



Pilots voor zelfbouw huurwoningen via wooncoöperatieven

Aan Wethouder Ivens en Wethouder Van der Burg
Van Grond en Ontwikkeling
Kopie aan Wonen

Datum 5 januari 2016

INHOUD

1. Aanleiding
2. Wat is een Wooncoöperatie?
3. Waarom wil de gemeente wooncoöperatieven een kans geven?
4. Welke initiatieven hebben zich bij team Zelfbouw gemeld?
5. Wooncoöperatieven in de bestaande woningbouw
6. Waarom lukt het een wooncoöperatief niet om op de markt een locatie of bestaand vastgoed te verwerven?
7. Welke selectievormen zijn geschikt?
8. Wat zijn de randvoorwaarden?
9. Hoe om te gaan met de grondwaarde bij wooncoöperatieven?
10. Wat zijn risico's van een wooncoöperatief?
11. Wat zijn mogelijke locaties voor pilots?
12. Stap voor stap en klein beginnen
13. Uitgangspunten bij uitwerking pilots
14. Voorstel besteding deel van het beschikbare budget van € 2 mln.

1. Aanleiding

Termen als burgerkracht, participatie en doe-democratie zijn begrippen die niet meer weg te denken zijn uit onze samenleving en hebben ook invloed op de manier waarop de burger tegen "het wonen" aankijkt. Deze ziet zichzelf niet slechts als een woonconsument en wil enige vorm van invloed op de manier waarop hij woont. In deze context is het wooncoöperatief zoals deze aan het begin van de 20^e eeuw is ontstaan, weer helemaal actueel geworden.

Ook in Amsterdam zijn er veel initiatieven bekend. Deze initiatieven komen echter moeizaam van de grond. Als reden wordt door de initiatiefnemers voornamelijk aangevoerd dat het bijna onmogelijk is om een locatie te verwerven op de vrije markt.

Het wooncoöperatief was tot voor kort een weinig gebruikte organisatievorm. De overheid zorgde – vanuit de verzorgingsstaatgedachte - samen met woningcorporaties voor de woningproductie, waarna corporaties de sociale huurwoningen beheerden. Sinds kort dienen corporaties zich uitsluitend toe te leggen op het realiseren en beheren van sociale huurwoningen. Hiermee zijn de (lage) middeninkomens nog meer in de knel gekomen. De belangstelling voor alternatieve vormen van wonen is o.a. hierdoor toegenomen en meerdere initiatiefnemers hebben zich inmiddels bij de gemeente gemeld met de wens om met het instrument van een wooncoöperatief sociale of middeldure huurwoningen te mogen ontwikkelen.

Amsterdam staat hier positief tegenover en zou deze initiatieven kunnen faciliteren om zo de rol van aanjager op zich te nemen. In het Actieplan Woningbouw is ambitie vastgelegd om 100 huurwoningen per jaar in zelfbouw mogelijk te maken. Zo kan zelfbouw kan ook bereikbaar worden voor lagere inkomens en groepen die minder makkelijk aan een hypotheek komen. In het Actieplan is € 2 miljoen gereserveerd gedurende vier jaar voor het ondersteunen van pilots op dit gebied. Deze notitie gaat in op het op korte termijn starten van een of meerdere pilots voor nieuwbouw en de rol die de gemeente hierbij speelt.

De ontwikkeling van nieuwe wooncoöperatieën is ook mogelijk via een andere route. Hierbij worden bestaande sociale huurwoningen ondergebracht in een op te richten coöperatieve vereniging. De leden van het coöperatief/bewoner beheren en onderhouden hierbij zelf het woongebouw. In hoofdstuk 5 staat dit verder toegelicht.

2. Wat is een Wooncoöperatie?

Een wooncoöperatie is een woonvorm waarbij de bewoners, zonder de nadelen (hypotheekcrisis, immobiliteit) van een koopwoning, invloed hebben op de exploitatie en het beheer van hun woning. Bewoners regelen samen de exploitatie en het beheer en kunnen eventueel zorgen voor gezamenlijke extra voorzieningen. Er is daarbij sprake van zelfbestuur, omdat het dagelijks bestuur bij de bewoners zelf ligt.

