

Informatiebijeenkomst opzet Steunpunt Wooncoöperaties

13 december 2021

Gemeente Groningen wil wooncoöperaties helpen met een steunpunt

Hoe zien we dat voor ons?

Welkom!

Programma

- Peter Kuenzli
- Annemarieke Aarts
- Suzan Wierenga
- Chris Myles

Vragen via mail:
chris.myles@groningen.nl

Vervolg



Motie "Wooncoöperatie? Ik weet hoe dat moet!"

De Raad van de Gemeente Groningen in vergadering bijeen op 24 juni 2020 besprekende het raadsvoorstel 'Woonvisie' (20-05-2020).

Constaterende dat:

- Het college in de woonvisie aangeeft wooncoöperaties en collectief particulier opdrachtgeverschap toe te juichen en te willen ondersteunen.
- Dat uit gesprekken tussen de fracties van GroenLinks, D66 en ChristenUnie met inwoners en belangengroepen blijkt dat er animo is voor coöperatieve woonvormen.
- Het opstarten van een wooncoöperatie of CPO wordt ervaren als complex en (financieel) risicovol.

Overwegende dat:

- Belangenorganisaties, experts en geïnteresseerde inwoners aangeven dat een bepaalde vorm van ondersteuning kan helpen om van plan tot uitvoering te komen.
- In het actieplan wooncoöperatie van Rotterdam dergelijke ondersteuning voor inwoners met serieuze plannen beschikbaar is gemaakt, en dit een aanjagend effect heeft (gehad).
- Gemeente Rotterdam aanspraak maakt op (financiële) ondersteuning van het ministerie van BZK.

Verzoekt het college om:

- Eén centraal en herkenbaar aanspreekpunt binnen de gemeente aan te wijzen waar voor geïnteresseerden, wooncoöperaties, CPO's en het ambtelijk apparaat terecht kunnen voor expertise en ondersteuning.
- Een informatiecampagne op te zetten om het steunpunt te promoten, om Groningers te informeren over coöperatieve woonvormen.
- Voor de ondersteuning en informatievoorziening van initiatiefnemers (financiële) ondersteuning te vragen bij het ministerie van BZK.

En gaat over tot de orde van de dag.

Lieke Schoutens

Tessa Moorlag

Tom Rustebiel

Maarten van der Laan

GroenLinks

ChristenUnie

D66

PvdA

Kirsten de Wrede

PvdD



Peter Kuenzli

- Waarom meer wooncoöperaties ook voor Groningen goed zou zijn
- En wat dat betekent voor het op te zetten Steunpunt

Steunpunt Wooncoöperaties

Waarom wooncoöperaties?

Wat is een wooncoöperatie, maar wat ook niet?

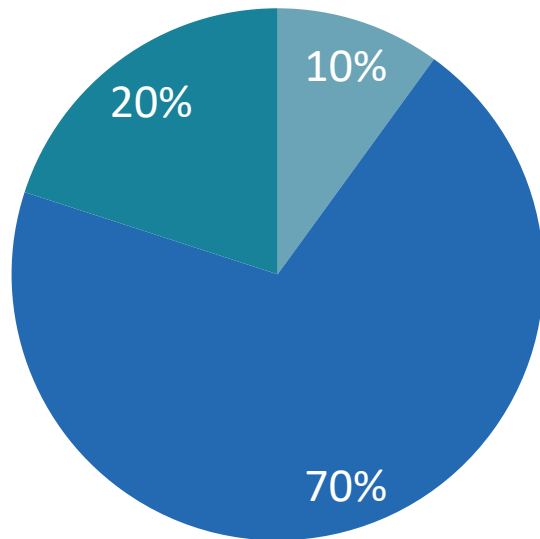
Hoe zorgen we voor een operationeel en offensief steunpunt?

Peter Kuenzli, Groningen 13 december 2021



een wooncoöperatie is een autonome organisatie van personen die zich vrijwillig verenigen om hun gemeenschappelijke woonbehoeften en –ambities te behartigen door middel van een onderneming zonder winstoogmerk waarvan ze samen eigenaar zijn en die ze samen democratisch controleren.

