



Actieplan coöperatieve woonvormen



Colofon

Uitgave: Gemeente Rotterdam, cluster Stadsontwikkeling
Datum: 3 december 2019
Auteur(s): Freek Wijbrands en Jeffrey van den Hazel, cluster Stadsontwikkeling
Fotografie voorzijde: Wolbert van Dijk van Stichting Tussentuin - Tuin de Bajonet
Overige fotografie: Roel Dijkstra Fotografie, Arnoud Verhey Fotografie
en Marc Nolte Photography
Vragen: f.wijbrands@rotterdam.nl en j.vandenhazel@rotterdam.nl

In hoofdstuk 2 is gebruikt gemaakt van informatie en tekstfragmenten uit het kennisdossier van kennis- en netwerkorganisatie Platform31.

Voorwoord



We willen aan Rotterdammers met verschillende woonvoorkeuren een thuis bieden in deze stad. Soms kan dit niet met het bestaande aanbod aan woonvormen. Daarom wil dit college experimenteren met nieuwe en innova-

tieve woonvormen. Coöperatieve woonvormen passen hier perfect bij. Omdat deze woonvorm nog weinig voorkomt in Nederland en in Rotterdam, is het voor initiatiefnemers soms lastig om hun dromen te realiseren. Daarom kunnen initiatiefnemers rekenen op steun van de gemeente.

In dit actieplan beschrijven we hoe we initiatiefnemers gaan faciliteren om met coöperatieve woonvormen aan de slag te gaan. Wij proberen initiatiefnemers zo goed mogelijk te ondersteunen om hun ideeën uit te werken tot haalbare en realistische plannen. Er zijn nog veel dingen die we moeten leren, maar die uitdaging gaan we samen met de initiatiefnemers aan.

Bas Kurvers

Wethouder bouwen, wonen en energietransitie gebouwde omgeving

Inhoud

1. Inleiding	5
1.1 Inleiding coöperatieve woonvormen	5
1.2 Coalitieakkoord 2018-2022: Nieuwe Energie voor Rotterdam	5
1.3 Ambitie voor wooncoöperaties	5
2. Uitleg wooncoöperaties	6
2.1 Wat is een wooncoöperatie?	6
2.2 Waarom ontstaan wooncoöperaties?	6
2.3 Welke vormen van een wooncoöperatie zijn er?	6
2.4 Welk type vastgoed is geschikt voor wooncoöperaties?	7
2.5 Toegevoegde waarde voor leden-bewoners van wooncoöperaties	7
2.6 Aandachtspunten voor leden-bewoners van wooncoöperaties	8
3. Ondersteunen en faciliteren wooncoöperaties	9
3.1 Hebben initiatiefnemers behoefte aan steun van de gemeente?	9
3.2 Wat zijn de mogelijkheden om te faciliteren en te ondersteunen?	9
3.3 Wat gaan we in Rotterdam doen?	9
3.3.1 Goede basis creëren voor initiatieven	10
3.3.2 Communiceren over mogelijkheden wooncoöperaties	10
3.3.3 Eén aanspreekpunt voor wooncoöperaties	10
3.3.4 Oprichten van een expertteam met verschillende disciplines	10
3.3.5 Fysieke ruimte voor wooncoöperaties	10
3.3.6 Financiën	11
4. Principes en kaders bij ondersteuning voor initiatiefnemers	12
4.1 Wanneer werken we mee aan initiatieven?	12
4.2 Wanneer laten we initiatieven los?	12
4.3 Evaluatie aanpak	12
5. Samenwerking ministerie BZK	13
5.1 Samenwerking met het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties	13
5.2 Procesbegeleiding	13
5.3 Subsidie	13
Extra informatie	15

1. Inleiding

1.1 Inleiding coöperatieve woonvormen

Meer mensen willen zaken zelf regelen, vaak samen met anderen. Mensen willen de eigen woonsituatie naar de hand zetten, omdat ze ideeën hebben over hoe het anders en beter kan. Ze willen minder afhankelijk zijn van instellingen en meer zeggenschap hebben over hun leven. Ook de woning en directe woonomgeving horen daarbij.

