

#raad030

# Actieplan Utrechtse Wooncoöperaties

**Gemeenteraad Utrecht**





# Inhoudsopgave

Introductie	3
Wat is een wooncoöperatie?	4
Voordelen van coöperatief wonen	4
De vraag naar wooncoöperaties	6
Waar lopen wooncoöperaties tegenaan?	8
Mogelijkheden om te faciliteren	9
Organisatorische ondersteuning	10
Professionaliteit en deskundigheid	12
Locaties	13
Financiering	15
Juridische kaders rondom wooncoöperaties	20
Geraadpleegde bronnen	22



# Introductie

**Baas in eigen huis, dat zijn we gewend. Maar baas over hóe je huis eruitziet, dat zien we nu vooral nog bij koopwoningen, en zelfs daar is die invloed beperkt. Toch was het – nog niet zo heel erg lang geleden – heel gebruikelijk dat mensen samen betaalbare huurwoningen bouwden.**

Na de Tweede Wereldoorlog werd de markt voor huurwoningen strakker gereguleerd. Het werd particulieren zelfs verboden om nog samen huurwoningen te bouwen. Dat terwijl in Duitsland, Zwitserland en Oostenrijk nog altijd veel mensen op een goede en betaalbare manier wonen binnen wooncoöperaties. Sinds een paar jaar is het verbod in Nederland opgeheven, vanaf 2015 hebben 'wooncoöperaties' weer een plekje in de Woningwet: "een vereniging die haar leden in staat stelt om zelfstandig te voorzien in beheer en onderhoud van door hen bewoonde woningen en de directe omgeving." (artikel 18a Woningwet).

De opheffing van het verbod biedt een uitgelezen kans om middenin de wooncrisis meer betaalbare woningen te realiseren in Utrecht. Utrechters krijgen de kans om zelf hun wooncomplex vorm te geven. De woningen van wooncoöperaties zijn en blijven betaalbaar, omdat wooncoöperaties geen winstoogmerk hebben. Door voorzieningen te delen en veel zelf te doen kunnen kosten worden verlaagd.

Samen de stad maken én meer betaalbare woningen, dat is wat we in Utrecht al langer willen. Mensen die zelf het initiatief nemen om onze gemeente mooier te maken. Inwoners die samen met elkaar optrekken, actief zijn in hun buurt, ruimte geven aan cultuur of omkijken naar de buurman. Een wooncoöperatie probeert dat ook te doen: met elkaar je eigen, open, actieve stukje stad maken.

Het weer in ere herstellen van de wooncoöperatie in de wet was de eerste stap. De Utrechtse Woonvisie uit 2019 noemt al dat de gemeente wooncoöperaties wil ondersteunen. In de afgelopen jaren is gebleken dat het in de praktijk toch erg lastig was. Er waren veel initiatieven: meer dan veertig hebben zich bij de gemeente gemeld. Toch heeft hebben tot nu toe slechts enkele groepen hun (woon)wens voor Utrecht ook kunnen realiseren, en met de nodige tegenslagen.

GroenLinks en ChristenUnie vinden het belangrijk om meer ruimte te geven aan mensen die verantwoordelijkheid nemen voor elkaar en voor hun omgeving. Wooncoöperaties passen daar goed bij. We zien dat de Woonvisie een goede richting aangeeft, maar dat er in de praktijk nog veel drempels zijn voor initiatiefnemers. We hebben gesproken met succesvolle en minder succesvolle groepen, met ambtenaren en met mensen die in andere steden met wooncoöperaties aan de slag zijn gegaan. Dat heeft geleid tot dit plan. We willen hiermee een aantal belangrijke belemmeringen weghalen voor wooncoöperaties, zodat het meer initiatiefnemers gaat lukken om hun project te laten slagen.

# Wat is een wooncoöperatie?

**Een wooncoöperatie is een vorm van een bewonersinitiatief waarbij de ontwikkeling en het beheer van de woningen door het collectief worden opgepakt. Er zijn verschillende definities in omloop. In Nederland moet je volgens de Woningwet aan een aantal criteria voldoen om formeel een wooncoöperatie te zijn.**

De Woningwet omschrijft een wooncoöperatie als “een vereniging met als doel de leden in staat te stellen zelfstandig te voorzien in beheer en onderhoud van hun woningen. De initiatienemers dienen in een zogeheten coöperatieplan aan te geven welke activiteiten ze willen ontplooiën en hoe ze dit gaan organiseren. Tevens dient dit inzicht te geven in de voorwaarden voor verkoop of beheer van de woningen. Naast een sluitende exploitatie zijn het waarborgen van de duurzaamheid van de vereniging en de omgang met geschillen, via een klachtenreglement, belangrijke onderdelen.”

In de praktijk zijn er verschillende vormen van wooncoöperaties mogelijk, waarbij mengvormen ontstaan van sociale huur, middenhuur, vrije sector en koop. Bij de wooncoöperatie gaat het niet zozeer om een specifieke woonvorm maar vooral om een organisatievorm. Hierin verschilt de coöperatie van collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO), bij CPO worden de woningen gezamenlijk gebouwd maar krijgt ieder persoonlijk het eigendom van de woning. Bij de wooncoöperatie zijn de woningen eigendom van de vereniging en hebben de leden van de vereniging het recht om te huren van de vereniging. Het collectieve aspect van wooncoöperaties is een belangrijk uitgangspunt dat tegemoet komt aan een groeiende behoefte op de woningmarkt. Hierbij biedt de coöperatievorm vooral mogelijkheden om meer (duurzaam) betaalbare woningen te realiseren en om woonvormen te realiseren waarbij een of andere vorm van ‘gezamenlijkheid’ belangrijk is. De wooncoöperatie is dan ook geen doel op zich, maar een vehikel voor diverse betrokkenen om samen een antwoord te bieden aan woonbehoeften. In Nederland zijn er volgens stichting !Woon naar schatting 500 wooncoöperaties, hiervan is het overgrote deel een beheercoöperatie. Voor dit actieplan wordt er specifiek gekeken naar de mogelijkheden om als wooncoöperatie eigenaar te zijn van het vastgoed en dit zelf te ontwikkelen (bij een beheercoöperatie is de ontwikkeling voor rekening en risico van een andere partij en blijft deze partij eigenaar van het vastgoed, het beheer van het gebouw wordt overgedragen aan de bewoners).

## Voordelen van coöperatief wonen

Mensen verenigen zich in een wooncoöperatie, omdat ze van mening zijn dat ze samen een betere en betaalbaarder woonsituatie kunnen creëren dan de gevestigde instituties of het marktaanbod. Daarbij is sprake van zowel onderlinge solidariteit als eigenbelang. De

coöperatieve vereniging biedt een goede structuur om deze wensen vorm te geven (Platform31).