Enkele kenmerken van een wooncoöperatie:

- o Een vorm van zelforganisatie waarbij de organisatievorm wordt omschreven als een “vereniging met een specifiek doel”.
- o Een rechtspersoon met volledige rechtsbevoegdheid. De coöperatie is eigenaar van het onroerend goed.
- o Een vorm van gezamenlijk bezit en beheer met het oog op het beheersbaar houden van de exploitatielasten. Geen winstoogmerk.
- o Een beschermde structuur waarbinnen bewoners hun woning en woongebouw zelf kunnen beheren.
- o Een organisatievorm die mogelijkheden biedt om doelgroep-gericht te ontwikkelen.

Binnen een wooncoöperatie is het lidmaatschapsrecht een individuele aangelegenheid, maar door de zelforganisatie van de bewoners ontstaat er een systeem waarbij de kwaliteit van de woning en de woonomgeving collectief wordt geborgd. Een typisch voorbeeld van bottom-up/ burgerparticipatie.

De financiering van een wooncoöperatie vindt deels plaats door leningen van leden/bewoners aan de coöperatie.

Wooncoöperaties komen in Duitsland veelvuldig voor: De Wohnungsbaugenossenschaften. Zo worden er door wooncoöperaties meer dan 2 miljoen woningen beheerd en is deze woonvorm een breed gedragen manier van woningen exploiteren en beheren.

3. Waarom wil de gemeente wooncoöperatieën een kans geven?

- Wooncoöperatieën geven aan dat zij sociale en/of middeldure huurwoningen willen ontwikkelen en beheren. Het gaat om woningen met huren tot maximaal € 1.000,- per maand. Dit voorziet in een grote vraag. De productie van sociale en middeldure huurwoningen in Amsterdam blijft momenteel achter bij de vraag..
- Het Team Zelfbouw heeft geconstateerd dat er veel burgers enthousiast zijn over deze woonvorm (zie hieronder bij hs.4). Er wordt door hen vaak verwezen naar Samenwerking, een wooncoöperatief dat in 1908 is opgericht. Samenwerking beschikt over 800 woningen met huren die nu als relatief laag worden ervaren (gemiddeld €800 p.m.). De reden hiervan is eenvoudig: de leden bepalen zelf of er een huurverhoging nodig is, waarbij het uitgangspunt is dat dat een huurverhoging niet hoger is dan de inflatie. Er is geen winstoogmerk.
- Bij wooncoöperatieën is de kans groter dat de woningen ook op de lange termijn in het sociale of middeldure huursegment blijven.
- Wooncoöperatieën vergroten de mogelijkheid voor bewoners om betrokken te zijn bij het beheer en onderhoud van de huurwoning, het woongebouw en eventueel de omgeving. Zo kunnen zij de kosten van het beheer en onderhoud te verlagen en/of de kwaliteit ervan te verhogen.
- Het Team Zelfbouw ziet een pilot als een mogelijkheid om partijen die het momenteel moeilijk hebben op de overspannen woningmarkt een kans te geven op een woning met zeggenschap over de indeling en het beheer.

4. Welke initiatieven hebben zich bij team Zelfbouw gemeld?

Er zijn diverse wooncoöperaties actief die zoeken naar een geschikte locatie om hun plan te ontwikkelen. Zij hebben zich gemeld bij Team Zelfbouw. Grofweg zijn er twee typen bekend:

1. Groepen waarbij deelnemers al bekend zijn en die gezamenlijk sociale woningen en/of collectieve (zorg) voorzieningen willen realiseren. Een groot deel hiervan zoekt een bestaand pand om te transformeren.
2. Coöperatieën geïnitieerd door professionals die de behoefte zien aan (middeldure) huurwoningen en een financieringsconstructie bedacht hebben op basis van het coöperatieve model

Groepen met al bekende deelnemers:

SOWETO

Is in Oost bezig een bestaand pand te renoveren in coöperatief verband

Over het pand in oost: <https://nieuwland.cc/en>
Over Soweto algemeen: <https://soweto.nl/nl/over-ons>

Copekcabana

Wil met actieve en ambitieuze bewoners met een laag inkomen bestaande panden in de van de Pekbuurt renoveren. 'Woningen en woonmilieu zijn in onze ogen echter geen statisch gegeven. Wij willen "ontwikkelen beheeren"' Dit gebeurt in samenwerking met woningcorporatie en eigenaar Ymere. Copekcabana doet mee aan het programma van Platform 31
<http://copekcabana.blogspot.nl/p/over.html>