In een wooncoöperatie kunnen bewoners én huurder én eigenaar zijn. Het is daarmee een mooi alternatief en welkome aanvulling voor de huur- en koopmarkt. Coöperatieve woonvormen zijn niet nieuw in Nederland. Wel zien we in de afgelopen jaren een toenemende behoefte aan deze woonvorm. Juist daarom gaat de gemeente initiatiefnemers zo goed mogelijk helpen om ideeën over de woonsituatie om te zetten naar realistische plannen.

1.2 Coalitieakkoord 2018-2022: Nieuwe Energie voor Rotterdam

In het coalitieakkoord 2018-2022 besteedt dit college expliciet aandacht aan de wens om coöperatieve woonvormen te stimuleren. In het coalitieakkoord staat over coöperatieve woonvormen: “We starten met een pilot rondom coöperatieve woonvormen waarbij huurders gezamenlijk eigenaar zijn van de woning. Zo wordt er gekeken naar alternatieven voor het traditionele eigenaarschap of verhuur van woningen. In een wooncoöperatie zijn mensen directer betrokken bij beheer van hun woning en de leefomgeving.”

1.3 Ambitie voor wooncoöperaties

De initiatiefnemers die zich bij de gemeente melden ondersteunen en faciliteren wij om hun ideeën uit te werken tot haalbare en realistische plannen.



2. Uitleg wooncoöperaties

2.1 Wat is een wooncoöperatie?

Een wooncoöperatie is een organisatievorm van wonen waarbij zeggenschap primair bij de bewoners zelf ligt. De structuur is in principe die van een vereniging met als doel het exploiteren en/of beheren van woningen voor de leden. Een collectief van bewoners voert vergaand zelfbeheer over hun (huur)woningen. Hiertoe richten ze een organisatie op, de (coöperatieve) vereniging, waarin zelfbestuur, zelfbeschikking en wonen als maatschappelijke taak zonder commerciële doelstelling centraal staan. Er zijn voor wooncoöperaties verschillende varianten. Zij hebben het volgende gemeen:

- Het is een collectief particulier initiatief in het wonen;
- Het is een woonbedrijf in de vorm van een (coöperatieve) vereniging;
- Het is een bewonersbedrijf waar de leden-bewoners samen verantwoordelijk zijn voor bedrijfsvoering en/of onderhoud;
- De organisatie mag winst maken, maar heeft geen commercieel oogmerk;
- Het bestuur is in handen van leden-bewoners, de algemene ledenvergadering (ALV) neemt beslissingen.

2.2 Waarom ontstaan wooncoöperaties?

Initiatiefnemers van een wooncoöperatie willen hun woonsituatie naar eigen hand zetten, omdat ze ideeën hebben over hoe het wonen anders en beter kan. Dat lukt ze niet alleen en daarom doen ze het samen. Er zijn diverse redenen voor het oprichten van een wooncoöperatie:

- Het realiseren van woonwensen die niet door de markt worden aangeboden;
- De overtuiging dat bewoners samen betere kwaliteit kunnen leveren dan instituties;
- Het biedt mogelijkheden voor efficiënt woningbeheer door betrokkenheid, kleinschaligheid en maatwerk;
- De mogelijkheid om zeggenschap en verantwoordelijkheid te nemen over de eigen woonsituatie;
- Een alternatief voor individueel huren of kopen, mogelijkheden voor vermogensopbouw;
- Het realiseren van zaken naast het wonen, zoals gemeenschappelijke voorzieningen.



2.3 Welke vormen van een wooncoöperatie zijn er?

Een wooncoöperatie kan, afhankelijk van de wensen en mogelijkheden van de initiatiefnemers, vele verschillende vormen aannemen. Er zijn vier hoofdvormen:

1. De vastgoedcoöperatie of huurvereniging

Hier is sprake van collectief eigendom: de (coöperatieve) vereniging bezit de woningen en verhuurt deze exclusief aan de leden die samen de organisatie besturen. Er is volledige zeggenschap over het vastgoed, maar de leden dragen ook verantwoordelijkheid en risico. Zowel sociale huur als vrije sector huur lenen zich voor deze vorm.

Concreet: de wooncoöperatie is als rechtspersoon eigenaar van het vastgoed dat ze aangekocht of ontwikkeld heeft. De leden-bewoners huren de woningen van de vereniging en besturen en exploiteren de organisatie. In de koopakte zijn beperkende voorwaarden opgenomen over doorverkoop (uitpanden) en de doelgroep voor verhuur.

