

Verslag van de expert meeting Samen Bouwen op 10 maart 2022 in EM2 in Groningen

Aanwezigen: Geïnteresseerden in collectieve woonvormen in Groningen, partijen uit de bouwwereld (adviesbureaus, architecten, etc.) en medewerkers van verschillende gemeenten. 50 personen hadden zich aangemeld, van wie er 35 aanwezig waren.

Doel van de expert meeting

De bijeenkomst werd georganiseerd door de Hanzehogeschool Groningen ([lectoraat Gezonde Stad](#)), de gemeente Groningen (Stadsontwikkeling) en [Rizoem](#). De bijeenkomst is onderdeel van het onderzoeksproject [Innovatieve Huisvestingsmodellen voor Middeninkomens](#). Doel van de expert meeting was het delen van kennis met betrekking tot het ontwikkelen van collectieve woonvormen zoals wooncoöperaties en het krijgen van meer inzicht in de uitdagingen die zich hierbij voordoen en de ondersteuning die betrokkenen hierbij nodig hebben. De resultaten van deze expert meeting worden benut ten behoeve van het opzetten van een Steunpunt Wooncoöperaties in Groningen en het vormgeven van het aanpalende beleid.



Programma

1. Welkom door Annemarieke Aarts (voorbereiding Steunpunt Wooncoöperaties) en Elly van der Klauw (onderzoeker lectoraat Gezonde Stad)

Het programma bestond uit drie inspirerende presentaties, waarna er gelegenheid was voor het stellen van vragen en discussie.

2. Presentatie 1: Totstandkoming collectief wooncomplex Ebbingehof in Groningen

Spreeker: Joan Stam, voorzitter Stichting Ebbingehof

In 2012 kwam een groep ouderen bijeen om te onderzoeken hoe ze samen ouder konden worden binnen een collectieve woonvorm. Ze hebben een vereniging opgericht en gingen in 2015 in gesprek met de gemeente over mogelijke locaties. De gemeente stelde vijf locaties voor, vervolgens hebben ze in 2015 een locatieonderzoek laten doen voor twee locaties. De keuze viel op het Ebbingekwartier. Door de keuze van een locatie in de binnenstad viel een aantal initiatiefnemers af.

Doelstelling

Doel van de initiatiefnemers was het realiseren van huurwoningen in verschillende prijsklassen met gezamenlijke binnen- en buitenruimte om elkaar te ontmoeten. Van bewoners wordt betrokkenheid bij de andere bewoners gevraagd (noaberschap). Zij wonen dus zelfstandig, maar willen wel samen ouder worden.

Juridische structuur

Naast een vereniging van bewoners werd in overleg met een notaris ook een stichting opgericht; dit was de partij die zaken deed met de projectontwikkelaar (die het ontwikkelrecht van de locatie had) en de bank. Het nadeel van een vereniging is namelijk dat leden komen en gaan. Een stichting biedt meer stabiliteit. Omdat ze wilden dat de leden zoveel mogelijk zeggenschap hadden, is dit geregeld in de statuten. De stichting heeft organen waar de bewoners inzitten; deze hebben ook echt zeggenschap. Het gebouw mag bijvoorbeeld niet worden verkocht als de bewoners dat niet goed vinden. Verder is vastgelegd dat de stichting geen winst mag maken en dat het wooncomplex voor eeuwig voor de huurmarkt is bestemd.

Financieringsstructuur

Het regelen van de financiering was lastig. Door de bank wordt een groep namelijk gezien als zakelijke klant, waardoor slechts een lening voor maximaal 70% kon worden verstrekt. Omdat 10 van de 40 appartementen sociale huurwoningen zijn, wilde de gemeente om deze te financieren een lening verstrekken onder dezelfde voorwaarden als de bank. Het resterende bedrag is door bewoners ingelegd. De bewoners die geld hebben ingelegd (verschillende bedragen) hebben een achtergestelde lening, maar krijgen wel rente. Verder heeft de stichting de grond van de gemeente in erfpacht.

