



Ondersteuningsmogelijkheden aan wooncoöperaties

Verkenning wooncoöperatiebeleid voor de
gemeente Almere

Contactgegevens

april, 2023.

Yan Crabbendam

ycrabbendam@dsp-groep.nl

Daan Bos

dbos@dsp-groep.nl

Met medewerking van: Mia Dieters

Inhoud

1	Aanleiding en vraag	4
2	Wooncoöperaties	5
2.1	Wat is een wooncoöperatie	5
3	Ondersteuningsmogelijkheden gemeenten	9
	Bijlage Financiële ondersteuningsmogelijkheden	18

1 Aanleiding en vraag

Naar aanleiding van een motie van PvdA, Groenlinks, Bij1, Denk en FvD heeft de gemeente Almere DSP-groep gevraagd een verkenning te doen naar gemeentelijke ondersteuningsmogelijkheden voor wooncoöperaties op basis van ervaringen van andere gemeenten en experimenten binnen de gemeente Almere.

Wooncoöperaties komen voort uit een woonbehoefte waar de markt en volkshuisvesting niet in willen of kunnen voorzien en die burgers collectief wil vervullen. In de realisatie vallen ze vervolgens tussen wal en schip omdat een wooncoöperatie niet in de bestaande structuren past. De hoofdvraag luidt daarom:

Welke ondersteuningsmogelijkheden kan de gemeente Almere wooncoöperaties bieden, op basis van de lessen uit andere gemeenten?

Mogelijke ondersteuningsvormen zijn:

- *ambtelijke capaciteit* voor de ondersteuning van coöperatie initiatieven;
- *gereduceerde grondprijzen* voor coöperaties als maatschappelijke investering;
- *verankering in beleid* zoals een streefpercentage voor realisatie van wooncoöperaties;
- *ondersteuning bij gunning van locaties* voor burger initiatieven;
- *gemeentegarantie* bij de financiering die coöperaties aantrekken in de markt;
- *instellen van een leenfonds* waarmee een gedeelte van investering kan worden geleend;
- *eventuele subsidies* indien de coöperatie bijdraagt aan doelstellingen op het gebied van duurzaamheid, lokale zorg en woonvormen voor speciale doelgroepen.

Aanpak verkenning

We voerden een literatuuranalyse uit naar ervaringen van andere gemeenten met wooncoöperaties (beleid en uitvoering). De focus hierbij was: voorbeelden van lokaal overheidsbeleid en werkzame bestanddelen van beleid en ondersteuningsvormen. Daarnaast spraken we met de volgende organisaties in alfabetische volgorde:

- Cooplink
- Gemeente Almere
- Gemeente Amsterdam
- Platform31
- Stichting !Woon

In hoofdstuk 2 geven we een korte toelichting op het begrip wooncoöperatie. We leggen het verschil met een corporatie uit en beschrijven de voordelen van de behoefte aan wooncoöperaties. In hoofdstuk 3 gaan we in op de ondersteuningsmogelijkheden op basis van ervaringen van de gemeente Amsterdam en de organisaties die initiatiefnemers ondersteunen. Daarnaast hebben we in de bijlage een lijst opgenomen met voorbeelden van subsidies en regelingen die initiatiefnemers van wooncoöperaties op weg kunnen helpen.

2 Wooncoöperaties

Wat is een wooncoöperatie?

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'. De termen wooncoöperatie en woningbouwcorporatie lijken op elkaar en dat veroorzaakt nog weleens verwarring. Wat is nu het verschil? Een woningbouwcorporatie is een 'Toegelaten Instelling'. Een Toegelaten Instelling heeft als primaire taak om te voorzien in de woonbehoefte van een specifieke doelgroep, woningcorporaties doen dat middels sociale huurwoningen. Woningcorporaties staan onder toezicht van het Rijk en moeten aan een flink pakket strenge regels voldoen. Bij een wooncoöperatie verenigen bewoners zich. De wooncoöperatie bouwt en/of beheert de woningen, en de bewoners huren vervolgens van hun eigen wooncoöperatie; 'huren van jezelf'. De wooncoöperatie is dus een niche tussen de woningcorporaties en de markt.¹ Het zijn particuliere initiatieven die willen voorzien in hun eigen woonbehoefte, maar met een maatschappelijk of collectief doel. Dat is primair goed en betaalbaar wonen, zonder winst oogmerk.

Een wooncoöperatie is dus een groep bewoners die middels een vereniging eigenaar is van het pand waarin zij wonen of dit pand beheert. In het laatste geval is een woningcorporatie eigenaar, maar de wooncoöperatie neemt het beheer en onderhoud van het gebouw over. In beide gevallen kan het gaan om nieuwbouw of om bestaand vastgoed.

Voorbeelden

Bestaand vastgoed	Beheer door coöperatie	Eigenaarschap coöperatie
	Copekcabana Vanwege de Woningwet is het makkelijker voor woningcorporaties (in dit geval Ymere) om bestaande panden te verkopen. Copekcabana wil 30 huurwoningen overnemen van Ymere. Dit idee is ontstaan als reactie van de buurt op de plannen voor stedelijke vernieuwing. Copekcabana wilde lange tijd de panden overnemen, maar dit bleek financieel niet haalbaar vanwege de hoge WOZ in Amsterdam. Daarom is uiteindelijk in overleg gekozen voor een beheercoöperatie.	Roggeveenstraat Om de sociale cohesie, de gemeenschappelijk moestuin en de straat te behouden hebben bewoners zich verenigd om de sloop van woningen tegen te gaan, en om deze woningen zelf te gaan beheren en op te knappen. Corporatie Haag Wonen verkocht de panden daarbij voor 50% van de marktwaarde – met eis dat ze opgeknapt en sociaal verhuurd zouden worden.

