

Uitvoeringsprogramma Wooncoöperaties

2024-2028

Inhoudsopgave

A. Samenvatting: van Actieplan naar Uitvoeringsprogramma	2
A1 Introductie en terugblik	
A2 Resultaten	
A3 Focus	
B. Resultaten: wooncoöperaties realiseren in Utrecht	5
B1 Ruimte voor coöperatieve woonvormen	
B2 Organisatorische randvoorwaarden	
B3 Financiële ondersteuning	
C. Monitoren, sturen en verantwoorden	15
C1 Financiën	
C2 Voortgang en verantwoording	
D. Bijlagen	16
Bijlage 1 – Stappenplan	
Bijlage 2 - Kaartenbak	
Bijlage 3 - Leidraad Algemene Visie Wooncoöperatie	
Bijlage 4 - Modelstatuten	
Bijlage 5 – Overzicht Acties	

A. Samenvatting: van Actieplan naar Uitvoeringsprogramma

A1 Introductie en terugblik

In 2021 diende de gemeenteraad het [initiatiefvoorstel Utrechtse Wooncoöperaties](#) in. Een uitvoerig initiatiefvoorstel, waarin wordt gepleit voor meer gemeentelijke steun voor de ontwikkeling van

wooncoöperaties. De ambities van het initiatiefvoorstel zijn destijds omarmd, zoals ook aangegeven in de [raadsbrief Reactie op Initiatiefvoorstel wooncoöperaties](#), omdat:

- Het voorstel in lijn is met de [Woonvisie Utrecht beter in Balans](#) en het [Stadsakkoord Wonen](#);
- Het een woonvorm is die (vaak) langdurig betaalbare woningen (sociale huur en middensegment¹) aan de Utrechtse woningvoorraad kan toevoegen;
- Deze woonvorm een mix van segmenten kan creëren waarin mensen uit verschillende inkomensgroepen met gemeenschappelijke interesses samen kunnen wonen;
- Het eigenaarschap en betrokkenheid bij de woonomgeving stimuleert;
- Deze vorm van wonen als zodanig niet vanzelf wordt opgepakt door de markt.

Het initiatiefvoorstel heeft geleid tot de vaststelling van het [Actieplan Utrechtse wooncoöperaties](#). Na de vaststelling van het Actieplan hebben we onderzocht hoe we het Actieplan het beste kunnen implementeren. We zijn gestart met het inventariseren van de vraag. Zo zijn we in gesprek gegaan met coöperatieve initiatieven die op zoek zijn naar woonruimte in Utrecht. Elk initiatief heeft een eigen visie en woonbehoefte. Na tientallen gesprekken en netwerkavonden hebben we inmiddels een goed beeld van de samenwoondromen van (Utrechtse) initiatieven. Om de initiatieven te ondersteunen hebben we een gemeentelijk aanspreekpunt (Wooncoöperaties@Utrecht.nl) opgericht en is er met steun van Stichting !Woon een Utrechts platform voor wooncoöperaties geïnitieerd. Dit platform Utrechtse Wooncoöperaties kan door initiatiefnemers gebruikt worden voor onder andere kennisuitwisseling. Initiatieven kunnen ook bij Cooplink terecht voor vragen en trainingen. Cooplink is de landelijke vereniging van wooncoöperaties. Verder hebben we de grootste knelpunten van het realiseren van wooncoöperaties, financiering en locaties, onderzocht en in kaart gebracht d.m.v. gesprekken met verschillende experts (o.a. ministerie van BZK, provincie Utrecht, Cooplink, Knarrenhof, Rabobank).

Locatievraagstuk

Uit de gesprekken met initiatieven en experts komt naar voren dat een locatie vinden een van de grootste obstakels vormt voor wooncoöperaties. De hoge druk op de Utrechtse woningmarkt en de schaarste aan bouwlocaties maakt het voor initiatieven moeilijk om een kavel of bestaand pand te bemachtigen. Daarom hebben we voor dit uitvoeringsprogramma ook onderzocht hoe de gemeente hier een rol in kan spelen. Een van de manieren is door onze eigen grond beschikbaar te stellen voor wooncoöperaties. In dit Uitvoeringsprogramma wordt ook aandacht besteed aan de tenderprocedure van locaties voor een wooncoöperaties.

Financieringsvraagstuk

Een ander obstakel voor initiatieven is de financiering van een wooncoöperatie. Dit komt doordat banken doorgaans tot maximaal 60-70% willen lenen. Daardoor is heel veel eigen vermogen nodig of andere vormen van ondersteuning zoals leningen bij de overheid en crowdfunding. Voor dit Uitvoeringsprogramma hebben we onderzocht welke gemeentelijke instrumenten kunnen bijdragen aan het financieringsvraagstuk. Deze instrumenten hebben betrekking op grondbeleid (grondprijzen, erfpachtvoorwaarden en meerwaardeafdracht) en directe financiële ondersteuning. De raad heeft incidenteel €3 miljoen beschikbaar gesteld (Fonds betaalbare koop) om een financieringsconstructie op te zetten voor wooncoöperaties en om blijvend betaalbare koopwoningen te realiseren. In november 2023 is besloten om de middelen die bestemd waren voor het Fonds Betaalbare Koop in te zetten voor langjarig betaalbaar wonen in de vorm van steun voor collectieve woonvormen (zie [raadsbrief betaalbaar wonen en inzet fonds betaalbare koop](#)). Dit is bestemd bij de vaststelling van de tweede bestuursrapportage 2024 via de nieuw ingestelde bestemmingsreserve "Stimuleren Wooncoöperaties en collectieve woonvormen".

¹ Middenhuurgrens (2024): €879,66 - € 1.157,95
Betaalbare koopgrens (2024): €390.000

Het uitvoeringsprogramma draagt bij aan doelstelling 3: Huisvesting binnen het programma 'Ontwikkelen en wonen voor iedereen' uit de programmabegroting.

A2 Resultaten

Met het vaststellen van het Actieplan is het publieke belang van wooncoöperaties erkend en zijn wooncoöperaties op de (politieke) agenda gezet. Het Uitvoeringprogramma Wooncoöperaties 2024-2028 is een (praktische) uitwerking van het Actieplan Utrechtse Wooncoöperaties. Het doel van dit Uitvoeringsprogramma is het faciliteren van de randvoorwaarden zodat wooncoöperaties in Utrecht gerealiseerd kunnen worden. De rol van de gemeente kent een ruimtelijk, organisatorisch en financieel component. De volgende drie resultaten dragen bij aan het doel:

1. Meer ruimte voor wooncoöperaties gecreëerd

De acties zijn gericht op het beschikbaar krijgen van betaalbare locaties en vastgoedobjecten.

2. Organisatorische condities zijn op orde

De gemeentelijke processen moeten zo zijn ingericht dat de realisatie van wooncoöperaties eenvoudig, transparant en herhaalbaar is. De acties hebben betrekking op de uitwerking van selectieprocedure, juridische basisteksten en aanpassingen van regelgeving en ondersteuning.

3. Initiatieven worden financieel ondersteund

Deze acties gaan over het zo effectief mogelijk inzetten van de beschikbare middelen (bestemmingsreserve "Stimuleren Wooncoöperaties en collectieve woonvormen").

A3 Focus

De Woningwet omschrijft de wooncoöperatie als *'een vereniging met volledige rechtsbevoegdheid die zich ten doel stelt om haar leden in staat te stellen zelfstandig te voorzien in het beheer en onderhoud van de door hen bewoonde woongelegenheden en de direct daaraan grenzende omgeving'*. Met een wooncoöperatie kunnen mensen dus zelf de regie nemen op hun toekomstige woning en woonomgeving. Ze zijn in staat om zélf betaalbare woonruimte te realiseren. Bij een wooncoöperatie verenigen bewoners zich om samen huurwoningen te bouwen en/of in beheer te hebben, zonder winst oogmerk. De bewoners maken afspraken over of, en in welke mate, ze ruimtes en voorzieningen met elkaar delen, over het innen van de huren en het aannemen van nieuwe bewoners. Een wooncoöperatie kan een kleine, hechte vriendengroep zijn maar ook een grote, wat lossere groep. Er zijn grofweg vijf soorten wooncoöperaties:

- Huren van je collectief (vastgoedcoöperatie). Het collectief koopt en ontwikkelt zelf en verhuurt dan de woningen aan de leden.
- Samen huren (beheercoöperatie I). Het collectief huurt het gehele complex (meestal van een woningcorporatie) en verhuurt de woningen onder aan de leden.
- Zelf huren (beheercoöperatie II). De leden huren zelf van een externe partij (meestal de woningcorporatie).
- Samen kopen (koperscoöperatie I). Het collectief koopt en ontwikkelt zelf. De leden worden mede-eigenaren.
- Zelf kopen (koperscoöperatie II). De leden kopen en financieren individueel, maar organiseren samen (ver)bouw(ing) en/of beheer. De leden kopen ieder hun eigen woning, eventueel via een VVE-constructie.

Overige collectieve woonvormen (een selectie)

De meest bekende andere collectieve vormen zijn: CPO, woongroepen en hofjes. Bij Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) zijn de toekomstige bewoners de opdrachtgever en

projectontwikkelaar voor het gezamenlijke nieuwbouwproject. De toekomstige bewoners ontwikkelen dus als particulieren hun eigen nieuwbouwwoning. In tegenstelling tot CPO kiezen mensen bij woongroepen ervoor om met elkaar in één gebouw samen te wonen, zonder dat er sprake is van een gezinsverband. De bewoners wonen in zelfstandige woonruimten, delen gemeenschappelijk ruimten en ondernemen (indien gewenst) bepaalde activiteiten samen. Hofjes zijn geen woongroep. Het hofje is een woonconcept wat doet denken aan de begijnhofjes van vroeger. Een hofje is bedoeld voor mensen die het leuk vinden elkaar af en toe te helpen, maar hierin geen verplichting willen. Het is een vrijblijvende gemeenschap waar je van elkaars kennis/kunde en gezelschap profiteert.

A3.1 Focus

Dit uitvoeringsprogramma richt zich op wooncoöperaties. Toch zijn er ook andere coöperatieve woonvormen die langjarig betaalbaar wonen kunnen garanderen en die ook een meerwaarde hebben voor straat, buurt, wijk of stad. Deze coöperatieve woonvormen willen we ook ondersteunen. In onderstaande tabel kunt u zien waar de verschillende woonvormen gebruik van kunnen maken.

	Wooncoöperaties	CPO	Overige woonvormen
Tenders	X	X	Veelal via corporaties
Organisatorische ondersteuning vanuit de gemeente	X		
(Onafhankelijk) Steunpunt	X	X	X
Financiële ondersteuning	X		

B. Resultaten: wooncoöperaties realiseren in Utrecht

B1 Ruimte voor wooncoöperaties

Deze paragraaf zet uiteen hoe we wooncoöperaties en coöperatieve woonvormen de komende jaren de ruimte bieden op grond in eigendom van de gemeente. Ook kijken we naar de mogelijkheden die we kunnen bieden in ons eigen vastgoed en vastgoed van derden.

B1.1 Eigen grond of vastgoed

In Utrecht is aandacht voor de mogelijkheden voor coöperatieve woonvormen op eigen grond. Door het beschikbaar stellen van gemeentelijke grond borgen we de totstandkoming van coöperatieve woonvormen. Momenteel zijn twee kavels geselecteerd voor wooncoöperaties, één in Leidsche Rijn Centrum en één in Zuilense Vecht. In Vleuten wordt een kavel middels CPO ontwikkeld. Daarnaast worden meerdere locaties onderzocht. We blijven erop toezien dat coöperatieve woonvormen in gebiedsontwikkelingen voldoende aan bod komen.

Waarom zijn tijdelijke locaties niet geschikt?

Tijdelijke locaties voor wooncoöperaties zijn minder geschikte locaties omdat het opzetten van een wooncoöperatie een langdurig proces is. eerst moet de wooncoöperatie tot een gedragen visie komen. Vervolgens dient deze visie doorontwikkeld te worden en uitgewerkt in een passend product. Tevens is de financiering complex. Dit kost veel tijd en maakt een tijdelijke locatie minder geschikt.

Actie 1: Bestemmen van (potentiële) locaties voor coöperatieve woonvormen

Dit proces omvat het continu verkennen en borgen van mogelijke locaties die geschikt zijn voor wooncoöperaties. Specifiek voor wooncoöperaties hebben we de doelstelling van minstens 2 locaties per jaar opgenomen. Om deze doelstelling te halen moeten in de gebieden structureel ontwikkellocaties worden aangewezen. Daarbij kijken we ook naar de mogelijkheden van ons eigen vastgoed. Mocht gemeentelijk vastgoed geschikt zijn, wordt deze via een tenderprocedure aan een wooncoöperatie toegekend, zie ook paragraaf B1.2. In het licht van de Didam-jurisprudentie, zoals dit jaar verder geactualiseerd, zal in de tenderprocedure een uitgewerkte, transparante en draagkrachtige motivering gegeven kunnen en moeten worden, waarom voor deze specifieke vastgoedobjecten uitsluitend wooncoöperaties in aanmerking komen

B1.2 Gemeentelijke uitgifte van kavels en vastgoed

De gemeente kan opgaves via een tender in de markt zetten. De gemeente kan dus een tender uitschrijven voor het ontwikkelen van huur- en/of koopwoningen door een wooncoöperatie. Per locatie kan worden afgewogen welke segmentatie en kwaliteit in aanmerking komen. De beste inschrijving krijgt dan een optie om een project voor een wooncoöperatie te ontwikkelen.

