

**TER
INSPIRATIE**



Foto: Iewan, Lent
© Wen Versteeg

ACTIEPLAN WOONCOÖPERATIES

Leidraad voor gemeenten

INLEIDING

DE BELANGSTELLING VOOR COÖPERATIEF WONEN groeit zienderogen. Dat zien we onder alle lagen van de bevolking: jong, oud, hoger en lager opgeleid, in de stad en op het platteland. Inwoners willen zelf hun woonomgeving organiseren, samen met elkaar, betaalbaar en liefst zo duurzaam mogelijk. Vaak met meerdere generaties, soms met een zorgfunctie, en altijd met oog voor de buurman en aandacht voor de buurt.

Burgerinitiatieven verdienen een stimulans, zeker die initiatieven die op eigen kracht duurzame sociale en middenhuurwoningen willen realiseren. Die zelf een antwoord bieden op gemeentelijke opgaven als leefbare wijken, zelfredzaamheid in buurten, langer zelfstandig thuis wonen en verduurzaming van de gebouwde omgeving.

Het ontwikkelen van een eigen woonomgeving levert inwoners op dit moment een complex krachtenspel met vele hindernissen. De initiatiefnemers hebben behoefte aan ondersteuning van hun gemeente. Voor ons is dit de aanleiding om kaders en contouren van een actieplan voor gemeenten vast te stellen, met concrete handvatten om coöperatief wonen in uw gemeente te stimuleren.



Foto: Woonvorm van de Toekomst, Amersfoort



**DIT KAN UW
GEMEENTE
DOEN**

EEN EIGEN ACTIEPLAN

Draagt u burgerinitiatief, betaalbare woningen, duurzaamheid en een leefbare samenleving een warm hart toe? Maak dan beleid om wooncoöperaties te stimuleren. Schep randvoorwaarden, schets gewenste ontwikkelingen, stel doelen en faciliteer ondersteuning.

De gemeente Amsterdam biedt een mooi voorbeeld: zij heeft een vooruitstrevend Actieplan Wooncoöperaties vastgesteld. Er zijn meer gemeenten die wooncoöperaties een duwtje in de rug geven, zo hebben ook Utrecht en Rotterdam uitgebreide documentatie van hun beleid online geplaatst. Ook zij kunnen u als voorbeeld dienen. Binnen uw actieprogramma krijgen de volgende punten een plek.



Foto: Ecodorp Zuiderveld
Architect: Hoogte 2 Architecten

1 | STEL LOCATIES BESCHIKBAAR

STEL GEMEENTELIJKE GROND EN/OF GEBOUWEN BESCHIKBAAR voor verkoop aan wooncoöperaties. Zij borgen een betaalbare huisvesting, óók voor toekomstige bewoners.

Misschien ziet u het Didam-arrest (2021) als obstakel. Dat hoeft niet, er zijn mogelijkheden. Maak de voorwaarden, waaraan het plan en de bouwer moeten voldoen, kenbaar in de publicatie. Denk aan collectief wonen, een maximale huur gericht op lage en middeninkomens en een toegevoegde waarde voor de buurt. Deze criteria sluiten aan bij wooncoöperaties. Met het stellen van deze voorwaarden maakt u de toekenning Didam-proof.

Wooncoöperaties richten zich op duurzaam betaalbare huisvesting. Als u een grondprijs bepaalt, houdt er dan rekening mee dat er veelal geen sprake is van een vrije verkoopwaarde bij wooncoöperaties. Zo borgen zij die beoogde langdurige betaalbaarheid. De residuele grondprijs baseert u op betaalbare huurwoningen die niet verkocht kunnen worden.

2 | BELOON MEERWAARDE

GEEF VOORRANG AAN BURGERINITIATIEVEN die een meerwaarde bieden aan de lokale gemeenschap, als u vastgoed of grond beschikbaar stelt. Op dit moment worden partijen zonder ontwikkelervaring veelal uitgesloten van tenders. Het vastgoed of de grond wordt voornamelijk gegund aan de partij met het hoogste bod. Dat biedt de onbemiddelde wooncoöperaties een ongelijke positie ten opzichte van vermogende en winst gedreven projectontwikkelaars.

Laat de maatschappelijke meerwaarde van een project zwaarder wegen dan de hoogte van het bod. Dat geeft wooncoöperaties een kans. U kunt bij het uitgeven van locaties eisen stellen aan het gebruik en de gewenste maatschappelijke meerwaarde. Daar spelen wooncoöperaties graag op in.





Foto: De Warren
© Winona Boomkens



3 | VERANKERING IN BELEID

RUIMTE CREËREN VOOR COÖPERATIEF WONEN vraagt om aandacht en daadkracht van de gemeente. Om verankering in lokaal beleid, en daarmee in woningbouwplannen en herstructureringsopgaven. Dan is het mogelijk om burgers actief onderdeel te laten zijn van, en eigenaarschap te geven over, ontwikkelingen in stad of dorp.

1. **Woonvisie**

Neem concrete doelstellingen op in de gemeentelijke woonvisie om wooncoöperaties te realiseren, bijvoorbeeld: 5 tot 10% van de bestaande en te realiseren wooneenheden is bestemd voor wooncoöperaties.

2. **Prestatieafspraken**

Neem prestaties ter bevordering van coöperatief wonen op in de afspraken tussen gemeente, corporaties en huurdersorganisaties.

3. **Ruimtelijk beleid**

Integreer coöperatief wonen in bestemmingsplannen en de Omgevingsvisie. Maak het bijvoorbeeld mogelijk om een agrarische bestemming van boerenerven versneld om te zetten naar een 'woonbestemming voor coöperatief wonen'.