¹ Handboek wooncoöperaties Amsterdam

Nieuwbouw	Beheer door coöperatie	Eigenaarschap coöperatie
	Akropolis Akropolis kwam voort uit een bestaande vereniging. De Alliantie heeft samen met hen het pand ontwikkeld voor zelfbeheer. Het doel van Akropolis is een woongemeenschap te vormen voor 120 ouderen, waarbij bewoners op zichzelf kunnen zijn, maar ook met elkaar wonen. Het idee voor dit project is ontstaan met het oog op de groeiende vergrijzing in Amsterdam.	De Warren Dit is de eerste gerealiseerde zelfbouw-wooncoöperatie van Amsterdam. Ontstaan uit een groep enthousiastelingen die al jaren samen culturele evenementen organiseert. De Warren wil een betaalbare toekomst realiseren. Het is de eerste kavel die Amsterdam onder het actieplan beschikbaar stelde. Inmiddels zo goed als opgeleverd. In feite is dit de eerste wooncoöperatie van Nederland, het is de eerste die ontstaan is na opname van de wooncoöperatie in de woningwet.

Binnen de context van de gemeente Almere zijn voornamelijk wooncoöperaties in nieuwbouw interessant. In het vervolg van de rapportage zullen wij ons richten op deze variant van een wooncoöperatie.

Meerwaarde

Wooncoöperaties voorzien in de behoefte van de doelgroep die zonder financieel rendement een woning willen realiseren. Daarnaast kennen wooncoöperaties voordelen voor de buurt, de maatschappij en navenant de gemeente. Deze voordelen hebben we opgehaald uit de beschikbare literatuur en uit de interviews.

Hieronder vatten wij de belangrijkste samen:

- Een middel voor *blijvend betaalbare huurwoningen in de sociale en midden huursector* in de gemeente. De wooncoöperatie is niet gericht op winst en de kosten worden gezamenlijk gedragen. Doordat de bewonerscollectief eigenaar is van de woningen en dus gezamenlijk verantwoordelijk is voor het beheer, is het mogelijk om de onderhouds- en beheerkosten te delen en laag te houden.² De leden zullen komen en gaan maar de wooncoöperatie blijft.
- Het is een instrument voor specifieke knelpunten in de woningmarkt. Het gaat om een *segment dat in bepaalde woningmarkten niet tot stand komt* – commercieel of vanuit de publieke sector. Vaak omdat het om kleine aantallen gaat of commercieel niet interessant is. De wooncoöperatie is een middel om via het collectief toch te voorzien in die behoeften. In een overspannen woningmarkt is het een instrument voor betaalbare huurwoningen en in een krimp- of anticipeerregio kan de wooncoöperatie een manier zijn om de groeiende mismatch tussen aanbod (het huidige woningbestand) en de vraag (die door demografische transitie sterk verandert) te overbruggen.³

² Handboek wooncoöperaties Amsterdam

³ Wooncoöperatie en de gemeente, Platform31

- Het voorziet in *verschillende woonbehoeften van inwoners* in de gemeente. Ouderen wonen steeds langer zelfstandig thuis. Kleinschalige voorzieningen die door meerdere mensen gebruikt worden, bevorderen het onderlinge contact tussen mensen. Zo ontstaat sociale controle, burenhouden een oogje in het zeil. Het geeft ook de mogelijkheid om gezamenlijk zorg of diensten in te kopen. Onder jongeren bestaat steeds meer de behoefte om voorzieningen te delen (auto's, gemeenschappelijke ruimten, washok). Ook hierin kunnen wooncoöperaties voorzien.⁴
- Eigen regie leidt tot *aantrekkelijkere woningen en wijken met een beter leefklimaat*. Wooncoöperaties kunnen bijdragen aan een meer inclusieve samenleving door het bieden van betaalbare huisvesting aan mensen met verschillende achtergronden en inkomens. Dit kan leiden tot meer sociale cohesie en een betere integratie van bewoners in de buurt, wat uiteindelijk weer leidt tot afname van eenzaamheid.⁵
- De zelforganisatie leidt tot een *duidelijke verbinding met de wijk en andere bewoners*. Gemeenschappelijke ruimtes leidt tot ontmoetingen, zorgzaamheid en onderlinge solidariteit. Doordat de bewoners gezamenlijk eigenaar zijn van de woningen en verantwoordelijk zijn voor het beheer, hebben zij veel zeggenschap over de woonomgeving. Dit kan leiden tot een betere kwaliteit van wonen en meer zeggenschap over zaken als onderhoud, renovatie en de ontwikkeling van de woonomgeving.⁶

Wooncoöperaties zijn nog geen gemeengoed, en stuiten soms op weerstand binnen gemeenten, corporaties en financiers. Deze weerstand komt voort uit onbekendheid en scepsis. Uit de gesprekken blijkt dat er onduidelijkheid bestaat over het doel en nut van wooncoöperaties. Zo wordt binnen de gemeente de meerwaarde van kleine bouwinitiatieven niet herkend voor de grote woningopgave en zijn er vooroordelen over collectief wonen ('voor de elite'). Het ondersteunen van wooncoöperaties vraagt om inzet van meerdere afdelingen van de gemeentelijke organisatie, zoals Wonen, Gebiedsontwikkeling, Grondzaken, Vergunningen. Het is aan de gemeente om enerzijds de eigen organisatie te informeren waarom zij wooncoöperaties belangrijk vindt, en anderzijds dit te onderstrepen met beleid en een actieplan met doelstellingen.