Selectieprocedure

Om wooncoöperaties structureel een plek te bieden in de stad is het van belang een eenvoudig, transparant en herhaalbaar proces te hebben. Dit leidt er toe dat voor de wooncoöperatie duidelijk is welke stappen genomen dienen te worden, een goede selectieprocedure is hierbij van belang. De selectieprocedure is in drie fases opgezet: inschrijffase (fase 1), kavelspecifieke selectiefase (fase 2) en plan van aanpakfase (fase 3). De in fase 1 ingeschreven wooncoöperaties dienen in fase 2 een kavelspecifieke visie in te dienen met daarin in ieder geval: motivering, programma, financiering en haalbaarheid. Daarna wordt één wooncoöperatie toegelaten tot fase 3. Hier dient de wooncoöperatie een plan van aanpak en een business case in te dienen.

De ingediende documenten worden door de gemeente inhoudelijk beoordeeld. Wanneer de beoordeling positief is, wordt met de geselecteerde wooncoöperatie een optieovereenkomst aangegaan. De wooncoöperatie krijgt dan 18 maanden (optieperiode) de tijd om haar plan van aanpak uit te werken tot een Voorlopig Ontwerp (VO) en een Definitief Ontwerp (DO), op basis waarvan er een erfpachtovereenkomst kan worden afgesloten en de grond in het kader van erfpachtuitgifte kan worden afgenomen. Wooncoöperaties kunnen maar aan 1 selectieprocedure tegelijk meedoen en maximaal 1 optieovereenkomst en 1 erfpachtovereenkomst voor een locatie afsluiten. Deze

afbakening zorgt ervoor dat de kans op slagen groter is, als ook dat meerdere wooncoöperaties een plek in de stad kunnen vinden.

Actie 2: Uitwerken selectieprocedure in een selectiebrochure format voor een tender

Om dit zo efficiënt mogelijk te doen, wordt een format gemaakt voor een selectiebrochure met informatie over de opgave, de randvoorwaarden en de eisen die gesteld worden aan de inschrijvende wooncoöperaties en de wijze waarop de selectie plaatsvindt. Per tender wordt de kavelspecifieke procedure verder uitgewerkt.

B1.3 Bezit van Derden

In Utrecht is veruit de meeste grond en vastgoed in eigendom van particulieren. Particulieren zijn huishoudens, maar ook ontwikkelaars, corporaties en beleggers. In principe heeft de gemeente weinig invloed op het bezit van derden. Daarnaast kunnen we in omgevingsplannen een woningbouwcategorie voor CPO ontwikkelingen of wooncoöperatie opnemen. Dat biedt vervolgens mogelijkheden voor toekomstige ontwikkelingen. Ook kunnen we vaak bij nieuwbouw, transformatie en/of vergunningenuitgave eisen of wensen meegeven.

Actie 3: Kansen verzilveren op locaties van derden

We zijn in gesprek met particulieren (ontwikkelaars) om te kijken naar de mogelijkheden op hun grond. Om deze ontwikkelingen te stimuleren, delen wij onze kennis en netwerk, denk bijvoorbeeld aan het koppelen van ontwikkelaars met het platform Utrechtse Wooncoöperaties. Ook zullen wij een financiële bijdrage toekennen aan initiatieven die ontwikkelen op grond van derden, zie paragraaf B3.3 voor meer toelichting. Verder zullen we kijken hoe zo goed mogelijk mee kunnen werken bij transformatie van vastgoed.

Transformatie van particulier bezit

Een wooncoöperatie kan een pand of kavel kopen van een particulier. In veel gevallen moet de wooncoöperatie vervolgens met de gemeente om tafel voor de juiste vergunningen. Om deze initiatieven hierbij te helpen, kunnen ze terecht bij het onafhankelijke steunpunt en bij het gemeentelijk steunpunt voor advies.

B2 Organisatorische randvoorwaarden

Deze paragraaf richt zich op de organisatorische ondersteuning voor wooncoöperaties. De organisatorische ondersteuning van de gemeente is faciliterend van aard. De ondersteuning bestaat uit twee onderdelen. Eén onderdeel heeft betrekking op de standaardisatie van de ontwikkeling van een wooncoöperatie in Utrecht. Het andere onderdeel van de organisatorische ondersteuning van de gemeente betreft het onafhankelijke steunpunt (conform het Actieplan Utrechtse wooncoöperaties).

B2.1 Standaardisatie proces

Voorheen was het voor initiatieven niet duidelijk welke stappen ze moesten doorlopen om tot een wooncoöperatie in Utrecht te komen. De rol van de gemeente hierin was ook onduidelijk. Het stappenplan, de leidraad, de kaartenbak en de modelstatuten (zie bijlagen) moeten ervoor zorgen dat het voor initiatieven duidelijk is aan welke voorwaarden voldaan moet worden. Ook maken deze documenten inzichtelijk welke stappen een wooncoöperatie moet doorlopen om van idee tot realisatie te komen:

- *Stappenplan*

Het stappenplan is een overzicht van alle stappen die een wooncoöperatie moet nemen vanaf

de kaartenbak tot aan de start bouw van het initiatief.

- *Leidraad*
In de leidraad staat beschreven waar een wooncoöperatie aan moet voldoen om in de kaartenbak terecht te komen.
- *Kaartenbak*
Om in aanmerking te komen voor een locatie, moet de wooncoöperatie geregistreerd zijn in de kaartenbak. In de kaartenbakregistratie wordt onder andere vastgelegd hoe de wooncoöperatie is georganiseerd en wat haar doel, visie en doelgroep is. Ook moet de wooncoöperatie aangeven hoe ze het project wil financieren en exploiteren. Daarnaast moet ze een beschrijving geven van de financieringsstromen en de haalbaarheid van het initiatief. De eerste stap naar een locatie is inschrijven in de kaartenbak. Een wooncoöperatie moet zijn toegelaten tot de kaartenbak vóór de sluitingsdatum van een locatie.
- *Modelstatuten*
De modelstatuten moeten duurzaam betaalbaar wonen in de wooncoöperatie borgen. Daarnaast leggen de modelstatuten vast hoe de wooncoöperatie zich moet verenigen.

B2.2 Aanpassing regelgeving

Sociale huur- en middenhuurwoningen zijn op basis van de huidige huisvestingsverordening vergunningsplichtig. Dat houdt in dat een woning alleen in gebruik genomen kan worden als de huurder beschikt over een huisvestingsvergunning. Om daarvoor in aanmerking te komen moet aan een aantal voorwaarden worden voldaan zoals een maximum hoogte van het huishoudinkomen. Daarnaast stelt de gemeente regels met betrekking tot voorrang.

Om mogelijk te maken dat wooncoöperaties zelf kunnen bepalen wie er in de woning komt te wonen, is aanpassing van de Huisvestingsverordening wenselijk. Met name om een vorm van coöptatierecht goed te kunnen regelen is dit van belang. Tevens moet worden bepaald of we de wooncoöperaties volledig willen uitzonderen van de Huisvestingsverordening, waarmee dus helemaal geen vergunningsplicht voor deze woningen geldt. Hoewel praktisch, vervalt dan ook de sturing op het inkomen en het is de vraag of dat wenselijk is. Bij de volgende aanpassing van de huisvestingsverordening zal dit vraagstuk verder worden uitgewerkt.

Actie 4: Aanpassen Huisvestingsverordening

Aanpassen van de Huisvestingsverordening zodat woonruimte van wooncoöperaties op een goede manier kunnen worden toegewezen. Bij de eerstvolgende reguliere aanpassing van de Huisvestingsverordening wordt dit meegenomen.

B2.3 Organisatorische ondersteuning

In het Actieplan Utrechtse Wooncoöperaties worden drie vormen van ondersteuning benoemd. In deze paragraaf worden alle drie de vormen toegelicht:

- Een gemeentelijk aanspreekpunt (hulp bij vastlopen in gemeentelijke organisatie, aanjagen van locaties, etc.).
- Professionele ondersteuning om te helpen bij realisatie (expertise in te huren door wooncoöperatie op het vlak van financiering, contracten, ontwikkeling en beheer, etc.).
- Een onafhankelijk steunpunt (hulp bij de eerste stappen zoals doelen en visie van de wooncoöperatie ontwikkelen, statuten en onderlinge afspraken, welke mensen moet ik spreken, etc.).

Het gemeentelijke aanspreekpunt

Initiatieven zijn om verschillende redenen gebaat bij een aanspreekpunt bij de gemeente. Allereerst is

dit nuttig voor het beantwoorden van technische vragen, bijvoorbeeld over transformatiemogelijkheden of ontwikkelmogelijkheden, eventuele regels rondom splitsen, het samenspel tussen uitgifte (erfpachtakte), grondprijsbepaling, borging in statuten en zekerheidsstelling in eventuele garanties. Ten tweede is het aanspreekpunt ook de ingang en wegwijs voor initiatieven in de gemeentelijke organisatie. Als initiatieven vragen hebben over gemeentelijke processen of vastlopen in de organisatie kan het aanspreekpunt helpen. Het gemeentelijk aanspreekpunt voor wooncoöperaties is al in werking. Initiatieven kunnen nu al contact opnemen met dit aanspreekpunt door te mailen naar wooncoöperaties@utrecht.nl.

Actie 5: Continuering van het gemeentelijk aanspreekpunt voor initiatieven

We continueren het gemeentelijk aanspreekpunt in ieder geval tot 2027.

Professionele ondersteuning

Het realiseren van een wooncoöperatie is niet eenvoudig, denk aan financiering, contracten, bouwkundige programma's van eisen en beheer. Initiatieven hebben hier vaak professionele ondersteuning bij nodig. De gemeente biedt initiatieven een subsidie voor het onder andere inhuren van professionele ondersteuning.

Het onafhankelijk steunpunt

Het onafhankelijk steunpunt staat klaar om initiatieven te ondersteunen. Deze ondersteuning bestaat uit informatievoorziening, maar biedt ook hulp bij het ontwikkelen van een wooncoöperatie. Hierbij moet gedacht worden aan de ontwikkeling van de doelen en visie van de wooncoöperatie, statuten en onderlinge afspraken.

Actie 6: Intensiveren van een onafhankelijk steunpunt voor initiatieven

Op dit moment kunnen initiatieven al bij Cooplink terecht voor (onafhankelijk) advies en trainingen. Samen met Cooplink zijn we dit onafhankelijke steunpunt aan het doorontwikkelen. Begin 2025 moet het vernieuwde steunpunt beschikbaar zijn.

Platform Wooncoöperaties Utrecht

Een aantal initiatieven heeft zich met hulp van de gemeente en Cooplink verenigd in het Platform Wooncoöperaties Utrecht. Het platform verbindt mede-wooncoöperaties met de gemeente en andere relevante woonorganisaties. Daarnaast fungeert het platform als belangenbehartiger. Het doel is dat het platform de komende jaren uitgroeit tot zelfstandige vertegenwoordiger van Utrechtse wooncoöperaties. De organisatie groeit mee met de sector. Het professionaliseert zichzelf en ondersteunt op termijn tegelijkertijd initiatieven om te professionaliseren.

Overige betrokken partijen

- [Cooplink](#) is een landelijk netwerk van, voor en over wooncoöperaties. Cooplink verbindt initiatieven, organiseert kennisbijeenkomsten, zorgt voor kennisuitwisseling. Daarnaast behartigt het de belangen van wooncoöperaties bij o.a. (landelijke) politiek en financiële instellingen. Naast Cooplink zijn er ook internationale netwerkorganisaties zoals [International Cooperative Alliance](#).
- [Stichting !Woon](#) is een Amsterdams steunpunt voor huurders, eigenaar/bewoners en woningzoekenden. Daarnaast zijn zij een steunpunt voor wooncoöperaties. !Woon organiseert cursussen voor wooncoöperaties.
- [Crowdbuilding](#) is het platform voor collectief bouwen in Nederland. Crowdbuilding is de plek waar initiatiefnemers en locaties samenkomen.

B3 Financiële ondersteuning

In deze paragraaf gaan we in op de wijze waarop we als gemeente een bijdrage willen leveren aan de financiering van een wooncoöperatie. De raad heeft incidenteel €3 miljoen beschikbaar gesteld (Fonds Betaalbare koop) om een financieringsconstructie op te zetten voor wooncoöperaties en om blijvend betaalbare koopwoningen te realiseren. In november 2023 is besloten om de middelen die bestemd waren voor het Fonds betaalbare koop breder in te zetten voor langjarig betaalbaar wonen in de vorm van steun voor collectieve woonvormen (zie [raadsbrief betaalbaar wonen en inzet fonds betaalbare koop](#)). Bij de tweede bestuursrapportage 2024 is besloten om het merendeel van deze middelen (€2.98 miljoen) te storten in de nieuw ingestelde bestemmingsreserve "Stimuleren Wooncoöperaties en collectieve woonvormen". Doel van deze reserve is om de plannen van wooncoöperaties financieel haalbaar te maken en om de noodzakelijke procesondersteuning van deze initiatieven te dekken. In dit hoofdstuk werken we uit hoe we deze middelen zo effectief mogelijk kunnen inzetten.