De wooncoöperatie kan een bijdrage leveren aan duurzaam betaalbare woningen (sociale- en middenhuur). Dat komt omdat de wooncoöperatie (zoals hier bedoeld) geen commercieel vertrekpunt heeft, geen winstoogmerk: waardeontwikkeling van de woning staat niet centraal, maar het realiseren van een woonvorm die op de markt niet wordt gerealiseerd. Vastgoedwaarde die ontstaat kan worden ingezet om (her)financiering mogelijk te maken en op termijn nieuwe wooncoöperaties te financieren. Het biedt hiermee een vernieuwende woonvorm: een model dat de voordelen van kopen en huren combineert, burgers de ruimte biedt om in een actieve rol met overheden op te trekken in het samen realiseren van het recht op wonen. En omdat wooncoöperaties geen winstoogmerk hebben, wordt er niet mee gespeculeerd. Dat biedt nieuwe kansen voor sociale en middenhuur.

De coöperatie draagt vanwege het zelfbeheer en zelfbestuur bij aan meer eigenaarschap van de bewoners. De praktijk laat zien dat een verhoogd eigenaarschap een positieve bijdrage levert aan de leefomgeving. Uit onderzoek in Amsterdam blijkt dat 17 procent van de huurders van sociale woningen geïnteresseerd is in vormen van zelfbeheer en zelforganisatie. Wooncoöperaties kunnen deze wens faciliteren; in een wooncoöperatie zijn de bewoners coproductent en participant in plaats van klant en consument.

Hiernaast zorgt het coöperatieve karakter voor meer sociale cohesie. In een wooncoöperatie is altijd sprake van een collectief element tussen bewoners en gebruikers van het gebouw of het gebied. Zo zijn bewoners allen mede-eigenaar, kunnen bewoners samen diensten en producten inkopen of combinaties van wonen, welzijn en zorg faciliteren. Dit draagt bij aan een actief collectief. Deze collectieven zijn vaak ook bereid om zich in te zetten voor de omgeving. Dit heeft een positieve invloed op de cohesie in wijken en de weerbaarheid van buurten.

De wooncoöperatie heeft ook het voordeel dat het meer maatwerk kan leveren ten aanzien van de verschillende woonsegmenten. Anders dan woningbouwcorporaties en beleggers is de coöperatie niet gebonden aan wetgeving of aandeelhouders die een bepaald segment voorschrijven. Het is dus gemakkelijker om een diversiteit aan woningen in een coöperatie te hebben, van sociale huur en middenhuur tot vrije sector. Groepen krijgen de mogelijkheid om op kleinschalig niveau woonvormen te creëren die passen bij hun specifieke individuele behoeften. Zo krijgen bewoners de kans om het heft in eigen handen te nemen, ontstaat meer maatwerk op de woningmarkt en kunnen huurders zich meer eigenaar voelen van de stad door collectief eigenaarschap van het vastgoed.

De aard van de wooncoöperatie verschilt van een woningcorporatie, woningbouwcorporatie of wooncorporatie in de zin dat de bewoners via lidmaatschap van de vereniging eigenaar zijn (de eindgebruiker staat centraal en maakt actief keuzes ten aanzien van de woonvorm, de wijze van ontwikkelen, het beheer en het eigendom) en dat de wooncoöperatie gemakkelijker in staat is om de verschillende woonsegmenten te

combineren. Verder kan de wooncoöperatie vanuit de opzet gemakkelijker overige coöperatieve zaken zoals energievoorziening, mobiliteit en zorg oppakken. Met deze elementen kun je spreken van een nieuw woonsector. Zo wordt bijvoorbeeld in Amsterdam actief ingezet op het stimuleren van deze nieuwe coöperatieve woningsector.

### Actieplan aan de slag met wooncoöperaties Amsterdam

Een voorbeeld voor gemeentelijke stimulering van wooncoöperaties is de gemeente Amsterdam. Daar is de ambitie uitgesproken om het aantal wooncoöperaties de komende jaren flink te laten stijgen. Daarom heeft het gemeentebestuur een actieplan opgesteld en gepresenteerd. Initiatief van bewoners om bouw en beheer in eigen hand te nemen krijgt volop de ruimte. Het streven is dat over twintig jaar een tiende van alle Amsterdamse huizen ondergebracht is in een wooncoöperatie. Tegen 2040 zou het om 40.000 woningen moeten gaan. De gemeente maakt een start met vrijgeven van 13 nieuwbouwkavels en het instellen van een leenfonds van €50 miljoen.

### De vraag naar wooncoöperaties

Collectief invulling geven aan de woonomgeving is niet nieuw. In de afgelopen jaren is het begrip collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO) gegroeid (o.a. Veemarkt) en in het verleden zijn er grotere projecten zoals De Kersentuin in Leidsche Rijn vanuit bewonersinitiatieven ontstaan. En er zijn voorbeelden van wooncoöperaties die meer dan 100 jaar teruggaan. Er is zo gezien in elke periode wel een wens geweest vanuit bewoners om zelf, collectief, projecten op te pakken.



Beeld: De Kersentuin, Leidsche Rijn Utrecht (bron: [kersentuin.nl](http://kersentuin.nl))

In die zin beleeft de coöperatie nu een herleving. Enerzijds veroorzaakt door een behoefte aan meer saamhorigheid en anderzijds door het ontbreken van een specifieke oplossing in de markt. Niet alleen bij de woningmarkt is dit terug te zien. Ook op andere terreinen zijn burgers zelf aan de slag, zoals in de Agri en Food sector, de energiesector en in de zorg.

Ook in Utrecht zijn er verschillende bewonersinitiatieven die op deze manier samen willen wonen. Bekende initiatieven zoals [Rust en Reuring](#), maar ook nieuwe zoals [De Jelt](#), [Stichting Compleks](#) en [Overhoop](#). Deze initiatieven richten zich op betaalbaar wonen en in gezamenlijkheid verantwoordelijkheid nemen voor de woonkwaliteit en de omgeving.

Ondanks de toegenomen interesse is het wel zo dat wooncoöperaties op de totale woningmarkt tot op heden een niche is. Dit heeft mede te maken met een aantal stevige knelpunten waardoor de doorlooptijd tot en met realisatie vrij lang is en de slaagkansen daarom tot nu toe laag zijn.



# Waar lopen wooncoöperaties tegenaan?

Met de opname van wooncoöperaties in de woningwet in 2015 is een belangrijke stap gezet in het faciliteren van deze woonvorm. Sindsdien hebben verschillende partijen zoals Platform31, de Woonbond, Cooplinc, Vrijkoop, !Woon, de Rijksoverheid en diverse gemeenten stappen ondernomen om wooncoöperaties te faciliteren. Het merendeel van het faciliteren gaat in op de mogelijkheden om een coöperatie op te zetten en welke organisatorische aspecten erbij komen kijken.