Resultaat

Eind 2021, na bijna 10 jaar, werd de Ebbingehof opgeleverd met 30 huurwoningen in de vrije sector in verschillende grootten en prijsklassen en 10 sociale huurwoningen. Het gebouw heeft een binnenhof en een ruime overdekte galerij waarop stoelen kunnen worden geplaatst, een gezamenlijk te gebruiken ruimte voor activiteiten/maaltijden/vergaderingen, en een gezamenlijke fietsenstalling, warmtesysteem, weggeefkast en dakterras.

Aanbevelingen met betrekking tot ondersteuning

Ondersteuning door de gemeente is absoluut noodzakelijk. Deze groep is ondersteund bij het vinden van een locatie. Verder was het feit dat de gemeente hen steunde belangrijk bij de gesprekken met de projectontwikkelaar en de bank. Daarnaast hadden zij ondersteuning nodig bij het maken van een investerings- en exploitatieplan en daarna gedurende het bouwproces. Hiervoor werd op advies van de gemeente adviesbureau Rizoem in de arm genomen, nadat de groep wel al zelf een architect had uitgekozen.

“Al lopende ontstaat het pad”, volgens Joan Stam, maar ze wenst volgende groepen wel toe dat een aantal stappen wat sneller kan worden doorlopen. Ebbingehof staat open voor mensen die willen komen kijken. Op 22 april vindt een symposium plaats, ter ere van de officiële opening.



3. Presentatie 2: Samen bouwen in Amsterdam - Ondersteuning bij zelfbouw en opzetten wooncoöperaties door de gemeente Amsterdam

Spreker: Marije Raap, programmamanager Woningbouw van de gemeente Amsterdam (presentatie in bijlage)

De gemeentelijke en politieke steun vanuit de gemeente Amsterdam voor zelfbouw begon in 2011. Zelfbouw kan in verschillen vormen, met verschillen maten van zeggenschap en verschillende vormen van mede-opdrachtgeverschap.

Mogelijke voordelen van zelfbouw (zie ook bijlage)

- Zelfbouwers zetten nieuwe gebieden op de kaart
- Er ontstaan nieuwe woonconcepten en nieuwe vormen van samenleven
- Meer sociale cohesie (o.a. bij IJburg Vrijburcht (met theater en café)
- Variatie aan woningen binnen één gebouw
- Duurzaam en circulair bouwen

De gemeente Amsterdam is gewoon begonnen, zonder vooraf marktonderzoek te doen. Wel is in 2013 en 2015 in het tweejaarlijks woononderzoek van de gemeente Amsterdam aan de respondenten gevraagd of zij interesse hebben in zelfbouw. 15-20% gaf aan zeker interesse te hebben en ruim 30% had misschien interesse. De respondenten vormden een representatieve afspiegeling van de Amsterdamse bevolking.

Zelfbouw

Zelfbouwprojecten kunnen door zowel individuen als groepen worden gedaan. De mate van inbreng kan variëren van invloed op de inrichting van appartementen of huizen in een rij, tot het zelf vormgeven van het hele bouwproces.

Elementen van het Amsterdams beleid rond zelfbouw

- Duidelijkheid vooraf, wat mag wel en wat mag niet. Er zijn duidelijke kavelregels. Dilemma hierbij is wel dat deze soms niet passen bij de wensen van een groep. De informatie wordt op een overzichtelijke manier beschikbaar gesteld (ambitie: 2 A4)
- Zo kort mogelijke doorlooptijden
- Duidelijke en voor particulieren op te brengen selectieprocedure voor de beschikbare kavels

Inmiddels zijn er in het centrum, in Amsterdam-Noord en op IJburg op een 40-tal locaties in totaal 3300 zelfbouw-woningen gerealiseerd of in voorbereiding (voor inspiratie over hoe kavelinformatie en bouwregels eruit kunnen zien, zie bijlage).

