Coöperatief Bouwen en Wonen
- voor particulieren -

Inspraak RAADSVERGADERING 24 / 06 /2020
door Federatie Groningse Wooninitiatieven i.o.
Robert Visser, Frans Kerver, Rikkie Kuilder, Koos Gremmen en Joyce Kuiken

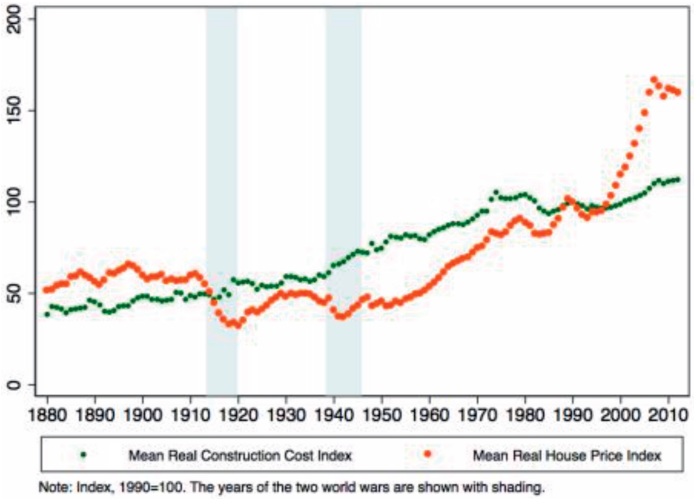
Wonen in en om de stad Groningen wordt steeds duurder. Hierdoor is het voor veel groepen mensen steeds moeilijker of onmogelijk om hier nog langer te blijven, en zij worden verdreven uit de stad op zoek naar betaalbare woonruimte.
Ook is een grote groep mensen op zoek naar een plek om zelf een woning, al of niet collectief, te (laten) bouwen - de zelfbouwers. Deels om het wonen betaalbaarder te maken, maar vaak ook uit een wens voor een ander type woning waarin de woningmarkt niet voorziet.
Hoewel de BRO de groep particulieren erkent als groep die in het woningaanbod bediend moet worden, beperkt beleid voor deze groep zich in Groningen tot het uitgeven van vrije kavels en incidenteel een CPO-project. De particulieren die al zover zijn dat ze zich georganiseerd hebben als groep en gezamenlijk hun eigen woonwensen willen realiseren, zijn vaak weinig professioneel en moeten een lange adem hebben om een duidelijk plan te vormen en in gesprek met de Gemeente tot daadwerkelijke uitvoering te komen. Wij denken dat dit anders kan en moet.

Aan de ene kant zijn grondprijzen hoog. De achtergrond hiervan is het rekenen met residuele grondwaarde, waardoor niet de prijs van het ontwikkelen van de grond berekend wordt, maar de uiteindelijke marktwaarde van bebouwde grond en van daaruit teruggerekend wordt naar een prijs voor onbebouwde grond. Dit is ontstaan halverwege de jaren '90 waarin residuele grondwaarde geïntroduceerd werd in een poging de opbrengst van grond eerlijker te verdelen. Op het moment dat bouwgrond schaars is, betekent dit dat de marktwaarde van grond opgedreven wordt door een stuk 'woonrecht' dat nauwelijks verbonden is aan daadwerkelijke kosten voor ontwikkeling grond of bouwkosten. Zie bijlagen A en B.
Om sterke stijging van de prijs betaald voor het 'woonrecht' tegen te gaan kan door de gemeente een ander type gronduitgifte geboden worden voor Permanent Betaalbare Woningbouw. Grond waarbij het niet mogelijk is te speculeren met de waarde, maar waar voorwaarden aan verbonden zijn om de betaalbaarheid niet alleen voor de eerste lichting bewoners maar permanent aan de grond te verbinden. Deze beperkende voorwaarden gaan speculatie tegen en kunnen door een coöperatieve vorm van grondgebruik goed in afspraken met de Gemeente worden vastgelegd. Als deze beperkingen verbonden zijn aan een lagere grondprijs - bij voorkeur via pacht ipv aankoop van de grond - wordt permanent betaalbare woningbouw gecreëerd. Zie bijlage C.