Eigenwijs met Leegstand

Zoeken bestaande panden om te verbouwen tot ouderen woningen gemengd met andere woon- en werkvormen (studenten, kunstenaars, zzp-ers)
<http://www.eigenwijsmetleegstand.nl/>

Ons nieuwe hof (voorheen de Samenwerking 2)

Een afsplitsing van de Samenwerking, richt zich vooral op leden van De Samenwerking die nog op de wachtlijst staan. Een van de initiatiefnemers is Theo Capel. Onderzoeken ook de mogelijkheid als woongroep te huren van een belegger
<http://onsnieuwehof.nl/>

CV Noorderzon

Coöperatieve vereniging Noorderzon wil een woongebouw ontwikkelen om gezamenlijk zorg te organiseren. Sinds 2014 is er een afsplitsing van deze groep actief onder de naam 'De Oude Vossen' zie hieronder.
<http://www.cv-noorderzon.nl/>

CV's Westenwind, Nieuw Vredenburg, Zuiderzee

Diverse coöperatieve verenigingen door 'De Oude Vossen' geïnitieerd met als doel wonen en werken combineren. Inhoudelijke reden voor de afsplitsing van Noorderzon is het feit dat Noorderzon het accent op het delen van zorg legt, terwijl de overige initiatieven inzetten op het mogelijk maken om ouderen langer te kunnen laten werken: bijvoorbeeld het beheer van het pand of een internet afhaalpunt.
<http://www.deoudevossen.nl/>

Coöperatieven geïnitieerd door professionals

Coöperatief Wonen

Plan van enkele professionals in de volkshuisvesting voor kleinschalige woningbouw in gemeenschappelijk eigendom op verschillende locaties in de Randstad. Leden kopen zich in met een aandeel in hun woning en voeren gezamenlijk beheer op het pand. Initiatiefnemers zijn o.a. Eric van der Putten, Peter Roelofs en Lucas Delfgaauw.

Co-op Huurwonen

Een initiatiefgroep onderzoekt met steun van Dura Vermeer de haalbaarheid van een coöperatieve woonvereniging. De initiatiefgroep Coöperatief Wonen Amsterdam bestaat uit een aantal mensen uit de zakenwereld, de corporatiesector en HVO-Querido. Een onderzoek op Steigereiland heeft niet tot een haalbaar plan geleid. Recent is er geen contact meer geweest met deze initiatiefnemers. Bestuurders zijn Sandra Chedi (voorzitter), Cyriel Reestman en Paul Verheij.

<http://www.co-op-adam.nl/>

5. Wooncoöperaties in de bestaande woningbouw

Naast initiatieven voor wooncoöperatie in de nieuwbouw – waar deze notitie zich op richt – ontstaan er ook steeds meer initiatieven voor coöperaties in de bestaande woningbouw. Enkele bekende Amsterdamse initiatieven zijn De Groene Gemeenschap, Copekcabana en een initiatief aan de Derde Oosterparkstraat. Motieven voor initiatiefnemers om een coöperatie te willen starten zijn de wens naar gezamenlijk eigenaarschap van het pand, de wens om onderhoud en beheer van het pand zelf te kunnen doen, de wens om met gelijkgestemden te wonen en de wens om zeker te stellen dat ze ook in de toekomst betaalbaar in de huidige woning kunnen blijven wonen.

In heel het land zijn er inmiddels initiatieven voor het oprichten van wooncoöperaties. In het november 2015 door Platform31 uitgebrachte rapport 'De wooncoöperatie, dat zijn wij' zijn de kansen en belemmeringen voor coöperaties onderzocht. Door de onderzoekers is met 14 initiatiefnemers uit verschillende plaatsen in Nederland (twee uit Amsterdam) gesproken. Het rapport laat zien dat de initiatiefnemers voor coöperaties erg gemotiveerd zijn, maar dat zij gelijktijdig allemaal tegen dezelfde belemmeringen aanlopen. Die belemmeringen zitten vooral op de gebieden financiering en kennis (iedere coöperatie vindt het wiel opnieuw uit).

