

Aan de gemeenteraad

Behandeld door	M. Jonker, R. Nederhof en J. van der Lee	Datum	21 september 2021
Doorkiesnummer	14 030	Kenmerk	9269954
E-mail	m.jonkerverkaart@utrecht.nl	Onderwerp	Reactie op Initiatiefvoorstel wooncoöperaties
Bijlage(n)	2	Beleidsveld	Wonen

Geachte leden van de raad,

Op 17 juni 2021 hebben raadsleden de Koning (GroenLinks) en Wijmenga (CU) het initiatiefvoorstel 'Utrechtse Wooncoöperaties' en bijbehorend actieplan (zie bijlagen) ingediend. Een uitvoerig plan en initiatiefvoorstel, waarin wordt gepleit voor meer gemeentelijke steun om belemmeringen bij de ontwikkeling van wooncoöperaties weg te nemen. Daarmee worden de duurzame betaalbaarheid van woningen, het maatwerk in het woonaanbod en het eigenaarschap van bewoners bij de woning en woonomgeving vergroot. Voor dit actieplan kijkt u specifiek naar de mogelijkheden om als wooncoöperatie eigenaar te zijn van het vastgoed en dit zelf te ontwikkelen. Wij hebben dit gelezen als het nieuw bouwen van woningen, het transformeren van bestaand vastgoed, maar ook het faciliteren van het aankopen van bestaande (corporatie)woningen die zich daarvoor lenen.

Zowel het actieplan als het initiatiefvoorstel laten zien dat er veel tijd energie is gestoken in een belangrijk onderwerp, namelijk het creëren van ruimte voor betaalbare woonconcepten waar de markt op dit moment (nog) niet in voorziet. Wij hebben met belangstelling kennisgenomen van het actieplan en initiatiefvoorstel. Wij danken dan ook de initiatiefnemers voor de geleverde inspanningen. Het voorstel geeft ons de kans op de aantal aangedragen onderwerpen te reflecteren en daarover in gesprek te gaan.

We willen dat Utrecht een woningaanbod heeft in alle segmenten, variërend van sociale huur tot dure koop, zodat er voor iedereen een plek is om te wonen. Dat is een aanzienlijke opgave; de druk op de Utrechtse markt is groot, wachttijden zijn lang en de prijzen blijven stijgen. Speerpunten van het Utrechtse woonbeleid in de woonvisie 'Utrecht beter in balans' zijn onder andere het toevoegen van meer betaalbare woningen aan de voorraad en het bieden van een plek op de woningmarkt aan alle typen woningzoekenden waarbij gemeenschappen kunnen ontstaan. Wij omarmen de ambities van het initiatiefvoorstel dan ook omdat:

- Het voorstel in de lijn is met het Coalitieakkoord, de Woonvisie, het Stadsakkoord Wonen en het Actieplan betaalbare koop en een bijdrage kan leveren aan het verwezenlijken van de ambities;
- Het betaalbare woningen (sociale huur en middencategorie) aan de Utrechtse woningvoorraad toevoegt die langdurig betaalbaar blijven;

- Het een fijnmazige mix van segmenten kan creëren waarin mensen uit verschillende inkomensgroepen met gemeenschappelijke interesses gezamenlijk kunnen wonen die daarmee hun woonwens realiseren;
- Het eigenaarschap en betrokkenheid bij de woonomgeving wordt gestimuleerd;
- Deze vorm van wonen als zodanig niet vanzelf wordt opgepakt door de markt;
- Het realiseren van wooncoöperaties bijdraagt aan onze ambities om samen stad te maken.

Wij zien ook dat initiatieven voor wooncoöperaties in de praktijk nog tegen zodanig veel belemmeringen aanlopen dat het veel van hen nog niet lukt om daadwerkelijk een initiatief van de grond te krijgen. Wij zijn daarom bereid om een extra inspanning te leveren om wooncoöperaties meer in positie te brengen op de Utrechtse woningmarkt. Dit zal helpen in de slagingskans van wooncoöperaties. Wel willen we hierbij nadrukkelijk opmerken dat de kracht van het initiatief en initiatiefnemers zelf uiteindelijk doorslaggevend is. Daarnaast zijn wij van mening dat onze (financiële) inspanning in verhouding moet zijn met de omvang van de behoefte aan wooncoöperaties.

Initiatiefvoorstel

Het initiatiefvoorstel bestaat uit 7 beslispunten, waarvan een aantal beslispunten bestaat uit deelpunten. In het navolgende geven wij per beslispunt ons advies. De beslispunten hebben we vetgedrukt weergegeven.

1. Het actieplan Utrechtse Wooncoöperaties vast te stellen, met als doel meer ruimte voor bewonersinitiatieven en mensen die duurzaam betaalbaar willen wonen binnen wooncoöperaties, door de coöperatieve woningsector een volwaardige positie te geven naast de bestaande woonsectoren.

