

14 december 2022

Stappenplan Wooncoöperaties

Inleiding

In de Betaalbaarheidsagenda 2022 staat dat wooncoöperaties een effectief middel kan zijn om betaalbaar wonen mogelijk te maken waar dat regulier niet kan. Zwolle wil experimenteren met durf en lef, het actief stimuleren en faciliteren van wooncoöperaties valt daaronder. Deze behoefte is uitgesproken aangezien wooncoöperaties elders goedkope en middeldure woningen voor lange termijn beschikbaar stellen. Om te definiëren welke stappen gezet dienen te worden om wooncoöperaties actief te kunnen stimuleren en faciliteren heeft een vooronderzoek plaatsgevonden.

Wooncoöperaties kennen een lange historie in enkele buurlanden en sommige Nederlandse steden zijn Zwolle sinds een aantal jaren voorgegaan in het faciliteren van de coöperatieve woonvorm. De steden in zowel het binnen- als buitenland zijn onderzocht om inzicht te krijgen in vervolgstappen voor de Zwolse situatie. Op een symposium is gesproken met en geluisterd naar afgevaardigden uit Zürich, München en Wenen. Hoewel deze gesprekken zeer interessant waren en wellicht voor de toekomst bruikbaar kunnen zijn, is de conclusie voorlopig dat de rijke historie van wooncoöperaties in het buitenland niet één op één met Zwolle te vergelijken is. Wooncoöperaties gaan in deze steden al een eeuw terug en zijn een belangrijk onderdeel van de woningbouwprogrammering. In omliggende steden zonder deze historie komen wooncoöperaties momenteel amper van de grond.

In Nederland zijn wooncoöperaties mogelijk sinds de Woningwet van 2015. Grotere steden dan Zwolle zoals Amsterdam en Utrecht zagen het als een kans en zijn eerder gestart met een verkenning. Dankzij het werk dat daar is verricht hoeft Zwolle het wiel niet opnieuw uit te vinden, maar dient er slechts bestudeerd te worden welke factoren tot succes leidden en wat ook in onze gemeente van toepassing zou kunnen zijn. De gepubliceerde stukken zijn gelezen en geanalyseerd en met afgevaardigden van Amsterdam is gesproken om ervaringen uit te wisselen. Amsterdam benadrukte in dit gesprek meerdere keren dat zij een deel van het succes in de hoofdstad toe kunnen schrijven aan het erfpachtbeleid, Zwolle heeft dat momenteel niet.

Daarnaast heeft Amsterdam vier routes opgesteld: Nieuwbouw op gemeentelijke kavels, nieuwbouw op transformatielocaties, wooncoöperaties in bestaande ontwikkelbuurten en wooncoöperaties in bestaande bouw. Ook in de Zwolse Betaalbaarheidsagenda zijn wooncoöperaties opgesplitst in wooncoöperaties die eigenaar zijn van het gebouw en beheercoöperaties. Dit stappenplan is specifiek voor de wooncoöperaties die nieuwbouw willen realiseren, aangezien deze vormen bijdragen aan een toevoeging van de betaalbare woningvoorraad. Beheercoöperaties of wooncoöperaties die bestaande bouw van bijvoorbeeld toegelaten instellingen overnemen kunnen woningen wellicht langere termijn betaalbaar houden, maar dragen niet bij aan een toevoeging.

Wat is (g)een wooncoöperatie?

“Een vereniging die haar leden in staat stelt om zelfstandig te voorzien in beheer en onderhoud van door hen bewoonde woningen en de directe

omgeving.” Aldus de Woningwet van 2015. Doordat wooncoöperaties sinds enkele jaren zijn opgenomen in de Woningwet is het mogelijk om deze coöperatieve vorm van wonen bij te laten dragen aan het realiseren van meer betaalbare woningen.

