



Retouradres: Postbus 202, 1000 EA Amsterdam

Aan de Gemeenteraad van Amsterdam

Datum	12 mei 2020
Bijlage(n)	<ul style="list-style-type: none">- Eindrapport 'Aan de slag met wooncoöperaties!'- Bijlage 'Financiering Amsterdamse wooncoöperaties' bij eindrapport 'Aan de slag met wooncoöperaties!'- Onderzoek !WOON ondersteuning wooncoöperaties
Onderwerp	Aanbiedingsbrief eindrapport uitwerking Actieplan Wooncoöperaties

Geachte leden van de Raad,

Op 17 september 2019 is het Actieplan Wooncoöperaties door het college van B&W vastgesteld en op 30 oktober 2019 aan uw raad aangeboden. Het Actieplan is de afgelopen maanden door het kwartiermakerteam uitgewerkt. Dit heeft geleid tot het eindrapport 'Aan de slag met wooncoöperaties!'. Met deze raadsbrief informeren wij u over deze uitwerking en de vervolgstappen die het college wil nemen om wooncoöperaties in Amsterdam een stap verder te brengen.

Wooncoöperaties stimuleren en faciliteren

De wooncoöperatie is een nieuwe organisatievorm binnen het wonen, waarbij bewoners zélf verantwoordelijk zijn voor het beheer en het bestuur. Het college wil deze woonvorm stimuleren. Meer zelfbeheer en zelfbestuur leidt tot een grotere betrokkenheid bij elkaar, bij de buurt en bij de stad. Het bevordert sociale samenhang en maakt meer maatwerk op de woningmarkt mogelijk. Omdat wooncoöperaties niet mogen verkopen ('uitponden'), is het mogelijk om in het sociale en middeldure huursegment een blijvend aanbod te creëren.

Het in het najaar van 2019 vastgestelde Actieplan Wooncoöperaties vormt de aanzet voor het vanuit de gemeente stimuleren en faciliteren van wooncoöperaties. Een uitwerking hiervan vindt zijn beslag in het bijgevoegde eindrapport 'Aan de slag met wooncoöperaties!' en bevat concrete voorstellen op vier onderdelen: locaties, regels en randvoorwaarden, financiering en

praktijkontwikkeling. Met de uitwerking van het Actieplan wil het college een flinke stap verder zetten in het realiseren van wooncoöperaties. Gaandeweg de uitwerking werd duidelijk dat een deel van de ambities uit het actieplan enigszins moest worden bijgesteld en dat de doelen voor de komende tijd er als volgt uit zien:

- Een gemeentelijk wooncoöperatiefonds waarmee - door 5 miljoen euro vanuit de gemeente apart te zetten - tot 50 miljoen euro geleend kan worden, en een veelvoud aan particuliere investeringen los kan komen;
- De start van 15 tot 20 projecten op de korte termijn;
- De realisatie van 7.000 woningen tot 2030, waarvan 50% in nieuwbouw en 50% in bestaande bouw
- Een stapsgewijze groei de komende 25 jaar naar een aandeel van 10% van alle woningen voor wooncoöperaties.

Locaties

Om wooncoöperaties meer kansen te bieden is hard gezocht naar concrete bouwkavels op de korte en middellange termijn. Dat heeft geleid tot 7 locaties die de komende twee jaar aan coöperaties worden aangeboden en 6 locaties over drie tot vier jaar. Voor de periode daarna zijn nog 2 concrete locaties in beeld en 4 nader te onderzoeken gebieden.

