijn als de bevolkingskrimp zijn beslag krijgt wellicht extra woningen in de dorpen leeg komen en gesloopt dienen te worden.

Gelet op de kwaliteit van de huidige nieuwbouw (duurzaamheid en woonkwaliteit) is het geen probleem als dit de kwalitatief slechtste woningen betreft. Wel impliceert deze keuze dat de nieuw toe te voegen woningen daadwerkelijk van hoge kwaliteit zijn. Dat kan gerealiseerd worden door nieuwbouw in de dorpen minimaal nul op de meter en gasloos te bouwen.

5. Kenschets woningmarkt Smallingerland

Smallingerland en de hoofdplaats Drachten hebben een snelle groei doorgemaakt vanaf de jaren vijftig in de vorige eeuw. Het gevolg is dat Drachten een hoog percentage naoorlogse woonwijken heeft met veel rijwoningen en een relatief goedkope woningvoorraad. In de dorpen staan vooral

vrijstaande woningen en ligt de gemiddelde waarde hoger. Het eigenwoningbezit is in de dorpen hoger dan in Drachten.

Drachten heeft zich ontwikkeld tot een plaats waar het prettig wonen en leven is. Er is voor de kenner boeiende architectuur te vinden, zoals in de papagaaienbuurt. Er is voldoende groene ruimte, zoals het Thalenpark, het gebied tussen de Reidingweg en de Fabriciuslaan, tussen de Drait en de Drachtstervaart. Het gebied tussen de Berglaan en de Eikensingel.

Het centrum van Drachten heeft de laatste jaren een metamorfose ondergaan met de herontwikkeling van het Raadhuisplein en het opengraven van de Drachtstervaart. Met de nieuwbouw van appartementen boven de winkels aan het Raadhuisplein is de woonfunctie van het centrum fors versterkt en is voorzien in de vraag naar huurwoningen en woningen met zorg.

Verder heeft de gemeente samen met de corporaties stevig ingezet op de wijkvernieuwing in Noordoost en De Bouwen. Verouderde huurwoningen zijn vervangen of gerenoveerd en de openbare ruimte is heringericht. Er is een geweldig theater, een bioscoop en ruime uitgaansmogelijkheden in het centrum.

Wat mist is een wervende uitstraling die ervoor zorgt dat de toekomstige krimp het hoofd geboden kan worden en die er voor zorgt dat Smallingerland weer echt schittert als de diamant van het noorden.

In totaal staan er circa 25.000 woningen in Smallingerland. De focus in het gemeentelijk woonbeleid is steeds meer komen te liggen op de bestaande woningvoorraad. Vooral bij naoorlogse woningen zien we een opgave in het energiezuiniger maken en/of aanpassen aan de huidige wooneisen. Daarnaast moeten woningen aangepast worden voor senioren. In het bestaand stedelijk gebied zien we een transformatieopgave door functieverlies van scholen, kantoren en winkels of door braakliggende terreinen.

% eigen woningen % corporaties % particuliere verhuur

Woningen totaal Drachten 60% 36% 4% 20.254

Dorpen 81% 19% 0% 4.351 Gemeente totaal 63% 33% 4% 24.605.

Van alle woningen in Smallingerland heeft 49% een WOZ waarde tot maximaal € 140.000. In totaal heeft 65% van alle woningen een waarde tot maximaal € 170.000. De woningvoorraad is als volgt samengesteld: 38% rijwoningen, 22% vrijstaande woningen, 20% 2¹ kap woningen, 14% appartementen, 3% onder-bovenwoningen en 3% overige woningtypen.

(Bron: wijkatlas Smallingerland 2014)

6. Beleid: zorg in eigen handen

Vanwege de vergrijzende bevolking en stelselwijzigingen in het sociaal domein is wonen, welzijn, zorg een belangrijk thema, zowel in de particuliere sector als in de samenwerking met de corporaties. We verwachten een toenemende behoefte aan verzorgd wonen. De huidige huurders van verzorgd wonen zijn relatief fitte senioren. Voor de toekomst dient zich een andere doelgroep aan: ouderen met een zekere behoefte aan verzorging en/of behoefte aan een stimulerende sociale structuur.