⁴ Wooncoöperatie en de gemeente, Platform31

⁵ Aan de slag met wooncoöperaties!, gemeente Amsterdam

⁶ Aan de slag met wooncoöperaties!, gemeente Amsterdam

De behoefte aan wooncoöperaties; de conclusies van een verkenning door Platform31 (2022)

Er bestaat geen hard cijfer over zowel het aanbod van als de behoefte aan vormen van collectief wonen. De invulling, dus de definitie, van collectief of coöperatief wonen, verschilt: ook die is niet eenduidig. Huidige aantallen wooncoöperaties in Nederland variëren van 1.300 tot 2.500, waarbij de onderzoekers diverse kanttekeningen plaatsen. Onder meer dat veel initiatieven nergens geregistreerd staan. Cooplink gaat bijvoorbeeld uit van een veel lager aantal van 162 wooncoöperaties.⁷ Leden zijn mensen alleen, maar ook stellen en gezinnen met kinderen. Allerlei soorten mensen: ouderen, jongeren, meer en minder vermogenden, meer en minder kansrijken, geboren Nederlanders en mensen van buiten. De behoefte aan enige vorm van gezamenlijk wonen blijkt veel groter. Onderzoeksgegevens (waarbij het vaak gaat om enquêtes onder deelpopulaties, zoals verhuiscandidate) geven een behoefte aan van 17 tot 25 procent van de woningzoekenden die 'liever iets gezamenlijks delen'. Invullingen daarvan kunnen variëren. Voor specifieke initiatieven – erfdelen, Knarrenhofjes voor senioren – bestaan lange wachtlijsten.

Buitenlandse ervaringen laten uiteenlopende cijfers zien. In landen die enigszins met Nederland te vergelijken zijn, liggen percentages wooncoöperaties zo tussen de 5 en 10 procent. Als we heel voorzichtig de ondergrens hiervan aanhouden – dus 5 procent – en dit naar Nederland vertalen, zou dit betekenen dat zo'n 400.000 huishoudens op enige manier in een collectief willen wonen. Deze (collectieve) woonbehoefte is vele malen groter dan het huidige aanbod. Als we dat willen realiseren, is er nog een lange weg te gaan.

⁷ Doe mee!, Cooplink

3 Ondersteuningsmogelijkheden gemeenten

In dit hoofdstuk gaan we in op de ondersteuningsmogelijkheden van gemeenten aan wooncoöperaties en beantwoorden we de hoofd- en deelvragen van deze verkenning. We gaan daarbij met name uit van de ervaringen in de gemeente Amsterdam. Het beleid van de gemeente Amsterdam is voornamelijk gefocust op wooncoöperaties in nieuwbouw. De gemeente heeft vooralsnog geen gemeentelijk vastgoed aangewezen voor wooncoöperatie-initiatieven.⁸ Veel van de ondersteuningsmogelijkheden zijn dan ook gericht op het realiseren van wooncoöperaties in nieuwbouw, al zijn verschillende aspecten ook toepasbaar op andere vormen van wooncoöperatie-initiatieven. We beschrijven de mogelijkheden in onderstaande volgorde:

1. Verankering in lokaal beleid
2. Gemeentelijke organisatie
3. Grondprijs en locaties
4. Ondersteuning bij de financiering

1. Verankering in lokaal beleid

Gemeentes kunnen ruimte creëren voor coöperatief wonen door dit te verankeren in het lokale beleid, met een coördinerend wethouder met wooncoöperatiebeleid in de portefeuille.

Dit beleid heeft uitwerking op bouw- en herstructureringsplannen. Te denken valt aan een streefpercentage waar de gemeenten zich aan moeten houden wat betreft de realisatie van wooncoöperaties. Het stimuleren van wooncoöperaties kan opgenomen worden in:

- woonvisie: e.g. 5% tot 10% van de te realiseren wooneenheden is bestemd voor wooncoöperaties;
- prestatieafspraken met woningcorporaties: hierin zijn prestaties rondom de stimulatie van wooncoöperaties (in bestaande complexen of nieuwbouw) opgenomen;
- ruimtelijk beleid: het vastleggen van locaties voor wooncoöperaties binnen de bestemmingsplannen en de omgevingsvisie.

⁸ Handboek wooncoöperaties Amsterdam, Stichting !WOON

Het beleid, gemeente Amsterdam

De gemeente Amsterdam heeft al geruime tijd ervaring met CPO-projecten om (collectieve) woningbouw te stimuleren. Wat daarbij opvalt, is dat de gemotiveerde zelfbouwers en geïnteresseerden uit alle lagen (en inkomensklassen) van de bevolking kwamen. Echter, door de stijging van de grondprijzen waren na verloop van tijd de individuele kavels alleen weggelegd voor de mensen met een grote portemonnee. Hierdoor werd een groep ondersteund door de gemeente die dit in mindere mate nodig heeft. Door dit gegeven en de brede belangstelling is de gemeente vanaf 2014 gestart om CPO-projecten in een huurvariant te stimuleren en te begeleiden. Vanuit de afdeling ervaren met het ondersteunen van zelfbouwteams is de begonnen met de begeleiding van een aantal pilots. Het team bestond uit vier personen vanuit het grondbedrijf met ervaring in projectleiderschap en met de nodige financiële en juridische kennis op het gebied van zelfbouw en vergunning. Zij werkten samen met stedenbouwkundigen en communicatiemedewerkers uit het zelfbouwteam. Financiering verliep via de directie Wonen. De pilots met CPO in een huurvariant hebben in 2019 geleid tot het actieplan Wooncoöperaties gemeente Amsterdam (onder leiding van Maarten van Poelgeest), waarin de gemeente haar ambitie uitsprak en ook een aantal knelpunten benoemde. In 2020 presenteerde de toenmalige wethouder Laurens Ivens de uitwerking van het actieplan, met daarin 13 aangewezen locaties en de uitwerking van het wooncoöperatiefonds. De voorbereiding van het wooncoöperatiefonds is gedaan in nauwe samenwerking met de afdeling Treasury.

2. Gemeentelijke organisatie

Naast beleid en een ambitie zijn tijd en menskracht nodig voor een team met de juiste expertise om het stimuleren van wooncoöperaties ook daadwerkelijk te bewerkstelligen. Daarnaast is draagvlak nodig bij de betrokken afdelingen. De meeste inzet zit in de begeleiding van de initiatiefnemers. Het kost de gemeente Amsterdam – en de initiatiefnemers – relatief veel doorlooptijd (minimaal vier á vijf jaar) tot oplevering van het gebouw. Het is complex en de ervaring van de gemeente Amsterdam leert dat er niet kan worden gerekend op procesverantwoordelijkheid door initiatiefnemers. Dat vraagt om inzet van het begeleidingsteam en om mensen binnen de gemeente die geloven in het concept wooncoöperaties.