Een wooncoöperatie is vaak een vereniging die van mening is samen een betere en betaalbare woonsituatie te kunnen maken dan de markt of gevestigde instituties dat momenteel doen. Wooncoöperaties kunnen een bijdrage leveren aan duurzame, betaalbare woningen aangezien coöperaties geen winstoogmerk hebben. De waardeontwikkeling van de woningen in eigendom staat niet centraal. Het doel van een wooncoöperatie is een woonvorm realiseren die op de markt niet zelfstandig tot stand komt. Vastgoedwaardestijging die ontstaat kan gebruikt worden om (her)financiering mogelijk te maken en op termijn nieuwe wooncoöperaties te financieren. Er is sprake van een nieuw model woonvorm dat de voordelen van kopen en huren combineert voor de ‘huurders’, die lid zijn van de vereniging. Daarnaast biedt het burgers de ruimte om in een actieve rol met overheden op te trekken in het samen realiseren van het recht op wonen. Wooncoöperaties die door dit stappenplan gefaciliteerd kunnen worden zijn anders dan projecten zoals De Bongerd, waar men duurzaam woont en collectief onderhoud pleegt, maar waar zowel huur- als koopwoningen in diverse groottes en prijsklassen zijn gebouwd. Het betreft geen wooncoöperatie omdat de leden individueel eigenaar zijn, niet als collectief. Hierdoor kan een woning weer op de markt komen en zal prijsstijging ontstaan.

In een wooncoöperatie is er sprake van een collectief element tussen bewoners en gebruikers van het gebouw. Alle bewoners zijn lid van een vereniging, waardoor ze allemaal mede-eigenaar zijn. Samen kunnen ze diensten en producten inkopen of combinaties van wonen en zorg faciliteren. Ze onderscheiden zichzelf ten opzichte van woningcorporaties in de zin dat de hurende eindgebruikers via lidmaatschap eigenaar zijn. Hierdoor kunnen ze actief keuzes maken ten aanzien van het gebouw, de wijze van ontwikkelen van de woonvorm, het beheer en het eigendom.

Vanwege de genoodzaakte financiering in verschillende fases voorafgaand aan de realisatie moet de wooncoöperatie een substantieel deel van de benodigde middelen als eigen geld inbrengen. Dit kan door middel van subsidies of via crowdfunding vorm krijgen. In de praktijk blijkt dit vaak weerbarstig en zeer tijdrovend, waardoor het in veel gevallen niet leidt tot realisatie. In de Betaalbaarheidsagenda is de wens uitgesproken om wooncoöperaties te steunen en te faciliteren. Wooncoöperaties kunnen immers op directe wijze bijdragen aan versterking van leefbaarheid in de buurt en aan het toevoegen van woningen die op lange termijn betaalbaar blijven. Er zal geïnventariseerd moeten worden wat dit voor de gemeente (financieel) gaat betekenen. Vanwege stijgende hypotheekrentes en andere bouw- en organisatiekosten zijn banken nog minder dan voorheen bereid wooncoöperaties te financieren. Indien de gemeente als achtervang voor een coöperatief experiment wil dienen, moeten de risico's bekend zijn.

Initiatiefnemers willen samen hun eigen woonomgeving organiseren, met elkaar, betaalbaar en het liefst zo duurzaam mogelijk. Het wordt initiatiefnemers echter niet makkelijk gemaakt om hun woonwensen uit te werken, terwijl coöperatieve wooninitiatieven met enige ondersteuning duurzame sociale- en middenhuur voor de ‘eeuwigheid’ kunnen realiseren. De wensen van potentiële

wooncoöperatieven sluiten aan bij de wensen van de gemeente. Het is daarom dat deze groepen een steun in de rug verdienen zodat ze voor een deel bij kunnen dragen aan het oplossen van de woningnood in Zwolle. Ondanks de toegenomen interesse is het zo dat wooncoöperaties tot op heden een niche zijn op de woningmarkt. Dit heeft mede te maken met een aantal stevige knelpunten waardoor de doorlooptijd tot en met realisatie vrij lang is en de slaagkansen tot nu toe laag zijn. Aangezien wooncoöperaties bijdragen aan betaalbare woningen, duurzaamheid en een leefbare samenleving, is er beleid nodig om wooncoöperaties actief te stimuleren. Verschillende experts en gemeenten zijn Zwolle voorgegaan. Dankzij hun inspanningen hoeft het wiel niet opnieuw uitgevonden te worden.