Gemeente, corporaties en zorgpartijen werken samen om een antwoord te geven op de vraag naar verzorgd wonen. Voor de sociale sector heeft de gemeente hierover met de corporaties afspraken gemaakt in de raamovereenkomst van december 2015. De gemeente volgt de ontwikkelingen van de zorgvraag. De zorgatlas van GEEF (Friese gemeenten, zorgpartijen en

corporaties) wordt verder aangevuld, waarna de uitkomsten input leveren voor de lokale samenwerking.

Bij kwaliteitsverbetering en nieuwbouw voor senioren en mensen met een beperking hanteren gemeente en corporaties maatwerk per project. Doel is om zo efficiënt mogelijk geschikte woningen voor de doelgroep te realiseren. In de initiatieffase van een project voeren de corporaties overleg met medewerkers Wmo-beleid van de gemeente. Samen met de zorgaanbieders worden cliënten ondersteund bij het langer thuis wonen. Via het Wmo-loket ondersteunt de gemeente bewoners met hulp in de huishouding, begeleiding en woningaanpassingen. Innovatieve ICT-toepassingen worden door de zorginstellingen ingezet als onderdeel van deze ondersteuning.

Bijvoorbeeld beeldbellen (waarbij contact met het Wmo-loket mogelijk is), persoonlijke alarmering (op indicatie), valdetectie (op indicatie), medicijn dispensers en leefstijlmonitoring bij mensen met dementie in een vroeg stadium.

Via de 'Mijn huis op maat' campagne wordt de bewustwording bij senioren vergroot. Voor senioren met weinig eigen vermogen is aanpassing van de woning vanwege de kosten een probleem. De gemeente onderzoekt of de Blijverslening van SVn een geschikt instrument is om oudere eigenaar/bewoners hierbij financieel te ondersteunen.

Er is een Blijverslening Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVN) Deze Blijverslening is een lening voor eigenaar-bewoners om de woning levensloopbestendig te maken. Voorbeelden zijn het plaatsen van een slaapkamer of badkamer op de begane grond, het verwijderen van drempels, het geschikt maken van de woning voor specifieke zorg of innovatieve ICTtoepassingen. De lening kan hypothecair of consumptief worden afgesloten. Een gemeente bepaalt zelf welke vorm ze aanbiedt, de doelgroep, maatregelen en het beschikbare budget.

Nadere uitwerking woonzorg ontwikkelingen Woonzorg ontwikkelingen zijn van invloed op het woningbouwprogramma, waar het gaat om zelfstandige woningen. Er is een toenemende behoefte aan woonzorg-producten. Om

Mogelijk kunnen reguliere woningbouwplannen worden gewijzigd met een invulling voor wonen en zorg. Deze opgave is complex. Hiervoor is meer zicht nodig op het aanbod van en de vraag naar woonzorgproducten. De woonzorg-input dient geplaatst te worden in relatie tot de verschillende ruimtelijke opgaven/projecten en verwerken we in de volgende actualisatie van het programma. Zorg in eigen hand als zorgcoöperaties of kleinschalige initiatieven als Herbergier.

7. Betaalbaarheid versus financiering

Banken vragen voor het afsluiten van een hypotheek vaak een werkgeversverklaring vragen. Echter onder de jongeren zijn tijdelijke arbeidsovereenkomsten vrijwel standaard of zij werken als ZZP' er. Daarnaast liggen de inkomens van jongeren zo laag dat zij zich in het begin geen hogere woonlasten kunnen permitteren. Zij zijn dan noodgedwongen vooral aangewezen op de huurmarkt en wel het goedkopere segment. De goedkope koopwoningen zijn met de huidige lage rente misschien wel betaalbaar maar helaas vaak niet financierbaar.