Advies: overnemen met onderstaande duiding

Wij zijn positief over de inhoudelijke doelstelling van het actieplan. Kenmerken van de wooncoöperatie zoals de langdurige betaalbaarheid van woningen, de fijnmazige mix van segmenten en de mogelijkheid om samen stad te maken dragen bij aan onze beleidsambities. Wel benadrukken wij dat onze steun beperkt blijft tot de woningen in de sociale huur en middencategorie (huur en koop) en dat nieuwe woningen langjarig voor dat segment behouden blijven. Een nadere uitwerking in de vorm van voorwaarden hierop is noodzakelijk. Bijvoorbeeld dat de woningen niet uitgepond mogen worden en dat de woningen bij mutaties ook toekomen aan de (inkomens)doelgroep voor betaalbare huur- en koopwoningen. Specifiek ten aanzien van het betaalbare koopsegment hebben we dit onlangs nog onderstreept in het Actieplan betaalbare koop dat wij aan de raad ter besluitvorming hebben aangeboden. Wij beschouwen de doelstelling van het initiatiefvoorstel daarom als complementair aan het Actieplan betaalbare koop.

2. Het publieke belang van wooncoöperaties te erkennen, waardoor het mogelijk wordt voor de gemeente om initiatieven te ondersteunen op organisatorisch en financieel vlak.

Advies: overnemen

Gezien onze reactie bij beslispunt 1 onderschrijven wij het publieke belang van de wooncoöperatie.

3. Ten behoeve van de ondersteuning van wooncoöperaties:

Advies 3a, b, c: overnemen

a. Een gemeentelijk aanspreekpunt aan te stellen voor wooncoöperaties.

Wij zijn positief over het doel en werking van een gemeentelijk aanspreekpunt. De bestaande organisatiestructuur biedt daar mogelijkheden voor; de kwartiermaker nieuwe woonconcepten vervult in belangrijke mate al deze rol. Wij stellen voor om de huidige rol van de kwartiermaker als aanspreekpunt voor wooncoöperaties een definitieve plek geven in de organisatie en een

werkwijze in te richten waarmee snel en efficiënt met relevante medewerkers geschakeld kan worden als een initiatief zich meldt.

- b. Een onafhankelijk steunpunt voor wooncoöperaties in Utrecht te faciliteren voor de periode van jan 2022 tot en met dec 2024 (3 jaar). Hiertoe een eenmalige uitname van 150.000 euro te doen vanuit het budget voor nieuwe woonconcepten en dit te storten in een reserve en na 2,5 jaar een evaluatie uit te voeren. En:**
- c. Het college op te dragen een partij te selecteren voor dit onafhankelijk steunpunt en de raad hierover uiterlijk eind 2021 te informeren.**

Wij realiseren ons dat de kennis en informatie over het oprichten van een wooncoöperatie complex is en afhankelijk van de lokale situatie. Wij staan daarom positief tegenover het voorstel om een onafhankelijk extern steunpunt in te stellen. Op basis van de kennisbehoefte zullen wij kijken welke partijen in de stad deze rol al hebben of op zich kunnen nemen, wat evt. aanvullend nodig is en welke middelen hiervoor vrijgemaakt moeten worden.-Het budget nieuwe woonconcepten is het meest logisch om hiervoor in te zetten.

- 4. In te stemmen met de doelstelling om elk jaar minimaal 2 locaties beschikbaar te laten stellen voor wooncoöperaties door het college op te dragen:**
 - a. Bij directe gronduitgiftes en bij de verkoop van gemeentelijk vastgoed de mogelijkheid om te verkopen aan wooncoöperaties standaard mee te nemen in de afweging.**
 - b. Bij omgevingsvisies, SPVE's en anterieure overeenkomsten ambities op te nemen over het bieden van ruimte voor wooncoöperaties en hierover jaarlijks te rapporteren in het MPR.**

Advies: minimum van 2 locaties per jaar ontraden maar aanhouden als streefcijfer, 4a en b: overnemen met onderstaande duiding

Naast financiering noemt het initiatiefvoorstel het locatievraagstuk als een veelgenoemd knelpunt voor wooncoöperaties. Ook dit herkennen wij; de gemeente spreekt regelmatig initiatiefnemers die op zoek zijn naar een geschikte locatie om een wooncoöperatie te starten. In een stad waar de druk op het ruimtegebruik zo hoog ligt is het vaak lastig om hen verder te kunnen helpen.