2. De koperscoöperatie

Dit is een collectief van bewoners die hun woningen hebben gekocht met een speciale regeling. Er is dus sprake van individueel eigendom. Zij kunnen alleen via deelname aan de (coöperatieve) vereniging kopen (en in sommige gevallen ook verkopen). Leden zijn samen verantwoordelijk voor onderhoud en beheer.

Concreet: de bewoners zijn individueel eigenaar, maar het kopen en verkopen van de woning gebeurt binnen het collectief. Hier is een specifieke financieringsconstructie aan verbonden.



3. De beheercoöperatie

Hier is sprake van een collectief van huurders die (vergaand) zelfbeheer voeren over de woningen.

De coöperatie is geen eigenaar van het vastgoed.

De bewoners behouden in principe hun huurcontract en de verhuurder (vaak een woningcorporatie) maakt afspraken met de vereniging over hun taken en plichten in onderhoud en beheer van de woningen.

Concreet: Het vastgoed blijft in bezit van de corporatie (of soms gemeente) en huurders nemen in meer of mindere mate beheertaken over.

4. De moeder-dochter constructie

In dit geval wordt een aparte juridische structuur opgericht waar de woningen in worden ondergebracht door de huidige eigenaar, vaak een woningcorporatie. Deze eigenaar sluit met een collectief van huurders, verenigd in een wooncoöperatie, een contract over gebruik, beheer en exploitatie van de woningen. De constructie biedt de mogelijkheid het eigendom geleidelijk over te dragen aan de vereniging of individuele leden (in plaats van directe verkoop bij variant 1 en 2).

Concreet: de woningen worden in een aparte entiteit geplaatst. De corporatie (of andere vastgoedeigenaar) is aandeelhouder en daarmee (indirect) eigenaar van het vastgoed. De huurders exploiteren en besturen deze dochteronderneming als wooncoöperatie.

Tevens kunnen ze geleidelijk eigendom verwerven door de aandelen over te nemen.

Al deze opties zijn mogelijk, eventueel ook in hybride vorm binnen één wooncoöperatie. In Nederland bestaan verschillende voorbeelden van alle varianten.

2.4 Welk type vastgoed is geschikt voor wooncoöperaties?

Naast de vier hoofdvormen is er nog een onderscheid mogelijk naar het type vastgoed dat de wooncoöperatie wil verwerven en/of exploiteren. In principe zijn er drie smaken:

- Bestaande woningen in bezit van een corporatie, gemeenten of commerciële verhuurder;
- Vastgoed zonder woonbestemming dat zich leent voor transformatie;
- Nieuwbouwwoningen.

Vooral als de wooncoöperatie vastgoed wil verwerven, is het verschil tussen bestaande bouw en nieuwbouw belangrijk, omdat de uitgangssituatie, kaal perceel versus verhuurd complex, fundamenteel anders is in financiering. Als een woningcorporatie het vastgoed inbrengt, moeten de initiatieven bovendien rekening houden met specifieke regels voor onderhuur, verkoop en nieuwbouw. Corporaties gaan in principe uit van marktwaarde, maar mogen onder bepaalde voorwaarden korting geven.

Daarnaast maakt het voor de financiering uit of de woningen bij de start in goede staat zijn en regulier onderhoud volstaat of dat er een ingrijpende renovatie dan wel verbouwing nodig is. Dit beïnvloedt ook de exploitatie van het pand door de vereniging, en daarmee de kosten en risico's voor de leden-bewoners.

2.5 Toegevoegde waarde voor leden-bewoners van wooncoöperaties

Hieronder volgt een overzicht van de belangrijke voordelen bij één of meer varianten van een wooncoöperatie. Voordelen voor leden-bewoners zijn dat ze meer invloed op of zelfs zeggenschap krijgen over:

- de verhuur- en of de toewijzing van woningen binnen de wooncoöperatie;
- de huurprijs van de woningen;
- het beheer van woningen en/of de woonomgeving;
- het onderhoud van de woning;
- de plattegrond van de woningen en eventuele gemeenschappelijke voorzieningen;
- de inkoop van bijvoorbeeld (zorg)diensten;
- de realisatie van woonwensen die door de markt niet worden gerealiseerd.



