cooperatief wonen

...in rotterdam!/?

arie lengkeek / HRW / operatie wooncoöperatie

alengkeek@commongrounds.nu

een **wooncoöperatie** is een autonome organisatie van personen die zich vrijwillig verenigen om hun gemeenschappelijke woonbehoeften en -ambities te behartigen door middel van een onderneming zonder winstoogmerk waarvan ze samen eigenaar zijn en die ze samen democratisch controleren.

initiatieven genoeg -
maar nergens voet
aan de grond

woongenootschap



wielewaal



vereniging de roos

rotterdam zout

ondertussen, elders in NL...

nijmegen



amsterdam

almere



Impressie van De Binnenhaven. Beeld: SLA Architecten

Met passende grondprijs krijgt Almeerse wooncoöperatie eindelijk voet aan de grond

landelijk fonds

2022 06 22 zout componenten sc... | zout schetsontwerp friede : jaap... | gevel noordwest Zoutziedersstra... | Tuindorp wielewaal - Home

Particulieren & Ondernemers | Overheden | Financieel Adviseurs | Vereniging van Eigenaars | Vacatures | Pers

SVn Stimuleringsfonds Volkshuisvesting

Nieuws | Situaties | Verhalen uit de praktijk | Veelgestel | Vn

rotterdam kan zo instappen!

Stimuleringslening Wooncoöperaties Amsterdam

Wonen in een huurwoning die geheel door jou en je medehuurders is gebouwd: hoe doe je dat? Met de Stimuleringslening Wooncoöperaties ontwikkel je in Amsterdam samen met je medehuurders een gebouw op maat.

TOP

volkshuisvesting



cooperatieve condities voor rotterdam

1 Een heldere definitie voor wooncoöperaties helpt iedereen.

2 Sluit met grondbeleid, vastgoed en taxaties aan op die definitie van wooncoöperaties.

3 Beperk de coöperaties niet tot middenhuur: coöperaties zijn juist voor iedereen.

4 Organiseer een Rotterdamse financieringsfonds voor de start van nieuwe coöperaties.

5 Neem (beheer)-coöperaties op in de prestatieafspraken tussen gemeente en corporaties.

6 Locaties, locaties, locaties: het begint bij grond.

RECHT op de STAD

COOPERATIEVE CONDITIES VOOR ROTTERDAM

Betaalbaar wonen, met goede kwaliteit, zorgeloos en solidair, ook op de lange termijn. Dat is wat wij als burgers zélf kunnen voorzien wanneer we in wooncoöperaties bouwen aan de stad. Een bewezen kwaliteit in het buitenland, een opkomende bouwstroom in Nederland, en vooralsnog een belofte voor Rotterdam.
Wij hebben kennis, ideeën, ambitie, ontwikkelkracht. Maar dat is niet genoeg. Coöperatief wonen vraagt ook de juiste condities vanuit de stad. Het wordt tijd dat Rotterdam daar in de komende periode, ongeacht de kleur van het stadsbestuur, werk van gaat maken.
Wij, betrokken Rotterdamse initiatieven, stellen vanuit Recht op de Stad voor dat Rotterdam werk gaat maken van deze zes coöperatieve condities:

1 Een heldere definitie voor wooncoöperaties helpt iedereen.

Behandel de wooncoöperatie als een aparte partij. Het is geen commerciële partij zoals beleggers en ontwikkelaars, geen sociale verhuurder zoals de corporaties, geen collectief particulier opdrachtgeverschap. Veranker dit in alle gemeentelijke documenten, van erfpachtvoorwaarden tot de huisvestingsverordening die momenteel ook coöperatieve woonvormen uitsluit.
Een wooncoöperatie is een autonome organisatie van personen die zich vrijwillig verenigen om hun gemeenschappelijke woonbehoeften en -ambities te behartigen door middel van een onderneming zonder winstoogmerk waarvan ze samen eigenaar zijn en die ze samen democratisch controleren.

2 Sluit met grondbeleid, vastgoed en taxaties aan op die definitie van wooncoöperaties.

Pas de methode van gronduitgifte, verkoop van vastgoed en bijbehorende taxaties aan de eigenheid van een wooncooperatie. Aangezien een wooncoöperatie met kostprijshuren werkt en nooit verkoopt, wordt er geen rendement gemaakt. Dat levert andere waarde dan bij een commerciële exploitatie. Ook op de lange termijn garanderen wooncoöperaties betaalbaar wonen. Met gronduitgifte in erfpacht kan de gemeente waarborgen inbouwen en de financiering van coöperaties ondersteunen.