In de praktijk zien we veel initiatiefnemers die zich goed weten te verenigen en duidelijk de woonwensen op papier weten te zetten. Daarna wordt het lastig, want de zoektocht naar een locatie is voor één woning in deze tijd al lastig, laat staan voor meerdere woningen.

En zeker de coöperaties die inzetten op betaalbaar wonen lopen tegen een bijna onmogelijke financieringstaak aan. Wooncoöperaties worden genoodzaakt in de verschillende fases een substantieel deel van de benodigde middelen zelf als eigen geld in te brengen, via subsidies binnen te halen of met crowdfunding op te halen. Dat blijkt in de praktijk weerbarstig en zeer tijdrovend. In veel gevallen lukt het niet en deze problematiek is een groot afbreukrisico voor wooncoöperaties. (5)





# Mogelijkheden om te faciliteren

Vanuit de gemeente Utrecht is er de expliciete wens om bewonersinitiatieven te faciliteren. In de Woonvisie die in 2019 door de gemeenteraad is vastgesteld worden wooncoöperaties al als aparte categorie genoemd die door de gemeente ondersteunt wordt.

De wooncoöperatie is één van de manieren die een directe bijdrage kan leveren aan versterking van de leefbaarheid in buurten. Hiernaast kunnen wooncoöperaties een bijdrage leveren aan het toevoegen van betaalbare woningen. En kunnen wooncoöperaties een bijdrage leveren aan het versnellen van de woningbouw door onder andere het realiseren van kleinere complexe (binnenstedelijke) projecten. Projecten die over het algemeen nu blijven liggen of alleen uit kunnen als er een hoogrenderend programma wordt gerealiseerd (dure koop of huur), kunnen door wooncoöperaties worden opgepakt omdat er geen winstoogmerk is.

Verder zouden woon(zorg)coöperaties doorstroming op de woningmarkt kunnen bevorderen. Een aanzienlijk deel van de ouderen in Utrecht geeft aan graag beschut te willen wonen in bijvoorbeeld een setting zoals de Knarrenhof. In Utrecht heeft de Knarrenhof een inschrijffijst met meer dan 600 mensen die op deze coöperatieve wijze willen wonen.



Beeld: Knarrenhof De Aahof, Zwolle (bron: [Stichting Knarrenhof](#))

Als we kijken naar de vraag en het aanbod voor wooncoöperaties zijn er vier aspecten waarop de gemeente een rol kan spelen:

1. De gemeente zou het organisatorisch gemakkelijker kunnen maken voor coöperaties. Informatie is nu verspreid over veel partijen en het voor een wooncoöperatie in oprichting een zoektocht om te bekijken wat het beste bij het initiatief past. Hiernaast is de wooncoöperatie voor de gemeente Utrecht ook een nieuwe woonvorm, iets waar de organisatie nog beperkte ervaring mee heeft. Om te voorkomen dat wooncoöperaties vastlopen in de gemeentelijke organisatie is het van belang dat er op onderdelen zoals erfpacht en uitgifte, vergunningen, en ambtelijke ondersteuning stappen zijn gezet op onderdelen zoals aktes, processen en kennis en kunde klaar staat.
2. Het opzetten van een wooncoöperatie en het ontwikkelen of transformeren van vastgoed is iets wat een wooncoöperatie één keer doet. Professionele ondersteuning is daarom een belangrijke voorwaarde voor het slagen van een initiatief.
3. De gemeente zou een rol kunnen spelen in het bieden van ruimte in de stad voor wooncoöperaties, dit wordt al gedaan voor Particulier Opdrachtgeverschap en CPO, maar de wooncoöperatie is nog niet op dezelfde wijze doordrongen, ondanks dat de gemeente deze vorm in de Woonvisie al wel omschrijft als een mogelijke woonvorm.
4. De gemeente zou een rol kunnen spelen in zowel voor- als vastgoedfinanciering. Dit geldt met name voor initiatieven die bijdragen aan duurzaam betaalbaar wonen.

Op vier punten kan de gemeente dus concrete ondersteuning bieden aan wooncoöperaties: organisatie, professionaliteit en deskundigheid, locatie en financiering. Deze punten worden hierna uitgewerkt.

## Organisatorische ondersteuning

Er zijn verschillende facetten waarop wooncoöperaties organisatorisch ondersteund kunnen worden. In dit actieplan onderscheiden we de volgende:

1. Een onafhankelijk steunpunt (hulp bij de eerste stappen zoals doelen en visie van de wooncoöperatie ontwikkelen, statuten en onderlinge afspraken, welke mensen moet ik spreken, etc.)
2. Een gemeentelijk aanspreekpunt (hulp bij vastlopen in gemeentelijke organisatie, aanjagen van locaties etc.)
3. Professionele ondersteuning om te helpen bij realisatie (expertise in te huren door wooncoöperatie op het vlak van financiering, contracten, ontwikkeling en beheer, etc.)

Hieronder worden de eerste twee facetten toegelicht. Professionele ondersteuning wordt vanwege het specifieke belang in relatie tot de slaagkans dieper op ingegaan in het daaropvolgende hoofdstuk.

### Onafhankelijk steunpunt

Er is al veel informatie beschikbaar over wooncoöperaties. Instanties zoals [Cooplinc](#) worden onder andere reeds door de gemeente Utrecht financieel ondersteund om

initiatiefnemers wegwijs te maken. Toch is er op organisatorisch vlak nog veel te winnen, omdat er verschillende manieren zijn waarop de coöperatie opgezet kan worden en afhankelijk van de doelstellingen van het collectief er ook bepaalde keuzes gemaakt moeten worden. Er zijn verschillende manieren waarop de gemeente initiatiefnemers kan (laten) helpen en afhankelijk van de fase waarin een initiatief is valt is het van belang om zeker in de opstartfase van deze sector initiatieven te assisteren.

Informatievoorziening is de eerste vereiste voor het ontstaan van wooncoöperaties en daarom is het van belang om partijen die basisinformatie aanbieden, zoals Cooplink, te blijven ondersteunen. Hiernaast is het van belang dat een onafhankelijk steunpunt wordt opgericht dat initiatiefnemers kan begeleiden bij de eerste stappen om een wooncoöperatie op te richten. Dit steunpunt kan bijdragen aan het bepalen van de visie van de wooncoöperatie, de rechtsvorm en de bijbehorende statuten. Daarnaast kan het steunpunt groepen die serieuze stappen willen zetten koppelen aan relevante mensen en organisaties rondom wooncoöperaties in de stad, zoals externe experts die de belangen van de initiatiefnemer kunnen behartigen bij aankoop van een locatie of bestaand vastgoed, architecten en bouwers, banken en de gemeente.