Daarnaast wordt voorgesteld om op drie plekken specifieke 'ontwikkelprojecten' voor wooncoöperaties te starten. De bedoeling van een ontwikkelproject is om wooncoöperaties op een grotere schaal te realiseren en tegelijk te onderzoeken op welke manier de wooncoöperatie ook een belangrijke bijdrage kan leveren aan de specifieke gebiedsopgave voor de plek in kwestie. Middels de ontwikkelprojecten willen we het concept van de wooncoöperatie verder verrijken, verdiepen en verbinden met diverse grootstedelijke opgaven. Twee ontwikkelprojecten zijn nieuwbouwprojecten: Strandeiland en Buikslotermeerplein. Voor een derde ontwikkelproject zijn kansen in een ontwikkelbuurt.

Behalve in nieuwbouwprojecten kunnen wooncoöperaties ook tot stand komen in de bestaande bouw. Vanuit woningcorporaties is er interesse om dit mogelijk te maken in de vorm van beheercoöperaties, waarbij de corporatie eigenaar blijft en de coöperatie verantwoordelijk is voor het beheer. Voorgesteld wordt om als onderdeel van het te starten programma Wooncoöperaties het stimuleren van beheercoöperaties als herkenbare programmalijn een belangrijke plek te geven. Op die manier wordt ook invulling gegeven aan een raadsnotie op dit punt.

Regels en randvoorwaarden

In oktober 2019, bij het vaststellen van het Actieplan, is voorgesteld om een Amsterdamse Standaard voor wooncoöperaties te ontwikkelen. Bij nader inzien gaat het niet om een standaard. Een standaard suggereert dat wooncoöperaties maar op één manier vorm kunnen krijgen, terwijl de praktijk veelzijdig en divers zal zijn. Het gaat om een aantal minimale eisen die de gemeente stelt aan een wooncoöperatie, wil een initiatief in aanmerking komen voor bijvoorbeeld gemeentelijke kavels of voor een gemeentelijke financieringsregeling. De minimale eisen moeten voorkomen dat maatschappelijk kapitaal weglekt, dat democratische bestuur binnen de wooncoöperaties gewaarborgd is en dat vrijkomende woningen alleen voor de doelgroep beschikbaar zijn.

In het eindrapport staan de voorstellen die de minimale eisen vastleggen in gestandaardiseerde speciale erfpachtvoorwaarden voor wooncoöperaties en voor het vastleggen van spelregels bij toewijzing middels de Huisvestingsverordening. Verder wordt voorgesteld om samen met het Platform Amsterdamse Wooncoöperaties te komen tot een door iedereen gedragen keurmerk voor wooncoöperaties. De minimale eisen die de gemeente stelt aan wooncoöperaties zouden deel uit moeten maken van het keurmerk.

Knelpunt bij de beheercoöperaties is op dit moment nog de toewijzing. Het is op dit moment niet mogelijk om voor wooncoöperaties en ook voor bestaande woongemeenschappen in sociale huurwoningen van corporaties, toewijzing middels coöptatie te regelen. Dit knelpunt is gemeld aan het ministerie van Binnenlandse Zaken (BZK). We zien wel de mogelijkheid om twee nader ingevulde vormen van beheercoöperaties in de Huisvestingsverordening te faciliteren. Dit betreft woongemeenschappen voor 'geclusterde woningen voor ouderen' en voor 'woonzorginitiatieven'. Omdat hier sprake is van woningen die naar aard bijzonder geschikt zijn voor een specifieke doelgroep, kan een passendheidslabel vormgegeven worden met een eigen volgordebepaling. Dit wordt in het eindrapport verder toegelicht. Het college wil deze uitzondering graag maken.

Financiering

Tot nu toe is het vinden van financiering een drempel voor groepen om succesvol een woningcoöperatie van de grond te krijgen, ook wanneer er sprake is van een sluitende businesscase voor een project. Daarnaast is er ook geen sprake van een gelijk speelveld als het gaat om financiering van vastgoed. Particuliere huiseigenaren kunnen 100% van de woning financieren en de rente aftrekken. Woningcorporaties hebben het Waarborgfonds met overheids garanties. Wooncoöperaties kunnen niet alles lenen, rente is niet aftrekbaar en de overheid staat niet garant. Banken financieren tot 70% van de waarde. De doelgroep betreft huishoudens met lage en middeninkomens, en die kunnen zelf een deel van de financiering regelen. Dit blijkt echter onvoldoende om het financieringsgat te overbruggen. Om die reden wordt een gemeentelijk wooncoöperatiefonds van 50 miljoen euro voorgesteld, aanvullend op de door de groepen te verzorgen eigen inleg en bancaire lening.