Wij zijn bereid om actief op zoek te gaan naar kansen voor wooncoöperaties in gebiedsontwikkelingen. Wij staan dan ook positief tegenover de voorstellen zoals benoemd onder 4a en 4b. Bij omgevingsvisies en SPVE's willen we in beeld brengen wat de potentiële locaties zijn voor wooncoöperaties. Bij directe gronduitgiftes en de verkoop van gemeentelijk vastgoed kunnen we de mogelijkheid om te verkopen aan een wooncoöperatie meenemen in de afweging. Tegelijkertijd is de realiteit dat gemeente Utrecht beperkt grondeigendom heeft en dus beperkte mogelijkheden om hierop te sturen. Tot slot heeft de gemeente weinig invloed op initiatieven op particuliere gronden. Wij zullen in de voorbereiding op anterieure overeenkomsten in gesprek gaan met de betreffende initiatiefnemer/eigenaar over de kansen en mogelijkheden voor wooncoöperaties. Dit alles overwegende is in onze optiek het op voorhand vastleggen van een minimumaantal aan te wijzen locaties voor wooncoöperaties niet reëel om als doelstelling op te nemen. Wel kunnen wij dit als streefcijfer aanhouden.

Wij zullen periodiek rapporteren over de ontwikkeling van wooncoöperaties (inzet en resultaten) in het hoofdstuk over wonen van het MPR.

- 5. Het college op te dragen om een financieringsconstructie voor wooncoöperaties uit te werken om het financieringsgat van ca 30% waar wooncoöperaties tegenaanlopen op te vangen, waarbij middels een gemeentelijke garantstelling geldleningen worden verstrekt**

aan wooncoöperaties die inzetten op duurzame betaalbaarheid (sociale huur en middenhuur). Hiervoor uiterlijk eind 2021 een voorstel aan de raad voor te leggen.

Advies: beslispunt vraagt nader onderzoek

Wij herkennen dat er in de financiering van wooncoöperaties bottlenecks zitten. In het initiatiefplan en actieplan worden - naast financiële steun vanuit de gemeente - echter geen andere oplossingsrichtingen geschetst om het financieringsgat van initiatiefnemers te dichten. Om te bepalen of rolname vanuit de gemeente wenselijk is, de juridische aspecten daarvan in kaart te brengen en de juiste financieringsconstructies te kunnen ontwikkelen is eerst een verdiepingsslag nodig. Daarom adviseren wij nader onderzoek op deze punten. Op basis daarvan kunnen wij een voorstel voorbereiden. Wij zijn bereid om het initiatief hiertoe samen met u te nemen. Wij kijken of we hierbij verbinding kunnen leggen met het fonds uit het Actieplan betaalbare koop.

- 6. Het college op te dragen om op korte termijn te starten met een pilot met mogelijke financieringsconstructies bij minimaal één, en zo mogelijk twee, wooncoöperatieprojecten. Voor de dekking van de hiervoor benodigde risicoservering een voorstel aan de raad voor te leggen waarbij de beschikbare middelen van de Conversieregeling 2017 t.b.v. Betaalbaar wonen ingezet kunnen worden.**

Advies: overnemen met onderstaande duiding

Het voorstel om te werken met pilots spreekt ons aan. De keuze of we een pilot met financieringsconstructies gaan uitvoeren volgt uit de verdieping onder 5. Indien nodig kijken we dan naar mogelijkheden/ruimte binnen bestaande budgetten, zoals de Conversieregeling 2017 t.b.v. Betaalbaar wonen. We zullen hiervoor dan een voorstel aan de raad voorbereiden.

- 7. Het Actieplan Utrechtse Wooncoöperaties op te nemen in de 'Omgevingsvisie Utrecht, versie 1.0' en in de bijlage 'Beleidsdocumenten van de Omgevingsvisie 1.0'.**

Advies: we stellen een alternatieve tekst voor met gelijke strekking

Met het Actieplan Utrechtse Wooncoöperaties wordt nadere invulling en uitvoering gegeven aan onze ambities op het gebied van wonen. Om het actieplan te verankeren in het gemeentelijk beleid stellen we de volgende tekst voor:

"Het 'Actieplan Utrechtse Wooncoöperaties' te beschouwen als aanvulling op de 'Woonvisie Utrecht beter in balans' (2019) en het plan op te nemen in de 'Omgevingsvisie Utrecht' - als onderdeel van het thematische beleid - en de internetpagina <https://omgevingsvisie.utrecht.nl/> hierop aan te passen".

Conclusie

We willen dat verschillende doelgroepen met verschillende woonwensen, die niet altijd via reguliere bouwprojecten worden gehonoreerd, een plek in de stad kunnen vinden. We zien daarom ruimte voor innovatieve woonvormen zoals wooncoöperaties. Wij zijn positief over het actieplan en het initiatiefvoorstel. Een aantal voorstellen kunnen in onze optiek meer pragmatisch opgepakt worden zonder nieuwe constructies op te tuigen. Daarnaast zijn er punten die vragen om nader onderzoek en onderbouwing om tot een besluit te komen. Wij gaan graag met de raad in gesprek over het initiatiefvoorstel en onze reactie.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris,

de burgemeester,