

Onderwerp   Uitvoering motie Wooncoöperaties

Steller    A. Aarts

De leden van de raad van de gemeente Groningen  
te  
GRONINGEN

Telefoon   (050) 367 8234   Bijlage(n) 1

Ons kenmerk



Datum    9-6-2021

Uw brief van

Uw kenmerk -

Geachte heer, mevrouw,

De woonvisie ‘een thuis voor iedereen’ is op 24 juni 2020 vastgesteld. De betaalbaarheid van wonen hebben we in de woonvisie als belangrijk thema opgenomen. Bovendien hebben we nadrukkelijk aangegeven extra ruimte te willen bieden aan mensen of groepen die meer regie willen over de manier waarop ze (gaan) wonen. Voor beide aandachtspunten zien we de wooncoöperatie als een van de instrumenten om hier vorm aan te geven. Door uw raad is dit 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 we u over de stand van zaken van de uitvoering van de motie.

### **Een steunpunt passend bij Groningen**

Het opzetten van een steunpunt past in een goede Groninger traditie, waarin we initiatiefgroepen faciliteren en ondersteunen in de realisatie van hun specifieke behoefte. De afgelopen tijd zijn er enkele succesvolle ontwikkelingen mogelijk gemaakt/gerealiseerd, zoals het Ebbingehofje en de tiny houses op Westpark, maar ook Het Paleis dat vanaf 2003 is ontwikkeld.

Die trajecten vragen een lange adem en gaan met ups en downs. Om hier van te leren voor de toekomst en voor het oprichten van een nieuw steunpunt hebben we de afgelopen periode veel interne gesprekken gevoerd, maar vooral ook extern met initiatiefnemers en ondersteuners van initiatiefgroepen.

### **Een onafhankelijk steunpunt**

Het idee van één centraal aanspreekpunt is wat ons betreft een goede oplossing voor de bundeling van expertise en ondersteuning. We kiezen ervoor het steunpunt buiten de gemeente te organiseren, met een onafhankelijke positie tussen wooninitiatieven en gemeente in. Het steunpunt heeft wat ons een betreft een tweeledige doelstelling:

1. Een groep helpen de vraag beter te articuleren waardoor de gemeente kan bekijken of zij een locatie voor die ontwikkeling beschikbaar heeft, of de gemeente helpen in het woonregister een groep te zoeken die richting kan geven aan de woonontwikkeling in een bepaalde wijk of op een specifieke ontwikkellocatie.
2. Via het steunpunt groepen helpen met het realiseren van betaalbare woningbouw.

Hieronder gaan we specifiek op deze twee doelstellingen in:

#### **1. Directe facilitering van initiatiefgroepen**

- Het steunpunt

Momenteel zijn we in gesprek met partijen waar we dat steunpunt zouden kunnen beleggen. Het steunpunt wooninitiatieven Groningen moet een plek worden waar behoeften en ideeën voor gemeenschappelijke wooninitiatieven kunnen landen. En een portaal waar vraag en aanbod bij elkaar gebracht worden. Het steunpunt wooninitiatieven Groningen krijgt wat ons betreft de volgende taken:

- is hét informatiepunt voor inwoners en gemeente met betrekking tot wooninitiatieven;
- zorgt voor kennisdeling over het ontwikkelen van een eigen wooninitiatief;
- beheert een kaartenbak met wooninitiatieven (individuen of groepen);
- brengt individuen bij elkaar met soortgelijke woonbehoeften die elkaar nog niet gevonden hebben;
- is op de hoogte van locaties waar mooie kansen liggen om specifieke beleidsuitgangspunten waar te maken;
- stelt in samenspraak met de gemeente de voorwaarden op waaraan initiatiefnemers moeten voldoen om voor een locatie in aanmerking te kunnen komen;
- mobiliseert groepen te komen tot initiatieven op plekken waar ruimte is gereserveerd voor wooninitiatieven van onderop;

- helpt haalbaarheidsstudies van wensen/wooninitiatieven te maken om in een vroeg stadium de vraag te helpen articuleren, de verwachtingen te managen en de financiële grenzen van een groep te verkennen<sup>1</sup>;
- helpt groepen tot een projectvoorstel te komen:
  - o plannen
  - o doelstelling
  - o financiële armslag
  - o andere wensen (bijvoorbeeld: duurzaamheid, zorg, cultuur)
- koppelt initiatiefgroepen die niet draagkrachtig genoeg zijn om de ontwikkeling te financieren aan woningcorporaties;
- zorgt dat goed geformuleerde vragen bij de gemeente terecht komen, waar de gemeente vanuit haar rol en verantwoordelijkheid goed op kan reageren.