Naast bovengenoemde voordelen kan een wooncoöperatie in sommige gevallen voor leden-bewoners ook als voordeel hebben dat zij:

- Financiële voordelen hebben als gevolg van de vrijwillige inzet van bewoners voor de wooncoöperatie;
- (Geleidelijk) eigendom kunnen verwerven over het bezit;
- In het geval van oprichting van een coöperatieve vereniging zijn het bestuur en haar leden niet hoofdelijk aansprakelijk.

2.6 Aandachtspunten voor leden-bewoners van wooncoöperaties

Hieronder volgt een overzicht van de belangrijke aandachtspunten bij één of meer varianten van een wooncoöperatie. Aandachtspunten zijn dat:

- de grote eigen verantwoordelijkheid (voor proces en beheer) niet voor iedereen geschikt is;
- initiatiefnemers verantwoordelijk zijn voor grote (financiële) tegenvallers;
- een wooncoöperatie continue vrijwillige inzet van (een deel van) de leden-bewoners vraagt;
- een specifieke selectieprocedure nieuwe bewoners van een bepaalde doelgroep, leefstijl of leeftijd kan uitsluiten.

3. Ondersteunen en faciliteren wooncoöperaties

3.1 Hebben initiatiefnemers behoefte aan steun van de gemeente?

Wooncoöperaties zijn als organisatievorm niet nieuw binnen het wonen in Nederland en Rotterdam. Wel is er vernieuwde aandacht aan het ontstaan voor deze organisatievorm door de groeiende druk op de woningmarkt. Ook dragen de verandering, van voorheen privé-eigendommen naar meer gedeelde voorzieningen en de toenemende vraag naar huren in plaats van kopen, bij aan de vernieuwde aandacht voor deze organisatievorm. Juist omdat het om een nieuwe organisatievorm gaat en het langdurig intensieve inzet van initiatiefnemers vraagt, hebben initiatieven het zwaar en is het van groot belang dat de initiatiefnemers de gemeente aan hun zijde hebben. Wij zorgen voor een goed en vindbaar aanspreekpunt binnen de gemeente waar initiatiefnemers zich kunnen melden en worden geholpen om hun ideeën uit te werken in haalbare en realistische plannen. Dit doen wij vraaggericht.



3.2 Wat zijn de mogelijkheden om te faciliteren en te ondersteunen?

Kennis- en Netwerkorganisatie Platform31 raadt gemeenten die wooncoöperaties willen stimuleren aan om de gemeentelijke ambities en het beleid op papier te zetten. Ook adviseert zij om geen dik beleidsstuk te maken, maar vooral de visie, ambitie en kaders van de gemeente expliciet te maken. Dat helpt om beweging in het veld te creëren. Naast het vastleggen van ambities en kaders, is het belangrijk om in contact te komen met concrete initiatieven en de totstandkoming van kansrijke wooncoöperaties te stimuleren. Voordeel voor de gemeente is dat zij vanuit de praktijk zelf de problemen en institutionele barrières ziet. In de evaluatie van de pilots schrijft Platform 31 dat een lokaal actieteam een effectieve manier is om initiatieven te steunen en een gunstige voedingsbodem te kweken. Betrokken corporaties, initiatiefnemers van de wooncoöperatie en een vertegenwoordiger van de lokale bank en de gemeente komen bij elkaar. In Rotterdam kunnen met een actieteam nieuwe initiatieven worden ondersteund en samen met hen kunnen ook kansen worden verkend. Volgens Platform31 wijst de praktijk uit dat de gemeente de beste partij is om de randvoorwaarden voor het functioneren van een lokaal actieteam te vervullen. Bij de lopende pilot hebben we gemerkt dat een expertteam/actieteam van toegevoegde waarde was geweest. Alle betrokkenen misten één centraal aanspreekpunt binnen de gemeente.