Gemeenschappelijk bezit



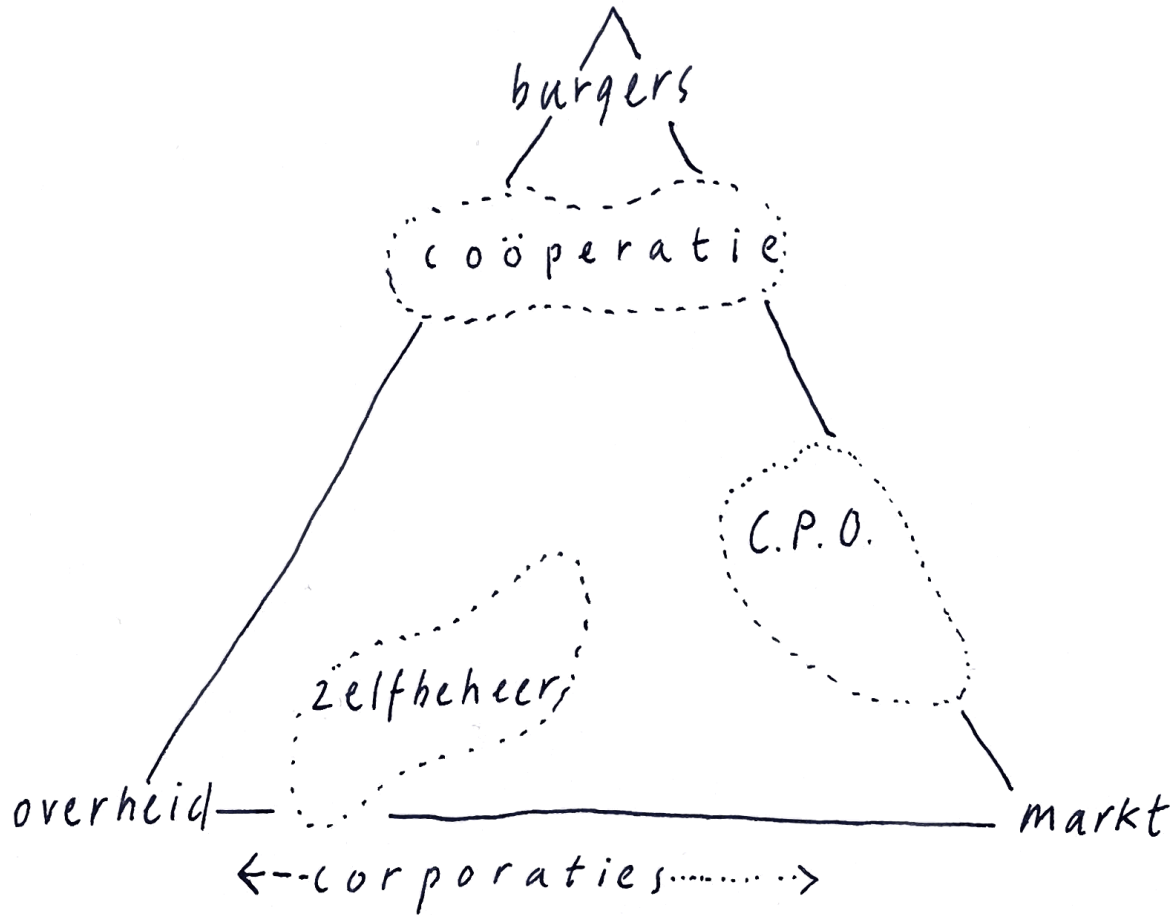
Leden kopen lidmaatschapsaandeel € 1.000

Leden bewoners brengen eigen vermogen in van 10% - 30% van de stichtingskosten (+/- € 300,00/m² GBO)

Over woonaandeel wordt gematigde rente vergoed zodra exploitatie dat toelaat

Achtergesteld vermogen ontvangt redelijke rente

70% bank leningen met 1^e hypotheek



Wat is **niet** een wooncoöperatie?