Ondersteuning, stimulering en de juiste contacten

Initiatiefnemers van wooncoöperaties beginnen met enthousiasme; er is een mogelijkheid om een woning te realiseren. Het proces om dit te verwezenlijken duurt lang en kent vele stappen. De initiatiefnemers zijn niet (altijd) bekend met zelfbouw en projectontwikkeling of het oprichten van een vereniging. De groep moet langs vele afdelingen van de gemeente. De verkokering in de gemeentelijke organisatie wordt als een van de grootste knelpunten voor wooncoöperaties genoemd door partijen die de initiatieven ondersteunen. Voor de ondersteuning zijn daarom de volgende aspecten van belang:

- *Laagdrempelige informatie bieden*, door bijvoorbeeld op de gemeentewebsite te vermelden wat de mogelijkheden zijn en met wie contact kan worden opgenomen.
- *Vast contact (of loket) als verbindende factor* tussen de gemeente en de wooncoöperaties. Deze contactpersoon kan ook meedenken met de initiatieven en ze verbinden met de juiste contacten.

- Bij interesse *gebundelde informatie bieden* over wat er bij de ontwikkeling van een wooncoöperatie komt kijken. Bijvoorbeeld met een basiscursus aan de initiatiefnemers in de beginfase. Welke procedures zijn er nodig, welke juridische mogelijkheden zijn er en wat zijn financieringsmogelijkheden? En vooral ook wat moeten initiatiefnemers zelf doen en waar kan de gemeente helpen. In Amsterdam biedt [stichting !WOON](#) de mogelijkheid om initiatiefnemers op weg te helpen.
- De gemeente zou eisen kunnen stellen aan *minimale kennis en vaardigheden* met zelfbouw, projectontwikkeling en oprichting van een vereniging voor de ondersteuning door de gemeente.

Grondprijs en locaties

Grondprijs

Het gemeentelijk grondbeleid gaat in principe uit van twee soorten grondeigenaren: maatschappelijk en commercieel/particulier. De gemeente heeft de ruimte om de grondprijzen aan te passen aan de betreffende uitgangspunten, mits duidelijk en redelijk:

1. Bij een maatschappelijke bestemming kan het om een toegelaten instelling (corporatie) of zorgaanbieder gaan. Er is dan sprake van een aangepaste grondprijs vanwege de maatschappelijke taken zoals het aanbieden van een lage huur. En er worden voorwaarden gesteld, zoals geen winstoogmerk en aanbod voor bepaalde doelgroepen.
2. Bij particulieren en projectontwikkelaars/beleggers wordt een marktconforme grondprijs gerekend. Er wordt residueel gerekend met ingrediënten als marktconforme huuropbrengsten, verwacht rendement bij verkoop, en standaard bouw- en financieringskosten.

De wooncoöperatie is in wezen een hybride vorm en staat nog niet in kaders als een duidelijk omschreven partij; het is een particulier initiatief maar met een min of meer maatschappelijk/collectief doel en is vaak gestoeld op het creëren van duurzame betaalbare huisvesting. Bij de meeste wooncoöperaties is er dan ook geen sprake van vrije verkoopwaarde, deze wordt ingeperkt om langdurige betaalbaarheid te borgen.

Wooncoöperaties mogen geen winst maken en het is geen middel voor vermogensopbouw voor de leden.

In de gemeente Amsterdam worden wooncoöperaties welke geïnitieerd worden door particulieren, in de tweede categorie ingedeeld. De grondprijs voor deze initiatieven wordt “genormeerd residueel bepaald” en vanuit de kosten benaderd, alleen is er ruimte om rekening te houden met enkele specifieke kosten en voorwaarden die horen bij een wooncoöperatie.

De coöperatie heeft niet dezelfde financiële middelen als een woningcorporatie, en is gebaat bij aanpassingen in de grondprijsberekening. Wooncoöperaties kennen andere inkomsten maar stellen daar maatschappelijke meerwaarde tegenover. Een vereniging als eigenaar van de grond en de woningen is een model dat betaalbaarheid van woningen en de maatschappelijke meerwaarde van het project kan borgen. Bij het oprichten van de vereniging kunnen zaken zoals het borgen van betaalbare woningen, het aanwijzen van bepaalde huurdoelgroepen of het voldoen aan maatschappelijke functies in de buurt worden opgenomen in de

statuten. De gemeente Almere heeft voor het initiatief De Binnenhaven in het Who Cares experiment een eerste aanzet gedaan met een Almeers Recept:⁹

⁹ Evaluatie Who Cares experiment, DSP-groep

1. Voor woningen met sociale huurprijzen vindt bij aanvang van de huurovereenkomst een inkomenstoets plaats (door de verhuurder in casu de wooncoöperatie).
2. Er zijn voorwaarden opgesteld die tot doel hebben dat sociale huurwoningen in de wooncoöperatie goed toegankelijk blijven en ingezet blijven voor een afgesproken doelgroep.
3. Het vermogen van de vereniging blijft in de vereniging en kan alleen aan verenigingsdoelen worden uitgegeven.
4. De sociale huurwoningen mogen niet verkocht worden.
5. Eventuele opbrengsten van de gemeenschappelijke ruimtes zijn bestemd voor de verenigingsdoelen.

Voorbeeld: Amsterdam

In de gemeente Amsterdam wordt de grond voor coöperaties in erfpacht afgegeven. Er worden bijzondere bepalingen in de erfpachtaanbieding opgenomen in lijn met de eisen aan de statuten van een de wooncoöperatie. Het gaat daarbij om bijzondere bepalingen die:

- regelen dat het zonder toestemming van de gemeente niet is toegestaan om uit te ponden, dat wil zeggen: het erfpachtrecht te splitsen of over te dragen aan een andere partij (bijvoorbeeld een belegger);
- helder definiëren in geval van middel dure huurwoning dat het gaat om woningen met een huurwaarde vanaf de liberalisatiegrens;
- de huurstijging beperken;
- eisen stellen aan de statuten met betrekking tot toewijzing aan de juiste doelgroep.