Aan de andere kant is er weinig verankering van kennis en zijn verschillende initiatieven niet georganiseerd op een manier die hun ook op een democratische manier medezeggenschap geeft. Hierdoor staan zij niet sterk in onderhandelingen met de gemeente en andere partijen zoals bijvoorbeeld financiers of woningbouwcorporaties. Dit werkt vertragend en kost alle betrokken partijen veel tijd en moeite om tot realisatie te komen. In veel gevallen stranden initiatieven onderweg. In de nieuwe Woonvisie wordt een zelfbouwregister ingericht waar initiatieven zich kunnen melden, maar als deze groep niet ondersteund wordt en er geen structureel beleid komt om daadwerkelijk ruimte (lees: toegang tot permanent betaalbare grond) voor deze mensen te maken, zal dit register op zich voor deze initiatieven nog van weinig toegevoegde waarde zijn.

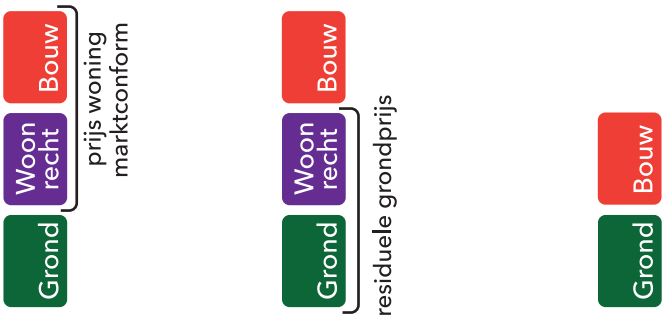
Ons voorstel is daarom:
1. Ondersteun een schakel tussen Gemeente en particuliere initiatieven - een Federatie voor Coöperatief Bouwen en Wonen. Hierin kan kennis vergaard en verankerd worden rond zelfbouw en permanente betaalbare woningbouw in Groningen. De Gemeente heeft dan als gesprekspartner een legitieme vertegenwoordiger van individuele initiatieven met kennis en ervaring ipv wisselende samenstellingen particulieren. Particulieren en initatieven kunnen zich hieronder verenigen met medezeggenschap.
2. Ruimte reserveren voor een permanent betaalbaar segment. Minder marktwerking op ontwikkelrecht en vestigingsvrijheid (zorg dat non-profit ontwikkeling en inwoners met lagere inkomens niet op hoeven te bieden tegen de commerciële ontwikkelaars)
3. Vooraf duidelijkheid waar aan voldaan zal moeten worden. Gemeenschapsgedreven gebiedsontwikkeling is een integraal en intensief sociaal, ruimtelijk en juridisch vormgevingsproces.
4. Meer marktwerking op de daadwerkelijke woningbouwproductie. Een groep bewoners mag zelf een procesbegeleider, bouwwijze, architect en aannemer etc kiezen voor invulling van gegunde grond. Gebruik het zelfbouwregister hiervoor en gun aan de aspirant bewoners een plek zonder vooraf al een bureau te selecteren.
5.De veranderingen worden gezien als leerproces met tussentijdse evaluatie zowel door bestuurders als ook door bewoners en professionals, CPO, wooninitiatieven, etc. en kan bemiddeld worden tussen particulieren en gemeente.

Bijlage A - Residuele Grondwaarde



"De prijzen in de woningbouw explodeerden. De feitelijke productiekosten hielden die prijs niet bij, dus er dreigde steeds meer geld over te blijven. Wat een luxeprobleem ... Dat geld wilden we in Nederland niet ten goede laten komen aan degene die toevallig als eerste die woning kocht. Die kocht de woning immers, als hij alleen de kostprijs zou betalen, voor een habbekrats en als de woning klaar was, kon hij die voor heel veel geld verkopen. Zo kon een eerste bewoner voor twee ton weglopen. Al snel waren alle partijen, gemeenten en bouwers, het erover eens dat dit niet gewenst was, omdat zij als aanbieders in deze constructie geld misliepen."
Co Poulus, ABF Research Parlementair onderzoek "Huizenprijzen" (2013)