4. **Andere instrumenten**

Gebruik instrumenten als kettingbedingen en erfpacht om speculatie te voorkomen en de bestemming vast te leggen.

5. **Toegankelijke procedures**

Maak selectieprocedures en aanbestedingen toegankelijk. Jaag initiatieven niet op kosten met kostbare en tijdrovende haalbaarheidsonderzoeken .

4 | BIED ONDERSTEUNING

De meeste initiatieven kloppen op enig moment aan bij de gemeente: ze zien kansen en zoeken de weg om hun droom te realiseren. Vervolgens verdwalen ze in de gemeentelijke structuur. Van het kastje naar de muur, zeggen ze. U kunt het volgende doen om dat te voorkomen:

1. Onafhankelijke ondersteuning

Bied onafhankelijke ondersteuning aan initiatieven in de beginfase. Zet een steunpunt op zoals gemeente Groningen deed of verleen een opdracht aan een deskundige adviseur/bureau.

2. Online informatie

Zorg dat online informatie te vinden is voor burgers die een wooncoöperatie willen starten. Vermeld uw doelstelling en beleid en maak duidelijk wie de contactpersoon is binnen uw gemeente. Verwijs ook naar de kennisbank van Cooplink.

3. Eén contactpersoon

Maak een gemeentelijk aanspreekpunt vrij voor de initiatieven. Iemand die:

- meedenkt met initiatiefnemers en ze verbindt met contacten binnen en buiten de gemeentelijke organisatie;
- op zoek gaat naar geschikte (tijdelijke) locaties en proactief initiatieven faciliteert;
- contact onderhoudt met maatschappelijke partners die mogelijk ondersteuning kunnen bieden.

4. Samen sterk

Stimuleer initiatieven binnen uw gemeente om krachten te bundelen en kennis te delen.







5 | COMMUNICEER AMBITIES

Veel initiatieven willen weten hoe ze hun dromen kunnen realiseren. Het helpt als de gemeente duidelijk communiceert welke wensen, eisen en mogelijkheden er zijn. Initiatiefnemers houden daar graag rekening mee.

Presenteer uw ambities en voorwaarden overzichtelijk op uw website. Laat weten bij wie de initiatiefnemers kunnen aankloppen binnen uw gemeente. Verwijs de initiatieven daarbij ook naar de kennisbank van [Cooplink](#). Daar vinden ze alle informatie over de stappen tot realisatie.

6 | SLA DE HANDEN INEEN

Kunt u het zich niet permitteren om een contactpersoon voor wooncoöperaties aan te nemen? Zoek dan samenwerking met buurgemeenten. Samen kunt u meer betekenen of organiseren voor initiatiefnemers.

Ook samenwerking met stakeholders als corporaties, zorg- en welzijnspartijen is zinvol. Wellicht is het samen wél mogelijk om een loket in te richten waar initiatieven ondersteuning kunnen vinden.





Foto: De Voorvechters

7 | PARTICIPEER IN SVN FONDS

Banken zien wooncoöperaties als zakelijke cliënten; ze financieren daarom niet meer dan 70% van het benodigde bedrag. Dat zorgt voor een flink financieringsgat, want initiatiefnemers kunnen in het algemeen niet meer dan 5 tot 10% zelf financieren.

SVn (Stimuleringsfonds Volkshuisvesting) heeft in Amsterdam met succes een fonds voor wooncoöperaties opgezet en rolt dit fonds landelijk uit. Participeer in het SVn fonds om wooncoöperaties tot realisatie te brengen.

8 | SUBSIDIEER ONDERZOEK

Haalbaarheidsonderzoeken zijn duur. Het is een drempel voor initiatieven om spaargeld uit te moeten geven aan een haalbaarheidsonderzoek voor een plan dat misschien nooit van de grond komt.

Ken een subsidie of een lening toe voor het uitvoeren van haalbaarheidsonderzoek of voor het inhuren van professionele ondersteuning. Overigens stellen sommige provincies ook geld beschikbaar voor haalbaarheidsonderzoeken. Kijk vooral eens op de site van uw provincie.



Foto: Bajesdorp



VERVOLG

LAAT U ONS WETEN hoe uw gemeente het actieplan wooncoöperaties vormgeeft? Wij vertellen er graag over op [onze site](#).

Meer weten over wooncoöperaties?

- [Kennisdossier Platform 31](#)
- [Kennisbank Cooplinc](#)

Vragen? U bent van harte welkom via info@cooplink.nl of 085 0134 880.

cooplink



Foto: Cooplink team

VERSCHIJNINGSVORMEN VAN DE WOONCOÖPERATIE

1. Huren van het collectief (vastgoedcoöperatie).

Het collectief is eigenaar en verhuurt de woningen aan de leden.

2. Samen huren (beheercoöperatie I)

Het collectief huurt het complex en verhuurt de woningen onder aan de leden.

3. Zelf huren (beheercoöperatie II)

De leden huren individueel. Het collectief verzorgt het beheer.

4. Koopvarianten (koperscoöperatie)

Cooplinc behartigt m.n. de belangen van varianten 1 en 2 en van mengvormen in huur en koop.



COOPLINK is het landelijk kennisplatform van en voor wooncoöperaties.

De vereniging stelt zich ten doel om het opzetten van een wooncoöperatie op alle vlakken te vergemakkelijken en heeft de ambitie om de wooncoöperatie te laten uitgroeien tot de derde weg in de Nederlandse volkshuisvesting.