Het Rijk is voornemens om een Landelijk leenfonds op te zetten voor wooncoöperaties. Door de komst van het Landelijk leenfonds gaat het financieren van een wooncoöperatie een stuk eenvoudiger worden. Door dit fonds kunnen we als gemeente ons voornamelijk richten op het helpen met financiering in de planfase van een ontwikkeling en niet specifiek op het financieren van het vastgoed zelf. Tevens kunnen we met grondbeleid helpen om de benodigde financiering te verlagen. Ook kijken we naar de lange termijn: hoe zorgen we dat er ook nieuwe initiatieven kunnen ontstaan zonder onze steun? Hiervoor denken we aan een solidariteitsfonds.

Het financieringsvraagstuk van wooncoöperaties

Voor wooncoöperaties geldt dat het complex is om de vastgoedfinanciering rond te krijgen. Wooncoöperaties worden ondanks hun not-for-profit doelstelling gezien als zakelijke ondernemingen waardoor een bankinstelling in de regel maximaal 60-70% kan financieren. Dit betekent dat een initiatief heel veel eigen kapitaal moet hebben of alternatieve financieringen moeten vinden via bijvoorbeeld crowdfunding, gemeentelijke of provinciale leningen. Naast de complexiteit van meerdere leningen is ook het moment waarop geld nodig is van belang. Een bank leent pas geld aan een wooncoöperatie als de wooncoöperatie een kavel heeft verworven om te ontwikkelen of een koopcontract voor de aankoop van een bestaand pand heeft gesloten. Voordat een wooncoöperatie zover is, heeft het al financiële middelen nodig om überhaupt tot een collectief te komen of hun visie uit te werken voor het (stedenbouwkundig) concept.

B3.1 Rijksondersteuning: Het Nationaal leenfonds

Vanuit het Rijk krijgt het Nationaal leenfonds voor wooncoöperaties steeds meer vorm. Op dit moment is nog niet helemaal duidelijk wat de criteria worden voor een lening, maar de meest recente

Nationaal Leenfonds

Vanuit het Rijk is € 40 miljoen beschikbaar gesteld voor het financieren van wooncoöperaties. Het fonds richt zich primair op (lage) middeninkomens en past daarmee goed binnen de doelstellingen van de gemeente Utrecht voor wooncoöperaties. De inzet is één loket voor financiering en heeft als doel de gehele financiering voor een wooncoöperatie bij één partij onder te kunnen brengen. Belangrijk punt is dat er geen financiering voor de initiatieffase is. De motivatie is dat er eerst voldoende commitment vanuit het initiatief moet zijn. Tenslotte is het vooral gericht op huurderscoöperaties, want daar zijn, naar verwachting, de grootste problemen wat betreft financieren. Bij kopers kan men in doorsnee individueel hypotheek regelen, juist dat lukt niet bij huurderscoöperaties.

[kamerbrief](#) over het revolverend fonds voor wooncoöperaties geeft voldoende aanleiding op deze plek hier over te berichten. Daarnaast hebben we samen met enkele andere gemeenten en het Ministerie van Binnenlandse Zaken een werkgroep opgezet om de verdere inrichting van het fonds vorm te geven.

Om de effectiviteit van het fonds zo groot mogelijk te maken, is het waarschijnlijk dat het grootste deel van de € 40 miljoen (ongeveer € 35 miljoen) wordt ingezet als risicodragend vermogen voor het aantrekken van leningen. Als een risico van 10% aangehouden kan worden, betekent dit dat voor € 350 miljoen aan leningen verstrekt kan worden. Een dergelijke risicoreservering houdt simpel gezegd in dat er rekening mee wordt gehouden dat één op de tien wooncoöperaties dusdanig mislukt dat de volledige lening niet kan worden terugbetaald.

De wijze waarop Amsterdam al een dergelijk fonds op lokale schaal heeft opgezet dient enigszins als voorbeeld. Per woning zal een lening van ongeveer € 50.000,- mogelijk worden, waarvan ongeveer € 15.000,- in de planfase en € 35.000,- in de ontwikkelfase. Bij een totale pot van €350 miljoen betekent dit dus dat ongeveer 7.000 woningen kunnen worden ontwikkeld. Het ligt voor de hand dat geborgd wordt dat de middelen enigszins evenredig over het land worden verspreid. Wanneer een initiatief mislukt en de risicoreservering moet worden aangesproken, zal dit effect hebben op het aantal te kunnen realiseren woningen. Een initiatief kan pas aanspraak maken op financiering als een concrete kavel of pand verworven is.

Met de komst van het landelijk leenfonds wordt het voor wooncoöperaties mogelijk via één loket 95% van de benodigde financiering te regelen. Dus zowel het deel wat normaal regulier bij een bank geleend kan worden (+/- 70%) en het deel waarvoor het Leenfonds als onderpand fungeert (+/- 25%) De overige vijf procent dient eigen inleg te zijn en helpt in het commitment wat nodig is voor een collectief om de coöperatie van de grond te krijgen.

De huidige verwachting is dat halverwege 2025 de eerste leningen verstrekt kunnen worden. Gezien de doorlooptijd van een tenderproces, zou ook de winnaar van onze eerste tender al een beroep op dit fonds kunnen doen. De financiering van de plan- en ontwikkelfase is zoals het er nu uitziet in principe zonder financiële inzet van de gemeente mogelijk. Dit geeft ons als gemeente de mogelijkheid met name in de initiatieffase en stuk planfase de wooncoöperatie financieel te ondersteunen om de kans op succes zo groot mogelijk te maken. Zo kunnen we als gemeente de wooncoöperatie iets meer ruimte geven en minder afhankelijk laten zijn van extra eigen inbreng – bovenop de minimale vijf procent. Dit geeft ook collectieven met veel deelnemers met weinig eigen vermogen de mogelijkheid succesvol te worden.

Actie 7: Inzet bij de uitwerking van het Nationale Leenfonds

We hebben groot belang bij de komst van het Nationale Leenfonds. We blijven daarom actief betrokken bij de uitwerking van het fonds. Dat doen we door deel te nemen aan de eerdergenoemde werkgroep met andere gemeenten en het ministerie van BZK.

B3.2 Grondbeleid

In de [Beleidsnota Grondbeleid 2024](#) is opgenomen dat “*we proactief kansen moeten signaleren en benutten die aan het behalen van de opgaven bijdragen, juist ook op het vlak van ruimtelijke ontwikkelingen en nieuwe woonconcepten zoals bijvoorbeeld de wooncoöperatie*” (zie pagina 5 in de beleidsnota). Hoewel het grondbeleid van de gemeente maar een bescheiden rol speelt bij het oplossen van het financieringsvraagstuk van wooncoöperaties - de gemeente subsidieert immers niet via de grondprijs - zoeken we wel manieren waarop de gemeente wooncoöperaties kan stimuleren en helpen. We kijken hierbij naar de volgende drie onderdelen:

- Erfpachtvoorwaarden
- Grondprijzen
- Meerwaardeafdracht.

Erfpacht en meerwaardeafdracht

De grondprijs voor een in erfpacht uit te geven kavel grond moet – conform de AV 1989 - in één keer bij uitgifte worden voldaan aan de gemeente. Omdat een wooncoöperatie met name in de eerste 15 jaar te maken heeft met hoge financieringslasten, zouden we in het geval van een gronduitgifte aan een wooncoöperatie kunnen afwijken van het standpunt dat de canon in één keer moet worden afgekocht. In plaats daarvan kiezen we voor erfpacht met betaling van een jaarlijkse canon. Daarnaast kijken we naar de bepaling van het canonpercentage. Nu wordt voor de berekening van een canon in het algemeen uitgegaan van 5% over de grondwaarde. We onderzoeken de mogelijkheid om voor wooncoöperaties een lager canonpercentage te hanteren conform [M381 Passende grondprijzen voor wooncoöperaties](#).

Op basis van het erfpachtrecht zijn alle erfpachters verplicht om economische meerwaarde af te dragen als de bestemming en daarmee het erfpachtrecht wijzigt. Er wordt geen onderscheid gemaakt tussen corporaties, coöperaties of commerciële eigenaren. De gemeente is eigenaar van de grond waarop de bestemming rust en deelt dus mee in de ontstane economische meerwaarde.

Er geldt een uitzondering voor corporaties in specifieke situaties. We zien wooncoöperaties wat betreft meerwaarde als gelijkwaardig aan woningcorporaties en hanteren daarom voor hen dezelfde regels. Dit is conform amendement A155 [Maak ook voor wooncoöperaties uitzonderingen op de economische meerwaardeafdracht](#).

Actie 8: Uitwerken voorstel voor een lager canonpercentage en afwijken van eeuwigdurende terugkoop

We onderzoeken een afwijkende erfpachtrekening met het uitgangspunt voor een jaarlijkse canon in plaats van eeuwigdurend afgekocht en met een lager canonpercentage. Tevens kijken we in de voorwaarden naar de mogelijkheden om bij betalingsproblemen hier coulance mee om te gaan en bijvoorbeeld rente op te schorten. We rapporteren hierover in de grondprijzenbrief 2025 met inachtneming van de staatssteunregels.

Grondprijzen

Voor de grondprijs voor wooncoöperaties sluiten we aan bij de uitgangspunten in de Beleidsnota Grondbeleid. Dit betekent dat voor een sociale huurwoning eenzelfde (genormeerde) grondprijs in rekening wordt gebracht als die welke in rekening wordt gebracht bij een woningcorporatie. Voor een middenhuurwoning, vrije sector koop- of huurwoning wordt eveneens aangesloten bij de geldende grondprijzen uit de Grondprijzenbrief. Dat wil zeggen dat bij de betreffende functie en voor de betreffende locatie onder de gegeven marktomstandigheden wordt uitgegaan van de maximaal haalbare, veelal residueel bepaalde, grondprijs. In de beleidsnota wonen wordt nader gekeken naar de bepaling van de grondprijs voor middenhuur vanwege de regulering via de wet betaalbare huur. We kiezen voor een grondprijs die afhankelijk is van het segment waarin een woning wordt ontwikkeld en niet van de partij die de ontwikkeling en exploitatie doet. Voor woningcorporaties maken we daar immers ook geen verschil in.

Mocht een wooncoöperatie een maatschappelijke voorziening realiseren zoals bijvoorbeeld een huiskamer voor de buurt, dan wordt voor wat betreft de grondprijs voor het aantal vierkante meters maatschappelijke voorziening aangesloten bij de grondprijs voor bijzondere doeleinden uit de Grondprijzenbrief.

B3.3 Financiering via subsidie en borgstelling

Zoals in de vorige paragraaf staat beschreven, dragen we als gemeente financieel bij door aanpassing van het canonpercentage voor erfpacht en het afzien van meerwaardeafdracht bij omzetting van sociale huur naar middenhuur. Naast deze indirecte financiële bijdrage, kiezen we ook voor concrete financiële bijdrage in het tenderproces via subsidies. Hiervoor zullen wij t.z.t. een Nadere regel vaststellen en publiceren.

Het uitgangspunt voor het geven van financiële ondersteuning (subsidie) is dat het bijdraagt aan de realisatie van een wooncoöperatie in het betaalbare segment en dat het initiatief ondersteuning nodig heeft. Daarnaast moet de subsidieregeling passen binnen het kader van de algemene subsidieverordening. Het opzetten van een collectief en ontwikkelen van een locatie tot een goed functionerend gebouw en community kost veel tijd en energie, ongeacht de beschikbaarheid over de noodzakelijke middelen om het project mogelijk te maken. Een van de allerbelangrijkste succesfactoren voor een wooncoöperatie is het doorzettingsvermogen van het collectief zelf. De initiatieffase is voor startende collectieven een goede test op doorzettingsvermogen. We vinden dat initiatieven -zonder financiële bijdrage van de gemeente- de eerste fase (de inschrijffase) in een

tenderproces moeten kunnen halen, zie paragraaf B1.2. Vanaf het moment dat een initiatief in de kavelspecifieke selectiefase is aanbeland, bieden we financieel ondersteuning, waar dat nodig is. Het gaat dan vooral om initiatieven met grotendeels woningen in het sociale en middeldure segment. Initiatieven met hoofdzakelijk vrije sectorhuur en of koopwoningen komen niet voor de subsidie in aanmerking. We doen dit als volgt:

Bijdrage kavelspecifieke selectiefase

Per tender worden maximaal vijf initiatieven uitgenodigd uit de kaartenbak om een bod te doen. In grote lijn wordt van een initiatief in deze fase een aantal zaken verwacht. Er dient een indicatie van het te realiseren programma te worden gegeven met onder meer het aantal woningen, type woningen en omvang, huurniveaus, et cetera. Daarnaast wordt een visie op de ruimtelijke kwaliteit gevraagd en een globale schets van de financiering en een uitgebreide risicoanalyse. Om de initiatieven te ondersteunen met het uitwerken van de criteria in deze selectiefase, stellen we een subsidie beschikbaar.