Voor wooncoöperaties geldt een aangepaste grondwaarde. Deze is gebaseerd op de beperking van de huurstijging en het verbod op splitsen en verhandelen van het erfpachtrecht. Daarnaast stelt de gemeente eisen aan de statuten om te borgen dat de (toekomstige) leden van geselecteerde wooncoöperatie behoren tot de doelgroep waarvoor de wooncoöperatie is opgericht. Op grond van de overeenkomst kan de gemeente nakoming vorderen en boetes opleggen als de erfpachter zijn verplichtingen uit de algemene of bijzondere bepalingen niet, niet tijdig of niet behoorlijk nakomt.

Locaties en gunning

Een stimulans voor wooncoöperaties is dat bij gemeentelijk vastgoed en -grond voorrang wordt gegeven aan burgerinitiatieven. In de uitvraag kan worden aangegeven welke maatschappelijke meerwaarde moet doorklinken in het plan van de initiatiefnemers. Ook kan de gemeente bij de uitgifte bepaalde voorwaarden stellen voor de samenstelling en toelating van de leden, om de inclusiviteit van de wooncoöperatie te borgen.

Voor de locatiegunning kan gedacht worden aan drie mogelijkheden:

1. Locatie exclusief bestemmen voor wooncoöperatie.
2. Voorrang geven bij uitgifte (ten koste van grondopbrengst-maximalisatie).
3. Binnen een tender (een deel van) het programma reserveren voor een wooncoöperatief.

Daarnaast is er een aantal randvoorwaarden bij de gunningsmogelijkheden:

- Ten eerste, het is van belang dat de *geormerkte locaties (exclusief of met voorrang) passen bij een wooncoöperatie*. Wanneer er een GREX¹⁰ ligt die gehaald moet worden en dat alleen kan met marktconforme grondprijzen is de locatie niet geschikt voor een wooncoöperatie. Daarnaast moet de locatie niet te 'ingewikkeld' zijn. Dat wil zeggen bouwtechnisch ingewikkeld of locaties met veel milieu- en veiligheidsvoorschriften.
- De locaties moeten *duidelijk te vinden* zijn, bijvoorbeeld op de website van de gemeente.
- Ook moeten *wooncoöperaties écht meer kans maken* wanneer een tender voor een locatie met voorrang wordt uitgezet. Doordat initiatiefnemers weinig ontwikkelingservaring hebben, worden ze namelijk alsnog vaak uitgesloten. Het is bijvoorbeeld mogelijk burgerinitiatieven een eerste bod te laten doen waarbij bij de gunning de maatschappelijke meerwaarde van een project zwaarder weegt dan de hoogte van het bod.

Ondersteuning bij de financiering

Wooncoöperaties zijn particuliere initiatieven en geen woonopgaves waarin de overheid een wettelijke taak heeft. De wooncoöperatie moet op zich een sluitende businesscase hebben, waarin passende grondprijzen een belangrijk element zijn. In de praktijk blijkt dit alsnog lastig te financieren initiatieven voor wooncoöperaties – banken dekken niet 100% van de lening en initiatiefnemers kunnen maar een beperkt deel samen inbrengen. Gemeenten kunnen financieringsmogelijkheden bieden voor wooncoöperaties. In bepaalde gevallen – voor specifieke beleidsdoelen – kan een gemeente wooncoöperaties subsidiëren zodat ze maatschappelijke taken kunnen uitvoeren. Daarnaast kan de gemeente financieringsmogelijkheden bieden, zoals een leenfonds of een gemeentelijke garantie, die wooncoöperaties ondersteunen in het sluitend krijgen van de businesscase.

Leenfonds

Banken zien wooncoöperaties als zakelijke cliënten; ze financieren daarom niet meer dan 70% van het benodigde bedrag. Dat zorgt voor een financieringsgat, want initiatiefnemers kunnen in het algemeen niet meer dan vijf tot 10 procent zelf financieren.¹¹ Een manier waarop gemeenten wooncoöperaties kunnen ondersteunen is het instellen van een leenfonds.

- Het leenfonds verstrekt leningen aan wooncoöperaties tegen gunstige voorwaarden, zoals een lage rente of een langere terugbetalingstermijn dan gebruikelijk bij traditionele bankleningen. Wooncoöperaties kunnen het geld gebruiken voor verschillende doeleinden, zoals de aankoop van grond, het bouwen van woningen, of het renoveren van bestaande gebouwen. Een leenfonds voor wooncoöperaties is een relatief nieuw begrip, voor andere bouw- en woonvormen bestaat het al langer. De gemeente Almere kende ooit de 'Ik Bouw Betaalbaar lening'¹². De lening was bedoeld voor mensen met een inkomen vanaf circa € 2.300 per maand die graag hun eigen huis willen bouwen.
- Een ander voorbeeld is de landelijk Stimuleringsregeling voor Woon-Zorg collectieven (SWZ).¹³ De SWZ helpt particuliere initiatiefnemers en sociale ondernemers bij de financiering van kleinschalige innovatieve

¹⁰ Een begroting die wordt opgesteld om grondkosten en grondopbrengsten van een ruimtelijk ontwikkelingsplan in beeld te brengen

¹¹ Actieplan wooncoöperaties leidraad voor gemeenten, Cooplink

¹² <https://ikbouwbetaalbaarinalmere.nl/>

¹³ <https://www.rvo.nl/subsidies-financiering/swz>

woonvormen die wonen, ondersteuning en eventueel zorg combineren. Het zijn geen subsidies maar leningen (met rente en afbetalingen) voor initiatieven die via de reguliere wegen net tekort komen.