- CPO (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap) : doen wel dingen samen maar uiteindelijk zijn de woningen voor eigen risico en rekening en geen gemeenschappelijk bezit waarmee niet wordt gehandeld
- Geen beheervereniging (Co-housing) zoals Centraal Wonen: hebben wel democratische zeggenschap over beheer, maar eigendom ligt bij woningcorporatie en is onderworpen aan regels WW en BTIV
- Geen stichting bestuurd door vertegenwoordigers van kapitaalverschaffers en bewoners
-

Helperzoom 77 m² € 225.000,-

Energie label D

VVE bijdrage € 120,00 p.m.

Koopprijs € 3000/m² GBO

Te investeren in

Verduurzaming ca. € 25.000

Inkomen startende koper

€ 50.000 - € 60.00



Nieuwbouw Helper Oostsingel 69-71m²

Huur € 1.195,00 per maand
Servicekosten € 95,00 per maand
Energie label A+++
Huur € 17,00 /m² p.m.
Inkomen ≥ € 46.500

Alternatief koop?
Karaat Oosterhamrikkade
79 m² € 310.000
€ 4000,00 /m² GBO
Inkomen € 70.000



Hoe komen we uit de wooncrisis?

- Wooncrisis raakt huishoudens met lage en middeninkomens
- Crisis gaat over **betaalbaarheid** en **beschikbaarheid** – maar ook over zeggenschap en zekerheid
- Aanbod (zeer) beperkt zowel in sociale huursector als in middenhuur
- Middeninkomens (€ 40.000 - € 70.000) kunnen maar zeer beperkt terecht bij woningcorporaties, en kunnen in de stad geen nieuwbouwwoning kopen
- Middenhuur (zeer) beperkt beschikbaar met hoge huurprijzen per m2 per maand € 16,00 - € 20,00 per m2 per maand (studio tot € 40,00/m2/p.m.)

Lost de markt de wooncrisis op?

- Woningcorporaties bouwen maar beperkt middenhuur
- Energiearmoede concentreert zich voor 75% in corporatiesector
- Corporatiesector krimpt door sloop en verkoop, en groeit langzaam door nieuwbouw (van m.n. sociale) huurwoningen
- Passende nieuwbouw in de stad is niet betaalbaar voor middeninkomens die niet al een woning bezitten (met overwaarde)
- Middenhuur is duur – middeninkomens zijn 40 – 50% van besteedbaar inkomen kwijt aan huur. (NIBUD norm = 30%)
- Vrij sector huur heeft jaarlijkse huurstijging boven inflatie (+ 1 à 2%) en wordt i.h.a. na 15-20 jaar verkocht
- Beleggers maken hoge rendementen en stromen toe in de stad

Waarom zien we revival wooncoöperaties?

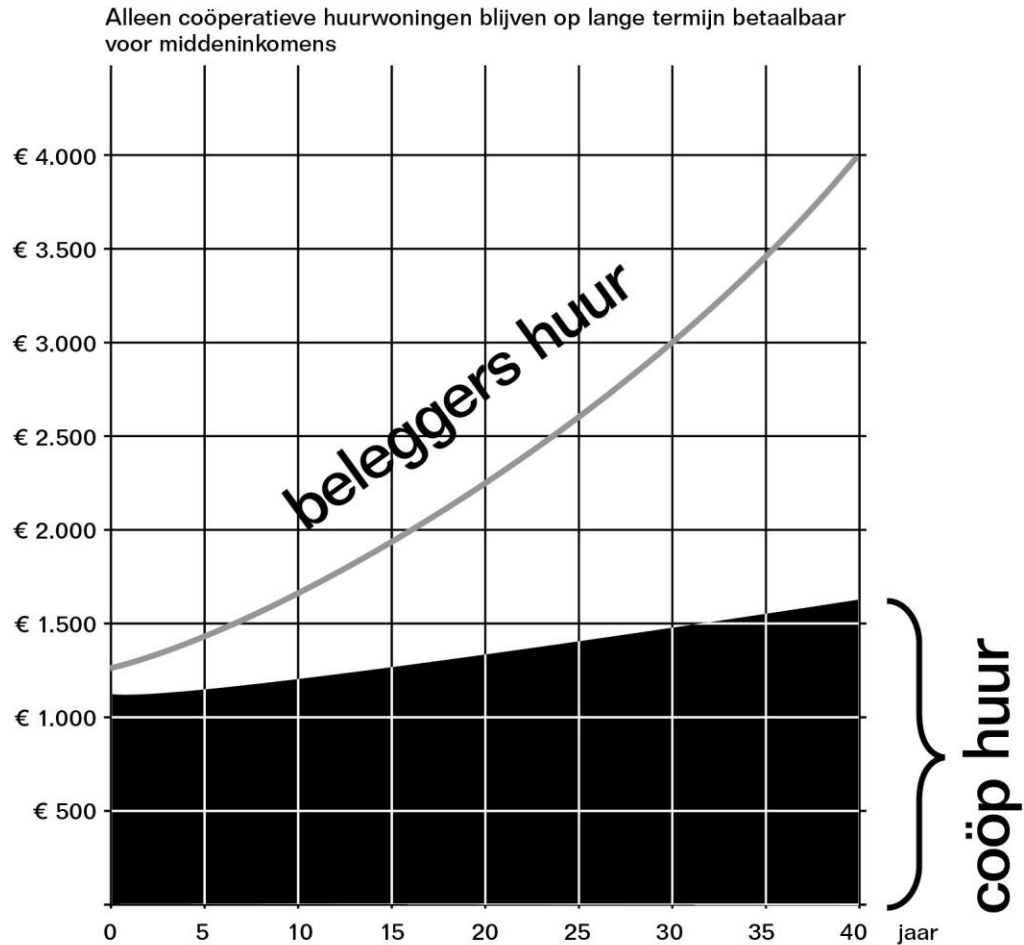
Wooncoöperaties werken zonder winstoogmerk op kostprijsbasis.