8. Plannen

Denktank Teun! Presenteert een aantal nieuwe manieren van bouwen/financieren die elders succesvol zijn.

a. Invoeren innovatieve vormen erfpacht

In de koopwoningmarkt is niet zozeer de betaalbaarheid het probleem maar de financierbaarheid. De invoering van moderne vormen van erfpacht zoals die bijvoorbeeld in Leek en Den Haag worden gebruikt kunnen hierbij soelaas bieden. Zie ook <http://www.denhaag.nl/ik-bouw-in-Den-Haag/to/Vergoeding-erfpacht-2.htm>. Ook voor bestaande koopwoningen zou het in erfpacht nemen van de grond een manier kunnen zijn om de eigenaar in staat te stellen in de woning te investeren in het kader van bijvoorbeeld duurzaamheid of het aanpassen van de woning om deze levensloopbestendig te maken.

b. Ik Bouw Betaalbaar in Smallerland

Dit betreft een financieringsconcept waarmee particulier opdrachtgeverschap wordt gestimuleerd. Het concept bestaat uit een combinatie van het reserveren van bouw kavels, het verzamelen en presenteren van betaalbare bouwplannen, een financiële regeling en bouwbegeleiding. Als de kopers meer gaan verdienen, nemen ze een groter deel van de financiering op zich en worden ze voor een groter deel eigenaar. Ik Bouw Betaalbaar is een bewezen concept dat al veel starters in de gemeenten Almere en Nijmegen aan hun droomhuis heeft geholpen. Zie ook <http://www.ikbouwbetaalbaarinalmere.nl>. Onderdeel van de financiële regeling kan ook zijn het aanbieden van de grond in erfpacht zoals bijvoorbeeld in Den Haag wordt gebruikt. Zie ook <http://www.denhaag.nl/ik-bouw-in-Den-Haag/to/Vergoeding-erfpacht-2.htm>.

Het principe van Ik Bouw Betaalbaar is locatieafhankelijk. Omdat het principe van particulier opdrachtgeverschap goed aansluit bij de sfeer van het wonen en het leven in een dorp denkt de denktank dat juist ook in de dorpen er mogelijkheden zijn om met dit concept te werken. De denktank ziet dan ook goede kansen om bijvoorbeeld voor de Peinder Mieden 2^e fase, De Luwte III en bouwlocaties in de dorpen, dit concept verder uit te werken.

Ibba in een notendop

Een eigen huis laten bouwen? Dat kan bijna iedereen. Want in Almere hebben we Ibba, een financiële regeling. Hiermee is het bouwen van een eigen huis ook haalbaar voor mensen die anders alleen in aanmerking komen voor een huurwoning.

Een Ibba-eengezinswoning kost maximaal € 187.000. Je financiert minimaal 60% zelf, Ibba financiert het resterende deel. Als je zelf circa € 115.000 kunt lenen kun jij dus al een Ibba-eengezinswoning bouwen terwijl je maandlasten vergelijkbaar zijn met een huurwoning. Ben je op zoek naar een appartement? Ook dan biedt Ibba de oplossing en bouw je samen met je burens

Van website <http://www.ikbouwbetaalbaarinalmere.nl>

c. Kluswoningen

Dit betreft een concept waarmee in o.a. de steden Amsterdam en Rotterdam veel ervaring is opgedaan. Essentie is dat achter de voordeur de klusser geheel vrij aan de gang gaat en dat de buitenschil gerenoveerd wordt opgeleverd. De denktank ziet voor dit concept met name kansen voor bijzondere gebouwen waarvan het behoud een maatschappelijk belang vertegenwoordigd. Vaak blijkt het niet mogelijk om voor deze panden een commercieel sluitende herbesteding te realiseren en staan zij als rotte kies al geruime tijd leeg (bijvoorbeeld Oudwoude). Om het klusconcept financieel haalbaar te maken kan het gecombineerd worden met financiële stimuleringsinstrumenten als de hiervoor genoemde erfpacht.

Ook zou het te onderzoeken zijn of het onderbrengen in een **wooncoöperatie** met bijvoorbeeld een terugkoopregeling een extra stimulans kan zijn.