Gemeente Amsterdam kent wel al een leenfonds voor wooncoöperaties. Via het leenfonds in de gemeente Amsterdam kunnen wooncoöperaties een deel van de financiering voor de realisatie lenen mits ze geselecteerd zijn voor een kavel. De lening bestaat uit 2 delen:

1. Planfase: vanaf het tekenen van de optieovereenkomst kan er geld worden geleend. De lening is maximaal 15.000 euro per woning en is niet hoger dan driemaal de inleg (inclusief subsidies en crowdfunding) van de individuele leden. Deze eerste lening is bedoeld voor het betalen van ondersteuning op het gebied van omgevingsvergunningen, aannemings- en kredietovereenkomsten.
2. Bouwfase: wanneer er begonnen wordt met bouwen kan het tweede deel van het fonds worden aangevraagd.

In totaal kan er over beide fasen per woning 50.000 euro worden geleend. De looptijd van de lening is vijftien jaar vanaf de oplevering van de woningen, en de rente wordt door de gemeente elk jaar vastgesteld. In 2022 was de rente in Amsterdam 1,5%. Uit gesprekken met zowel de gemeente Amsterdam als organisaties die initiatiefnemers ondersteunen, is gebleken dat – zeker met de huidige rente – vijftien jaar een te korte looptijd is om de projecten te realiseren.

Op het moment van schrijven zijn er in Amsterdam tien locaties voor wooncoöperaties in ontwikkeling; twee in aanbouw of opgeleverd, vier hebben een optieovereenkomst en de overige vier bevinden zich nog in de voorfase.

Amsterdam is een grote gemeente, voor kleinere gemeentes kunnen er gemeenschappelijke leenfonds worden opgezet. Bijvoorbeeld via het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederland. Almere heeft eerder via dit fonds leenfaciliteiten aangeboden voor betaalbare zelfbouw. Ook een gemeentegarantie op landelijk niveau is een optie. De overheid kan dan helpen bij de financiering via leencapaciteit, een soort nationale garantie. Vanwege de nationale garantie zullen banken eerder geneigd zijn om een aanvullend deel te financieren.

Een deel van de financiering moeten de initiatiefnemers zelf bij elkaar zien te krijgen. Dat kan bijvoorbeeld door crowdfunding, maar ook via subsidies. In bijlage 1 hebben we een overzicht van de bestaande subsidies en financiële ondersteuning bijgevoegd.

Samenvattend

Wooncoöperaties kunnen een derde pijler zijn in het woonbeleid dat voorziet in de verschillende woonbehoeften. Naast de markt, wonen als product om financieel rendement te behalen, en de overheid, algemene steun aan mensen die het niet zelf redden, voorziet een wooncoöperatie in een derde – wat kleinere- variant: mensen die zelf hun eigen woonbehoefte willen organiseren met maatschappelijke meerwaarde en zonder financieel rendement.

Wooncoöperaties kennen een aantal voordelen voor de maatschappij, zoals:

- Het is een manier om betaalbare huurwoningen te borgen voor inwoners van de gemeente voor een lange termijn en het is een instrument voor specifieke knelpunten op de woningmarkt.
- Daarnaast zorgt het voor een beter leefklimaat, meer cohesie in de wijk en geeft het mensen met een lager inkomen meer zeggenschap over hun woning en omgeving.

Zoals beschreven kost de realisatie van een wooncoöperatie de gemeente relatief veel tijd (minimaal vier jaar) en inzet in vergelijking met projecten van commerciële ontwikkelaars en corporaties. Daarnaast heeft de gemeente minder grip op het toewijzen en sturen in de bewoning (de wooncoöperatie moet de vraag naar sociale woningbouw niet in de weg staan). Dat wordt gecompenseerd door de maatschappelijke meerwaarde van een wooncoöperatie. Het vraagt daarnaast ook tijd, inzet en een zekere organisatiekracht van initiatiefnemers. Hierdoor kan een wooncoöperatie een exclusief karakter krijgen. Om de maatschappelijke meerwaarde, en de inzet die daarvoor nodig is van gemeente en initiatiefnemers, zo inclusief mogelijk te maken, kan de gemeente bepaalde voorwaarden stellen aan de samenstelling en toelating van de leden in de wooncoöperatie bij de gunning van een locatie.

Ondersteuningsmogelijkheden

Gemeenten kunnen wooncoöperaties stimuleren via verankering in het beleid en het onderstrepen van het belang binnen de gemeente, het vrijmaken van capaciteit binnen de organisatie voor de ondersteuning, aanpassingen in de grondprijs, het toewijzen van locaties en via financiële ondersteuning. Aanpassingen van de grondprijs lijkt daarin een vereiste; in de mate van aanvullende ondersteuning en stimulering zijn keuzes te maken door de gemeente. We geven een indicatie voor de keuzes in drie ondersteuningsvarianten:

Variant 1: licht

De gemeente geeft bij bepaalde (passende) locaties voorrang aan wooncoöperaties ten koste van grondopbrengst-maximalisatie, maar ten behoeve van de maatschappelijke meerwaarde. De gemeente maakt geen extra ambtelijke capaciteit vrij voor wooncoöperaties. Wel zorgt het dat alle informatie die nodig is voor de realisatie van een wooncoöperatie verzameld wordt en makkelijk vindbaar is op de gemeentelijke kanalen. Initiatieven krijgen de locatie alleen gegund als zij zelf een sluitende businesscase kunnen aantonen. Deze variant kost de gemeente geen tot nauwelijks ambtelijk inzet en brengt weinig risico's voor de gemeente met zich mee. Het vraagt daarentegen om veel organisatiekracht, doorzettingsvermogen en startkapitaal van de initiatiefnemers. Het risico bestaat dat in deze variant een beperkte groep initiatiefnemers geneigd zal zijn het avontuur aan te gaan of zij stranden in de voorfase/gunningsfase.