Bijlage B - Prijsopbouw woningen



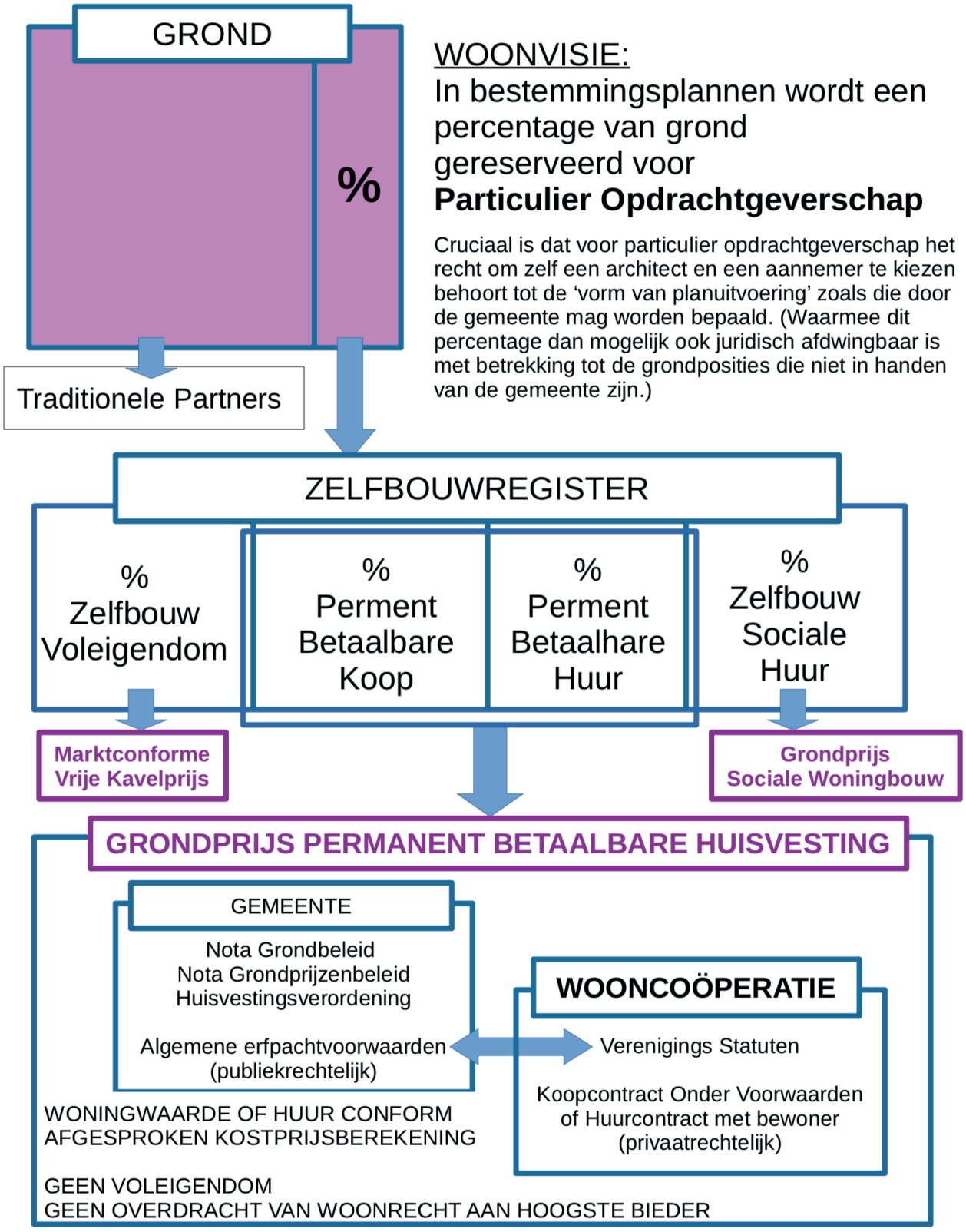
Marktwaarde woningen voor 1995

Marktwaarde woningen na 1995

Permanent betaalbare woningen

Bijlage C - Alternatief Grondbeleid voor Permanente Betaalbaarheid

Het eerste lid van artikel 3.1.2. van het **Besluit Ruimtelijke Ordening** luidt als volgt:
"Ten behoeve van de uitvoerbaarheid kan een bestemmingsplan regels bevatten met betrekking tot sociale huurwoningen, sociale koopwoningen of particulier opdrachtgeverschap"



WOONVISIE:
In bestemmingsplannen wordt een percentage van grond gereserveerd voor
Particulier Opdrachtgeverschap

Cruciaal is dat voor particulier opdrachtgeverschap het recht om zelf een architect en een aannemer te kiezen behoort tot de 'vorm van planuitvoering' zoals die door de gemeente mag worden bepaald. (Waarmee dit percentage dan mogelijk ook juridisch afdwingbaar is met betrekking tot de grondposities die niet in handen van de gemeente zijn.)