Met een eerste inleg van 50 miljoen euro kunnen naar verwachting de komende vier tot vijf jaar de projecten mede worden gefinancierd. Omdat de financieringsregeling uitgaat van een marktconforme gemeentelijke lening, kost deze de gemeente op zich geen geld. Geld wordt uitgeleend, maar komt in principe weer terug bij de gemeente. De gemeente neemt met het uitlenen van het geld wel een risico en om die reden moet een risicoreservering worden gemaakt. Vooralsnog is dit risico gewaardeerd op 10% van de uit te lenen som geld. Dat betekent dat door het opzij zetten van 5 miljoen euro door de gemeente, er een veelvoud aan particuliere investeringen kan loskomen om de woningbouw in coöperatieve vorm te realiseren. Juist in een tijd dat de economie in een onzeker vaarwater terecht is gekomen, is dit een belangrijke, door de gemeente geïnitieerde impuls voor de nieuwbouw. De financieringsregeling wordt de komende maanden meer in detail uitgewerkt. Ook zal gezocht worden naar een organisatie die de financieringsregeling kan uitvoeren.

Omdat er sprake is van een sluitende businesscase, bouwen wooncoöperaties op lange termijn een stevig eigen vermogen op. De gemeente wil dat op de lange termijn een groot deel van dit vermogen ook weer ingezet gaat worden voor nieuwe wooncoöperaties. Op die manier kan de sector uiteindelijk zelf in haar eigen financiering voorzien. In Duitsland en Zwitserland zorgen vergelijkbare regelingen al geruime tijd voor financiering van wooncoöperaties.

Praktijkontwikkeling

Op het moment dat belemmeringen in regels worden weggenomen, er meer kavels beschikbaar komen en een financieringsregeling de financiering van projecten mogelijk maakt, is het ook nodig te investeren in de praktijkontwikkeling. Er zal meer behoefte zijn aan ondersteuning en training. Het ligt in de rede dat !WOON hierin gaat voorzien. Daarnaast kan het Platform Amsterdamse Wooncoöperaties uitgroeien tot een professionele belangenbehartiger en gesprekspartner van de gemeente. Het Platform kan ook een rol spelen bij het bewaken van het keurmerk.

Eén programma

Er ligt een grote ambitie om de komende jaren veel meer wooncoöperaties mogelijk te maken. Daartoe moeten meerdere wegen worden bewandeld. Het voorstel is om dit te doen vanuit één programma. Het programma heeft een programmamanager die integraal verantwoordelijk is. Halfjaarlijks wordt aan het College van B&W en aan de gemeenteraad gerapporteerd over de voortgang van het programma. Daarbij wordt zoveel mogelijk aangesloten op reguliere rapportages, zoals de rapportage over het Woningbouwplan. Om deze ambities waar te kunnen maken, is er tevens een belangrijke rol weggelegd voor de initiatieven die aan de slag gaan om wooncoöperatiewoningen te realiseren

Met het eindrapport 'Aan de slag met woon coöperaties' komt eveneens een eind aan de opdracht van de kwartiermaker wooncoöperaties. Wij willen via deze weg de kwartiermaker, Maarten van Poelgeest, hartelijk danken voor zijn inzet.

Wij hopen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

Namens het college van burgemeester en wethouders,

Laurens Ivens

Marieke van Doorninck



Wethouder Bouwen en Wonen

Wethouder Ruimtelijke Ontwikkeling en Duurzaamheid