3.3 Wat gaan we in Rotterdam doen?

De gemeente kan wooncoöperaties op meerdere manieren stimuleren. Hoewel een wooncoöperatie door alle inkomensgroepen en doelgroepen kan worden opgericht, zien we op grond van Thuis in Rotterdam, Addendum Woonvisie Rotterdam 2030 vooral kansen voor wooncoöperaties die grote(re) woningen voor gezinnen realiseren, woningen voor lange(re) tijd aan het middensegment huur toevoegen en woningen voor ouderen (met of zonder een hulpvraag) realiseren. Met de adviezen van Platform31 in het achterhoofd en onze eigen ervaring tijdens de pilot van Het Rotterdams Woongenootschap zien wij de volgende mogelijkheden om de door de gemeenteraad gevraagde stimulering en facilitering van initiatiefnemers van wooncoöperaties vorm te geven.

3.3.1 Goede basis creëren voor initiatieven

Wat verstaan we hieronder?

We zorgen ervoor dat de interne organisatie in staat is om initiatiefnemers goed op weg te helpen.

Wat gaan we doen?

- We ontwikkelen een aantal documenten en formulieren met informatie over coöperatieve woonvormen en de (werk)processen die daarbij horen. Het is daarbij belangrijk om zo goed mogelijk aan te sluiten op de bestaande structuren en processen. Ook reeds bestaande documenten, waarbij gedacht kan worden aan handleidingen en andere informatie van Platform31, zal toegankelijk worden gemaakt. We zullen rotterdam.nl gebruiken om al deze informatie beschikbaar te stellen.
- De adviseur bijzondere woonvormen en/of leden van het expertteam zullen gemeentelijke afdelingen/teams bezoeken om ze over wooncoöperaties te informeren.

3.3.2 Communiceren over mogelijkheden wooncoöperaties

Wat verstaan we hieronder?

We informeren Rotterdammers over de mogelijkheden van coöperatieve woonvormen. We nodigen Rotterdammers uit om het initiatief te nemen voor de oprichting ervan.

Wat gaan we doen?

- De communicatiestrategie is erop gericht om Rotterdammers te informeren over de oprichting van of deelname aan een coöperatieve woonvorm.
- Onderdeel van de aanpak is onder andere dat we aandacht besteden aan het onderwerp op www.rotterdam.nl en www.woneninrotterdam.nl. We zullen ook sociale media inzetten om het onderwerp onder de aandacht te brengen.

3.3.3. Eén aanspreekpunt voor wooncoöperaties

Wat verstaan we hieronder?

Voor zowel initiatiefnemers als de ambtelijke organisatie is er één aanspreekpunt voor wooncoöperaties, de adviseur bijzondere woonvormen.

Wat gaan we doen?

- We stellen één contactpersoon aan voor bijzondere woonvormen in de stad. Deze 'adviseur bijzondere woonvormen' zal hét gezicht en het eerste aanspreekpunt worden voor alle bijzondere woonvormen in de stad.
- De adviseur bijzondere woonvormen is de eerste contactpersoon die met initiatiefnemers om tafel gaat. De adviseur kan ook adviseren of de coöperatieve

woonvorm een geschikte vorm is of dat bijvoorbeeld een woongroep, collectief particulier opdrachtgeverschap, stichting, commerciële verhuurder, bijzondere VVE of bewonerscommissie beter past bij de wensen van de initiatiefnemers.

- De adviseur bijzondere woonvormen zorgt voor afstemming binnen de gemeente en heeft daarbij onder andere de verantwoordelijkheid voor afstemming van de initiatieven met de gebiedsontwikkelaars.

3.3.4 Oprichten van een expertteam met verschillende disciplines

Wat verstaan we hieronder?

We richten een expertteam Wooncoöperaties op waarmee we expertise beschikbaar stellen voor initiatiefnemers. Het expertteam kan op verzoek van de adviseur bijzondere woonvormen worden ingezet, zij zullen vraaggericht werken.

Wat gaan we doen?

- Er is 1.750 uur ondersteuning per jaar beschikbaar. Initiatiefnemers kunnen per project aanspraak maken op maximaal 250 uur ondersteuning van het expertteam. Dit betekent dat we minimaal 7 initiatieven per jaar kunnen ondersteunen.
- Het expertteam bestaat uit verschillende disciplines, waaronder Bouw- en Woningtoezicht, Wonen, Stedenbouw, Mobiliteit (parkeren) en Gebiedsexploitatie. Afhankelijk van de aard van de wooncoöperaties kunnen ook andere disciplines worden gevraagd aan te sluiten.
- In het geval van wooncoöperaties voor specifieke doelgroepen worden in ieder geval de programma-managers en/of ambtelijk experts, die voor deze doelgroepen verantwoordelijk zijn, aangehaakt.
- Het expertteam onderzoekt de kansen voor het geleidelijk verwerven van vastgoed door wooncoöperaties.