Het onderwerp 'coöperaties in de bestaande woningvoorraad' zal komende maanden door de Rve Wonen worden opgepakt. Hierbij worden drie lijnen gevolgd:

- 1) In samenwerking met Platform31 en het ministerie van Binnenlandse Zaken wegnemen van barrières als gevolg van rijksregelgeving (overleg/lobby). Zo staat rijksregelgeving bijvoorbeeld niet toe dat het Waarborgfonds Sociale Woningbouw leningen verstrekt aan coöperaties. Dezelfde rijksregelgeving maakt het onmogelijk om als lid van een coöperatie een NHG-hypotheek te krijgen.
- 2) Het vereenvoudigen van het proces wat betreft gemeentelijk beleid. Een voorbeeld is dat onderzocht moet worden wat het overdragen van het bezit van een corporatie naar een coöperatie voor de erfpachtrechten van de betreffende woningen betekent.
- 3) Kennisdelen en begeleiding. Het Amsterdams Steunpunt Wonen heeft afgelopen jaren ervaring opgedaan met het (ondersteunen van) coöperaties. Het ASW gaat met hulp van onder meer de Woonbond een Amsterdams netwerk voor coöperaties oprichten. Ook organiseert het ASW samen met stadsdeel Noord begin 2016 een informatieve bijeenkomst voor geïnteresseerden in Noord. De kennis die hierbij opgedaan wordt zal worden gebruikt voor input bij de punten 1 en 2.

Deze punten worden op dit moment in verdere concrete acties vertaald. In maart wordt u hier nader over geïnformeerd.

Ervaringen die via beide sporen (nieuwbouw en bestaande voorraad) worden opgedaan zullen binnen de gemeente worden gedeeld. Zo zal financiering via banken voor beide sporen een mogelijk knelpunt zijn.

In de volgende hoofdstukken wordt verder ingegaan op het spoor: het ontwikkelen van (zelfbouw)huurwoningen via coöperatieven in nieuwbouw of te transformeren (gemeentelijk) vastgoed.

6. Waarom lukt het een wooncoöperatief niet om op de markt een locatie of bestaand pand te verwerven?

Het grootste struikelblok voor het huidige wooncoöperatief is het vinden van een geschikte locatie voor nieuwbouw of het vinden van een bestaand pand.

Bij nieuwbouwlocaties is de verklaring hiervoor dat de druk op locaties is erg groot is. Partijen staan in de rij om een locatie te bemachtigen. Er wordt over het algemeen hoog geboden op de grond of de optie. Wooncoöperatieven geven aan hierbij niet te kunnen concurreren met commerciële ontwikkelaars. Ook is het aangeboden bouwvolume vaak groter dan de meeste initiatieven in eerste instantie wensen te ontwikkelen. Conclusie: Zonder het expliciet benoemen van een locatie als pilot voor een wooncoöperatie gaat het niet lukken om deze woonvorm van de grond te krijgen.

Een aantal wooncoöperatieven is vooral geïnteresseerd in de herontwikkeling van bestaande panden. Zij geven aan dat het niet lukt om in concurrentie een bestaand pand te verwerven. De RVE Vastgoed van de gemeente Amsterdam heeft de opdracht om alleen tegen marktconforme voorwaarden onroerend goed te verkopen. Marktconform wordt daarbij uitgelegd als hoogste bieding. Voorafgaand aan het op de markt brengen van een gemeentelijk pand, wordt er een zogenaamde leurprocedure gehanteerd. Binnen de gemeente kunnen verschillende partijen een pand claimen, bijv. voor statushouders. Het Team Zelfbouw kan ook een pand claimen, maar dit betekent niet dat de verkoopprijs wordt verlaagd. Pas nadat de leurprocedure is doorlopen kan een pand op de markt worden gebracht. Een wooncoöperatief wordt daardoor altijd afgetroefd door ontwikkelaars die een hoger bod kunnen neerleggen.

Het op de markt brengen van bestaande gemeentelijke panden is op dit moment een minder snelle route, gezien de vele claims vanuit de gemeentelijke organisatie. In verband met de motie 842 (inzake opvang van vluchtelingen, aangenomen op 9 sept. 2015) wordt vrijkomend gemeentelijk vastgoed in eerste instantie onderzocht op geschiktheid voor de huisvesting van statushouders.