Wooncoöperaties

Wooncoöperaties waren nieuw voor Amsterdam. Dit werd een interessante vorm gevonden vanwege de mogelijkheid tot het regelen van eeuwigdurende betaalbaarheid en zeggenschap. Ook hiervoor is veel interesse. Wooncoöperaties kunnen gebruik maken van bestaand vastgoed of nieuwbouw. Er zijn verschillende vormen, variërend van beheer (beheercoöperatie) tot grootschalig samen nieuw bouwen en wonen (vastgoed-beheercoöperatie). Er hebben enkele pilots plaatsgevonden en sinds 2020 is er een actieplan met betrekking tot het grootschalig inzetten op wooncoöperaties, met duidelijke doelen en ook instrumenten:

- Tot nu toe 13 kavels beschikbaar gesteld voor circa 800 woningen
- Lange termijn perspectief: 10% van de woningvoorraad via wooncoöperaties
- Ondersteuning door !WOON (oude huurderssteunpunt; geeft cursussen en ondersteunt wooncoöperaties)
- Platform Wooncoöperaties Amsterdam: participatie in ontwikkeling van een keurmerk
- Financieringsregeling (zie voor details de bijlage)
- Zelfbouwtaakstelling vanaf 2021: 600 woningen per jaar met prioriteit voor 350 wooncoöperatiewoningen

Financiering

- Er wordt gebruik gemaakt van erfpacht. Dit is een belangrijk instrument voor de gemeente om de betaalbaarheid te faciliteren, want in het erfpachtcontract kan de maximale huurprijs worden vastgelegd en daarmee kan de gemeente een lagere grondprijs verantwoorden
- Wooncoöperaties bouwen langzaam eigen vermogen op
- Een eis is dat de initiatiefnemers zelf 5% van de totale kosten inleggen; er zelf geld in stoppen zorgt voor meer betrokkenheid
- Voor het resterende bedrag kan geld worden geleend van de gemeente (voor maximaal 15 jaar; maximaal 50.000 per woning tegen een laag rentepercentage); hiervoor is nu 20 miljoen beschikbaar

4. Presentatie 3: Samen Bouwen: wooncoöperaties in Groningen!

Spreker: Frank Wassenberg, senior onderzoeker bij landelijk kennisplatform Platform31 (zie bijlage)

De presentatie begon met een korte schets van waar we in Nederland staan met betrekking tot wooncoöperaties (zie bijlage). Wooncoöperaties zijn opgenomen in het coalitieakkoord.

Belangrijke kennis is te vinden op:

- <https://www.platform31.nl/wat-we-doen/kennisdossiers/wooncooperatie-1>
- <http://www.cooplink.nl/> (voor ondersteuning van wooncoöperaties in oprichting)

Van 2020-2021 was er vanuit Platform31 een stimuleringsprogramma met 15 concrete pilots, met als doel deze zoveel mogelijk te versnellen; hier woont echter nog niemand. Daarom is er in 2022 een aanvullend programma gestart. Ook nieuwe pilots mogen meedoen, maar er zijn wel extra criteria:

- meer gericht op mensen met een middeninkomen (vanuit de gedachte dat we voor mensen met een laag inkomen al de woningcorporaties hebben; ongeveer de grootste ter wereld)
- moet snel (is maar een jaar; je moet dus al een locatie hebben en tegen praktische punten aanlopen)

Verskillende motieven voor opzetten van een wooncoöperatie

- Eigenaarschap, zelfregie, zelf beslissen
- Sociaal, omkijken naar elkaar, niet alles individueel
- Ander product, eco, duurzaam, circulair
- Ruimte besparen, tiny, voorzieningen delen
- Woonruimte bieden
- Effect op leefbaarheid buurt (doordat er een groep met nieuw elan komt)
- Blijvend betaalbaar, geen winstbejag

Behoeftte aan wooncoöperaties

Er bestaat niet één landelijk woonbehoefteonderzoek dat antwoord geeft op de vraag wat de behoefte is aan wooncoöperaties, maar er zijn wel allerlei signalen zoals lokale onderzoeken (zie bijlage). Duidelijk is dat de vraag een veelvoud van het aanbod is.