Het steunpunt maakt daarbij ook gebruik van de kennis uit het dossier Wooncoöperaties van het ministerie van BZK, het kennisdossier De Wooncoöperatie van Platform31 en van het Kennisnetwerk Wooncoöperaties Cooplinc.

- Reservering van locaties

Er moeten gronden en gebouwen gereserveerd worden, om wooninitiatieven de kans te geven hun project te ontwikkelen. De omvang van die reserveringen hangt af van de behoeftepeiling die het steunpunt gevraagd wordt in het eerste half jaar na oprichting te doen.

## **2. De wooncoöperatie als oplossing voor betaalbaar wonen**

Een wooncoöperatie kan een bijdrage leveren aan onze opgave om te zorgen voor meer betaalbare woningbouw. Een wooncoöperatie heeft geen winstoogmerk en voor individuele leden is het niet mogelijk om maatschappelijk kapitaal door verkoop van de woning uit de coöperatie te halen. Hierdoor is het wat ons betreft een interessante optie voor bijvoorbeeld betaalbare middenhuur. De uitwerking daarvan vraagt echter meer tijd dan de opzet van het steunpunt. In aansluiting op landelijk onderzoek daarnaar in opdracht van het ministerie van BZK, willen wij onze ondersteuning in de financiering van wooncoöperaties verder uitwerken. Want een van de knelpunten bij de oprichting van een wooncoöperatie is het rondkrijgen van de financiën. We denken daarbij bijvoorbeeld aan de instelling van een revolverend fonds voor plankosten, aan verruiming van het SVn fonds en aan de mogelijkheden van het erfpachtinstrument.

Je eigen wooninitiatief ontwikkelen is overigens niet per definitie gelijk aan goedkoper wonen. En voor het ontwikkelproces is eigen vermogen nodig. Niet alle initiatiefgroepen zijn vermogend genoeg om de ontwikkelrisico's zelf te dragen. We zien in de facilitering van betaalbare coöperatieve wooninitiatieven ook een rol voor de Groningse corporaties weggelegd. Als

---

<sup>1</sup> De tweedaagse snelkookpansessies die door Robert Kuiper (Rizoem) en Yvonne Geerdink (KUUB) georganiseerd zijn voor de Borgmanscholen waren daar zeer effectief voor.

de vraag van een initiatiefgroep helder is geworden en de plannen binnen hun vermogen met externe financiering niet sluitend gemaakt kunnen worden, is een verbinding met een van de woningcorporaties zeker op zijn plaats. Daarover willen we met de corporaties het gesprek graag op gang brengen. En wellicht zijn er ook nog andere partijen die hun bijdrage willen leveren aan een nieuw soort woningmarktsegment, waarin betaalbaarheid blijvend is en niet alleen gegarandeerd voor de eerste eigenaar.

Daarmee proberen we tevens te bewerkstelligen dat dit een reguliere manier van wonen wordt. Een mooie vorm tussen koop en (sociale) huur in. We zien nu nog vooral dat wooninitiatieven een niche zijn, terwijl het ook heel goed past bij een nieuwe kijk op bezit. Waarbij gebruik veel belangrijker is dan bezit op zich. Door onze bijdrage aan deze ontwikkelingen in de betaalbare categorieën samen met het steunpunt uit te bouwen, zou dit een plek kunnen zijn waar groepen die nu het moeilijk hebben op de woningmarkt beter gefaciliteerd worden. Het Ebbingehofje, waarin betaalbaarheid door verevening binnen het initiatief zelf gerealiseerd wordt, vinden we hier een goed voorbeeld van.

### **Planning en vervolg**

We werken er naar toe om het steunpunt zo spoedig mogelijk na de zomervakantie te openen. Die opening zal gepaard gaan met een informatiecampagne om het steunpunt te promoten. Die campagne willen we graag samen met het extern op te zetten steunpunt uitwerken. Waar mogelijk zoeken we de verbinding daarvoor met de Woonmanifestatie en het Woonakkoord, die momenteel ook voorbereid worden.

Het onderzoek naar de wooncoöperatie als middel om de betaalbaarheid van de woningmarkt te garanderen is wat complexer, vraagt wat meer onderzoek en overleg met verschillende partijen. Zodra we die lange termijn-aanpak verder hebben uitgewerkt zullen we u informeren over de voorstellen.

Wij gaan er van uit u voor nu 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.*