Per initiatief is het voorstel een subsidieregeling uit te werken met een onkostenvergoeding van € 1.000,- ex btw voor elk initiatief. Bij twee tenders per jaar gaat het dan om maximaal € 10.000,- ex btw.

Bijdrage plan van aanpakfase

Vanuit de kavelspecifieke selectiefase blijft één geselecteerde inschrijver (initiatief) over voor de plan van aanpakfase. Dit plan van aanpak bestaat onder meer uit het woonprogramma met de doelgroepen die een plek krijgen en een visie op de locatie. Daarnaast wordt een sluitende businesscase verwacht met een exploitatieberekening en een financieringsplan. Ook een eenvoudig schetsontwerp met plattegronden behoort tot deze fase. Om het initiatief te helpen om aan de criteria te van deze fase te voldoen, stellen we een subsidie ter beschikking.

Het voorstel is een subsidieregeling uit te werken om de geselecteerde inschrijver bij het succesvol afronden van deze fase een onkostenvergoeding van € 5.000,- ex btw toe te kunnen kennen.

Actie 9: Verder uitwerken financiële ondersteuning in concrete (subsidie) regelingen

Voor de uitwerking van de subsidieregelingen dienen nadere regels te worden opgesteld met alle criteria en voorwaarden voor de subsidie met inachtneming van de staatssteunregels. Doelstelling is dat deze subsidieregeling operationeel is wanneer de initiatieven uit de eerste tender hier aanspraak op willen maken.

Reservering ten behoeve van leningen

Uit de vorige paragraaf blijkt dat het Nationaal leenfonds in beginsel gemeentelijke leningen voor de plan- en ontwikkelfase overbodig maakt. Op dit moment zijn echter de criteria om in aanmerking te komen voor dit Nationaal leenfonds nog niet duidelijk. Gezien de beperkte middelen in het Nationaal leenfonds en de inzet van het Rijk om het budget over het land te verdelen, zal er een maximum komen op de leencapaciteit voor Utrechtse initiatieven. Het heeft niet de voorkeur om als gemeente naast het Rijk zelf een aparte leningsfaciliteit op te tuigen. Dit heeft negatieve effecten op onze gemeentelijke schuldratio's die al onder druk staan.

Om toch te kunnen borgen dat juist Utrechtse initiatieven gebruik kunnen maken van het Nationaal leenfonds houden we een deel van de beschikbare middelen in de reserve 'Stimuleren wooncoöperaties en collectieve woonvormen' aan om mee te kunnen investeren in het Landelijk leenfonds. De insteek hierbij is dat deze middelen als borgstelling voor financiering gebruikt kunnen worden in het Landelijk leenfonds. Op welke manier dit mogelijk gaat zijn is afhankelijk van de voorwaarden van het Leenfonds en of dit past in onze eigen voorwaarden. We werken dit nader uit wanneer het Leenfonds operationeel is.

Actie 10: Reserve aanhouden voor mogelijke leningen en lobby inzet via Nationaal fonds

We reserveren €1,5 miljoen om in te kunnen brengen in het Landelijk leenfonds, waarmee zij meer kapitaal kunnen aantrekken. Uitgangspunt is hierbij is dat bij een verwachte risicoafdekking van 10% hiermee ongeveer 15 miljoen aan leningen kan worden aangetrokken door het leenfonds. Hiermee kunnen ongeveer 300 woningen gefinancierd worden. Een uitgewerkt voorstel tot deelnemen in het Landelijk leenfonds zal nog separaat aan u worden voorgelegd. Bij een zodanig voorstel zal uiteraard het Kader geldverstrekkingen in acht genomen worden.

B3.4 Langdurig financieren: Solidariteitsfonds

Zoals hierboven omschreven, ontstaat na verloop van tijd (na ongeveer 15 jaar) een gezonde financiële huishouding bij de wooncoöperatie en kan vermogen opgebouwd gaan worden. In de statuten is opgenomen dat dit vermogen ingezet moet worden ten behoeve van de collectieve woonvorm – en preciezer – ten behoeve van het financieren van nieuwe initiatieven. Op de lange termijn kan dan de rol van de gemeente als financier in de voorfase overgenomen worden door de bestaande wooncoöperaties.

Een Solidariteitsfonds kan op lange termijn gemeentelijke financieringsregeling vervangen. Dit fonds wordt gevuld met bijdragen van bestaande coöperaties. Van dit geld kunnen vervolgens nieuwe initiatieven gefinancierd worden. Hoewel een Solidariteitsfonds een lange termijnoplossing is, is het wel nodig om dit nu al te borgen. Dit kan door nu startende initiatieven hier verplicht bij te laten aansluiten (opnemen in statuten) en door het fonds zelf vorm te geven.

Actie 11: Lobby bij Landelijk Fonds voor een Solidariteitsfonds

Een landelijk solidariteitsfonds is zeer wenselijk. Daarom gaan wij daar ook voor lobbyen. Hoewel een dergelijk landelijk fonds nog niet bestaat, borgen wij alvast in de modelstatuten een bijdrage van coöperaties met oog op de toekomst. Tevens wordt opgenomen dat dit lokaal geregeld wordt, indien het landelijke fonds er toch niet blijkt te komen. Statutair is geborgd dat we als gemeente kunnen bepalen hoe de middelen bij opheffing van een coöperaties worden ingezet en op welke manier opgebouwd overtollig vermogen mag worden ingezet. Over maximaal 15 jaar bekijken we of een lokale regeling noodzakelijk is.

C. Monitoren, sturen en verantwoorden

In de voorgaande hoofdstukken hebben we beschreven op welke wijze we uitvoering geven aan het realiseren van wooncoöperaties in Utrecht. In dit hoofdstuk geven we weer hoe we het beschikbare budget- uit de bestemmingsreserve “Stimuleren wooncoöperaties en collectieve woonvormen” – inzetten. Tevens geven we aan hoe we het programma na afloop borgen in de reguliere processen en zo de steun aan wooncoöperaties kunnen continueren.

C1 Financiën

Voorafgaand aan het begrotingsjaar worden de benodigde onttrekkingen aan de reserve begroot. Eventuele wijzigingen worden meegenomen tijdens de vaste begrotingswijzigingen (eerste en tweede bestuursrapportage) gedurende het jaar.

Alle kosten die voortvloeien uit de activiteiten genoemd in dit uitvoeringsprogramma worden gedekt uit de bestemmingsreserve “Stimuleren wooncoöperaties en collectieve woonvormen”. Daarnaast is er vanuit het programma “Ontwikkelen en wonen voor iedereen”, doelstelling huisvesting tot en met 2027 een extra fte beschikbaar voor de ondersteuning in de uitvoering en implementatie van het programma in de reguliere processen. Onder de kosten ondersteuning en materiele middelen vallen ook het gemeentelijk aanspreekpunt en onafhankelijk steunpunt en zijn gedekt tot en met 2028. Na 2028 zal moeten worden bezien welke financiële inzet nodig blijft (beleid en mogelijke instrumenten zijn immers opgesteld). Dit is mede afhankelijk van beschikbare landelijke regelingen en de dan nog resterende middelen in de reserve wooncoöperaties”. Structurele dekking kan niet plaatsvinden vanuit de reserve.

bedragen x € 1000,-	2024	2025	2026	2027	2028	Totaal
Inkomsten						
bestemmingsreserve stimuleren wooncoöperatieve en collectieve woonvormen						€ 3.000
Uitgaven						
Kosten ondersteuning en materiele middelen	€ 80	€ 310	€ 315	€ 320	€ 325	€ 1.350
Subsidies	€ 25	€ 27	€ 30	€ 33	€ 35	€ 150
Saldo reserveren voor investeren via Nationaal leenfonds						€ 1.500

C2 Voortgang en verantwoording

In de eerste helft van 2027 evalueren we het uitvoeringsprogramma en rapporteren we hierover aan het college. Tegen die tijd zijn naar verwachting de eerste tenders door de plan van aanpakfase heen. Op dat moment hebben we dus ook inzicht hoeveel extra ondersteuning de initiatieven nodig hebben gehad. Het doel is om het tenderproces zo te optimaliseren dat reguliere ondersteuning -vanuit de lijn- voldoende is. Tijdens de evaluatie wordt teruggekomen op de motie [M336 Blijf wooncoöperaties faciliteren, stimuleren en aanmoedigen](#).

D. Bijlagen

Bijlage 1 – Stappenplan

Bijlage 2 - Kaartenbak

Bijlage 3 - Leidraad Algemene Visie Wooncoöperatie

Bijlage 4 - Modelstatuten

Bijlage 5 – Overzicht Acties

Bijlage 1 – Stappenplan

Fase	Stappen verwerven locatie (zelfbouwkavel of pand) wooncoöperatie tot aan start bouw	Kosten	Let op
0	Samenstellen wooncoöperatie		
	Stel een wooncoöperatie samen die op het moment van inschrijven in de Kaartenbak uit minstens 5 leden bestaat.		Weet van elkaar wat de wensen, verwachtingen, ambities en financieringsmogelijkheden zijn. Stichting !Woon en Cooplink kunnen hier een hulp bij zijn
1	Inschrijven Kaartenbak		
	De wooncoöperatie stelt een Algemene Visie op	Eventuele advieskosten	De Algemene visie geeft inzicht in: waarom de groep de keuze heeft gemaakt voor een wooncoöperatie: doel en doelgroep van de wooncoöperatie; de ideeën voor de langdurige exploitatie en beheer van het complex; de organisatie van de wooncoöperatie en aansprakelijkheid van de leden waaronder de wijze van zeggenschap bij alle verschillende fasen van het project en de aanpak van de financiering. In het inschrijfformulier Kaartenbak wooncoöperaties wordt uitgebreid uitgelegd waar de Algemene Visie aan moet voldoen, hoe de Algemene Visie wordt beoordeeld en aan welke andere voorwaarden de wooncoöperatie moet voldoen om toegelaten te worden tot de Kaartenbak.
	De wooncoöperatie richt een vereniging op en schrijft zich in bij de Kamer van Koophandel.	Inschrijvingskosten kvk en kosten notaris	Voor het oprichten van een vereniging dient de wooncoöperatie uit minimaal 5 leden te bestaan waaronder minimaal 3 bestuursleden.
	Meld de wooncoöperatie aan bij de gemeentelijke Kaartenbak voor wooncoöperaties via het emailadres wooncoöperaties@utrecht.nl.		Door inschrijving in de Kaartenbak verklaart de wooncoöperatie akkoord te zijn met de Model Statuten.

	De wooncoöperatie ontvangt een uitnodiging voor een interview met de gemeente Utrecht.		Tijdens het interview kan de wooncoöperatie een toelichting geven op de Algemene Visie en kan de gemeente daarop eventueel feedback geven.
	Als de inschrijvingsdocumenten van de wooncoöperatie worden goedgekeurd, wordt de wooncoöperatie definitief ingeschreven in de Kaartenbak.		Jaarlijks dient de wooncoöperatie uiterlijk 31 december door te geven of de wooncoöperatie het komend jaar zal bestaan en actief is. Dit doet de wooncoöperatie door een e-mail te sturen naar wooncooperaties@utrecht.nl . Ook zal jaarlijks de actuele versie van de Model statuten worden gepubliceerd waarbij de ingeschreven wooncoöperaties wordt gevraagd om opnieuw akkoord te gaan.
	U ontvangt een bevestigingsmail van inschrijving in de Kaartenbak		Bewaar deze bevestiging goed! U heeft deze later nodig als u met de wooncoöperatie wilt inschrijven op een locatie.
2 Inschrijven op een locatie en selectieprocedure			
	Als er een locatie voor een wooncoöperatie op de markt komt worden alle ingeschreven wooncoöperaties hier per e-mail op geattendeerd.		Voor elke wooncoöperatielocatie die op de markt komt geldt een inschrijvingstermijn.
	Wooncoöperaties die zijn toegelaten in de Kaartenbak kunnen zich inschrijven voor een selectieprocedure van een kavel		Voorwaarde inschrijving: 1. Een wooncoöperatie mag maar aan één selectie tegelijk mee doen. 2. Een wooncoöperatie mag maximaal 1 optieovereenkomst of erfpachtovereenkomst afsluiten voor een gemeentelijke wooncoöperatielocatie.
	De Algemene Visie waarmee de wooncoöperatie zich in de Kaartenbak heeft ingeschreven moet ongewijzigd ingediend worden.		