3.3.5 Fysieke ruimte voor wooncoöperaties

Wat verstaan we hieronder?

Binnen de pijler fysieke ruimte voor wooncoöperaties is het mogelijk om unsolicited proposals (ongevraagde voorstellen van derden) in te dienen voor gemeentelijke grond of vastgoed, is het voor wooncoöperaties mogelijk om grondposities enkelvoudig gegund te krijgen en maken we vanuit een actieve rol ruimte voor pilots. Daarnaast staan we, naast de pilot met het Rotterdamse Woongenootschap dat gezinnen met middeninkomens helpt, open voor een tweede pilot. Hierbij kunnen we, indien gewenst, via grond of vastgoed letterlijk ruimte bieden voor een initiatief. Gezien de ambities uit het

Uitvoeringsprogramma Rotterdam, Ouder & Wijzer kan het interessant zijn als dit een pilot is met een wooncoöperatie voor ouderen. Gezien het feit dat het aantal grondposities en de hoeveelheid gemeentelijk vastgoed (zeer) beperkt is, kan gemeentelijk vastgoed of gemeentelijke grond geen structurele oplossing bieden.

Wat gaan we doen?

- We zetten de lopende pilot met het Rotterdams Woongenootschap voor gezinnen met middeninkomens voort.
- We staan open voor initiatiefnemers om een tweede pilot aan te gaan die (deels) gebruik maakt van gemeentelijke grond en/of vastgoed. Deze pilot betreft bij voorkeur een experiment met een wooncoöperatie voor ouderen.
- De recente aanpassingen (27 juni 2019) in het grondbeleid bieden ons de mogelijkheid om tot maximaal 120 woningen en onder bepaalde voorwaarden een grondpositie enkelvoudig aan een wooncoöperatie te gunnen en maken het mogelijk dat wooncoöperaties een unsolicited proposal kunnen indienen voor aankoop van gemeentelijke grond.
- De aanpassingen (22 februari 2018) in de Kadernota Vastgoed maken het mogelijk dat wooncoöperaties onder bepaalde voorwaarden unsolicited proposals kunnen indienen voor aankoop van gemeentelijk vastgoed.

3.3.6 Financiën

Wat verstaan we hieronder?

De hiervoor genoemde maatregelen hebben financiële consequenties, waaronder de kosten voor de ambtelijke inzet. Ook kan het ter beschikking stellen van gemeentelijke grond en/of vastgoed ter stimulering van coöperatieve woonvormen financiële consequenties hebben. Eventuele verkoop van gemeentelijk vastgoed gebeurt binnen de vastgestelde kaders. Conform het grondbeleid wordt de grondprijs voor woningen, met uitzondering van sociale huurwoningen, vastgesteld via de normatieve residuele waarderingsmethode. Dit betekent dat specifieke kenmerken van een coöperatieve woonvorm, bijvoorbeeld het gebruik van gemeenschappelijke ruimtes, kan leiden tot een lagere residuele grondwaarde. Dit kan de financiële haalbaarheid onder druk kan zetten. Voor sociale huurwoningen wordt een vaste sociale grondprijs gerekend.



Dit betekent dat specifieke kenmerken van een coöperatieve woonvorm, bijvoorbeeld het gebruik van gemeenschappelijke ruimtes, kan leiden tot een lagere residuele grondwaarde. Dit kan de financiële haalbaarheid onder druk kan zetten.

Bij de pilots kan vanuit de gemeente een stimuleringsbijdrage worden geleverd. De wethouder besluit per project of een stimuleringsbijdrage wordt toegekend. In de gemeentelijke begroting is voor 2020 tot en met 2022 € 0,6 miljoen per jaar beschikbaar voor de verschillende maatregelen uit dit actieplan.

Wat gaan we doen?