Een onafhankelijk steunpunt kan ook bijdragen aan de standaardisering van statuten. Dit kan helpen bij het oprichten van een wooncoöperatie maar ook richting partners zoals gemeenten en financiers. Gemeenten zullen afhankelijk van hun rol in het geheel zekerheden willen hebben over (winst)doelstellingen en bijvoorbeeld het behouden van maatschappelijke doelen over tijd (o.a. betaalbaar wonen) en banken moeten een controle doen op elk initiatief of de inschrijving en de statuten kloppen en of de plannen goed in elkaar steken. Hierbij geven verschillende banken en initiatiefnemers aan dat hier flinke vertragingen kunnen optreden omdat het een en ander niet op elkaar aansluit.

### Rechtsvorm

**Anders dan de naam doet vermoeden zijn de wooncoöperaties bijna allemaal verenigingen. Dit omdat de coöperatie zoals die in de Nederlandse wet is gedefinieerd, gericht is op het vergroten van economische macht en het behalen van schaalvoordeel. Iets wat haaks staat op de doelstellingen van de meeste wooncoöperaties.**

**Een vereniging bestaat uit leden die samen een bepaald doel willen bereiken. Daarbij mogen ze bedrijfsmatige activiteiten ontplooiën, zoals het verhuren van woningen, maar zonder hier zelf financieel beter van te worden. Mocht er winst worden gemaakt, dan kan dat niet aan de leden worden uitgekeerd. Dit kan wel geïnvesteerd worden binnen de vereniging. Ongeacht de rechtsvorm, een stichting of een vereniging is het van belang dat twee kernpunten geborgd zijn: geen winstoogmerk en directe relatie met huurders/leden.**

### Gemeentelijk aanspreekpunt

Initiatieven zijn, naast het verkrijgen van voldoende beschikbare informatie, gebaat bij een aanspreekpunt bij de gemeente. Een plek waar men terecht kan voor algemene vragen, waar men verbonden kan worden met de juiste ambtenaren of partijen buiten de

gemeente. Het is voor burgers niet altijd logisch waar men terecht kan en juist een laagdrempelig aanspreekpunt waar je zonder een uitgebreid plan terecht kunt, helpt initiatieven snel een stap verder bij vragen.

Een ander veelgenoemd knelpunt is het vastlopen in de gemeentelijke organisatie. Een van de meest voorkomende redenen is de overdracht en afstemming tussen de verschillende ambtenaren en afdelingen die betrokken zijn gedurende het proces. Om dit te voorkomen is het van belang dat er een heldere route is voor wooncoöperaties door de verschillende afdelingen binnen de gemeente. Het aanspreekpunt kan hierin helpen maar hiernaast zal er vooraf een planproces moeten zijn voor wooncoöperaties welke van start tot oplevering een helder kader biedt voor de betrokken personen en afdelingen in de gemeentelijke organisatie. Hierin is specifiek aandacht voor zaken zoals transformatiemogelijkheden of ontwikkelmogelijkheden, eventuele regels rondom splitsen, het samenspel tussen uitgifte (erfpachtake), grondprijsbepaling, borging in statuten en zekerheidsstelling in eventuele garanties.

Daarnaast is het voor initiatieven goed om van elkaar te leren om zo valkuilen te voorkomen, elkaar verder te helpen en inspiratie op te doen over mogelijke vormen en oplossingen. Er zijn verschillende netwerken in Utrecht maar de wooncoöperatie heeft nog geen eigen netwerk. Er zijn wel verschillende partijen erg actief op zoek en er zijn de afgelopen 2 jaar verschillende initiatiefnemers bij gekomen. Voorbeelden van een netwerken zijn [Stichting Omzien](#) en [Ruimte voor Collectief Wonen](#). Gezamenlijk met deze en soortgelijke actieve partijen zal bekeken worden welke behoeftes er precies spelen rondom netwerken en in hoeverre de gemeente hierin een rol kan spelen bij het opstarten. Dit netwerk houdt niet op bij de gemeentegrenzen. Regionale samenwerking is hier van belang, er zal actief met de provincie Utrecht worden bekeken welke stappen er rondom het netwerk genomen kunnen worden om initiatieven onderling te faciliteren maar ook om initiatieven aan gemeenten te koppelen en tussen gemeenten kennis en kunde uit te wisselen.

## Professionaliteit en deskundigheid

Professionele ondersteuning is een belangrijke voorwaarde voor het slagen van een wooncoöperatie. Sommige initiatieven kiezen er al vrij snel voor zich te laten ondersteunen in het opzetten van een woonvereniging en enkele kiezen er in een later stadium voor wanneer er een concrete locatie is en er plannen moeten worden gemaakt en er bijvoorbeeld een ontwikkeling gaat starten. Zeker wanneer een wooncoöperatie zelf gaat bouwen is het noodzakelijk dat de initiatiefnemers professionele ondersteuning hebben om het proces te coördineren, risico's te managen en de bouwkosten en daarmee de prijs van de woningen in goede banen te leiden.

In sommige gevallen kan het zijn dat de gemeente professionele ondersteuning vereist. Dit zal dan vooral te maken hebben met ontwikkelingen waar er meer belangen meespelen dan die van alleen het initiatief of waar er van de gemeente een actieve rol verlangd wordt in de vorm van financiering.



In enkele gevallen kan het zelfs verder gaan dan alleen de professionele ondersteuning van het initiatief. Wanneer er sprake is van een dermate complexe ontwikkeling, bijvoorbeeld wanneer het vastgoed integraal onderdeel is van een gebied of complex, kan er worden vereist dat de wooncoöperatie samen met een professionele partij de ontwikkeling van het vastgoed gezamenlijk aanstuurt. We spreken dan van mede-opdrachtgeverschap.

Mede-opdrachtgeverschap (MO) gaat verder dan casco-zelfbouw en consumentgerichte projectontwikkeling. Bij MO gaat het om zeggenschap en keuzevrijheid over de woning, het gebouw, de woonomgeving én het proces, zonder dat een individu of groep het hele bouwproces vanuit eigen beheer hoeft vorm te geven. De leden van de bouwgroep zijn gezamenlijk opdrachtgever. De bouwgroep bestaat uit de toekomstige bewoners en een professional, dat kan een projectontwikkelaar zijn, maar bijvoorbeeld ook een architect of een aannemer. In het bouwteam nemen toekomstige bewoners en de professional een gelijkwaardige positie in. De professional biedt maatwerk en zekerheid over de prijs en het te beïnvloeden product en de toekomstige bewoners bieden zekerheid over de afname van het product.