	Afhankelijk van de belangstelling voor een locatie wordt er geloot om maximaal vijf wooncoöperaties toe te laten tot de volgende stap.		Burgemeester en wethouders kunnen opgaves in de markt zetten die zich geheel richten op het ontwikkelen van huur- of koopwoningen door een wooncoöperatie. Deze kavels worden uitgezet onder alle initiatieven die zich hebben ingeschreven in de gemeentelijke kaartenbak. Selectie vindt plaats op basis van een selectieleidraad. De beste inschrijving krijgt een optie om een project voor een wooncoöperatie te ontwikkelen. De opgave wordt gepubliceerd via de website Vastgoedaanbod. Inschrijving voor de gemeentelijke kaartenbak kan via het invullen van een aanmeldformulier, te verkrijgen via de website Vastgoedaanbod. Art. 4 lid 3 van deze Beleidsregels is van toepassing op deze selectiemethode.
3 Selectietraject locatie			
	De overgebleven vijf wooncoöperaties wordt gevraagd om hun Algemene Visie aan te vullen met een Locatiespecifieke Visie.	Eventuele advieskosten	In de selectiebrochure wordt aangegeven waar de Locatiespecifieke Visie aan moet voldoen. De wooncoöperatie kan deskundigen inhuren voor advies bij het opstellen van de Locatiespecifieke Visie. Voor deze fase is een onkostenvergoeding beschikbaar van €1.000,- per wooncoöperatie.
	Er wordt een groepsinterview gehouden met minimaal 5 wooncoöperatieleden (hiervan is minimaal 1 lid tevens lid van het bestuur).		Het interview is bedoeld als onderbouwing van de schriftelijke documenten.
	De wooncoöperatie die in het selectietraject voor een locatie de hoogste score heeft behaald wordt uitgenodigd een Plan van Aanpak op te stellen		De afgevalen wooncoöperaties blijven in de Kaartenbak aanwezig en kunnen meedoen aan een volgende locatieselectie.
4 Plan van aanpakfase			
	De geselecteerde wooncoöperatie wordt uitgenodigd voor een formeel moment/bijeenkomst in verband met de toelating tot de Plan van Aanpakfase.		Bij deze bijeenkomst dienen tenminste 5 leden (waarvan tenminste 3 bestuursleden) van de wooncoöperatie aanwezig te zijn.

	De wooncoöperatie stelt een Plan van Aanpak en haalbare Businesscase op.		Het Plan van Aanpak en de Businesscase dienen een uitwerking te zijn van de eerder ingediende Algemene en Locatiespecifieke Visie. Ook moet het Plan van Aanpak voldoen aan de door de gemeente gestelde randvoorwaarden, zoals het programma, de locatieregels, het omgevingsplan, etc. In de selectiebrochure staat opgenomen waar het Plan van Aanpak aan moet voldoen. De geselecteerde wooncoöperatie krijgt voor het opstellen van het Plan van Aanpak en de Businesscase een onkostenvergoeding van €5.000,-.
	De wooncoöperatie regelt de voorfinanciering.	Kosten voorfinanciering	U kunt in deze fase nog geen bancaire financiering aangaan. U heeft vanaf de volgende fase (optieovereenkomst) echter wel voorfinanciering nodig voor de waarborgsom en bijvoorbeeld kosten van notaris, architect, procesbegeleiding, financieel advies, omgevingsvergunning en dergelijke. Zorg ervoor dat deze kosten inzichtelijk zijn.
	Het Plan van Aanpak wordt door de selectiecommissie beoordeeld. Als het Plan van Aanpak voldoet aan de randvoorwaarden wordt er met de wooncoöperatie een optieovereenkomst getekend.	Eventuele advieskosten	In deze fase krijgt de geselecteerde wooncoöperatie de mogelijkheid om het Plan van Aanpak in een presentatie, mondeling toe te lichten. In de selectiebrochure staat opgenomen waar het Plan van Aanpak op wordt beoordeeld.
5 Optieovereenkomst			
	De wooncoöperatie ondertekent de optieovereenkomst.		Een optieovereenkomst geeft de wooncoöperatie een bepaalde periode (12 maanden na ondertekening van de optieovereenkomst) het recht om voor de betreffende locatie een overeenkomst tot uitgifte in erfpacht te sluiten. Het Plan van Aanpak en de Businesscase zijn bijlagen van de optieovereenkomst zodat voor (én na) uitgifte van de locatie getoetst kan worden of de wooncoöperatie zich aan haar inschrijving heeft gehouden.

	De wooncoöperatie betaalt een reserveringsvergoeding	Reserveringsvergoeding	De reserverings- of optievergoeding bedraagt 5% van de voorlopige grondprijs per jaar en wordt – bij uitgifte in erfpacht – verrekend met de grondprijs. Deze wordt jaarlijks geïndexeerd met 2%.
	De wooncoöperatie werkt het bouwplan verder uit tot voorlopig ontwerp (VO) en vervolgens definitief ontwerp (DO).	Kosten architect, procesbegeleiding, financieel advies, etc.	Gemeente moet binnen een periode van 6 maanden het voorlopig ontwerp ontvangen hebben. De wooncoöperatie moet binnen 12 maanden het definitief ontwerp ingediend hebben.
	De leden van de wooncoöperatie bepalen het juiste moment om de financiering te regelen.	Kosten financieel adviseur	Zorg ervoor dat de kosten inzichtelijk zijn en houd daarbij bijvoorbeeld rekening met de betaling van de reserveringsvergoeding en de BTW over de voorlopige grondprijs betaald moet worden.
	Na goedkeuring van het DO en het daarbij overlegde financieringsplan, dat inzicht geeft in de wijze van financiering van het project krijgt de wooncoöperatie de erfpachtaanbieding		
6 Erfpachtovereenkomst			
	De gemeente stuurt de erfpachtaanbieding naar de wooncoöperatie, als aan de voorwaarden in de optieovereenkomst is voldaan.		Uiterlijk 4 weken voor het aflopen van de optieperiode.
	De wooncoöperatie accepteert de erfpachtaanbieding.		De erfpachtaanbieding moet uiterlijk 18 maanden na ondertekening van de optie Hovereenkomst geaccepteerd zijn.
	De wooncoöperatie vraagt een omgevingsvergunning aan voor de bouw van het volledige gebouw.	Legeskosten, kosten financieel adviseur, overige advieskosten.	De omgevingsvergunning moet uiterlijk 12 maanden na de uiterste datum van acceptatie van de erfpachtovereenkomst verleend en in werking getreden zijn.
	De wooncoöperatie selecteert een aannemer, sluit een aannemingsovereenkomst en laat een bestek uitwerken.		
	De wooncoöperatie sluit een bancaire lening.	Kosten sluiten bancaire lening.	Vaak kan de bancaire lening op basis van de offerte pas gesloten worden, nadat het erfpachtrecht is gevestigd. Pas op dat moment komt het geld uit de bancaire lening beschikbaar.

	De erfpachtovereenkomst komt tot stand na acceptatie van de erfpachtaanbieding onder voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring.		
	De wooncoöperatie betaalt een waarborgsom.	Waarborgsom	
7	Vestiging erfpachtrecht en levering locatie		
	Locatie wordt juridisch en bouwrijp geleverd	Kosten BTW	Uiterlijk 12 maanden na acceptatie van de erfpachtaanbieding wordt het uitgiftebesluit door het gemeentebestuur genomen en kan de locatie geleverd worden. Voorwaarde voor de juridische levering is een in werking getreden omgevingsvergunning voor een plan dat past binnen de locatieregels en de financiering gezekerd is. Bij juridische levering van de grond moet de wooncoöperatie in één keer de BTW (21%) over de grond betalen.
8	Bouw en oplevering		
	Start bouw	Bouwkosten, kosten aannemer, verhuiskosten, verzekeringen	Volgens de regels van de omgevingsvergunning moet de wooncoöperatie binnen 6 maanden na inwerkingtreding van de omgevingsvergunning beginnen met bouwen. 36 maanden na acceptatie van de erfpachtaanbieding moet het bouwwerk klaar zijn.

Bijlage 2: Kaartenbak

Voordat u als wooncoöperatie mee kunt doen aan de selectie voor een locatie moet u zich inschrijven in de Kaartenbak.

De belangrijkste redenen om te werken met een Kaartenbak zijn:

- Door eisen en voorwaarden te stellen aan inschrijvende wooncoöperaties doen we een eerste voorselectie.
- Wordt de wooncoöperatie na inschrijving niet geselecteerd voor een locatie, dan blijft deze in de Kaartenbak aanwezig voor een volgende selectie van een locatie. Hierdoor hoeft de wooncoöperatie een deel van het werk voor de selectieprocedure bij de inschrijving voor een volgende locatie niet opnieuw te doen.

Hoe werkt de Kaartenbak:

- De Wooncoöperatie stelt een Algemene Visie op. Deze visie geeft inzicht in: waarom de groep de keuze heeft gemaakt voor een wooncoöperatie: doel en doelgroep van de wooncoöperatie; de ideeën voor de langdurige exploitatie en beheer van het complex; de organisatie van de wooncoöperatie en aansprakelijkheid van de leden waaronder de wijze van zeggenschap bij alle verschillende fasen van het project en de aanpak van de financiering. Leidraad Algemene Visie zie hieronder.
- De wooncoöperatie richt een vereniging op en schrijft zich in bij de Kamer van Koophandel. Voor het oprichten van een vereniging dient de wooncoöperatie uit minimaal 5 leden te bestaan waaronder minimaal 3 bestuursleden.
- Meld de wooncoöperatie aan bij de gemeentelijke Kaartenbak voor wooncoöperaties via het wooncooperaties@utrecht.nl.

Door inschrijving in de Kaartenbak verklaart de wooncoöperatie akkoord te zijn met de Modelstatuten. Voor de aanmelding hebben we nodig:

- Algemene gegevens (Naam Wooncoöperatie; Huidig aantal leden (minimaal 5); Naam vertegenwoordiger; Adresgegevens; Contactgegevens; Geboortedatum, -plaats en land; Bestuurslid ja/nee) ook van 4 andere leden worden bovenstaande gegevens gevraagd.
- Algemene Woonvisie (beschreven aan de hand van de leidraad)
- Uittreksel Kamer van Koophandel (De inschrijvende wooncoöperatie dient ten tijde van de inschrijving in de Kaartenbak reeds formeel opgericht te zijn als (coöperatieve) vereniging bij notariële akte en ingeschreven staan bij de Kamer van Koophandel.
- Akkoordverklaring modelstatuten

Voorwaarden inschrijving Kaartenbak:

- Na inschrijving vindt een interview plaats tussen gemeente en wooncoöperatie. Met de wooncoöperatie die zich heeft ingeschreven voor de Kaartenbak voert de gemeente een interview. Tijdens het interview wordt de Algemene Visie van de wooncoöperatie besproken. Indien de gemeente van mening is dat de ingeleverde Algemene Visie niet voldoet, geeft de gemeente haar feedback voorafgaande aan het interview. De gegeven feedback wordt dan tijdens het interview besproken.
De gemeente controleert voor het interview ook het inschrijfformulier, de identiteit van de leden van de wooncoöperatie en de statuten. Het interview wordt gevoerd met minimaal 5 leden (in ieder geval alle bestuursleden) van de wooncoöperatie. Als de Algemene Visie naar het oordeel van de gemeente niet voldoet, krijgt de wooncoöperatie de mogelijkheid om de Algemene Visie aan te passen en opnieuw in te dienen. Indien de aanpassingen wederom

niet als voldoende kunnen worden beoordeeld wordt de wooncoöperatie niet toegelaten tot de Kaartenbak.

- Als de inschrijvingsdocumenten van de wooncoöperatie worden goedgekeurd, wordt de wooncoöperatie definitief ingeschreven in de Kaartenbak. De datum van inschrijving voor de Kaartenbak is het moment van indiening van het inschrijfformulier. Na het interview en de akkoordverklaring op de ingediende stukken door de gemeente wordt deze datum definitief. De wooncoöperatie ontvangt hierover een bevestigingsmail. Jaarlijks dient de wooncoöperatie uiterlijk 31 december door te geven of de wooncoöperatie het komend jaar zal bestaan en actief is. Dit doet de wooncoöperatie door een e-mail te sturen naar wooncooperaties@utrecht.nl.
- Ook zal indien er een geactualiseerde versie van de Model statuten wordt gepubliceerd aan de ingeschreven wooncoöperaties gevraagd worden om hiermee opnieuw akkoord te gaan.
- U ontvangt een bevestigingsmail van inschrijving in de Kaartenbak en een scan van het ondertekende Inschrijfformulier. Bewaar deze scan goed! U heeft deze later nodig als u met de wooncoöperatie wilt inschrijven op een locatie.
- Als je een locatie hebt gewonnen wordt je inschrijving in de kaartenbak bevroren totdat de locatie volledig is afgerond.