Soorten wooncoöperaties

Qua vorm en start lopen de wooncoöperaties ook uiteen, het kan gaan om alleen beheer of ook om bezit van het vastgoed, om een lege kavel of herbestemming van een pand, en om initiatief dat start vanuit een groep of vanuit een commerciële organisatie. Verder kan het al dan niet gaan om bezit van een woningcorporatie.

Aspecten die belangrijk zijn bij het starten van een wooncoöperatie

- Visie (belangrijk voor de gemeente: Is dit een serieuze groep? Kunnen ze door één deur en hebben ze erover nagedacht?)
- Locatie
- Sociale doelstellingen? Rol in de buurt? (Willen ze iets in een buurt doen met de gezamenlijke ruimte, zoals bijvoorbeeld bij een project in Den Bosch, waar een stuk grond naast ligt waar de wooncoöperatiegroep diverse buurtinitiatieven ontwikkelt (aardappelrooifeest, educatie, etc.); daar komen een paar honderd mensen uit de buurt op af)

- Loket, persoon waar je terecht kunt als je iets wilt en die je helpt; meest logisch: iemand van of via de gemeente
- Er moet een groep zijn (initiatief kan bij verschillende partijen liggen)
- Geld: hoe betaal je het?

Rol gemeente (met betrekking tot locatie en financiën)

Bij locaties (plek of pand) denk dan aan: bestemmingsplan (exploitatieplan/doelgroepenverordening); bestem/reserveer locatie voor een collectief; getrapt (en transparant) tendersysteem?; en grond/pandprijs (tussen sociaal en vrije markt?)

Bij financiering kun je denken aan: erfpacht, subsidie, voorfinancieren, lening, garantstelling / borg

Leenfonds wooncoöperaties SVN

Om het tot stand komen van wooncoöperaties te faciliteren is er een leenfonds wooncoöperaties SVN (Stichting Volkshuisvesting Nederland) in de maak; hiermee kan een extra lening van 10-20% worden verkregen waardoor een initiatief wel tot stand kan komen. Dit kan alleen als er iemand garant staat.

Amsterdam staat nu zelf garant. Er wordt gewerkt aan het uitrollen voor het hele land; naar verwachting is dit binnen een paar maanden geregeld.

Aanbevelingen voor het realiseren van wooncoöperaties in Groningen

- Wat is de behoefte/wens?
- Doel en termijn: bestendige wooncoöperatie of snelle woonoplossing?
- Rol van de gemeente op het gebied van:
 - o locatie
 - o pand
 - o bestemming
 - o loket (aanspreekpunt)
 - o financiering
 - o ontwikkeling

Toelichting Marije Raap met betrekking tot Leenfonds SNV: SVN voert de regeling voor de gemeente Amsterdam uit. De gemeente leent geld en geeft dat door aan SVN. SVN leent het aan de wooncoöperaties. Om dat geld te kunnen lenen moet de gemeente een risico-reservering op de balans treffen. Dat kost veel geld en dat betaalt de gemeente nu zelf, daarom zou het mooi zijn als het rijk hier iets in zou kunnen betekenen.

Aanvulling door Frank Wassenberg: Idealiter zou het rijk borg moeten staan, maar indien nodig kunnen gemeenten dat ook, eventueel met achtervang van de provincies; een aantal provincies wil hier ook wel iets mee.

5. Vragen beantwoorden en discussie onder leiding van Annemarieke Aarts en Elly van der Klauw

Vraag: Zijn er in de Ebbingehof toewijzigingsregels voor de sociale huurwoningen?

Antwoord Joan Stam: Ja, mensen moeten recht hebben op een sociale huurwoning, maar ook instemmen met de visie van Ebbingehof (noaberschap, zorg voor elkaar). Verder controleert de gemeente of we 10 sociale huurwoningen blijven hanteren. Maar wij zijn niet aan de regeling toewijzing van de woningcorporaties gebonden.