Variant 2: medium

De gemeente geeft bij bepaalde (passende) locaties voorrang aan wooncoöperaties ten koste van grondopbrengst-maximalisatie, maar ten behoeve van de maatschappelijke meerwaarde. De gemeente richt een loket in dat initiatiefnemers wegwijs kan maken in het aanbestedingsproces, de subsidies en de leningen. De gemeente zoekt aansluiting bij de landelijke ontwikkeling omtrent leenfonds voor wooncoöperaties of

stelt een gemeentelijk leenfonds in. In deze mediumvariant maakt de gemeente beperkt capaciteit vrij voor de ondersteuning van wooncoöperatie-initiatieven, maar er is geen sprake van een toegewijd team. Het ondersteunt de initiatiefnemers bij de zoektocht naar startkapitaal, maar neemt daarbij geen verantwoordelijkheid. Het risico dat initiatieven de stap naar de ontwikkelfase niet kunnen zetten blijft vrij hoog.

Variant 3: intensief

De gemeente verankert haar ambitie omtrent wooncoöperaties in een actieplan. Het stelt streefpercentages op voor de realisatie van wooncoöperaties. Om dit te bewerkstelligen wijst het passende locaties aan die exclusief bestemd zijn voor wooncoöperaties. Een klein team binnen de gemeentelijke organisatie is verantwoordelijk voor dit actieplan en begeleidt initiatiefnemers op geleide van behoefte. Financieel ondersteunt de gemeente de wooncoöperatie met een gemeentelijk leenfonds, zodat de wooncoöperatie tot een sluitende businesscase kan komen. In deze variant maakt de gemeente capaciteit en budget vrij voor een toegewijd team en neemt risico's in de financieringsondersteuning. Ter indicatie, de gemeente Amsterdam heeft circa twee fte beschikbaar gesteld voor de ondersteuning van wooncoöperaties. Vanuit het team Zelfbouw wordt communicatiebudget besteed en het team adviseert en zoekt het nodige uit voor de wooncoöperaties.

Daartegenover staat dat de slagingskans voor de wooncoöperaties flink wordt verhoogd en de gemeente meer de mogelijkheid heeft om invloed uit te oefenen in de realisatie.

Bijlage Financiële

ondersteuningsmogelijkheden

Rijksoverheid, provincies, gemeenten en ook fondsen stimuleren de ontwikkeling en de verduurzaming van wooncoöperaties met leningen, subsidies en pilotprogramma's. Hieronder volgt een overzicht verzameld door Cooplink.

Stimuleringsregelingen en subsidies

Stimuleringsregeling Wonen en Zorg (SWZ)

Kleinschalige innovatieve woonvormen voor 55-plussers kunnen op steun van de staat rekenen. SWZ helpt bij de financiering van die initiatieven die wonen, ondersteuning en eventueel zorg combineren. Voor de initiatief fase is een subsidie beschikbaar van maximaal € 20.000 per plan. Voor de planontwikkelfase is een lening mogelijk tot € 200.000. Als je het plan realiseert en vervolgens verhuurt/verkoopt wil de staat zich borg stellen voor maximaal 15% van de stichtings- en/of verwervingskosten in deze fase. [Meer informatie](#).

Stimuleringsregeling Ontmoetingsruimte in Ouderenhuisvesting (SOO)

De Rijksoverheid biedt een subsidie voor de bouw van een ontmoetingsruimte in woonvormen voor ouderen. Dat doet de Rijksoverheid omdat ze geclusterd wonen voor ouderen mogelijk wil maken. [Meer informatie](#).

Nederlands Restauratiefonds

Het [Restauratiefonds](#) verstrekt leningen voor het restaureren, herbestemmen en verduurzamen van monumenten aan de eigenaren van die monumenten. Net als de bank financieren ze tot circa 70% van de marktwaarde van het pand (na verbouwing). Ze hanteren bovendien een aantrekkelijke rente.

Leenfonds voor wooncoöperaties Amsterdam

Amsterdamse wooncoöperaties kunnen een beroep doen op het Leenfonds voor wooncoöperaties van Gemeente Amsterdam.

De stimuleringslening bedraagt maximaal € 50.000 en bestaat uit twee delen. Het eerste deel is voor de planontwikkeling (maximaal € 15.000). Het tweede deel is voor de realisatiefase (maximaal € 50.000 minus het leenbedrag uit de planfase). Dit deel is bedoeld om het financieringsgat te dichten dat overblijft nadat de bank de hypotheek heeft verstrekt aan de wooncoöperatie en de leden eigen geld hebben ingebracht. [Meer informatie](#).

Subsidie Duurzame Zelfbouw Amsterdam

Wooncoöperaties kunnen een subsidie aanvragen voor het realiseren van een of meer duurzame nieuwbouwwoningen in Amsterdam. [Meer informatie](#).

Duurzaamheidsfonds Amsterdam

Wooncoöperaties in Amsterdam kunnen een voordelige lening aanvragen voor de verduurzaming van hun project. Denk aan het plaatsen van zonnepanelen op daken, het installeren van warmte-koude opslag of gebouwen verduurzamen door energiebesparing. De leningen worden verstrekt tegen 1,6 % rente en een maximale looptijd van 20 jaar. [Meer informatie.](#)

Subsidie Duurzaamheidsinitiatieven burgercollectieven Noord-Holland

Noord-Holland kent een duurzaamheidssubsidie toe aan wooncoöperaties, als hun activiteiten leiden tot concrete investeringen in duurzaamheidsinitiatieven door burgers. Je kunt denken aan kosten voor zaalhuur, inhuur van deskundigen, apparatuur of trainingen.