Daarnaast vergt dit een besluit van het College om af te wijken van het principe om de hoogste bieding te hanteren bij vrije verkoop.

7. Welke selectievormen zijn geschikt?

De selectievorm kan per locatie verschillen. Drie vormen zijn denkbaar

1. Een openbaar meervoudige selectie waarbij de uitgangspunten (programma van eisen, financiële randvoorwaarden) van een coöperatief worden meegegeven in de tender. Een ontwikkelende partij realiseert het vastgoed en draagt dit (of een deel ervan) over aan de coöperatie. Dit kan aantrekkelijk zijn voor coöperatieven die zelf beperkte kennis hebben van projectontwikkeling en projectfinanciering. Dit is ook aantrekkelijk voor locaties waar grotere bouwvolumes gepland zijn. Een variant hierop wordt overwogen voor het Havenstraatterrein.
2. Een openbaar meervoudige selectie alleen bestemd voor coöperatieven.
3. Een onderhands meervoudige selectie, waarbij een beperkt aantal wooncoöperatieven wordt uitgenodigd. Dit is een uitzondering op het Amsterdamse selectiebeleid en hiervoor is toestemming nodig van de directeur Grond en Ontwikkeling.

De voorkeur gaat uit naar optie 1 en 2. De gemeente kent niet alle partijen die hier mee bezig zijn en sluit op deze manier niemand uit. Openbaar meervoudige selectie is conform het gemeentelijk selectiebeleid dat bij gronduitgiftes van kracht is. Door het hanteren van marktconforme grondwaarden is er geen sprake van ongeoorloofde staatssteun. (zie ook hs. 8 en 9).

8. Wat zijn de randvoorwaarden?

- De gemeente mag geen ongeoorloofde staatssteun verlenen.
- De omvang van een project moet behapbaar zijn voor het wooncoöperatief, uitgangspunt is ca. 25 woningen.
- De gemeente stelt de eis dat afspraken over huurniveaus/doelgroepen moeten worden vastgelegd in de statuten van het wooncoöperatief. Dit om te borgen dat de huurwoningen ook op de lange termijn tot het middensegment blijven behoren of onder de liberalisatiegrens blijven.
- Statutenwijzigingen kunnen slechts met instemming van het College worden doorgevoerd. Deze bevoegdheid zal worden gemandateerd aan de directeur Grond en Ontwikkeling.
- Handhaving van de erfpachtvoorwaarden. Goed contractmanagement is nodig en vraagt capaciteit van de gemeentelijke organisatie. Dit zal bij de uitvoering van de pilots nader in beeld worden gebracht.
- Een planning met duidelijke mijlpalen en afscheidsmomenten. De meeste initiatieven geven aan met de planning voor zelfbouwkavels uit de voeten te kunnen. Dit komt neer op 1 jaar optieperiode en een jaar vergunning- en bouwvoorbereiding. Voor de bouw wordt meestal uitgegaan van een periode van maximaal 2 jaar. Gelet op het feit dat het verkrijgen van financiering bij een wooncoöperatief lastiger is, zou men kunnen overwegen de optieperiode met een half jaar te verlengen.
- De gemeente wil alleen een contract aangaan met kansrijke initiatieven. Haalbaarheid zal een belangrijke minimeis worden bij de selectie.

9. Hoe om te gaan met de grondwaarde bij wooncoöperatieven?

De meeste initiatieven voor coöperatieven geven aan de meeste kans van slagen hebben bij een vaste, vooraf bepaalde grondwaarde. Het vragen van een vaste, vooraf bepaalde grondwaarde

heeft als risico dat er sprake kan zijn van staatssteun. Zeker omdat de contractspartner geen particulier is maar de coöperatieve vereniging.

Alle coöperatieven gaan uit van permanente verhuur, zonder uitpanden en een beperkte huurstijging. De gewenste huurniveaus liggen onder de €1.000. Vaste grondwaarde, voorwaarden aan huurstijging en het niet uitpanden zijn uitgangspunten die in het huidige grondprijsbeleid voor middeldure huurwoningen niet meegenomen worden en een drukkend effect hebben op de residuele grondwaardebepaling.