Bijlage 3: Leidraad Algemene Visie Wooncoöperatie

Om in de Kaartenbak te komen is een Algemene Visie van de wooncoöperatie vereist die voldoet aan onderstaande punten:

Maximaal 4 pagina's in formaat A4 (enkelzijdig, minimale tekengrootte 10 pt, lettertype [Arial], minimale regelafstand 1 regel) met daarin tenminste de volgende onderwerpen:

- Visie/idee/aanleiding om als wooncoöperatie vastgoed te ontwikkelen en exploiteren.
- Doel en eventueel doelgroep van de wooncoöperatie.
- Ideeën/uitgangspunten voor de langdurige exploitatie en het beheer van het complex.
- De organisatie van de wooncoöperatie; wat is de (formele) relatie tussen het bestuur en de leden; hoe wordt de zeggenschap en deelname/zelfwerkzaamheid van de leden geborgd tijdens het ontwikkel- en bouwproces en wat is hun inbreng tijdens de beheerfase?
- Welke aansprakelijkheid hebben de leden, tijdens de ontwikkeling- en bouwfase en tijdens de beheerfase?
- Een beschrijving van de aanpak om het project te financieren, zowel in de ontwikkel- en bouwfase als tijdens de beheerfase
- Een beschrijving geven van de financieringsstromen en de haalbaarheid van een initiatief.
- Aangeven hoe het initiatief omgaat met mutaties.

De inschrijvingen voor de Kaartenbak zullen worden beoordeeld aan de hand van de volgende criteria. Hierbij zal per criteria worden gekeken of de Algemene Visie er naar het oordeel van de gemeente wel of niet aan voldoet.

De Algemene Visie wordt beoordeeld op de volgende vier criteria:

1. Doel van de wooncoöperatie, (zoals bijvoorbeeld doelgroep en ruimte voor specifieke woonwensen die aanleiding zijn om als wooncoöperatie te ontwikkelen).

Beoordeeld wordt of de ideeën over doel en/of doelgroep en woonwensen concreet beschreven en uitgewerkt zijn en of duidelijk gemaakt wordt welke meerwaarde een wooncoöperatie heeft voor een locatie om deze te ontwikkelen.
2. Visie op exploitatie en beheer van het complex op lange termijn. Beoordeeld wordt of de visie op exploitatie en beheer/ lange termijn aansluit bij de opgave die de wooncoöperatie zich heeft gesteld en de mate waarin ook op lange termijn de leden zullen horen tot de doelgroep, concreet beschreven is. Als ook op welke manier de betaalbaarheid langjarig gegarandeerd wordt en op welke manier met wordt omgegaan met mutaties.
3. Visie op zeggenschap. Beoordeeld wordt hoe de zeggenschap en deelname van de leden georganiseerd wordt tijdens het ontwikkel- en bouwproces en na oplevering in de beheerfase.
4. Visie op financiering. Beoordeeld wordt of de visie een realistische inschatting geeft van financieringsstromen (inbreng leden, bancaire financiering, overige bronnen). De financieringsaanpak dient aan te sluiten op het gewenste programma bij de doelgroep van de wooncoöperatie. Een financieringsaanpak gebaseerd op middeldure huurwoningen sluit bijvoorbeeld niet aan op een wooncoöperatie die alleen woningen onder de liberalisatiegrens gaat realiseren.

Mutaties

De wooncoöperatie is zelf verantwoordelijk voor het actueel houden van de gegevens van de bestuursleden. Het doorgeven gebeurt door het sturen van een e-mail naar wooncooperaties@utrecht.nl.

Kleine wijzigingen in de Algemene Visie zijn toegestaan, daarbij wordt bijvoorbeeld gedacht aan het wijzigen van aantal wooneenheden. Deze wijziging dient aan de gemeente te worden voorgelegd omdat de Algemene Visie een vastgesteld selectieonderdeel is en derhalve bij wijziging opnieuw door de gemeente beoordeeld moet worden. Het wijzigen van de Algemene Visie kan dus van invloed zijn op het selectieresultaat. Het doorgeven van wijzigingen in de Algemene Visie gebeurt door het sturen van een e-mail naar wooncooperaties@utrecht.nl.

Het wijzigen van de Statuten van de wooncoöperatie dient aan de gemeente te worden voorgelegd omdat de Statuten een vastgesteld selectieonderdeel is en derhalve bij wijziging opnieuw door de gemeente beoordeeld moet worden. Het wijzigen van de Statuten kan dus van invloed zijn op het selectieresultaat. Het doorgeven van wijzigingen in de Statuten gebeurt door het sturen van een e-mail naar wooncooperaties@utrecht.nl.

Bijlage 4: Modelstatuten

Eisen aan de statuten

Onderdeel van de inschrijving in de kaartenbak is een akkoordverklaring met deze Modelstatuten. Omdat bij inschrijving in de kaartenbak nog geen locatiespecifieke zaken in de statuten ingevuld kunnen worden, toetst de gemeente de definitieve statuten in de Plan van Aanpak fase.

Een aantal artikelen dient te allen tijde ongewijzigd in de statuten overgenomen te worden, en indien van toepassing in de definitieve statuten aangevuld te worden met een eigen doelomschrijving en andere relevante zaken. Een voorbeeld hiervan: als in het ingediende Plan van Aanpak en de Businesscase is aangegeven dat het doel van de wooncoöperatie is: 'het bieden van betaalbare huisvesting voor lagere inkomens en middeninkomens. Waarbij lagere inkomens jaarlijks bepaald worden conform de grens die het Rijk hiervoor vaststelt (de Liberalisatiegrens, of een opvolger daarvan) en middeninkomens gedefinieerd worden conform artikel 10, lid 4 van de Huisvestingswet dan dient deze doelomschrijving in de statuten overgenomen te worden.

De volgende artikelen dienen ongewijzigd, eventueel met aanvulling, overgenomen te worden:

- Artikel 1
- Artikel 2, aangevuld met eigen doelomschrijving
- Artikel 3, aangevuld met eigen kwaliteitseisen leden
- Het toevoegen onder artikel 3.1 van een rechtspersoon als bijzonder lid is mogelijk, doch is alleen toegestaan na voorafgaande goedkeuring van de gemeente. Deze rechtspersoon dient statutair aan dezelfde voorwaarden te voldoen als onder 3.1. a tot en met 3.1 c aangegeven. Ten aanzien van dit bijzondere lid geldt niet de eis dat het lid gedurende het lidmaatschap een woning huurt van de wooncoöperatie. Deze toevoeging aan artikel 3.1, inclusief de vastgestelde statuten van de betreffende rechtspersoon, dient aan de gemeente via wooncooperaties@utrecht.nl voorgelegd te worden. De gemeente zal uiterlijk binnen vier weken aangeven of zij toestemming zal verlenen.
- Artikel 4
- Artikel 5
- Artikel 7
- Artikel 11
- Artikel 12
- Artikel 13
- Artikel 14
- Artikel 15
- Artikel 17
- Artikel 18

De overige artikelen kunnen gezien worden als voorbeeld waaraan de gemeente goedkeuring zal verlenen indien de in de selectieprocedure gedane toezeggingen op een juiste manier zijn ingevuld. Het betreft de volgende artikelen:

- Artikel 6, mits op een andere manier aangegeven wordt hoe financiering van de rechtspersoon georganiseerd wordt.
- Artikel 8, 9 en 10, mits aangegeven wordt op welke wijze het bestuur gekozen wordt, op welke wijze het bestuurslidmaatschap geschorst wordt, welke functies het bestuur vervult, en op welke wijze deze ingevuld worden en welke bestuurlijke taken en verantwoordelijkheden het bestuur heeft.
- Artikel 16, mits op andere wijze het bijeenroepen van de ALV beschreven is.

MODELSTATUTEN

AKTE VAN OPRICHTING

Heden, [...] tweeduizend drieënnentwintig, verschenen voor mij,
mr. [...], notaris te Utrecht:

1. [...]
2. [...]
3. [...]
4. [...]
5. [...]

De comparanten verklaarden bij deze een vereniging (of een coöperatie) op te richten, welke wordt geregeerd door de volgende.

STATUTEN

NAAM EN ZETEL

Artikel 1

- 1.1 De vereniging draagt de naam: [...].
- 1.2 Zij is gevestigd te Utrecht.

DOEL

Artikel 2

2.1 De vereniging heeft ten doel het in erfpacht verwerven van een locatie plaatselijk bekend @ te Utrecht, kadastraal bekend gemeente @ sectie @ nummer @, groot @, het daarop ontwikkelen en realiseren van een wooncomplex, omvattende @ woningen (het "wooncomplex") en het beheren en exploiteren van het wooncomplex, onder meer door het uitsluitend in het huur of koopsegment zoals omschreven in de erfpachtovereenkomst als bedoeld in artikel 2.2 onder a, te verhuren aan leden van de vereniging.

2.2 De vereniging tracht dit doel te bereiken door:

- a. het aangaan van- en uitvoering geven aan een erfpachtovereenkomst met de gemeente Utrecht;
- b. het aangaan en uitvoering geven aan overeenkomsten ten behoeve van de ontwikkeling, realisatie en financiering van het wooncomplex;
- c. het aangaan en uitvoering geven aan huurovereenkomsten ten aanzien van zelfstandige wooneenheden in het wooncomplex met de leden.

2.3 De vereniging beoogt niet het maken van winst.

2.4 De vereniging zal voor het beheer en onderhoud van het complex een reservefonds te vormen, zoals dat gebruikelijk is bij een vereniging van eigenaars bij appartementensplitsingen. De wettelijke vereisten daarvoor zijn op gelijke wijze van toepassing. Mocht het vermogen van de vereniging hoger worden dan nodig is voor de vorming van het reservefonds als hiervoor bedoeld, dan is het niet toegestaan het overschot rechtstreeks uit te keren aan de leden of om dit overschot te verdisconteren in de hoogte van de huurpenningen of andere financiële verplichtingen die leden aan de vereniging verschuldigd (zullen) zijn. Het is de vereniging toegestaan een eventueel overschot uit te keren aan het in de statuten omschreven doel, of, aan een solidariteitsfonds voor wooncoöperaties, of, te bestemmen voor de bouw van een nieuwe wooncoöperatie in de gemeente Utrecht. Ten alle tijden is instemming van gemeente Utrecht vereist.

LEDEN, KWALITEITSEIS

Artikel 3

3.1 Leden van de vereniging kunnen slechts zijn:

- a. zij die de achttienjarige leeftijd hebben bereikt, en
- b. personen die in aanmerking komen voor het huren van een sociale- dan wel middel dure huur- of koopwoning in het wooncomplex
- c. zij die voldoen aan de doelgroeps- en/ of andere kwaliteitscriteria die de vereniging in het kader van de tender, die de gemeente Utrecht voor de erfpachtuitgifte van een stuk grond als bedoeld in artikel 2.1 uitschreef, heeft verklaard te zullen hanteren en te zullen handhaven, welke verklaring heeft meegewogen bij het besluit van de gemeente Utrecht om het erfpachtrecht aan de vereniging te gunnen. Deze doelgroeps- en/ of andere kwaliteitscriteria zijn:

d. []

e. []

f. [] etc.

De in dit artikel 3.1 onder a tot en met c genoemde voorwaarden gelden cumulatief.

3.2 Het lidmaatschap van de vereniging en het huren van een woning zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden. Het huren van een woning kan plaatsvinden door middel van acceptatie van een schriftelijk huuraanbod van de vereniging, of als medehuurder op één van de wettelijke gronden, zoals de echtgenoot en geregistreerd partner.

3.3 Het bestuur houdt een register waarin de namen en adressen van alle leden zijn opgenomen. 3.4 Ieder lid is verplicht aan de vereniging zijn adres en iedere wijziging daarin schriftelijk mede te delen; dit adres blijft tegenover de vereniging gelden zolang het lid niet schriftelijk aan de vereniging een ander adres heeft opgegeven. Alle gevolgen van het niet mededelen van zijn adres en wijzigingen daarin zijn voor rekening en risico van het lid.

3.5 Het lidmaatschap is niet overdraagbaar of overerfbaar.

3.6 Een lid is niet bevoegd het gehuurde geheel of gedeeltelijk aan een derde te onderverhuren.

TOELATING

Artikel 4

4.1 Het bestuur beslist omtrent de toelating van leden met in achtneming van het in artikel 3.1 en 3.2 bepaalde.

4.2 Bij niet toelating tot lid kan de algemene vergadering alsnog tot toelating besluiten, mits de betreffende persoon voldoet aan het in artikel 3.1 en 3.2 bepaalde.

EINDE VAN HET LIDMAATSCHAP

Artikel 5

5.1 Het lidmaatschap eindigt:

a. door de dood van het lid;

b. door opzegging door het lid; onder de uitdrukkelijke voorwaarde van gelijktijdige huuropzegging door dit lid, tegen dezelfde datum als waarop het lidmaatschap wordt opgezegd;

c. door opzegging door de vereniging. Deze kan geschieden wanneer het lid heeft opgehouden aan de vereisten voor het lidmaatschap bij de statuten gesteld te voldoen, waaronder met name de uit artikel 3.1 en 3.2 voortvloeiende verplichting om gedurende het lidmaatschap een woning in het wooncomplex te huren van de vereniging, wanneer het lid zijn verplichtingen jegens de vereniging niet nakomt, alsook wanneer redelijkerwijs van de vereniging niet gevergd kan worden het lidmaatschap te laten voortduren;

d. door ontzetting. Deze kan alleen worden uitgesproken wanneer het lid in strijd met de statuten, reglementen of besluiten der vereniging handelt, of de vereniging op onredelijke wijze benadeelt.