Vergoed wordt 100% van de noodzakelijke kosten tot maximaal € 10.000. [Meer informatie.](#)

Stadmakersfonds Utrecht

Het Stadmakersfonds ondersteunt duurzame projecten van creatieve initiatiefnemers die zich inzetten voor een meer gelijkwaardige, leefbare en gelukkige buurt, en die maar moeizaam een financiering kunnen krijgen. Het fonds focust zich nu nog op projecten in de provincie Utrecht, dankzij financiering vanuit Provincie Utrecht, maar hoopt ook andere provincies te betrekken. [Meer informatie.](#)

Subsidie Provincie Brabant

Brabant stimuleert nieuwe woonvormen en heeft het Actieprogramma Nieuwe Woonvormen en Zelfbouw in het leven geroepen. Dit programma stelt subsidies ter beschikking voor initiatieffase, ontwikkelfase en realisatiefase. [Meer informatie.](#)

Brabant kent een subsidie Collectieve woonvormen. [Meer informatie.](#)

Subsidie Provincie Gelderland

Gelderland kent een subsidie voor de haalbaarheidsfase van maximaal € 17.500 per project om voorbereidingskosten te dekken, denk aan het opstellen van een projectplan en het inschakelen van een procesbegeleider. Daarnaast bieden ze in de ontwikkelfase nog een renteloze lening van maximaal € 200.000 per project aan met een looptijd van maximaal 2 jaar voor onder meer ontwerp en procesbegeleiding. [Meer informatie.](#)

Subsidie Provincie Drenthe

Drenthe kent een subsidieregeling voor collectieve wooninitiatieven. Zij kunnen een startsubsidie aanvragen van maximaal € 5.000 (tot 1 november 2023). Daarnaast kunnen zij in de ontwikkelfase van het initiatief een renteloze lening aanvragen van maximaal € 50.000 (€ 2.500 per woning). Hiervan kunnen bijvoorbeeld de kosten van een architect of het opstellen van een programma van eisen worden betaald. [Meer informatie.](#)

Subsidie Provincie Limburg

Provincie Limburg stelt subsidies beschikbaar voor wooninitiatieven. Voor de planvormingsfase bedraagt het subsidiebedrag maximaal 50% van de kosten, met een maximum van € 10.000 per project en per aanvrager.

Voor de realisatiefase bedraagt het subsidiebedrag maximaal € 12.500 per woning en maximaal € 200.000 per project en per aanvrager. [Meer informatie](#).

Subsidie Provincie Zuid-Holland

Provincie Zuid-Holland kent een Subsidieregeling plankosten collectieve wooninitiatieven. Initiatiefnemers kunnen € 15.000 aanvragen voor de inhuur van een professioneel begeleider bij het opstellen van een projectplan, waarin de haalbaarheid van het project wordt onderzocht. [Meer informatie](#).

Subsidies Provincie Overijssel

Provincie Overijssel biedt een aantal subsidieregelingen:

- Zo is er de Subsidie Stimuleren wooninitiatieven voor het realiseren van wooneenheden in leegstaand vastgoed of op braakliggende terreinen. De bijdrage is maximaal 100% van de kosten met een maximum van € 100.000 per aanvraag. [Meer informatie](#).
- De Subsidie Impuls circulair bouwen ondersteunt onder meer het uitvoeren van innovatieve voorbeeldprojecten in circulair bouwen. De bijdrage is maximaal 100% van de kosten met een maximum van € 10.000 per woning en € 100.000 per aanvraag. [Meer informatie](#).
- De Subsidie Zelfstandig leven en gezond bewegen ondersteunt verkenningen (bijv. haalbaarheidsonderzoeken) en projecten (zelfstandig leven). De bijdrage voor een verkenning is maximaal 90% van de kosten met een maximum van € 15.000 per aanvraag. De bijdrage voor de uitvoering van een project is maximaal 75% van de kosten met een maximum van € 75.000 per aanvraag. [Meer informatie](#).
- De Subsidie Leefbaar platteland 2.0 ondersteunt plannen van initiatieven, die de leefbaarheid van het platteland versterken. De bijdrage is 100% van de kosten met een maximum van € 100.000 per aanvraag. [Meer informatie](#).

Overige duurzaamheidssubsidies

- [Stimulering Duurzame Energieproductie en Klimaattransitie](#) (SDE++).
- [Investeringsubsidie duurzame energie en energiebesparing](#) (ISDE) (voor bestaande bouw).
- [Subsidie energiebesparing eigen huis](#) (SEEH) voor VVE.
- [Subsidie energiebesparing eigen huis](#) (SEEH) voor eigenaar én bewoner.
- Subsidie voor zonnepanelen. Deze regeling verschilt per gemeente.
- Subsidie voor gevel-, vloer- en dakisolatie en subsidie voor groene daken. Iedere gemeente hanteert andere regels.
- BTW terugvragen op zonnepanelen voor [particulieren](#) of [verenigingen](#).

Leningen voor verduurzaming

- [Energiebespaarlening](#) (voor particulieren of VVE's).
- [De Groene Hypotheek](#).

DSP-groep BV
Van Diemenstraat 410
1013 CR Amsterdam
+31 (0)20 625 75 37

dsp@dsp-groep.nl
KvK 33176766
www.dsp-groep.nl

DSP-groep is een onafhankelijk bureau voor onderzoek, advies en management, gevestigd aan de IJ-oeveren in Amsterdam. Sinds de oprichting van het bureau in 1984 werken wij veelvuldig in opdracht van de overheid (ministeries, provincies en gemeenten), maar ook voor maatschappelijke organisaties op landelijk, regionaal of lokaal niveau. Het bureau bestaat uit 40 medewerkers en een groot aantal freelancers.

Dienstverlening

Onze inzet is vooral gericht op het ondersteunen van opdrachtgevers bij het aanpakken van complexe beleidsvraagstukken binnen de samenleving. We richten ons daarbij met name op de sociale, ruimtelijke of bestuurlijke kanten van zo'n vraagstuk. In dit kader kunnen we bijvoorbeeld een onderzoek doen, een registratie- of monitorsysteem ontwikkelen, een advies uitbrengen, een beleidsvisie voorbereiden, een plan toetsen of (tijdelijk) het management van een project of organisatie voeren.

Expertise

Onze focus richt zich met name op de sociale, ruimtelijke of bestuurlijke kanten van een vraagstuk. Wij hebben o.a. expertise op het gebied van transitie in het sociaal domein, kwetsbare groepen in de samenleving, openbare orde & veiligheid, wonen, jeugd, sport & cultuur.

Meer weten?

Neem vrijblijvend contact met ons op voor meer informatie of om een afspraak te maken. Bezoek onze website www.dsp-groep.nl voor onze projecten, publicaties en opdrachtgevers.

