

Gemeentebesleid en coöperatief wonen

Inleiding

Vanuit bewoners groeit de belangstelling voor andere woonvormen zoals: woongroepen, combinaties van wonen en zorg, gemengd wonen, intergenerationeel wonen in de eigen wijk of buurt. Dit geldt voor allerlei soorten bewoners (hoog en lager opgeleid, bewoners met diverse achtergronden, met of zonder zorgvraag) uit verschillende wijken en dorpen.

Daarnaast vraagt het schreeuwend tekort aan passende woningen alle aandacht. In de gemeenteraadsverkiezingen stond het thema wonen dan ook centraal. Wooncoöperaties kunnen een antwoord bieden op deze crisis in de woningmarkt. Ze dragen niet alleen zorg voor betaalbare woningen, ze vragen ook minder oppervlakte dan reguliere woningen, onder meer omdat voorzieningen worden gedeeld. Daarnaast zijn wooncoöperaties schoolvoorbeelden van een betrokken en leefbare gemeenschap.

In deze brief willen wij uw aandacht vragen voor bevordering van coöperatief wonen in uw gemeente. De realisatie van een wooncoöperatie neemt in het huidige tijdsgewricht vaak zo'n acht tot tien jaar in beslag; tijd die starters op de markt en senioren niet hebben. Er zijn te veel hindernissen te slechten en een deel van die hindernissen kan worden voorkomen door proactief gemeentebesleid. Een paar adviezen vindt u in deze brief.

In de loop van de maand mei komen we met een actieprogramma voor gemeenten. Hierin staan handvatten en praktische tips hoe u initiatieven kunt stimuleren en helpen. Dit programma delen we in mei graag met u, maar in deze brief vindt u alvast een eerste aanzet om wooncoöperaties te ondersteunen in uw gemeente.

Cooplink is het landelijk kennisplatform van voor en door wooncoöperaties.

De vereniging stelt zich ten doel om het opzetten van een wooncoöperatie op alle vlakken te vergemakkelijken en heeft de ambitie om de wooncoöperatie te laten uitgroeien tot de derde weg in de Nederlandse volkshuisvesting.

1 | Verankering in lokaal beleid

Een streefpercentage in lokale ruimtelijke visies

Met voldoende aandacht en daadkracht kan je als gemeente ruimte creëren voor coöperatief wonen. Dit begint bij verankering in lokaal beleid, wat uitwerking heeft op lokale woningbouwplannen en herstructurering. Het stimuleren van ruimte voor wooncoöperaties kunt u doen door het op te nemen in:

1. Woonvisie, in de gemeentelijke woonvisie is ruimte te creëren voor wooncoöperaties. Bijvoorbeeld: 5 tot 10% van de bestaande en te realiseren wooneenheden is bestemd voor wooncoöperaties (i.o.).
2. Prestatieafspraken, daarin zijn prestaties ter bevordering van coöperatief wonen op te nemen.
3. Ruimtelijk beleid, denk aan bestemmingsplannen en de Omgevingsvisie. Een voorbeeld is de mogelijkheid om een agrarische bestemming van boerenerven versneld om te zetten in een 'woonbestemming voor coöperatief wonen'.

2 | Ondersteuning, stimulering en de juiste contacten

Organiseer ondersteuning van wooncoöperaties, zodat zij aan de slag kunnen

Vaak kloppen organisaties en bewoners met uiteenlopende initiatieven aan bij de gemeente; er is beweging en er liggen kansen. Zorg als gemeente voor toegankelijkheid om contact op te nemen over dit onderwerp. Vermeld op de gemeentelijke website met wie er contact kan worden opgenomen en wat het beleid is. Het is ontzettend fijn als er een contactpersoon is die de verbindende functie heeft tussen initiatieven en de gemeentelijke organisatie. Iemand die meedenkt met initiatiefnemers en ze verbindt met nieuwe contacten binnen en buiten de gemeentelijke organisatie. Iemand die daarnaast op zoek gaat naar mogelijke geschikte (tijdelijke) locaties en proactief aan de slag gaat met het faciliteren van initiatieven binnen de gemeente.

3 | Gunning van locaties en grondprijs

Het duurt momenteel jaren voor wooncoöperaties een locatie vinden

Het helpt enorm wanneer bij gemeentelijk vastgoed en -grond voorrang wordt gegeven aan burgerinitiatieven die een meerwaarde bieden aan de lokale gemeenschap. Op dit moment worden partijen zonder ontwikkelervaring veelal uitgesloten van tenders. Ook wordt het vastgoed of de grond voornamelijk gegund aan de partij met het hoogst geldelijke bod. Dat biedt de onbemiddelde wooncoöperaties een ongelijke positie ten opzichte van vermogende projectontwikkelaars. 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.

Een wooncoöperatie is vaak gestoeld op het creëren van duurzame betaalbare huisvesting. Bij de meeste wooncoöperaties is er dan ook geen sprake van vrije verkoopwaarde, maar wordt deze ingeperkt om langdurige betaalbaarheid te borgen. Uitgaan van de fictieve marktwaarde is incorrect, er is immers geen sprake van vrije verkoop op de markt. Cooplinc pleit ervoor om dit mee te laten wegen bij het bepalen van de grondprijs bij uitgifte aan wooncoöperaties.

Actieprogramma medio mei

Bovenstaande handvatten zullen uitgebreider terugkomen in het actieprogramma wat in mei uitkomt. Daarnaast zijn we natuurlijk bereid om vragen te beantwoorden om u verder te helpen of te inspireren. Schroom niet om ons te benaderen en neem vooral een kijkje op www.cooplink.nl

Trevor James
Bestuursvoorzitter Cooplinc