De grondwaarde zal worden bepaald basis van voor coöperatieven relevante parameters (rendement, beheerlasten) en het feit dat er niet uitgepand kan worden en maar beperkte huurstijging plaatsvindt. De grondwaarde wordt bepaald op basis van voor die locatie gangbare huurprijzen (per m²). Via de selectie kunnen coöperatieven gestimuleerd worden om lagere huren te garanderen. Dit heeft geen effect op de vaste grondwaarde. ?? hieronder staat dat grondprijs lager is of is de vaste De beperkingen die opgelegd worden in het erfpachtcontract maken dat een lagere grondwaarde grondwaarde iets anders? dan een vergelijkbare woning in een naburig complex met markthuurloningen te verantwoorden is. Bovenstaand betekent dat de coöperatieve vereniging als een aparte categorie in het grondprijsbeleid wordt opgenomen.

De volgende voorwaarden zullen in het erfpachtcontract gesteld worden:

- Het erfpachtrecht wordt op naam gesteld van de coöperatieve vereniging, het recht is niet splitsbaar
- Huurniveaus en maximale (jaarlijkse)stijging worden vastgelegd in de erfpachtakte.
- Via statuten borgen dat toewijzing vrijkomende woningen terecht komen bij de doelgroep
- Wettelijke voorschriften wat betreft beheer en servicekosten maken dat niet via deze route reserve opgebouwd wordt, rendement gemaakt wordt.
- De erfpachtbestemming is Coöperatieve vereniging, en bij verkoop, faillissement of wijziging van statuten zonder toestemming van het College wordt de bestemming regulier wonen en grondprijs marktconform
- Bewijslast ligt bij het coöperatief: x jaarlijks aantonen dat aan de statuten, huurvoorwaarden en toewijzing doelgroep wordt voldaan.

Pas na verdere uitwerking kan definitief geconcludeerd worden of de hierboven aangegeven instrumenten effectief zullen zijn. Ook is het van belang aandacht te besteden aan het element handhaving. Voor de uitwerking van het instrumentarium, het begeleiden van de pilots en de handhaving van de erfpachtvoorwaarden is capaciteit nodig (zie ook hs 12 en 13).

Een aantal initiatieven geeft aan een mix van sociale en middeldure huurwoningen te willen realiseren. Bij de pilots wordt ook ruimte geboden voor het realiseren van sociale huurwoningen (huur onder de liberalisatiegrens). Het is aan de coöperatieven om aan te geven welke huurniveaus zij gaan hanteren. Het is ook aan de coöperatieven om te zorgen voor een (financieel) haalbare ontwikkeling. Bij woningen met een huur onder de liberalisatiegrens is de verhuurdersheffing een

mogelijk knelpunt. Bij uitwerking van de pilots zal worden onderzocht welke invloed de verhuurdersheffing heeft op de haalbaarheid en zal uitgewerkt worden op welke wijze risico's beheerst kunnen worden.

10. Wat zijn de risico's van een wooncoöperatief?

- Financiering is lastig. Dit blijkt al uit lopende projecten zoals Soweto en elders in het land gestarte initiatieven. Hypothecaire financiering via banken lukt tot maximaal 80% van de waarde. Pensioenfondsen geven aan uit te gaan van een minimale beleggingsgrootte, deze is veel groter (€50 miljoen of honderd woningen) dan de omvang die de meeste initiatieven zelf wensen (25 -50 woningen). De initiatieven die team zelfbouw heeft gesproken zijn hierover weinig concreet. Zij kunnen pas echt in gesprek met financiers als ze uitzicht hebben op een locatie met een concreet programma. Het opnemen van een duidelijke afscheidsregeling ingeval het een coöperatief niet lukt om binnen de overeengekomen termijnen tot ontwikkeling en realisatie te komen is een randvoorwaarde.
- Een wooncoöperatief heeft waarschijnlijk meer tijd nodig dan een ontwikkelaar om haar organisatie en financiering op orde te krijgen.
- Partijen kunnen zich voordoen als wooncoöperatief, terwijl ze dit in feite niet zijn. Dit is een aandachtspunt bij de uitwerking van de randvoorwaarden.
- Juridische risico's in het ontwikkeltraject (bijv. aansprakelijkheid coöperatief en haar leden) moeten goed in beeld gebracht worden.
- Fiscale consequenties zijn nog niet in beeld gebracht. Dit is een eigen verantwoordelijkheid van de coöperatieven. Omdat dit de haalbaarheid van de ontwikkeling kan beïnvloeden is het van belang hier tijdig naar te kijken.