Stappenplan

1. Behoeftevraag

Het animo binnen de gemeente moet getoetst worden. Als er geen interesse is bij enthousiaste initiatiefnemers die zich bewust zijn van de risico's kan er met de beste bedoelingen aan wooncoöperaties gewerkt worden, maar zullen ze nooit succesvol tot stand komen. De initiatiefnemers moeten realiseren dat het opzetten van een wooncoöperatie enorm veel tijd en inzet zal gaan kosten. Voor het meten van deze animo wordt momenteel een enquête uitgezet onder het burgerpanel. De resultaten hiervan worden in Q1 van 2023 verwacht. Het in beeld krijgen van deze resultaten zullen cruciaal zijn bij het verder ontwikkelen van de volgende stappen.

2. Go / No go moment

De volgende de zetten stappen vergen veel inspanning, tijd en financiële middelen. Het is daarom belangrijk dat het college een beslissing neemt op basis van de resultaten die volgen uit de interessetoets. De volgende te zetten stappen worden in dat geval uitgewerkt in een plan van aanpak, waarin voor de Zwolse situatie wordt gekeken hoe het proces vervolgt wordt. Mocht de animo voor wooncoöperaties in Zwolle te laag zijn om het proces te vervolgen zal het *on hold* gezet moeten worden. Niet alleen zijn de omstandigheden in de markt dan niet ideaal, maar zonder actieve participatie is de slagingskans van een wooncoöperatie in het betaalbare segment te klein. Bovengenoemde middelen kunnen dan beter gebruikt worden om de stad op andere manieren te versterken. In de nabije toekomst volgt een evaluatie of het proces vervolgd kan worden. In het geval van voldoende realistische interesse worden onderstaande stappen verder uitgewerkt in een plan van aanpak.

3. Oprichten van een steunpunt die initiatieven met raad en daad terzijde staat

Wanneer wooncoöperaties aankloppen bij de gemeente verdwalen ze in de gemeentelijke structuren. Door een steunpunt op te richten zijn initiatieven vanaf de startfase ondersteund. Het helpt om online informatie aan te bieden zodat eisen van de gemeente duidelijk zijn. Cooplink adviseert samenwerking binnen de regio voor gemeenten die kleinschalig willen beginnen of de financiële middelen niet hebben voor een vast contactpersoon. Dit steunpunt kan ook extern vorm krijgen door deskundige adviseurs of experts erbij te betrekken, zoals in Groningen is gedaan. Dit is ook de plek waar wooncoöperaties (financieel) ondersteund kunnen worden door een haalbaarheidsonderzoek te subsidiëren. Misschien kan Overijssel hieraan bijdragen, andere provincies stellen hier ook geld voor beschikbaar. Kanttekening is dat deze potjes langzaam op gang komen en verschillende obstakels ervaren.

4. Opnemen van wooncoöperaties in woningbouwprogrammering

Naast het steunpunt draagt de gemeente bij aan ondersteuning door wooncoöperaties serieus te overwegen en onderdeel uit te laten maken van de woningbouwprogrammering. Ruimte creëren voor coöperatief wonen vraagt ook om verankering in lokaal beleid. Er moeten concrete doelstellingen worden geformuleerd die gepubliceerd worden in de gemeentelijke woonvisie. Coöperatief wonen kan bovendien worden geïntegreerd in bestemmingsplannen en de omgevingsvisie. De ambities van de gemeente moeten duidelijk geformuleerd en gecommuniceerd worden. Potentiële wooncoöperaties kunnen op die manier van begin af aan rekening houden met kwaliteitseisen die gelden binnen de gemeente. Er moet echter niet vergeten worden dat dit gevolgen kan hebben binnen lopende projecten waar mogelijkheden zijn voor wooncoöperaties.