Mede-opdrachtgeverschap kan in meer of mindere mate worden toegepast door lichter of zwaarder in te zetten op de professional en de verhoudingen in het bouwteam. De reden dat een professionele bijdrage wordt gevraagd heeft vooral te maken met verschillende belangen die meespelen met de bouwopgave. Het kan bijvoorbeeld zijn dat er sprake is van een bouwlocatie waar een lang bouwproces erg veel overlast kan veroorzaken, waardoor snelheid van belang is. Ook kan het zijn dat er sprake is van een integrale ontwikkeling waarbij er meerdere partijen betrokken zijn die met meerdere bouwstromen op hoge snelheid werken. In die voorbeelden kan er niet verwacht worden dat initiatiefnemers die voor het eerst ontwikkelen alle risico's kunnen managen en de snelheid kunnen bijhouden. De praktijk laat ook zien dat dat vaak een struikelpunt is.

Eigenaarschap is een belangrijk onderdeel van wooncoöperaties. Mede-opdrachtgeverschap dient daarom zo licht mogelijk ingezet te worden. Er zijn ook initiatiefnemers die binnen de eigen groep professionals hebben die voldoende gekwalificeerd zijn om het hele proces te begeleiden. Om hierop in te spelen zal er een 'right to challenge' opgenomen moeten worden wanneer er sprake is van mede-opdrachtgeverschap. Omdat elk project zijn eigen specifieke kenmerken heeft zal het afstemmen van mede-opdrachtgeverschap altijd maatwerk betreffen. Om houvast te geven voor het bepalen is het van belang om een afwegingskader op te stellen wanneer mede-opdrachtgeverschap van toepassing is, in welke mate en wanneer er van afgeweken kan worden.

## Locaties

Op de krapte van de markt is het lastig om een locatie te bemachtigen. Voor de kleinere locaties is er flinke concurrentie met ontwikkelende partijen en particulieren, en leggen initiatiefnemers het in snelheid af. In de grotere ontwikkelingen is tot op heden weinig

ruimte voor vernieuwende woonvormen zoals de wooncoöperatie. Dat heeft te maken met onbekendheid, onbekend maakt onbemind, maar ook met de initiatiefnemers. Dit zijn over het algemeen partijen die nu niet standaard onderdeel zijn van het speelveld van stedelijke ontwikkeling. Het speelveld wordt nu gedomineerd door overheden, corporaties en grotere marktpartijen zoals ontwikkelaars en beleggers. Op het moment dat er ergens een ontwikkeling gestart wordt is er meestal al sprake van een lange aanloopperiode, is de grond mogelijk al in bezit van een private partij en is er zeer weinig ruimte voor nieuwe woonconcepten. Dit vanwege afspraken en kaders die al vastliggen maar ook omdat bewonersinitiatieven soms als verdragend en risicoverhogend worden gezien.

Om bovenstaande te doorbreken is het wenselijk om de wooncoöperatie meer ruimte te bieden voor een gelijk speelveld. Om dit te bewerkstelligen zijn er drie routes waarin de gemeente het verschil kan maken.

1. Wanneer de wooncoöperatie zelfstandig een locatie koopt
2. Als de gemeente direct grond uitgeeft aan wooncoöperaties
3. Doordat de gemeente de wooncoöperatie vastlegt in beleid en kaders bij ontwikkeling

Wanneer de wooncoöperatie zelfstandig een locatie koopt zien we in de praktijk dat dit in aanloop veel onzekerheden met zich meebrengt ten aanzien van regelgeving omtrent de locatie (voorwaarden voor verwerving, erfpacht, bestemmingsplan, splitsing, brandweereisen, etc.). Een deel hiervan zou door de voorgenoemde organisatorische ondersteuning opgevangen kunnen worden. Tegelijkertijd blijft het voor een burger of groep burgers een flinke taak om door alle regels heen te kijken. Een beter overzicht van de kaders waar rekening mee gehouden dient te worden bij transformatie danwel sloop-nieuwbouw zou hier bij helpen zodat initiatiefnemers eenduidig en met basale kennis op weg kunnen.

Ondanks dat de gemeente Utrecht relatief weinig eigen grondposities heeft, komen er af en toe mogelijkheden voorbij om direct grond of vastgoed te verkopen aan wooncoöperaties. De Woonvisie geeft hier ook ruimte voor. Hiermee kan de gemeente sturen op duurzame betaalbaarheid van de woningmarkt en tegelijkertijd tegemoetkomen aan de groeiende behoefte in de markt. Bij verkoop is het daarom van belang om naast de geijkte partijen ook de wooncoöperatie als mogelijke afnemer te overwegen. Grotere gebieden zouden in kleinere bouwvlekken uitgegeven kunnen worden en bij gemeentelijk vastgoed zou dit de standaard overweging moeten worden indien het vastgoed overtollig wordt bevonden. Hiernaast zouden bijvoorbeeld locaties waar betaalbaar wonen geprogrammeerd wordt tot 50 woningen in één complex bij uitstek geschikt zijn voor wooncoöperaties.

In de raadsbrief [Stand van zaken nieuwe woonconcepten en bewonersinitiatieven van 20 april 2021](#) wordt gesproken over twee locaties die de gemeente wil uitgeven aan wooncoöperaties. Dit zijn typisch locaties die als pilot kunnen worden gebruikt om de coöperatieve woonsector vorm te geven en de randvoorwaarden voor groei en gelijk speelveld nader te duiden.

Afdwingen van de wooncoöperatie op gronden die niet in eigendom zijn van de gemeente is lastig, maar vanuit beleidskaders, bestemmingsplannen en de nieuwe omgevingswet die participatie in verregaande mate verplicht stelt, is de wooncoöperatie een logisch segment om mee te geven in ontwikkelingen. Hiervoor is de basis al gelegd met het Stadsakkoord uit 2019. Het verdient dan ook de aanbeveling om de wooncoöperatie altijd mee te nemen in de programmatische overwegingen bij grootschalige ontwikkelingen. Hiermee kan de wooncoöperatie worden vastgelegd in omgevingsvisies, stedenbouwkundige programma's van eisen en in ontwikkelovereenkomsten bij (gebieds)ontwikkelingen bijvoorbeeld in anterieure overeenkomsten en samenwerkingsovereenkomsten. Om risico's te minimaliseren kan de gemeente een faciliterende rol spelen bij de matching en de initiatief en planfase van de wooncoöperatie. Hiervoor zal de gemeente een inschrijvingslijst bijhouden van geïnteresseerde wooncoöperaties die zich in Utrecht willen vestigen. Eventueel kan de inschrijvingslijst door een onafhankelijke organisatie worden beheerd.