11. Wat zijn mogelijke locaties voor pilots?

Om het risico te beperken willen de meeste coöperaties klein beginnen, ca. 25 woningen, dit komt neer op een locatie waarop een totaal bouwvolume van 2500 tot 3500 m² BVO mogelijk is. Locaties waar grote haast is om de bouwactiviteiten snel af te ronden zijn minder geschikt voor een pilot.

De volgende locaties zijn in potentie geschikt. Voor het Centrumeiland, het Havenstratterrein en op termijn het Archimedesplantsoen wordt voorgesteld een pilot uit te werken. Daarnaast is een aantal locaties mogelijk op termijn geschikt.

Centrumeiland

Als uitwerking van de eerste tranche van het SP Centrumeiland zal voor een kavel van tussen de 2500 en 3500 m² BVO een pilot voorbereid worden. Dit betreft ongeveer 25 tot 35 woningen. In deze pilot wordt uitgegaan van een coöperatief dat zelf opdrachtgever is van de ontwikkeling. Planning: start selectie op zijn vroegst na zomerreces 2016 (dit in verband met besluitvorming over het SP Centrumeiland en het nemen van het Investeringsbesluit)

Havenstratterrein

Het stadsdeel Zuid heeft het voornemen om voor de locatie Havenstratterrein een tender te organiseren waarbij een ontwikkelaar zal worden geselecteerd, die huurwoningen in het

middensegment zal realiseren. De focus ligt op betaalbare grote woningen die op de lange termijn tot het middensegment blijven behoren. Het is de bedoeling om bij de tender partijen uit te dagen om met een concept te komen dat een zo lang mogelijke periode garandeert om woningen bereikbaar te houden voor middeninkomens. Een mogelijke invulling is dat een wooncoöperatief, als eindgebruiker, al vroeg in het proces betrokken wordt door de ontwikkelaar. De ontwikkelaar ontwikkelt in deze opzet de woningen voor het coöperatief. De reden om op deze locatie de ontwikkeling door een marktpartij te laten uitvoeren is de omvang van het project. Het gaat om een bouwblok van ruim 100 woningen en een parkeergarage.

In de huidige opzet is betrekken van een coöperatief geen randvoorwaarde in de tender, ook een ontwikkelaar zonder coöperatief kan geselecteerd worden. Het stadsdeel is bevoegd om de tendervoorwaarden te bepalen.

De start van de tender staat gepland voor het 2e kwartaal 2016. Deze planning kan beïnvloed worden door eventuele bezwaren op bestemmingsplan dat in feb/maart 2016 door de gemeenteraad wordt vastgesteld.

Archimedesplantsoen

De intentie van stadsdeel Oost is om te onderzoeken of er voor de locatie Archimedesplantsoen een tender kan worden uitgeschreven met als doel een partij te selecteren die binnen een coöperatief betaalbare woningen zal ontwikkelen. Het betreft een locatie waar ruim 2.000 m² BVO of ongeveer 40 kleine woningen kunnen worden gerealiseerd. Hierbij wordt ook de mogelijkheid onderzocht om woningen onder de € 710,- te ontwikkelen. De tender kan op zijn vroegst starten in 2017, vanwege een nog vast te stellen bestemmingsplan.

Sluisbuurt

Coöperatieve ontwikkelingen passen in de mix van grootschaliger gebouwen en kleinschalige blokjes in het plan voor de Sluisbuurt. De eerste blokken die getender zullen worden in de Sluisbuurt zijn daarvoor minder geschikt. Daar ligt het accent op snel kunnen starten met bouwen. Bij positieve ervaringen met de hierboven genoemde pilots kan ook in de Sluisbuurt ruimte geboden worden aan coöperatieven. Dit zal niet eerder dan 2017 zijn.

Nieuw West

In Nieuw-West zijn op korte termijn geen geschikte locaties beschikbaar. Veel locaties zijn afhankelijk van besluiten over gemeentelijk vastgoed.

