

Onderwerp Beantwoording motie Wooncoöperatie? Ik weet hoe dat moet!
ter informatie

De leden van de raad van de gemeente Groningen
te
GRONINGEN

Telefoon 14 050

Bijlage(n) 1

Ons kenmerk 367422-2023

Datum 6-12-2023

Uw brief van -

Uw kenmerk



Geachte lezer,

Met de vaststelling van onze woonvisie ‘een thuis voor iedereen’ hebben we specifiek aangegeven extra ruimte te willen bieden aan mensen of groepen die meer regie willen over de manier waarop ze (gaan) wonen. We zien daarin de wooncoöperatie als een van de instrumenten om een bijdrage te leveren aan zelfbouw en de realisatie van betaalbare woningen in het sociale en middeldure huursegment. En een instrument waarbij betaalbaarheid op lange termijn wordt geborgd. Immers de wooncoöperatie kent een democratisch bestuur en heeft geen winstoogmerk. U heeft het belang van coöperatieve woonvormen bevestigd door met een motie specifiek aandacht te vragen voor wooncoöperaties.

In de motie “*Wooncoöperatie? Ik weet hoe dat moet!*” heeft u ons verzocht drie dingen te doen:

- Eén centraal aanspreekpunt binnen de gemeente aanwijzen waar partijen (intern en extern) terecht kunnen voor expertise en ondersteuning.
- Dit steunpunt promoten met een informatiecampagne.
- Voor ondersteuning en informatievoorziening van initiatiefnemers (financiële) ondersteuning vragen bij het ministerie van BZK.

Met deze brief informeren wij u over de afhandeling van deze motie.

Startpunt wooncoöperaties

Begin 2024 lanceren we het Startpunt Wooncoöperaties. Dat vormt het centrale aanspreekpunt in Groningen voor wooncoöperaties. We richten ons met het Startpunt Wooncoöperaties specifiek op de ondersteuning voor wooncoöperaties als instrument om meer betaalbare woningen te realiseren. In 2021 hebben wij u naar aanleiding van

Volgvel 1

de motie geïnformeerd over het voornemen voor het opzetten van een steunpunt voor wooncoöperaties. We hebben er toen voor gekozen om het steunpunt buiten de gemeente te organiseren, met een onafhankelijke positie tussen wooninitiatieven en de gemeente in en met professionele begeleiding. Dit om groepen in de opstartfase op weg te helpen met het formuleren van een duidelijke vraag en een duidelijk plan richting de gemeente.

Bij de lancering van het startpunt starten we ook een informatiecampagne met een eigen herkenbare website. Daarnaast worden vanuit het startpunt kennissessies en informatiebijeenkomsten georganiseerd. Op deze wijze geven we meer bekendheid aan wooncoöperaties en andere vormen van zelfbouw en informeren we inwoners over de mogelijkheden.

Overige vormen zelfbouw

Bij zelfbouw maken we wel het onderscheid tussen wooncoöperaties en Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO). Ook CPO is een collectieve ontwikkeling, maar uiteindelijk worden de woningen persoonlijk eigendom. Anders dan bij een wooncoöperatie staat het initiatiefnemers vrij de ontwikkelde woning te verkopen. Bij een wooncoöperatie worden de woningen eigendom van wooncoöperatie (vaak een vereniging of stichting) en kunnen individuele leden geen geld onttrekken of het bezit verkopen. Daarmee wordt betaalbaarheid op lange termijn ook geborgd.

Met CPO Projecten hebben we in de gemeente de afgelopen decennia veel ervaring opgedaan en veel projecten gerealiseerd. Deze bieden we vaak als project aan via een ontwikkelaar en dit proces is reeds geborgd. Voor dergelijke ontwikkelingen vervult het startpunt wel een rol om initiatiefnemers breed te informeren over de verschillende vormen van zelfbouw. Het startpunt adviseert ook welke vorm het beste aansluit bij de initiatiefnemers en welke weg daarvoor te bewandelen. Indien het een wooncoöperatie betreft dan is het startpunt de aangewezen plek voor het vervolg.

Locaties

De lancering van het Startpunt Wooncoöperaties hebben we uitgesteld, omdat het hebben van geschikte locaties een belangrijke voorwaarde is die we onszelf hebben gesteld. We willen op korte en lange termijn onze inwoners ook perspectief bieden. Het is essentieel dat daarvoor geschikte locaties zijn om een initiatief te realiseren.