## Financiering

De financiering van wooncoöperaties verschilt van de aard van de wooncoöperatie en of het nieuwbouw of bestaande bouw is. Indien het een beheercoöperatie betreft blijft het vastgoed op de balans van een andere vastgoedeigenaar (meestal een corporatie), in dat geval bestaan de kosten vooral uit proceskosten en is het geheel financieel redelijk overzichtelijk.

Als de wooncoöperatie vastgoed koopt dan is deze makkelijker te taxeren en inzichtelijk te maken qua kosten. In dit geval kunnen banken gemakkelijker een financiering verstrekken. Het meest ingewikkelde is nieuwbouw. Omdat er tijdens de initiatief- en planfase nog geen sprake is van een onderpand is er voor deze fasen geen bancaire financiering mogelijk. En voor de bouwfase wordt pas financiering verleend indien er sprake is van een haalbaar plan, dus inclusief eigendomsovereenkomst, vergunningen en een aannemingsovereenkomst.

Hiernaast is het voor wooncoöperaties die inzetten op betaalbaarheid extra ingewikkeld om de financiering rond te krijgen omdat wooncoöperaties relatief onbekend zijn en vanwege de verenigingsstructuur terecht komen in het zakelijke verkeer. Banken financieren in de regel tussen de 70 en 80% van de benodigde financiering (e.e.a. afhankelijk van het risicoprofiel, eigen vermogen, taxatie etc.). Hiermee moeten initiatiefnemers dus 20 tot 30% eigen vermogen of een achtergestelde lening organiseren.

De mate waarin dat gat overbrugd kan worden is in de meeste gevallen beperkt. Over het algemeen hebben de initiatiefnemers een bescheiden inkomen en weinig tot geen vermogen. In de praktijk wordt het gat dan ook gedicht met een klein deel eigen vermogen, subsidies en crowd funding. Dit proces verloopt vaak moeizaam en vergt veel tijd.

## Stimuleringsregeling voor wonen en zorg

Het Rijk (VWS) heeft een [stimuleringsregeling voor wonen en zorg](#) die tegemoetkomt aan de bekende problematiek van financiering.

De 'Stimuleringsregeling wonen en zorg' kent o.a. de volgende bouwstenen.

- Tijdens de initiatieffase wordt er een subsidie verstrekt
- Tijdens de planfase verstrekt het Rijk een lening waarvan de rente kan worden bijgeschreven. Deze lening dekt maximaal tweederde van de kosten in deze fase
- Tijdens de bouwfase verstrekt het Rijk een garantie op de 'top' van de bancaire lening. Van het totaal benodigde bedrag, verstrekt de bank een krediet van 85%, waarvan 12% geborgd door het de Rijk. De eigen inbreng van de wooncoöperatie is 15%

Het gebrek aan locaties en met name de financiële slagkracht om te verwerven en vervolgens een soepel ontwikkelproces te doorlopen heeft een enorm remmende werking op het ontstaan van wooncoöperaties. De gemeente Amsterdam heeft ervoor gekozen om 50 mln. aan leningen klaar te zetten voor het faciliteren van ca. 1250 woningen in wooncoöperaties. Ook in Utrecht is dit een optie. Zeker wanneer er ingezet wordt op het betaalbaar houden van de Utrechtse woningen en hiermee ook nog eens een positieve bijdrage kan worden geleverd aan de leefbaarheid. Afgezet tegen de markt heeft de wooncoöperatie de volgende voordelen die nu niet of nauwelijks in de markt geboden worden:

- Duurzame betaalbaarheid kan worden geborgd middels statuten in combinatie met erfpacht. Hierdoor kan de wooncoöperatie de woningen niet vervreemden en blijven woningen beschikbaar in het sociale- en het middenhuursegment.
- In de sociale huur komen beheercoöperaties bij woningbouwcorporaties voor maar dit is zeer sporadisch.
- In de middenhuur komt deze collectieve woonvorm niet voor, de markt faciliteert dit niet. Extra voordeel ten opzichte van bestaande marktpartijen is dat de wooncoöperatie geen winstoogmerk heeft en er wordt niet gerekend met een exit over 10 – 20 jaar.
- En de wooncoöperatie heeft als organisatievorm maximale vrijheid om verschillende woonsegmenten (sociaal, middenhuur, vrije sector en huur en koop) zeer fijnmazig te mengen. Hierdoor is het mogelijk om een grote diversiteit aan woningen in één ontwikkeling te realiseren. Ook dit wordt niet of nauwelijks door de markt opgepakt.

Op de vraag of de gemeente Utrecht wooncoöperaties mag en kan faciliteren moet eerst worden gekeken naar het publiek belang. Er kan worden gesteld dat de markt geen ruimte biedt voor wooncoöperaties. Zowel niet qua locaties als financiering. Het is voor Utrecht van belang dat bewonersinitiatieven de ruimte krijgen en dat er een maximale inspanning wordt geleverd om het wonen betaalbaar te houden. In de actuele Woonvisie is dit ook



vastgelegd door de gemeenteraad. Met het faciliteren van wooncoöperaties ontstaat er ruimte voor nieuwe partijen die een extra bijdrage kunnen leveren aan die opgaven.

### **Publiek belang en Kader geldverstrekkingen gemeente Utrecht**

**In de wet FIDO (Wet Financiering Decentrale Overheden) is opgenomen dat het verstrekken van leningen en garanties uitsluitend dient te geschieden ten behoeve van de uitoefening van de publieke taak. De publieke taak wordt in de wet niet nader omschreven. De gemeenteraad bepaalt – gemotiveerd en transparant – in principe zelf wat onder de publieke taak moet worden verstaan en hoe deze zal worden uitgevoerd.**

**De publieke taak kan worden omschreven als het noodzakelijk overheidsingrijpen om het publiek belang te realiseren. Een publieke taak zou niet of op voor de gemeente onbevredigende wijze worden uitgevoerd als de gemeente niet zou ingrijpen. Er is sprake van marktfalen. De overheid hecht zo veel belang aan bijvoorbeeld de beschikbaarheid, kwaliteit en toegankelijkheid van dergelijke activiteiten dat ze als het ware wil garanderen dat deze activiteiten op haar voorwaarden worden aangeboden. Daarmee onderscheidt de publieke taak zich van andere, reguliere economische activiteiten. Niet iedere publieke taak is een publieke taak voor de gemeente. De taak moet betrekking hebben op het grondgebied van de gemeente of grotendeels in het belang zijn van de bevolking van de gemeente. Daarnaast moet de taak niet tot de primaire bestuurszorg behoren van andere (overheids)organen.**