5.2 Opzegging van het lidmaatschap door het lid of door de vereniging kan slechts schriftelijk geschieden.

5.3 Opzegging namens de vereniging geschiedt door het bestuur dat in verband hiermee eveneens een besluit neemt over de beëindiging van de huurovereenkomst, op basis van de wettelijke mogelijkheden die het geldende huurrecht biedt terzake de huurbeëindiging en na juridisch advies hierover te hebben ingewonnen bij een huurrecht deskundige.

5.4 Bij de opzegging moeten de volgende termijnen in acht worden genomen:

a. bij opzegging door een lid: een termijn gelijk aan de tijd die tussen twee opvolgende voor betaling van de huurprijs overeengekomen dagen verstrijkt, doch niet korter dan een maand en niet langer dan drie maanden;

b. bij opzegging door de vereniging: een termijn niet korter dan drie maanden, voor elk jaar dat het lid krachtens de huurovereenkomst ononderbroken het gehuurde in gebruik heeft gehad verlengd met één maand tot ten hoogste zes maanden. Het lidmaatschap kan onmiddellijk worden beëindigd indien van de vereniging of van het lid redelijkerwijs niet gevergd kan worden het lidmaatschap te laten voortduren, met name indien het lid niet langer huurder is van een woning in het wooncomplex, ongeacht de oorzaak van het beëindigen van de huurovereenkomst. Een opzegging in strijd met het bepaalde in dit lid, doet het lidmaatschap eindigen op het vroegst toegelaten tijdstip volgende op de datum waartegen was opgezegd.

5.5 Voorts kan een lid het lidmaatschap met onmiddellijke ingang opzeggen binnen een maand nadat

het lid een besluit tot omzetting van de vereniging in een andere rechtspersoon of tot fusie of tot splitsing is medegedeeld, onder de uitdrukkelijke voorwaarde van gelijktijdige huuropzegging door dit lid, tegen dezelfde datum waarop het lidmaatschap wordt opgezegd.

5.6 Een lid is niet bevoegd door opzegging van het lidmaatschap een besluit waarbij de verplichtingen van de leden van geldelijke aard zijn verzwaard, te zijnen opzichte uit te sluiten.

5.7 Ontzetting uit het lidmaatschap geschiedt door het bestuur.

5.8 Van een besluit tot opzegging van het lidmaatschap door de vereniging op grond dat redelijkerwijs van de vereniging niet geveerd kan worden het lidmaatschap te laten voortduren en van een besluit tot ontzetting uit het lidmaatschap staat de betrokkene binnen een maand na de ontvangst van de kennisgeving van het besluit beroep open op de algemene vergadering. Het lid wordt daartoe ten spoedigste schriftelijk van het besluit met opgave van redenen in kennis gesteld. Gedurende de beroepstermijn en hangende het beroep is het lid geschorst.

5.9 Wanneer het lidmaatschap in de loop van een verenigingsjaar eindigt, blijft desalniettemin de jaarlijkse bijdrage voor het gehele jaar verschuldigd.

JAARLIJKSE BIJDAGEN

Artikel 6

6.1 De leden zijn gehouden tot het betalen van een maandelijks bijdrage, die door de algemene vergadering zal worden vastgesteld. Zij kunnen daartoe in categorieën worden ingedeeld die een verschillende bijdrage betalen.

6.2 Het bestuur is bevoegd in bijzondere gevallen gehele of gedeeltelijke ontheffing van de verplichting tot het betalen van een bijdrage te verlenen.

BESTUUR

Artikel 7

7.1 Het bestuur van de vereniging bestaat uit [één of meer] personen.

De algemene vergadering stelt het aantal bestuursleden vast.

Bestuursleden worden benoemd door de algemene vergadering. De benoeming geschiedt uit de leden, behoudens het bepaalde in lid 2.

7.2 De algemene vergadering kan besluiten om maximaal één bestuurslid buiten de leden te benoemen.

7.3 Indien het aantal bestuursleden beneden het vastgestelde aantal is gedaald, vormen de overgebleven bestuursleden dan wel vormt het enig overgebleven bestuurslid een bevoegd college. Het bestuur is echter verplicht zo spoedig mogelijk een algemene vergadering te beleggen om in de vacature(s) te voorzien.

EINDE BESTUURSLIDMAATSCHAP SCHORSING

Artikel 8

8.1 Elk bestuurslid, ook wanneer het bestuurslid voor een bepaalde tijd is benoemd, kan te allen tijde door de algemene vergadering worden ontslagen of geschorst. Een schorsing die niet binnen drie maanden gevolgd wordt door een besluit tot ontslag, eindigt door het verloop van die termijn. Indien er tussen de vereniging en een bestuurslid een dienstbetrekking bestond, kan een veroordeling tot herstel van die dienstbetrekking niet door de rechter worden uitgesproken.

8.2 Het bestuurslidmaatschap eindigt:

- a. ten aanzien van een bestuurslid dat uit de leden benoemd is: door het eindigen van het lidmaatschap van de vereniging;
- b. door bedanken;

- c. door overlijden.

BESTUURSFUNCTIES BESLUITVORMING VAN HET BESTUUR

Artikel 9

9.1 Het bestuur wijst uit zijn midden een voorzitter, een secretaris en een penningmeester aan. Het kan voor elk hunner uit zijn midden een vervanger aanwijzen. Een bestuurslid kan meer dan één van deze functies bekleden.

9.2 Het ter bestuursvergadering uitgesproken oordeel van de voorzitter omtrent de uitslag van een stemming is beslissend. Hetzelfde geldt voor de inhoud van een genomen besluit, voor zover gestemd werd over een niet schriftelijk vastgelegd voorstel.

9.3 Bij huishoudelijk reglement kunnen nadere regelen aangaande de vergaderingen van en de besluitvorming door het bestuur worden gegeven.

BESTUURSTAAK VERTEGENWOORDIGING

Artikel 10

10.1 Behoudens de beperkingen volgens de statuten is het bestuur belast met het besturen van de vereniging.

10.2 Het bestuur is bevoegd onder zijn verantwoordelijkheid bepaalde onderdelen van zijn taak te doen uitvoeren door commissies die door het bestuur worden benoemd.

10.3 Het bestuur is, mits met goedkeuring van de algemene vergadering, bevoegd te besluiten tot het aangaan van overeenkomsten tot verkrijging, vervreemding en bezwaring van registergoederen en tot het aangaan van overeenkomsten waarbij de vereniging zich als borg of hoofdelijk medeschuldenaar verbindt, zich voor een derde sterk maakt of zich tot zekerheidsstelling voor een schuld van een derde verbindt.

Op het ontbreken van deze goedkeuring kan door en tegen derden beroep worden gedaan.

10.4 De vereniging wordt vertegenwoordigd door:

- a. hetzij het bestuur;
- b. hetzij de voorzitter;
- c. hetzij twee andere gezamenlijk handelende bestuursleden.

ADMINISTRATIE - BOEKJAAR - JAARVERSLAG - REKENING EN VERANTWOORDING

Artikel 11

11.1 Het bestuur is verplicht van de vermogenstoestand van de vereniging en van alles betreffende de werkzaamheden van de vereniging, naar de eisen die voortvloeien uit deze werkzaamheden, op zodanige wijze een administratie te voeren en de daartoe behorende boeken, bescheiden en andere gegevensdragers op zodanige wijze te bewaren, dat te allen tijde de rechten en verplichtingen van de vereniging kunnen worden gekend.

11.2 Het boekjaar loopt van één januari tot en met één en dertig december daaraanvolgend.

11.3 Het bestuur brengt op een algemene vergadering binnen zes maanden na afloop van het boekjaar, behoudens verlenging van deze termijn door de algemene vergadering, zijn jaarverslag uit over de gang van zaken in de vereniging en over het gevoerde beleid. Het bestuur legt daarbij de balans en de staat van baten en lasten, met een toelichting ter goedkeuring aan de vergadering over. Deze stukken worden ondertekend door de bestuursleden; ontbreekt de ondertekening van één of meer hunner, dan wordt daarvan onder opgave van redenen melding gemaakt.

Na verloop van de termijn kan ieder lid van de gezamenlijke bestuursleden in rechte vorderen dat zij deze verplichtingen nakomen.

11.4 De algemene vergadering benoemt jaarlijks uit de leden een commissie van ten minste twee leden, die geen deel mogen uitmaken van het bestuur. De commissie onderzoekt de stukken bedoeld in lid 3 van dit artikel en brengt aan de algemene vergadering verslag van haar bevindingen uit.

11.5 Het bestuur is verplicht aan de commissie alle door haar gewenste inlichtingen te verschaffen, haar desgewenst de kas en de waarden te tonen en inzage van de boeken en bescheiden der vereniging te geven.

11.6 De commissie kan te allen tijde door de algemene vergadering van haar taak worden herroepen, doch slechts door de benoeming van een andere commissie.

11.7 Het bestuur is verplicht de bescheiden, bedoeld in de leden 1 en 3, zeven jaren lang te bewaren.

ALGEMENE LEDEN VERGADERING

Artikel 12

12.1 Aan de algemene vergadering komen in de vereniging alle bevoegdheden toe, die niet door de wet of de statuten aan het bestuur zijn opgedragen.

12.2 Jaarlijks, uiterlijk binnen zes maanden na afloop van het verenigingsjaar, wordt een algemene vergadering of jaarvergadering bijeengeroepen overeenkomstig het bepaalde in artikel 16. In de

jaarvergadering komen onder meer aan de orde:

- a. het jaarverslag bedoeld in artikel 11 met het verslag van de aldaar bedoelde commissie;
- b. de benoeming van de in artikel 11 genoemde commissie voor het volgende verenigingsjaar;
- c. voorziening in eventuele vacatures;
- d. voorstellen van het bestuur of de leden, aangekondigd bij de oproeping voor de vergadering.

12.3 Tevens worden algemene vergaderingen gehouden zo dikwijls het bestuur dit wenselijk oordeelt.

12.4 Voorts is het bestuur op schriftelijk verzoek van ten minste een zodanig aantal leden als bevoegd is tot het uitbrengen van één/tiende gedeelte der stemmen, verplicht tot het bijeenroepen van een algemene vergadering op een termijn van niet langer dan vier weken na indiening van het verzoek. Indien aan het verzoek binnen veertien dagen geen gevolg wordt gegeven kunnen de verzoekers zelf tot die bijeenroeping overgaan door oproeping overeenkomstig artikel 16 of bij advertentie in ten minste één ter plaatse waar de vereniging gevestigd is, veel gelezen dagblad.

12.5 De verzoekers kunnen alsdan anderen dan bestuursleden belasten met de leiding en het secretariaat der vergadering en het opstellen der notulen.

TOEGANG EN STEMRECHT

Artikel 13

13.1 Toegang tot de algemene vergadering hebben alle leden van de vereniging. Naast de leden heeft ook het bestuurslid dat geen lid is van de wooncoöperatie toegang tot de algemene ledenvergadering. Dit bestuurslid heeft geen stemrecht binnen de algemene ledenvergadering. Geen toegang hebben geschorste leden en geschorste bestuursleden met dien verstande dat geschorste leden toegang hebben tot de algemene vergadering waarin het besluit tot hun schorsing wordt behandeld; geschorste leden zijn bevoegd in de vergadering over hun schorsing het woord te voeren.

13.2 Over toelating van andere dan de in lid 1 bedoelde personen beslist de algemene vergadering.

13.3 Ieder lid van de vereniging dat niet geschorst is, heeft één stem. Het bestuurslid dat geen lid van de vereniging is, heeft een raadgevende stem.

13.4 Een lid kan zijn stem door een schriftelijk daartoe gemachtigd ander lid doen uitbrengen.

VOORZITTERSCHAP EN NOTULEN

Artikel 14

14.1 De algemene vergaderingen worden behoudens in het geval bedoeld in artikel 12 lid 4 geleid door de voorzitter van het bestuur of zijn plaatsvervanger.

Ontbreken de voorzitter en zijn plaatsvervanger, dan treedt één der andere bestuursleden, door het bestuur aan te wijzen, als voorzitter op. Wordt ook op deze wijze niet in het voorzitterschap voorzien, dan voorziet de vergadering daarin zelve.

14.2 Van het verhandelde in elke vergadering worden door de secretaris of een ander door de voorzitter daartoe aangewezen persoon notulen gemaakt, die door de voorzitter en de notulist worden vastgesteld en ondertekend. Zij die de vergadering bijeenroepen kunnen een notarieel proces verbaal van het verhandelde doen opmaken. De inhoud van de notulen of van het proces verbaal wordt ter kennis van de leden gebracht.

BESLUITVORMING VAN DE ALGEMENE VERGADERING

Artikel 15

15.1 Het ter algemene vergadering uitgesproken oordeel van de voorzitter omtrent de uitslag van een stemming is beslissend. Hetzelfde geldt voor de inhoud van een genomen besluit, voor zover gestemd werd over een niet schriftelijk vastgelegd voorstel.