5. Kaartenbak met aangewezen geschikte locaties voor wooncoöperaties

Wooncoöperaties krijgen pas een plaats als er een locatie beschikbaar is gesteld. De gemeente kan hieraan bijdragen door locaties aan te wijzen waar wooncoöperaties gerealiseerd kunnen worden. De beste selectie is volgens Peter Kuenzli, expert op het gebied van wooncoöperaties, het uitzetten van prijsvragen waar uitsluitend wooncoöperaties aan mee mogen doen. Op deze manier kan het initiatief dat het best geschikt lijkt geselecteerd worden. Door van tevoren duidelijke voorwaarden op te stellen weten wooncoöperaties waar ze aan moeten voldoen. Wanneer er sprake gaat zijn van meerdere locaties kan deze kaartenbak verzameld worden bij het steunpunt.

6. Op wooncoöperaties toegespitste grondprijs definiëren

Coöperaties in het betaalbare segment hebben altijd een zetje in de rug nodig om van de grond te komen. Dit betekent in de eerste plaats een op de wooncoöperaties toegesneden grondprijsbeleid en -uitgifte. Doordat wooncoöperaties niet handelen in vastgoed en uitsluitend woningen toewijzen in het betaalbare domein zullen ze nooit eigenhandig over genoeg financiële middelen beschikken om dezelfde grondprijs te betalen als beleggers. De korting die gegeven moet worden op grond zit ergens tussen de 30 en 60 procent, blijkt uit een berekening van de gemeente Amsterdam. Deze korting kan onderbouwd worden door de maatschappelijke waarde die wooncoöperaties toevoegen aan de wijken waarin ze worden gerealiseerd. Wooncoöperaties borgen immers óók voor toekomstige bewoners betaalbare huisvesting. Door kavels aan te wijzen waar voorwaarden aan hangen die toespitsen op wooncoöperaties worden de grondtoekenningen Didam-proof gemaakt.

7. Financieringsgat dichten voor een gelijk speelveld

Uiteindelijk bouwen de wooncoöperaties genoeg eigen vermogen op om zichzelf te onderhouden en nieuwe coöperaties te financieren met eigen middelen. In Nederland zijn coöperaties nog niet zover dat er een molentje op gang is gekomen van coöperatieve financiering. In de voorbeeldsteden in Duitsland, Oostenrijk en Zwitserland, waar wooncoöperaties een lange geschiedenis kennen, is dit wel het geval. Banken zien wooncoöperaties als de rechtspersoon waarop ze geregistreerd zijn, meestal zal dit een vereniging zijn. Amsterdam heeft doorerekend dat een vereniging zo'n 70% financiering kan krijgen voor de kosten die nodig zijn voor het realiseren van een wooncoöperatie. Dit betekent dat 30% van de financiering op andere manier

verzameld moet worden. Inmiddels is deze informatie alweer achterhaald en willen banken nog maar 50% van de financiering hypothecair regelen. Het bedrag dat wooncoöperaties, of de gemeente, per project op moet brengen valt daardoor vele malen hoger uit waardoor het risico toeneemt. Ook de haalbaarheid van de betaalbare woningen loopt hierdoor een risico. Voor wooncoöperaties die de focus leggen op betaalbare woningen is het niet van de initiatiefnemers te verwachten dat ze genoeg eigen vermogen hebben om dit zelf te financieren. Het financieringsgat zal overbrugd moeten worden. Wellicht kan de gemeente hieraan bijdragen door een gemeentelijk fonds op te richten. Het zou ook mogelijk te dichten zijn door middel van provinciale subsidies of participatie in een SVn fonds. Dit fonds staat nog in de kinderschoenen en wordt naar verwachting binnen enkele jaren uitgewerkt.

Conclusie

Wooncoöperaties kunnen op een unieke wijze bijdragen aan een langdurig betaalbare woningvoorraad. In de huidige markt komen ze echter lastig van de grond. Aan de hand van het stappenplan kunnen enthousiaste initiatiefnemers ondersteund worden bij het realiseren van wooncoöperaties in Zwolle. De enquête zorgt voor een eerste inventarisatie van interesse. Nadat de behoefte is getoetst worden vervolgstappen uitgewerkt in een plan van aanpak.