De gemeente Utrecht heeft samen met de provincie Utrecht onderzoek laten doen naar de mogelijkheden om wooncoöperaties financieel te ondersteunen. Hierin valt onderscheid te maken tussen de financiering in de planfase en de financiering van de ontwikkeling. Voor de planfase kan er tot 2024 gebruik gemaakt worden van de Uitvoeringsverordening subsidie Versnelling woningbouw van de provincie Utrecht. Hierin zijn de volgende ondersteuningsmogelijkheden opgenomen voor nieuwe woonvormen (waaronder wooncoöperaties):

1. Startsubsidie in de initiatieffase wanneer nog geen locatie in zicht is waar de woningen worden gerealiseerd: De startsubsidie wordt verleend voor de initiatieffase van het project. In deze eerste fase is de (nieuwe) initiatiefgroep de mogelijkheden aan het verkennen om in groepsverband een woningbouwproject te realiseren. Activiteiten die daarbij aan de orde komen, zijn: het uitwerken van de globale plannen, het oprichten van een rechtspersoon, het beschrijven van de globale organisatie en het zoeken van een locatie. Initiatiefgroepen kunnen in deze fase veel behoefte hebben aan een extern adviseur die hen begeleidt bij de eerste stappen om te komen tot een basisdocument. Het kan hierbij gaan om een relatief lichte ondersteuning van een beperkt aantal adviesdagen. Deze subsidie wordt gebruikt om een professionele begeleider die de groep helpt met het verkrijgen van de grondpositie in te huren. 50% van de kosten voor professionele begeleiding wordt gesubsidieerd, met een maximum van €3.000,-.
2. Voorfinanciering in de vorm van een lening (marktconform) om plankosten te dekken wanneer de initiatiefgroep een grondpositie heeft verworven (schriftelijk bevestigd door de verkopende partij of een grondreservering): Initiatiefgroepen maken opstartkosten die ze pas later met hun hypotheek kunnen financieren. Deze

zogenaamde plankosten bestaan onder andere uit de inhuur van procesbegeleiding en het ontwerp van de architect. De provincie kan onder voorwaarden een lening (marktconform) verstrekken aan initiatiefgroepen voor een deel van deze plankosten.

Voor het financieren van de ontwikkeling is er zowel gekeken naar de mogelijkheden die de gemeente heeft en de uitvoering van de financiering. Voor het uitvoeren van de financiering zijn de mogelijkheden via het Stadmakersfonds en het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SVn) meegenomen. Het Stadmakersfonds is reeds gekoppeld aan de regeling Ruimte voor Initiatief en is statutair in staat om ook de wooncoöperatie te faciliteren. Verder hebben de partijen achter het Stadmakersfonds ruime ervaring met het aantrekken van financiering en deze op een kloppende manier vormgeven.

Uit het onderzoek komen verschillende mogelijkheden waarvan de volgende principes het meest voor de hand liggen:

- Voor de planfase wordt samengewerkt met de provincie
- De wooncoöperatie kan voor de ontwikkeling aanspraak doen op een financiële regeling met de gemeente voor het gedeelte dat betaalbaar wonen betreft
- In ruil hiervoor geeft de wooncoöperatie de grond in erfpacht terug aan de gemeente
- De wooncoöperatie verzorgt 5% eigen inleg om zich te committeren op de ontwikkeling
- De gemeente geeft de grond in erfpacht uit (inclusief borging tav betaalbaar wonen) en verstrekt het resterende tekort door een lening of garantstelling
- De wooncoöperatie sluit zich aan bij een solidariteitsfonds waardoor er na aflossing en rente ruimte ontstaat om nieuwe wooncoöperaties op te richten

De financiële regeling kan via een garantstelling of via een directe lening. Het voordeel van een garantstelling is dat er geen sprake is van een direct risico voor de gemeente. Wel zal de garantstelling richting banken pas echt gaan werken als deze richting de 50% of hoger gaat. Dit in combinatie met de juiste bepalingen in de erfpachttakto zorgt voor de juiste garanties richting een bank. Mits op de juiste wijze vormgegeven nemen ook de rentevoordelen toe omdat de risico's voor de bank afnemen.

Bij een lening is het voordeel dat er meer sturing mogelijk is en dat er in de huidige tijd een verschil zit in rente op het geld wat de gemeente aantrekt en in een marktconforme situatie uit leent. Met dat verschil kan de benodigde risicoreservering worden afgebouwd over tijd. Dat mechanisme maakt het onnodig om de gehele looptijd een hoge risicoreservering op de balans te houden. Er zal alsnog een risicoreservering nodig zijn bij uitgifte van de lening maar deze bouwt dus vanwege de rente-inkomsten snel af. Dit actieplan roept op tot het formuleren van kaders rondom financiering, specifieke uitwerking zal in samenspraak met treasury en concern financiën moeten gaan. Niet onbelangrijk is om te benoemen dat er rondom de uitvoering gekeken kan worden naar de opties die er reeds zijn rondom het Stadmakersfonds en het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting.

Als voorzet is er gekeken naar twee mogelijke locaties die de gemeente Utrecht voornemens is om direct uit te geven aan wooncoöperaties. Uitgaande van in totaal ca. 90 woningen zal het financieringsgat bij de projecten tezamen € 6,2 mln. zijn. Dat is 25% van de totale ontwikkelkosten uitgaande van €275.000,- aan stichtingskosten per woning. Indien er voor een lening wordt gekozen dan zou er gerekend kunnen worden met een risicoreservering van 10%. Hiermee zou dekking moeten worden gevonden voor ca €620.000,-. Deze reservering zou met een renteverschil van 2% afgebouwd kunnen worden naar 0 in 5 jaar.

Om het risico profiel verder te verlagen is het van belang om mogelijkheden in te bouwen om de huurprijzen aan te passen of uitponden mogelijk te maken. Hiermee wordt er privaatrechtelijk een grote overwaarde gecreëerd waardoor het risico op de financiering kleiner wordt en de rente lager kan zijn. In de praktijk blijkt dat het percentage van wooncoöperaties dat niet kan terugbetalen zeer laag is, rond de 0% (bron Gemeinschaftsbank für Leihen und Schenken, GLS).