d. Oprichten Wooncoöperatie

Om te kunnen investeren willen corporaties soms delen van hun bezit verkopen om zo geld voor nieuwe investeringen te genereren. In plaats van het zogenaamde uitpanden stellen wij voor verkoop aan een **wooncoöperatie**. Dit is een nieuw concept waarin de coöperatieleden eigenaar kunnen worden van hun woning - althans voor het deel dat ze zelf kunnen financieren, net als bij de Starterslening en de 'Ik bouw betaalbaar'-regeling. Door de te verkopen woningen in een **wooncoöperatie** onder te brengen krijgen de bewoners meer invloed. Ook is binnen de **wooncoöperatie** een mix van huur en koop mogelijk. Het instrument van de **wooncoöperatie** kan overigens ook ingezet worden bij het realiseren van nieuwbouw voor nieuwe woonconcepten waarbij de bewoners meer gezamenlijk invulling geven aan het nemen van de eigen verantwoordelijkheid. Een mooi voorbeeld hiervan is gerealiseerd in Jirnsum met de woningen van Dekemahiem. Ze zijn nu in bezit van de Vereniging Doarpskorporaasje Jirnsum. De Denktank wil met enthousiaste bewoners, de woningcorporaties en hun huurdersverenigingen in overleg om te bespreken waar in Smallingerland dit concept in de praktijk gebracht kan worden.

e. "Lichte stedenbouw"

In Drachten en de dorpen zijn veel opengevallen plekken waar ooit bebouwing gestaan heeft en die wachten op een definitieve invulling. De Denktank wil niet wachten op de definitieve invulling maar voor de open plekken semi tijdelijke invulling realiseren. Er zijn kwalitatief hoogwaardige woonconcepten die in afwachting van de definitieve invulling voor de tussentijd een aantrekkelijke aanvulling op de woningmarkt kunnen vormen. Ook voor ideeën als Tiny Houses zou op deze locaties ruimte moeten zijn. Voorbeelden voor locaties zijn de locaties in De Folgeren en De Drait zoals die in de schetsen bij "vrijplaats wonen" verbeeld zijn.

f. Transformeren winkels in wonen

Leegstaande winkelpanden geven een trieste uitstraling aan de omgeving. Tegelijkertijd zijn woonlocaties nabij of in het winkelgebied voor veel groepen aantrekkelijk. Transformatie van een bestaand winkelpand naar wonen is echter vaak duurder dan nieuwbouw. Voorgesteld wordt om voor winkelpanden buiten het kernwinkelgebied een stimuleringsmaatregel te nemen en door een financieel arrangement zoals bij kluswoningen de transformatie in levensloopbestendige woonruimte te stimuleren.

g. Cultuurverandering

Denktank Teun denkt in "ja, mits" het gemeentelijk beleid en ook de corporaties zitten nog teveel in het frame "nee, tenzij". De lijst die we daarvoor kunnen maken is lang en in dit pamflet hebben we een paar verdiept. Onbenoemd, maar zeker ook de moeite van het uitwerken waard zijn kwesties als:

- vergunningen vereenvoudigen en versnellen
- bouwen sociale huurwoningen in dorpen, door corporatie of gemeentelijk woningbedrijf
- tiny houses/postzegel woningen
- mobiele en/of drijvende woningen
- meergeneratiewoningen
- vrij-plaatsen
- lichte stedenbouw/semi permanente bouw

Denktank Teun! Realiseert zich dat ze in dit Pamflet niet uitpuittend is. Ons doel is primair om de vernieuwing die in de woningbouw plaatsvindt ook naar Smallingerland te halen: sterker om Smallingerland weer spraakmakende op het gebied van woningbouw te laten zijn.

9. En verder!

De Denktank gaat een expertmeeting houden waar met belangstellenden en met experts van banken, corporaties en gemeente gesproken wordt hoe tot uitwerking van de ideeën gekomen kan worden. Aan de corporaties werkzaam in Smallingerland vragen wij actief mee te werken aan het tot stand komen van het concept wooncoöperatie.

De politiek in Smallingerland heeft een mooie traditie in het voorop lopen en stimuleren van nieuwe concepten in de ruimtelijke inrichting en volkshuisvesting. Wij roepen de politiek in Smallingerland op de huidige passieve opstelling te verlaten en weer voorop te gaan lopen door deze initiatieven actief te ondersteunen en te stimuleren. De eerste stap daarvoor is:

- Benoemen van Pilot projecten “Plannen voor wonen” en middelen beschikbaar stellen om initiatiefnemers te ondersteunen bij de uitwerking.
- Ten behoeve van de Pilot projecten versterkte procedures en regels aan de kant te zetten en ervaring op te doen met flexibel en regelarm vergunningstelsel.
- Het actief ondersteunen van initiatieven om een coöperatie op te richten.