12. Stap voor stap en klein beginnen

Het voorgestelde instrumentarium kan pas uitgewerkt en getest worden op basis van concrete locaties. Hiervoor zal veel afstemming nodig zijn met de verschillende RVE's en projectorganisaties. Op een aantal punten zijn eventueel beleidsaanpassingen nodig. Daarom wordt voorgesteld om klein te beginnen en zo min mogelijk aanvullende randvoorwaarden te stellen. Hoewel een coöperatieve vereniging ook heel aantrekkelijk kan zijn voor de combinatie van wonen met zorg wordt voorgesteld dit niet meteen als randvoorwaarde in de pilots te benoemen. De financiering is al complex genoeg. Een coöperatief dat aantoont deze combinatie binnen de in de pilots gestelde randvoorwaarden te kunnen realiseren zal uiteraard niet uitgesloten worden.

13. Uitgangspunten bij uitwerken pilots

De eerste stap is een bestuurlijk akkoord door het College op het uitwerken van een of meer pilots met daarbij de volgende uitgangspunten:

- Het labelen van een nieuwbouwlocatie is op korte termijn de enige mogelijkheid om een wooncoöperatief als experiment van de grond te krijgen.
- Het doel van het experiment is het ontwikkelen en realiseren van zelfbouw sociale of middensegment huurwoningen, die ook op de lange termijn in het sociale of middensegment zullen blijven.
- Een openbaar meervoudige selectie heeft de voorkeur. Dit wordt uitgewerkt per locatie.
- De locaties die voorgestelde worden om mee te starten zijn: Havenstratterrein en Centrumeiland.
- Er zal worden gewerkt met een instrumentarium, waarbij een vaste grondwaarde wordt gekoppeld aan eisen t.a.v. de te realiseren huurniveaus. Betreffende afspraken dienen te landen in de statuten van het wooncoöperatief en de erfpachtvoorwaarden.
- Grondwaarde voor coöperatieve verenigingen wordt een aparte categorie in het grondprijnsbeleid, gebaseerd op een markconforme huurwaarde maar met parameters die gelden voor coöperatieven (permanente huur, beperkte huurstijging, andere beheerlasten, verbod op uitponden) **dit ook laten gelden voor andere locaties en voor bestaand vastgoed!!!!**
- De mogelijk lagere grondwaarde dan bij een vergelijkbare markthuurloning in een naastgelegen complex is te verantwoorden omdat de eisen op het gebied van huurniveau en maximale stijging en het niet mogen uitponden een drukkend effect hebben op de residuele grondwaarde.
- Toewijzing aan doelgroep via statuten afdwingen. De verantwoordelijkheid ligt bij de coöperatieve vereniging, wijziging van de statuten is alleen mogelijk na akkoord van het College. Deze bevoegdheid zal worden gemandateerd aan de directeur Grond en Ontwikkeling.

Vervolgens zullen in samenwerking met de betreffende projecten de bovenstaande uitgangspunten uitgewerkt worden tot selectiestukken. Daarbij is ook het uitwerken van het instrumentarium (erfpachtvoorwaarden, statuten) en de wijze van handhaven van belang.

14. Voorstel besteding deel van het beschikbare budget van € 2 mln.

De uitvoering van de pilots is zowel voor gemeente als voor deelnemende coöperatieven een arbeidsintensief proces. Van de coöperatieven wordt verwacht dat ze veel zelf zullen organiseren. Echter, gelet op het experimentele karakter van de pilots is er naar verwachting meer dan de gebruikelijke begeleiding nodig vanuit de gemeente. Ook kan er advies van externen nodig zijn (notaris, fiscalist, financieel adviseur).

Voor de ondersteuning van wooncoöperatieven in het proces wordt voorgesteld een bedrag van € 100.000 per pilot beschikbaar te stellen. Dit bedrag komt ten laste van de Reserve bouwstimulering (totaal € 60 mln) die is ondergebracht bij Grond en Ontwikkeling. Voor het bestedingsdoel Zelfbouw (individueel, collectief en coöperatief) is € 2 mln. gereserveerd. Voor het resterende bedrag van 1,7 miljoen zal na uitwerking van de pilots een voorstel worden gedaan.