Aanvulling Marije Raap: In de Amsterdamse huisvestingsverordening staat dat een huisvestingsvergunning moet worden aangevraagd voor sociale huur en inmiddels ook voor middeldure huur. Woningcorporaties zijn verplicht de woningen via een transparant portaal aan te bieden (Woningnet) en hebben maximaal ongeveer 5% vrije ruimte om zelf toe te wijzen. Voor beheercoöperaties waar corporaties eigenaar van zijn, geldt echter de coöptatiemacht (zelf bepalen wie erin komt). Bij nieuwbouwcoöperaties is dat ook zo.

Vraag: In Amsterdam zijn er 13 gereserveerde kavels voor 800 woningen binnen wooncoöperaties. Doet de gemeente daar aan de voorkant al iets in de grondprijs?

Antwoord Marije Raap: De gemeente Amsterdam heeft een speciaal grondprijnsbeleid voor wooncoöperaties. De gemeente werkt met een residueel grondprijnsbeleid (waarde woning – stichtingskosten = grondwaarde). Een middeldure huurwoning brengt niet zoveel op, dus dan is de grondwaarde vanzelf lager. Je kunt als gemeente ook niet te weinig vragen voor de grond, want dan wordt het gezien als staatssteun. Daarom regelen wij de maximale huur in het erfpachtcontract. Je kan dan rechtvaardigen dat je een lage grondwaarde hebt, omdat je de waarde niet uit het complex kunt trekken; zo werkt dat bij corporaties ook.

Vraag: De discussie over verlaging van de grondprijns vanwege een maatschappelijke doelstelling is ingewikkeld, ook hier binnen de gemeente Groningen. Hoe lastig was dit gesprek in Amsterdam?

Antwoord Marije Raap: Dit was in Amsterdam een minder groot probleem, omdat Amsterdam al heel lang zag dat de woningmarkt overspannen aan het raken was; daarom werd er al lang de verhouding 40%-40%-20% (sociale huur, middenhuur, vrije sector) gehanteerd met betrekking tot het woningaanbod. Een wooncoöperatie is niets anders dan dat je zegt dat je niet met een ontwikkelaar in zee gaat, maar met een groep particulieren. Dat is wel veel lastiger, want het is ook binnen de eigen organisatie veel gemakkelijker om grootschalige projecten te doen met 1 contract en 1 gesprekspartner. De grootste strijd is eigenlijk zorgen dat mensen vertrouwen hebben in deze vorm van ontwikkelen. Dit zijn wel vaak lastige processen.

Vraag: Uit hoeveel huishoudens moet een wooncoöperatie bestaan? Er zijn ook mensen die met 3 tot 5 huishoudens willen ontwikkelen; is wat er vanavond is verteld ook voor hen van toepassing?

Antwoord Frank Wassenberg: Volgens de wet moeten er bij een wooncoöperatie minimaal 5 huishoudens zijn betrokken. Maar met een groep van 30-40 kun je ook nog redelijk tempo maken, maar wel samen dingen doen. Het ligt er ook aan: gaat het om een leeg stuk grond of bijvoorbeeld een oude school (dan zit je qua grootte vast aan het aanbod). Het aanbieden van een oude school is ook een alternatieve manier voor de gemeente om deze school te kunnen handhaven. Dit wordt bijvoorbeeld gedaan bij een oude school in Dieren, die een gemeentelijk monument is.

Vraag: In hoeverre komen bij kleinere gemeenten woningcontingenten bij dit soort projecten om de hoek kijken, omdat de gemeente maar een x aantal woningen per jaar mag creëren? Kannibaliseert dit dan de nieuwbouw?

Antwoord Annemarieke Aarts: Er wordt niet meer gestuurd op contingenten, omdat anders niet aan de woningbehoefte kan worden voldaan.

Vraag: Maakt de juridische vorm uit voor het realiseren van de doelstellingen met betrekking tot eeuwigdurende betaalbaarheid en zelfregie? Is er een bepaalde vorm die we in Groningen moeten stimuleren?