Concreet bieden we in Meerstad twee locaties aan in de 1^e fase van de deelgebieden Eemskanaalzone (EKZ) en Gruno de Wierden. In EKZ betreft het een locatie voor een appartementencomplex en in Gruno de Wierden een locatie voor grondgebonden woningen. Het stedenbouwkundig plan, de randvoorwaarden en procedures voor deze locaties werken we in het voorjaar van 2024 verder uit, zodat deze locaties in 2024 beschikbaar komen via het startpunt.

Volgvel 2

In Suikerzijde willen we volgend jaar starten met de verkenning van fase 2 voor woningbouw. Hierbij onderzoeken we ook de mogelijkheden voor andere woonvormen, waaronder wooncoöperaties. Daarnaast kijken we ook waar kansen liggen in bestaand vrijkomend vastgoed, zoals oude schoolgebouwen of boerderijen. We richten ons daarbij niet alleen op de stad, maar kijken ook naar de dorpen rondom de stad. Ook daar zien we vraag naar collectieve woonvormen, zoals wooncoöperaties voor bijvoorbeeld senioren. Inmiddels zijn we op twee locaties de mogelijkheid voor een wooncoöperatie aan het onderzoeken.

Omdat we zelf niet altijd de locaties tot onze beschikking hebben, leggen we ook verbinding met woningbouwcorporaties en ontwikkelaars en brengen groepen met hen in contact. We zien vanuit ontwikkelaars meer interesse om projecten te ontwikkelen voor collectieve woonvormen. Dit is ook een kans voor de ontwikkeling van wooncoöperaties.

Ondersteuning

Het opzetten van het startpunt en begeleiden van groepen doen we niet alleen. De afgelopen tijd zijn we bezig geweest met de voorbereiding en vergaren van kennis, waarbij we met gemeenten, Cooplinc, experts en BZK contact hebben gelegd. Ook hebben we een klankbordgroep opgericht met bewoners en experts om de opzet van het startpunt verder uit te werken. Daarnaast hebben we al met verschillende initiatieven en individuen gesprekken gehad over hun plannen en zijn we deels gestart hen verder op weg te helpen met het uitwerken van een plan.

Voor wooncoöperaties zit er een grote uitdaging in de financiering van het project. Uit gesprekken met de Rabobank en andere gemeenten, blijkt dat via een hypotheek circa 50-60% gefinancierd kan worden. Het resterende deel dient gedekt te worden uit andere middelen, zoals een eigen inleg van bewoners, crowdfunding of subsidies. Ook vanuit BZK is hier steeds meer aandacht voor en is eind 2022 een motie aangenomen voor de oprichting van een Nationaal Fonds voor Wooncoöperaties van 10 miljoen. Recent is nog een amendement aangenomen om het Nationaal Fonds voor Wooncoöperaties uit te breiden, hiervoor is inmiddels 40 miljoen euro gereserveerd. Dit is onder andere bedoeld voor de financiering van wooncoöperaties en dit vergroot de slagingskans. Over de inrichting en besteding van dat fonds onderhouden we contact met BZK.

Tot slot hebben wij als gemeente ook verantwoordelijkheid willen we meer wooncoöperaties realiseren. Indien nodig kunnen wij een deel van het project financieren voor de bouw van sociale huurwoningen conform ons treasurystatuut. Leningen voor woningbouw kunnen worden verstrekt onder de criteria voor incidentele projectfinanciering als bedoeld in het Bouwoffensief Groningen. Op deze wijze hebben wij ook bijgedragen aan de realisatie van de wooncoöperatie Ebbingehof. Dit vraagt maatwerk per project waarbij wij, indien van toepassing, met een financieringsvoorstel bij u komen.

Vervolg

Met de lancering van het Startpunt Wooncoöperaties verwachten wij een impuls te kunnen aan wooncoöperaties in Groningen en het toevoegen van betaalbare woningen. Wij vertrouwen erop u met deze brief voldoende te hebben geïnformeerd. Op 10

Volgvel 3

januari volgt een beeldvormende sessie waarin we u verder informeren over wooncoöperaties in Groningen.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,

burgemeester,
Koen Schuiling

secretaris,
Christien Bronda

Deze brief is elektronisch aangemaakt en daarom niet ondertekend.