3 Beperk de coöperaties niet tot middenhuur: coöperaties zijn juist voor iedereen.

Een wooncoöperatie is geen middel om louter middenhuur te realiseren. Rotterdam moet die verbinding loslaten. De eis van middenhuur sluit coöperanten met lage inkomens bij voorbaat uit. Laat dat een beslissing van de coöperatie zijn. De betere voorbeelden laten dan ook een gedifferentieerd aanbod aan woninggroote en daarbij passende huur zien. In sommige gevallen zelfs inkomensafhankelijke huur en solidariteit tussen leden.

4 Organiseer een Rotterdamse financieringsfonds voor de start van nieuwe coöperaties.

De coöperatie moet vanaf dag één een sluitende exploitatie hebben, gebaseerd op kostprijs dekkende huren. Vóór een coöperatie kan bouwen moet echter al zo'n 15%-20% van de investering beschikbaar zijn. Een revolverend fonds helpt coöperaties over deze aanvangsinvestering heen en wordt steeds opnieuw gevuld met de aflossing vanuit de gestarte coöperaties. Daarnaast kan de stad participeren in het vermogen van de coöperaties. Rotterdam sluit hiermee aan op de landelijke ontwikkelingen (SVN, Rabobank e.a.) en de Amsterdamse regelingen.

5 Neem (beheer)-coöperaties op in de prestatieafspraken tussen gemeente en corporaties.

Sinds 2015 bestaat de mogelijkheid in de woningwet dat huurders van corporaties zeggenschap en eventueel eigenaarschap over hun woningen verwerven door een eigen wooncoöperatie. Dit gaat alleen rollen als gemeente en corporatie hier ook actief ruimte voor gaan bieden en wijkgericht op zoek gaan naar kansen voor nieuwe (beheer)coöperaties.

6 Locaties, locaties, locaties: het begint bij grond.

Stel een norm dat in gemeentelijke grondexploitaties 10-15% van het programma door coöperaties gerealiseerd wordt. Marktpartijen spreken in sommige ontwikkelingen al van 30%. Ontwikkel hiervoor een groeiscenario, zodat de opkomst van de coöperatieve beweging, de kennis en ervaring ermee binnen de gemeentelijke organisatie en de geplande ontwikkeling van locaties als M4H gelijk op kunnen lopen. Neem dit percentage ook mee in tenders zodat marktpartijen niet alleen met beleggers, maar ook met coöperatieve initiatieven de stad gaan maken.

Tot slot: begin niet bij nul.

Er is enorm veel kennis beschikbaar: in de stad bij initiatieven, bij de landelijke vereniging Cooplink en Platform31, in het complete en consistente Amsterdamse beleid voor wooncoöperaties. Sluit aan en bouw door.

We nodigen alle politieke partijen uit om zich uit te spreken over deze coöperatieve condities.
Na vier jaar proberen, is het tijd om er nu echt samen werk van te maken.

Recht op de Stad,
21 februari 2022

Afzenders:

Rotterdamse initiatiefnemers en (ex)pilots:

Stad in de Maak, Piet Vollaard
Het Rotterdams Woongenootschap, Arie Lengkeek
Vereniging de Roos, Erik Jutten
Unie van en voor Wielewaalers, Wil de Ben
W1555, Floris Schiferli
Bewonersvereniging Zelfbeheer Hoek Teilingerstraat, Marie-Annet van Grunsven
De Nieuwe Blauwen, Mattijs Bracke
Initiatiefgroep Mathenesse aan de Maas, Annemarie Sour
Initiatiefnemers Putsebocht, Thomas Steigenga
Initiatiefgroep Tweebosbuurt, Wim R. Leewis
Initiatiefgroep Zoutziedersstraat ('Das Leben ist kein Ponyhof'/Carolien Hoogland)
Bouwenmetdeburen, Laura Weeber

Ondertekenaars:

Deze pe
komend
wonen

Groenli

Bij1

D66

Christ

Partij

50 plu

SP

PvdA

DEN



Koop nu
bij uw
lokale boekhandel



...of bestel via
www.trancity.nl
of
www.valiz.nl