15.2 Wordt echter onmiddellijk na het uitspreken van het in het eerste lid bedoeld oordeel de juistheid daarvan betwist, dan vindt een nieuwe stemming plaats, wanneer de meerderheid van de algemene vergadering of, indien de oorspronkelijke stemming niet hoofdelijk of schriftelijk geschiedde, een stemgerechtigde dit verlangt. Door deze nieuwe stemming vervallen de rechtsgevolgen van de oorspronkelijke stemming.

15.3 Voor zover de statuten of de wet niet anders bepalen, worden alle besluiten van de algemene vergadering genomen met volstrekte meerderheid van de geldig uitgebrachte stemmen.

15.4 Blanco stemmen en ongeldige stemmen worden beschouwd als niet te zijn uitgebracht.

15.5 Ingeval bij een stemming tussen twee personen de stemmen staken, beslist het lot wie van beiden is gekozen.

15.6 Indien de stemmen staken over een voorstel over zaken, dan komt geen besluit tot stand.

15.7 Alle stemmingen geschieden mondeling, tenzij de voorzitter een schriftelijke stemming gewenst acht of één der stemgerechtigden zulks voor de stemming verlangt. Schriftelijke stemming geschiedt bij ongetekende, gesloten briefjes. Besluitvorming bij acclamatie is mogelijk, tenzij een stemgerechtigde hoofdelijke stemming verlangt.

15.8 Een eenstemmig besluit van alle leden, ook al zijn deze niet in een vergadering bijeen, heeft, mits met voorkennis van het bestuur genomen, dezelfde kracht als een besluit van de algemene vergadering.

15.9 Zolang in een algemene vergadering alle leden aanwezig of vertegenwoordigd zijn, kunnen geldige besluiten worden genomen, mits met algemene stemmen, omtrent alle aan de orde komende onderwerpen dus mede een voorstel tot statutenwijziging of tot ontbinding van de vereniging ook al heeft geen oproeping plaatsgehad of is deze niet op de voorgeschreven wijze geschied of is enig ander voorschrift omtrent het oproepen en houden van vergaderingen of een daarmee verband houdende formaliteit niet in acht genomen.

BIJEENROEPING ALGEMENE VERGADERING

Artikel 16

16.1 De algemene vergaderingen worden behoudens in het geval bedoeld in artikel 12 lid 4 bijeengeroepen door het bestuur. De oproeping geschiedt schriftelijk aan de adressen van de leden volgens het ledenregister bedoeld in artikel 3. De termijn voor de oproeping bedraagt ten minste veertien dagen, de dag der oproeping en die der vergadering niet meegerekend.

16.2 Bij de oproeping worden de te behandelen onderwerpen vermeld, onverminderd het bepaalde in artikel 17.

STATUTENWIJZIGING

Artikel 17

17.1 In de statuten van de vereniging kan, onverminderd het bepaalde in artikel 15 lid 9, geen verandering worden gebracht dan door een besluit van een algemene vergadering, waartoe is opgeroepen met de mededeling dat aldaar wijzigingen van de statuten zullen worden voorgesteld. Zolang de vereniging erpachter is van grond in eigendom van de gemeente Utrecht, behoeft een besluit tot wijziging van de statuten van de vereniging voorts de voorafgaande schriftelijk toestemming van de gemeente Utrecht.

17.2 Zij die de oproeping tot de algemene vergadering ter behandeling van een voorstel tot statutenwijziging hebben gedaan, moeten ten minste veertien dagen voor de vergadering een afschrift van dat voorstel, waarin de voorgedragen wijziging woordelijk is opgenomen, op een daartoe geschikte plaats voor de leden ter inzage leggen tot na afloop van de dag waarop de vergadering wordt gehouden.

Bovendien wordt een afschrift als hiervoor bedoeld, op eerste verzoek van een lid aan hem toegezonden.

17.3 Een besluit tot statutenwijziging behoeft, onverminderd het bepaalde in artikel 15 lid 9, ten minste twee/derde van de uitgebrachte stemmen, in een vergadering waarin ten minste twee/derde van de leden tegenwoordig of vertegenwoordigd is. Is niet twee/derde van de leden tegenwoordig of vertegenwoordigd, dan wordt na verloop van twee weken, doch binnen vier weken na de eerste vergadering een tweede vergadering bijeengeroepen en gehouden, waarin over het voorstel zoals dat in de vorige vergadering aan de orde is geweest, ongeacht het aantal tegenwoordige of vertegenwoordigde leden, kan worden besloten, mits met een meerderheid van ten minste twee/derde van de uitgebrachte stemmen.

17.4 Een statutenwijziging treedt niet eerder in werking dan nadat hiervan een notariële akte is opgemaakt. Tot het doen verlijden van de akte is ieder bestuurslid bevoegd. 17.5 Het bestuur is verplicht een authentiek afschrift van de wijziging en de gewijzigde statuten neer te leggen op het kantoor van de Kamer van Koophandel

ONTBINDING

Artikel 18

De vereniging kan worden ontbonden door een besluit van de algemene vergadering. Het bepaalde in

de leden 1, 2 en 3 van het voorgaande artikel is van overeenkomstige toepassing.

18.1 De vereffening geschiedt door het bestuur tenzij de algemene vergadering anders beslist.

18.2 Bij besluit tot opheffing wordt tevens de bestemming van het overgebleven saldo na vereffening vastgesteld. De vereffenaar(s) draagt/dragen hetgeen na de voldoening van de schuldeisers van het vermogen van de vereniging is overgebleven over aan het bij de opheffing vastgestelde doel. Uitkering van het overgebleven vermogen aan de leden na vereffening (uitgezonderd de door het lid ingebrachte eigen inleg) is niet mogelijk). Het overschot wordt uitgekeerd aan het in de statuten omschreven doel, of, aan een solidariteitsfonds voor wooncoöperaties, of, te bestemmen voor de bouw van een nieuwe wooncoöperatie in de gemeente Utrecht. Ten alle tijden is instemming van gemeente Utrecht vereist.

HUISHOUDELIJK REGLEMENT

Artikel 19

19.1 De algemene vergadering kan een huishoudelijk reglement vaststellen hetwelk zij te allen tijde kan wijzigen.

19.2 Het huishoudelijk reglement mag niet in strijd zijn met de wet, ook waar die geen dwingend recht bevat, noch met de statuten.

SLOTVERKLARING

In afwijking van het bepaalde in deze statuten:

a. worden voor de eerste maal benoemd tot leden van het bestuur:

1. [...]
2. [...]
3. [...]
4. [...]
5. [...]

van wie de sub 1, 2 en 3 genoemden de functies van voorzitter, secretaris en penningmeester zullen bekleden;

b. loopt het eerste verenigingsjaar vanaf de dag van oprichting tot en met de

eerstvolgende één en dertigste december.

De comparanten zijn mij, notaris, bekend.

Deze akte is verleden te Utrecht op de dag aan het begin van deze akte vermeld.

Nadat vooraf door mij, notaris, de zakelijke inhoud van deze akte aan de comparanten is medegedeeld en door mij, notaris, is toegelicht, hebben zij verklaard van de inhoud daarvan te hebben kennisgenomen, met de inhoud in te stemmen en op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen. Onmiddellijk na beperkte voorlezing is deze akte door de comparanten en mij, notaris, ondertekend

Bijlage 5

Actie 1: Bestemmen van (potentiële) locaties voor coöperatieve woonvormen

Dit proces omvat het continu verkennen van mogelijke locaties die geschikt zijn voor wooncoöperaties. Specifiek voor wooncoöperaties hebben we de doelstelling van minstens 2 locaties per jaar opgenomen. Om deze doelstelling te halen moeten in de gebieden structureel ontwikkellocaties worden aangewezen. Daarbij kijken we ook naar de mogelijkheden van ons eigen vastgoed. Mocht gemeentelijk vastgoed geschikt zijn, wordt deze via een tenderprocedure aan een wooncoöperatie toegekend, zie ook paragraaf 3.2. In het licht van de Didam-jurisprudentie, zoals dit jaar verder geactualiseerd, zal in de tenderprocedure een uitgewerkte, transparante en draagkrachtige motivering gegeven kunnen en moeten worden, waarom voor deze specifieke vastgoedobjecten uitsluitend wooncoöperaties in aanmerking komen.

Actie 2: Uitwerken selectieprocedure in een selectiebrochure format voor een tender

Om dit zo efficiënt mogelijk te doen, wordt een format gemaakt voor een selectiebrochure met informatie over de opgave, de randvoorwaarden en de eisen die gesteld worden aan de inschrijvende wooncoöperaties en de wijze waarop de selectie plaatsvindt. Per tender wordt de kavelspecifieke procedure verder uitgewerkt.

Actie 3: Kansen verzilveren op locaties van derden

We zijn in gesprek met particulieren (ontwikkelaars) om te kijken naar de mogelijkheden op hun grond. Om deze ontwikkelingen te stimuleren, delen wij onze kennis en netwerk, denk bijvoorbeeld aan het koppelen van ontwikkelaars met het platform Utrechtse Wooncoöperaties. Ook zullen wij een financiële bijdrage toekennen aan initiatieven die ontwikkelen op grond van derden, zie paragraaf 5.3 voor meer toelichting. Verder zullen we kijken hoe zo goed mogelijk mee kunnen werken bij transformatie van vastgoed.

Actie 4: Aanpassen Huisvestingsverordening

Aanpassen van de Huisvestingsverordening zodat woonruimte van wooncoöperaties op een goede manier kunnen worden toegewezen. Bij de eerstvolgende reguliere aanpassing van de Huisvestingsverordening wordt dit meegenomen.

Actie 5: Continueren van het gemeentelijk aanspreekpunt voor initiatieven

We continueren het gemeentelijk aanspreekpunt in ieder geval tot 2027.

Actie 6: Intensiveren van een onafhankelijk steunpunt voor initiatieven

Op dit moment kunnen initiatieven al bij Cooplink terecht voor (onafhankelijk) advies en trainingen. Samen met Cooplink zijn we dit onafhankelijke steunpunt aan het doorontwikkelen. Begin 2025 moet het vernieuwde steunpunt beschikbaar zijn. We verwijzen naar hoofdstuk 6 voor meer informatie over de financiële dekking van dit steunpunt.

Actie 7: Inzet bij de uitwerking van het Nationale Leenfonds

We hebben groot belang bij de komst van het Nationale Leenfonds. We blijven daarom actief betrokken bij de uitwerking van het fonds. Dat doen we door deel te nemen aan de eerdergenoemde werkgroep met andere gemeenten en het ministerie van BZK.

Actie 8: Uitwerken voorstel voor een lager canonpercentage en afwijken van eeuwigdurende terugkoop

We onderzoeken een afwijkende erfpachtregeling met het uitgangspunt voor een jaarlijkse canon in plaats van eeuwigdurend afgekocht en met een lager canonpercentage. Tevens kijken we in de voorwaarden naar de mogelijkheden om bij betalingsproblemen hier coulance mee om te gaan en bijvoorbeeld rente op te schorten. We rapporteren hierover in de grondprijzenbrief 2025 met inachtneming van de staatssteunregels.

Actie 9: Verder uitwerken financiële ondersteuning in concrete (subsidie) regelingen

Voor de uitwerking van de subsidieregelingen dienen nadere regels te worden opgesteld met alle criteria en voorwaarden voor de subsidie met inachtneming van de staatssteunregels. Doelstelling is dat deze subsidieregeling operationeel is wanneer de initiatieven uit de eerste tender hier aanspraak op willen maken.

Actie 10: Reserve aanhouden voor mogelijke leningen en lobby inzet via Nationaal fonds

We reserveren €1,5 miljoen om in te kunnen brengen in het Landelijk leenfonds, waarmee zij meer kapitaal kunnen aantrekken. Uitgangspunt is hierbij is dat bij een verwachte risicoafdekking van 10% hiermee ongeveer 15 miljoen aan leningen kan worden aangetrokken door het leenfonds. Hiermee kunnen ongeveer 300 woningen gefinancierd worden. Een uitgewerkt voorstel tot deelnemen in het Landelijk leenfonds zal nog separaat aan u worden voorgelegd. Bij een zodanig voorstel zal uiteraard het Kader geldverstrekkingen in acht genomen worden.

Actie 11: Lobby bij Landelijk Fonds voor een Solidariteitsfonds

Een landelijk solidariteitsfonds is zeer wenselijk. Daarom gaan wij daar ook voor lobbyen. Hoewel een dergelijk landelijk fonds nog niet bestaat, borgen wij alvast in de modelstatuten een bijdrage van coöperaties met oog op de toekomst. Tevens wordt opgenomen dat dit lokaal geregeld wordt, indien het landelijke fonds er toch niet blijkt te komen. Statutair is geborgd dat we als gemeente kunnen bepalen hoe de middelen bij opheffing van een coöperaties worden ingezet en op welke manier opgebouwd overtollig vermogen mag worden ingezet. Over maximaal 15 jaar bekijken we of een lokale regeling noodzakelijk is.