Ter stimulering van coöperatieve woonvormen zetten we het budget voor de volgende maatregelen in:

- Communicatie (€ 10.000 per jaar);
- Expertteam (maximaal 1.750 uur per jaar / € 225.000 per jaar);
- Eén aanspreekpunt voor wooncoöperaties (0,5 FTE (= 750 uur) / € 75.000 per jaar);
- Stimuleringsbijdrage pilot(s).

4. Principes en kaders bij ondersteuning voor initiatiefnemers

U als initiatiefnemer brengt het idee voor een coöperatieve woonvorm in bij de gemeente. Gezamenlijk onderzoeken wij met u de mogelijkheden, kansen en haalbaarheid van het initiatief. Indien uw idee kansrijk lijkt, dan wordt het expertteam ingeschakeld om uw vragen te beantwoorden, onduidelijkheden weg te nemen en eventueel verdiepend onderzoek uit te laten voeren. De adviseur bijzondere woonvormen doet de intake van uw initiatief. Hij/zij besluit hoe en wanneer we u ondersteunen, wanneer onze 'bijzondere' vorm van ondersteuning stopt of wanneer we uw initiatief (moeten) loslaten. Als loslaten aan de orde is, dan informeren wij u hierover actief. Aan de ondersteuning van initiatieven zijn de volgende voorwaarden verbonden.

4.1 Wanneer werken we mee aan initiatieven?

1. Uw initiatief draagt bij aan de specifieke opgaven voor het realiseren van wijken in balans zoals vastgelegd in de Gebiedsatlas Ontwikkeling Woningvoorraad.
2. Wij ondersteunen met name initiatieven die gericht zijn op middeninkomens, ouderen en gezinnen.
3. U bent bereid om lange(re) tijd energie te steken in de realisatie van de wooncoöperatie.
4. In zowel ontwerp, gebruik als financiering vormt collectiviteit de basis bij uw wooncoöperatie. Dat kan zowel gaan over collectieve ruimte in het gebouw als over de collectieve inkoop van (zorg)diensten.
5. Bij coöperatieve woonvormen draait het naast collectiviteit om invloed van de eindgebruikers op de leef- en woonomgeving en zelfbeheer. Het is belangrijk dat dit een (prominente) plek heeft binnen uw initiatief.
6. De ondersteuning vanuit de gemeente heeft enkel betrekking op de initiatieffase en planvorming van uw initiatief.

4.2 Wanneer laten we initiatieven los?

1. Met ondersteuning krijgt uw initiatief maximaal 1 jaar de tijd om de ideeën uit te werken tot een haalbaar en realistisch voorstel. Uw initiatief hoeft na dit jaar niet volledig uitgewerkt te zijn, maar er moet duidelijk zicht zijn op een haalbaar en realistisch plan.
2. Op het moment dat de initiatieffase en de planvorming zijn afgerond, dan zal de 'bijzondere' ondersteuning

vanuit het expertteam en de adviseur bijzonder woonvormen in ieder geval stoppen.

3. Als uw plan niet langer aan de beleidsinhoudelijke doelstellingen voldoet, dan wordt gestopt met de ondersteuning van het project.
4. Als het maximaal aantal ter beschikking gestelde uren, namelijk 250 uur per initiatief, voor uw initiatief is bereikt, dan eindigt de bijzondere begeleidingsregeling uit dit actieplan en start de reguliere begeleiding, waarbij wij gebruikelijke kosten in rekening brengen.

4.3 Evaluatie aanpak

Eind 2021 evalueren we de voorgestelde aanpak en informeren we de raad hierover. De evaluatie zal in ieder geval aandacht besteden aan de gesignaleerde behoefte, het effect van de aanpak en zo nodig voorzien zijn van een verbetervoorstel.



5. Samenwerking ministerie BZK

5.1 Samenwerking met het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

De voorgestelde acties in dit actieplan zijn erop gericht om initiatiefnemers verder te helpen binnen de gemeente en ze op inhoud van de benodigde informatie te voorzien. Door een samenwerking met het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) kunnen Rotterdamse initiatieven in sommige gevallen ook aanspraak maken op een procesbegeleider van BZK en mogelijk in aanmerking komen voor een subsidie.