Antwoord Joan Stam: Dat heeft te maken met hoe je de zeggenschap van de bewoners wilt regelen. Voor ons was de stichting een gemakkelijk vehikel om het project voor elkaar te krijgen, omdat je ook vertrouwen moet krijgen van verschillende partijen, van de bank, van de gemeente zelf, maar ook van de toekomstige bewoners. We hebben aan hen gevraagd ons een lening te geven. Dan moet je niet een grote groep hebben, maar een beperkte groep mensen waar je vertrouwen in hebt. En waar de bank ook vertrouwen in heeft.

Antwoord Marije Raap: Amsterdam heeft een vrij strakke definitie en heeft gezegd: een wooncoöperatie is een vereniging met net zoveel leden als woningen, om de zeggenschap goed te borgen. Meer leden dan woningen levert discussies op; niet-woonachtige leden kunnen bijvoorbeeld het pand willen verkopen als het meer waard wordt. Bij CPO hadden we teveel negatieve ervaringen met commerciële partijen. Wij zeggen ook dat je geen winst mag uitkeren aan je individuele leden. We willen dat het betaalbare woningen blijven op de langere termijn.

Antwoord Frank Wassenberg: Ik zie zowel stichtingen als verenigingen bij de wooncoöperaties. Het is belangrijk om in ieder geval te regelen dat de leden nooit het pand kunnen verkopen en dat, als er iets gekst gebeurt, het pand terugvalt aan de gemeente of een andere maatschappelijke instelling. Dat kun je opnemen in de statuten.

Vraag: Hoe zit een koopcoöperatie in elkaar?

Antwoord Frank Wassenberg: Je kunt ook hier dingen regelen, zoals dat bij verkoop bijvoorbeeld een deel van de taxatiewaarde aan het collectief toevalt en ook dat iemand die een woning in het gebouw wil kopen, door een ballotagecommissie moet.

Vraag: Hoe leg je de verbinding tussen burgerinitiatieven en de top-down laag? Zou het op te zetten steunpunt hier een oplossing voor kunnen zijn?

Antwoord Joan Stam: Het steunpunt moet weten wat de vraag is en waar het naartoe verwijst, want je hebt toch een aantal belangrijke dingen nodig. Niet alleen grond en een plan, maar ook een exploitatie- en investeringsplan. Het steunpunt moet dus niet alleen verwijzen, maar moet ook weten waar het over gaat.

Antwoord Annemarieke Aarts: Het is de bedoeling dat het steunpunt begeleidt totdat er een financieerbaar plan is. Wat is hiervoor nog meer nodig? Als dat leenfonds er nog niet is, wat zou de gemeente Groningen moeten ontwikkelen om net als in Amsterdam financiering mogelijk te maken? Maar ook als je straks een aantal locaties hebt, hoe ga je die kiezen? Of als je twee locaties hebt en er komen acht groepen, via welke criteria ga je toewijzen? Dat wordt samen met het steunpunt doorontwikkeld.

Vraag: Ik ben betrokken bij een klein initiatief van 3-5 huishoudens. Blijkbaar zijn er al initiatieven die verder zijn. Ik wil graag connectie met andere mensen die hier ook mee bezig zijn, of die al verder zijn. Gaat het steunpunt hier ook iets in betekenen?

Antwoord Annemarieke Aarts: Het steunpunt gaat ook faciliteren dat partijen met elkaar in contact worden gebracht. En ook dat als je wel zo'n behoefte hebt maar nog geen groep, er mogelijk een groep tot stand kan komen.

Vraag: Wat zou jij Groningen willen meegeven?

Antwoord Marije Raap: De gemeente moet een heleboel dingen tegelijk doen, maar kennis delen en faciliteren is een belangrijke stap. Wij hebben bijvoorbeeld wel eens avonden waarop ervaren zelfbouwers vertellen wat zij hebben gedaan en mensen vragen kunnen stellen. Maar het bieden van plekken is het belangrijkste, want anders kun je niets.

Bijlagen

- Presentatie van Marije Raap (gemeente Amsterdam)
- Presentatie Frank Wassenberg (Platform31)