# Juridische kaders rondom wooncoöperaties

Bij het faciliteren van wooncoöperaties zoals omschreven in dit actieplan zijn de volgende juridische kaders van toepassing;

- Staatssteun
- Wet markt en overheid
- Wet fido
- Kader geldverstrekkingen
- Algemene subsidieverordening
- Huisvestingswet en -verordening

De voornaamste activiteiten in dit plan betreffen steun via informatie en ondersteuning bij de vorming van wooncoöperaties en financiële ondersteuning bij het (her-)ontwikkelen van een locatie. Informatievoorziening en ondersteuning van de vorming van wooncoöperaties valt onder de algemene publieke voorlichtende taak van een gemeente. Het moet daar dan wel toe beperkt blijven. De gemeente zorgt ervoor dat ze niet in het vaarwater komt van commerciële partijen zoals hypotheekadviseurs, en dus het concreet adviseren over o.a. financiële producten aan de markt overlaten.

Voor financiële ondersteuning is het ten eerste van belang dat de gemeente Utrecht onder marktconforme omstandigheden leningen en garanties verleent. In dat geval is er geen sprake van non-marktconformiteit, het derde staatssteuncriterium, en wordt voldaan aan het kader staatsteun. Om te voldoen aan de Wet markt en overheid mag er niet geconcurrereerd worden met de markt door onder de kostprijs diensten aan te bieden die ook commercieel aangeboden (kunnen) worden. De gemeente moet dus de integrale kosten van haar economische activiteiten doorberekenen. De verwachting is dat met het verstrekken van marktconforme percentages voor onze lening of garantstelling, dat waarschijnlijk ook kostprijs dekkend is. Zo niet dan zal dit doorbelast worden aan de initiatiefnemer.

Volgens artikel 2 van de Wet fido mag de gemeente alleen ten behoeve van de uitoefening van de publieke taak leningen aangaan of garanties verlenen (artikel 2, eerste lid). Er is ten aanzien van het verstrekken van leningen/garanties aan wooncoöperaties geen expliciete wettelijke taak aan te wijzen, dus zou de raad expliciet moeten besluiten dat en waarom het verstrekken van deze leningen en garanties tot de lokale publieke taak hoort. Er zijn geen specifieke eisen aan zo'n besluit van de raad verbonden; het besluit dat het verstrekken van deze leningen en garanties tot de publieke taak hoort, is dus voldoende.



Het Kader geldverstrekkingen gemeente Utrecht heeft als algemene uitgangspunten, onder meer:

- nr. 105: bij geldverstrekkingen is er altijd sprake van een publieke taak. Door bovengenoemd besluit van de raad in het kader van de Wet FIDO wordt daar aan voldaan.
- nr 107: leningen en garantstellingen zijn ook subsidies. Dit is conform de Algemene wet bestuursrecht.
- Paragraaf 8 handelt specifiek over leningen en garanties;
  - nr 122: Nee, tenzij... De gemeente treedt alleen op als financier als er geen alternatieven zijn. Voor het deel eigen vermogen (30%) zijn die er niet. Wel zijn er uitvoeringsorganisaties zoals de SvN en het Stadmakersfonds en deze zullen dan ook expliciet betrokken moeten worden in afwegingen rondom de uitvoering.
  - nr 123: Garantie heeft voorkeur boven lening.
  - nr 124: het moet passen binnen gemeentelijk beleid en vanuit maatschappelijk oogpunt noodzakelijk zijn. Hier wordt aan voldaan als de raad instemt met dit actieplan en t.z.t. met de concretisering van de financiële uitwerking inclusief opnemen van een begrotingspost.

De Algemene subsidieverordening geeft een ruime basis voor subsidie, subsidie kan worden verstrekt voor activiteiten die vallen binnen de programma's die in de gemeentebegroting zijn opgenomen. Dus om deze leningen/borgstellingen te kunnen verstrekken, moet dit onderwerp als programma in de gemeentebegroting zijn opgenomen. Om hieraan te voldoen volstaat het opnemen van het stimuleren van wooncoöperaties als activiteit in de begroting bij het programma Wonen. Als hieraan voldaan is dan neemt het college in de subsidiestaat de beschikbare bedragen op en stelt nadere regels vast. Er moet dus een subsidieregeling komen.

Een subsidie kan geweigerd worden als die niet aanwijsbaar ten goede komt aan de inwoners van de gemeente Utrecht (artikel 8, 1e lid sub a). Om hieraan te voldoen zal een initiatief sociale, economische of maatschappelijke binding met Utrecht moeten hebben. Hiervoor zal een kader uitgewerkt moeten worden. In dit kader zullen in ieder geval de volgende onderdelen meegenomen worden om de binding aan te tonen;

1. Aantoonbaar werkzaam in Utrecht via een contract en werkgeververklaring
2. Bewijs van inschrijving als woningzoekende voor de Utrechtse regio voor minimaal 1 jaar, of
3. Reeds inwonend in de gemeente Utrecht, aan te tonen via een uittreksel van het bevolkingsregister

# Geraadpleegde bronnen

- Werk maken van collectief wonen, Stadkwadraat, Theo Stauttener, 5 juli 2020
- Wooncoöperaties van vreemde eend naar blijvende oplossing voor betaalbare huurwoningen, Genoeg Ruimte, Gerben Kamphorst, 29 juni 2020
- Financiering van wooncoöperaties, Finance Ideas, Johan Conijn en Stan Wetzels, 1 september 2020
- Actieplan wooncoöperaties, gemeente Amsterdam, 2 september 2019
- Aan de slag met wooncoöperaties!, gemeente Amsterdam, 12 mei 2020
- Platform31, kennisdossier de wooncoöperatie, [www.platform31.nl/wat-we-doen/kennisdossiers/wooncooperatie-1](http://www.platform31.nl/wat-we-doen/kennisdossiers/wooncooperatie-1)
- Cooplink, kennisnetwerk wooncoöperaties, [www.cooplink.nl](http://www.cooplink.nl)
- Woningmarkt beleid, ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK), [www.woningmarktbeleid.nl/onderwerpen/wooncooperatie/wooncooperaties-in-de-woningwet](http://www.woningmarktbeleid.nl/onderwerpen/wooncooperatie/wooncooperaties-in-de-woningwet)
- Stimuleringsregeling voor wonen en zorg, [www.rvo.nl/subsidie-en-financieringswijzer/stimuleringsregeling-wonen-en-zorg-swz](http://www.rvo.nl/subsidie-en-financieringswijzer/stimuleringsregeling-wonen-en-zorg-swz)
- Ruimte voor collectief wonen, [www.ruimtevoorcollectiefwonen.nl](http://www.ruimtevoorcollectiefwonen.nl)
- Rust en Reuring, [www.rustenreuring.com](http://www.rustenreuring.com)
- De Jelt, [www.dejelt.nl](http://www.dejelt.nl)
- Stichting Compleks, [www.compleks.nl](http://www.compleks.nl)
- Overhoop, [www.leveninovervecht.nl/overhoop](http://www.leveninovervecht.nl/overhoop)