5.2 Procesbegeleiding

Het ministerie van BZK heeft de mogelijkheid om twee Rotterdamse initiatieven van een procesbegeleider te voorzien. De procesbegeleiding is er met name op gericht om initiatiefnemers de benodigde stappen in het proces te laten zetten, de vaart erin te houden en onderlinge relatie tussen de initiatiefnemers te bewaken. BZK voorziet elk initiatief gedurende een periode van een jaar van circa 100 uur procesbegeleiding (gemiddeld een dag per maand).

5.3 Subsidie

Naast de subsidie die BZK ter beschikking stelt voor procesbegeleiding zijn er voor initiatiefnemers ook middelen beschikbaar voor het overnemen, ontwikkelen of financieren van woningen. Er gelden geen algemene voorwaarden voor het aanvragen van deze subsidie door initiatiefnemers. In overleg tussen de gemeente Rotterdam en BZK zal worden bezien wat de specifieke behoefte is van de betreffende initiatieven en welke vorm van subsidie hier het best bij past.



Extra informatie

Voorbeelden wooncoöperatie

De vastgoedcoöperatie of huurvereniging

Tijdens het tweejarige experimentenprogramma 'Nieuwe kansen voor de wooncoöperatie' heeft Platform31 op verzoek van het Rijk verschillende initiatieven van wooncoöperaties gevolgd. Er is vanuit wooncoöperaties meermaals initiatief genomen tot de bouw of aankoop van vastgoed, waarna de coöperatie het beheer voor haar rekening zou nemen. Dat is tot op heden niet gelukt. Redenen die daarvoor onder andere genoemd worden zijn de inspanning die het blijvend vraagt van bewoners-leden, de expertise die benodigd is bij de ontwikkeling en het beheer van het vastgoed en de onrendabele/onhaalbare businesscase. In diverse gevallen is de uitkomst van het traject dat een 'gewone' woningcorporatie eigenaar blijft van het vastgoed of nieuwbouw pleegt en er een beheercoöperatie wordt opgericht die in meer of mindere mate het beheer van de woningcorporatie overneemt.

Vernieuwend Wonen in Maastricht (opgericht in 1989) is een voorbeeld van een reeds bestaande vastgoedcoöperatie. De vereniging heeft 80 woningen en de bewoners huren de woning van de vereniging en voeren

samen het beheer. De woningen variëren van grote eengezinswoningen, met een huur tot 650 euro, tot kleine appartementen met een huur rond de 350 euro. Daarnaast betalen de bewoners een maandelijkse bijdrage voor de gemeenschappelijke ruimtes. In Rotterdam loopt er een Pilot met het Rotterdams Woongenootschap. Zij kiezen expliciet voor een tussenvariant tussen koop en huur, waarbij de vereniging de hypotheek neemt en de leden-bewoners daar aandelen in hebben. Ze zetten volop in op het realiseren van betaalbare woningen met hoge kwaliteit.

De koperscoöperatie

Zoals bij de vastgoedcoöperatie wordt toegelicht (vorige alinea) is het bij initiatieven die gevolgd zijn in het experimentenprogramma van Platform31 niet gelukt om vastgoed te bouwen of aan te kopen.

Woonwijkvereniging De Volharding (opgericht in 1993) is een vereniging waar twee varianten van de wooncoöperatie samenkomen. De vereniging bestaat uit 72 woningen, waarvan er 49 woningen behoren tot de sociale sector en 23 woningen eigendom zijn van bewoners. De huurwoningen zijn alle 72 collectief bezit van de vereniging (vorm vastgoedcoöperatie).

De beheercoöperatie

Er zijn succesvol verschillende beheercoöperaties opgericht. De manier waarop invulling wordt gegeven aan beheercoöperaties varieert sterk. Centraal Wonen Opaalstraat (CWO) uit Nijmegen heeft bijvoorbeeld een beheerovereenkomst met woningcorporatie Talis. Bewoners zijn lid van CWO en regelen zelf de toewijzing van de leegkomende woningen en beheren zelf de gemeenschappelijke voorzieningen en de tuin. Bij Wooncoöperatie Copekcabana uit Amsterdam zullen de woningen in eigendom blijven van woningcorporatie Ymere, maar zal de wooncoöperatie het onderhoud van het pand overnemen en de binnentuin beheren. Ymere zal de bewoners betrekken bij het toewijzen van de woningen aan huurders.



