

Gemeentebesleid en coöperatief wonen

Brief aan de gemeenteraad

Inleiding

De belangstelling voor alternatieve woonvormen groeit, denk aan collectieve woonvormen, combinaties van wonen en zorg, gemengd wonen, intergenerationeel wonen in de eigen wijk of buurt. Dit geldt voor allerlei soorten bewoners (hoog en lager opgeleid, bewoners met diverse achtergronden, met of zonder zorgvraag) in vele wijken en dorpen.

In de gemeenteraadsverkiezingen stond het thema wonen centraal. Het schreeuwend tekort aan passende woningen vraagt alle aandacht. Wooncoöperaties kunnen een antwoord bieden op deze crisis in de woningmarkt. Ze dragen niet alleen zorg voor betaalbare woningen, ze vragen ook minder oppervlakte dan reguliere woningen, onder meer omdat voorzieningen worden gedeeld. Daarnaast zijn wooncoöperaties schoolvoorbeelden van een betrokken en leefbare gemeenschap.

In deze brief vragen wij uw aandacht voor bevordering van coöperatief wonen in uw gemeente. De realisatie van een wooncoöperatie vraagt veel tijd; tijd die starters op de markt en senioren niet hebben. Er zijn te veel hindernissen te slechten en een deel van die hindernissen kan worden voorkomen door proactief gemeentebesleid. In deze brief vindt u een aantal belangrijke adviezen.

Cooplink is het landelijk kennisplatform van voor en door wooncoöperaties.

De vereniging stelt zich ten doel om het opzetten van een wooncoöperatie op alle vlakken te vergemakkelijken en heeft de ambitie om de wooncoöperatie te laten uitgroeien tot de derde weg in de Nederlandse volkshuisvesting.

1 | Verankering in lokaal beleid

Een streefpercentage in lokale ruimtelijke visies

Met voldoende aandacht en daadkracht ken een gemeente ruimte creëren voor coöperatief wonen. Dit begint bij verankering in lokaal beleid. Dat heeft een uitwerking op lokale woningbouwplannen en herstructurering. Stimuleer ruimte voor wooncoöperaties door dit op te nemen in:

1. Woonvisie
Benoem in de gemeentelijke woonvisie ruimte voor wooncoöperaties. Bijvoorbeeld: 5 tot 10% van de bestaande en te realiseren wooneenheden is bestemd voor wooncoöperaties (i.o.).
2. Prestatieafspraken
Neem prestaties ter bevordering van coöperatief wonen op in de prestatieafspraken.
3. Ruimtelijk beleid, denk aan bestemmingsplannen en de Omgevingsvisie.
Een voorbeeld is de mogelijkheid om een agrarische bestemming van boerenerven versneld om te zetten in een 'woonbestemming voor coöperatief wonen'.

2 | Ondersteuning, stimulering en de juiste contacten

Organiseer ondersteuning van wooncoöperaties, zodat zij aan de slag kunnen

Organisaties en bewoners met wooninitiatieven kloppen graag aan bij de gemeente. Ze zien kansen en willen stappen zetten. Maak het hen makkelijk. Vermeld op de gemeentelijke website met wie contact kan worden opgenomen over dit onderwerp en wat het beleid is. Het is heel fijn als er een contactpersoon is die een verbindende functie heeft tussen initiatieven en de gemeentelijke organisatie. Iemand die meedenkt met initiatiefnemers en ze in contact brengt met de juiste personen binnen en buiten de gemeentelijke organisatie. Iemand die daarnaast op zoek gaat naar mogelijke geschikte (tijdelijke) locaties en proactief aan de slag gaat met het faciliteren van initiatieven binnen de gemeente.

3 | Gunning van locaties en grondprijs

Het duurt momenteel jaren voor wooncoöperaties een locatie vinden

Wij vragen u om bij toewijzing van gemeentelijk vastgoed en -grond voorrang te geven aan burgerinitiatieven die een meerwaarde bieden aan de lokale gemeenschap. Op dit moment worden partijen zonder ontwikkelervaring veelal uitgesloten van tenders. Ook wordt het vastgoed of de grond vaak gegund aan de partij met het hoogst geldelijke bod. Dat biedt de onbemiddelde wooncoöperaties een ongelijke positie ten opzichte van vermogende projectontwikkelaars. Laat burgerinitiatieven een eerste bod doen en laat bij de gunning de maatschappelijke meerwaarde van een project zwaarder wegen dan de hoogte van het bod.

Laat de maatschappelijke meerwaarde ook meetellen bij het vaststellen van de grondprijs. Een wooncoöperatie stelt zich veelal ten doel om duurzame betaalbare huisvesting te creëren. Bij de meeste wooncoöperaties is er dan ook geen sprake van vrije verkoopwaarde: deze is ingeperkt om langdurige betaalbaarheid te borgen. Het is incorrect om uit te gaan van de fictieve marktwaarde, er is immers geen sprake van vrije verkoop op de markt. Cooplinc pleit ervoor om dit mee te laten wegen bij het bepalen van de grondprijs bij uitgifte aan wooncoöperaties.

Vervolg

Wij stellen het zeer op prijs als u deze punten in de gemeenteraadsvergadering bespreekt. Heeft u vragen? U bent van harte welkom. U kunt ons bereiken via info@cooplinc.nl of via 085 0134 880. Graag brengen wij u inspiratie. Zo presenteren wij u in mei een uitgebreider actieprogramma, maar daarover later meer.

Trevor James
Bestuursvoorzitter Cooplinc