Zij waarborgen op zeer lange termijn:

- Betaalbaarheid voor lage en middeninkomens
- Zeggenschap en democratische besluitvorming leden-bewoners
- Meer bindende duurzaamheid in wonen, werken, leven en mobiliteit
- Vernieuwend opdrachtgeverschap en innovatie, ook op termijn
- Non- speculatie

Deze beginselen moeten goed vastgelegd worden in statuten en gronduitgifte!

de betaalbaarheid op lange termijn



AMSTERDAM 1908 -1920



Amsterdamsche Coöperatieve Woningvereniging
Samenwerking opgericht 1908, eerste woningen o
Opgeleverd 1910, Harmoniehof vanaf 1919
Nu 860 woningen Amsterdam Zuid.
Statuten bevatten geen beginselen voor passend
toewijzen.

WENEN



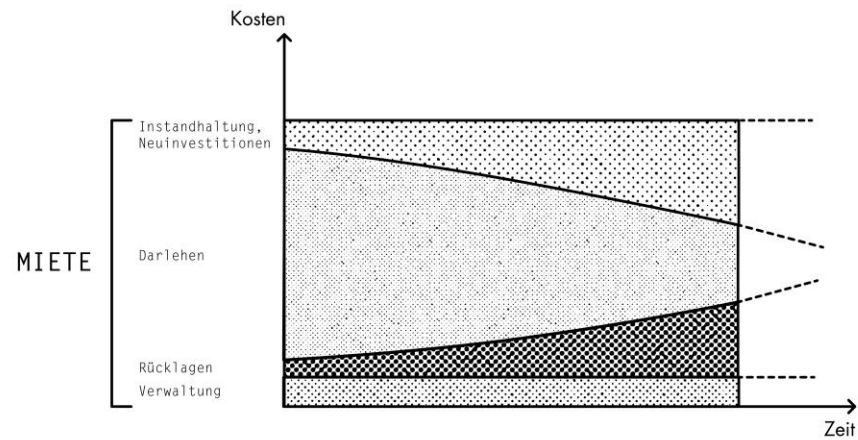


PLANNINGFASIS feld72 Architectuur TT Oord Architectuur / Interieur Strategien Architectuur Studio 3D, video films T +31 20 4949 9999 www.feld72.nl info@feld72.nl	BALWEGWER die wogen Woonprojecten Samen aan de Woonwag. info@diewogen.nl www.diewogen.nl	SALVOORSHEDEN +haus (wogen Quartiershäuser) Samen aan de Woonwag Buisbouw Particuliere TT (Dinse Hilde Wegel) T: 06 43 43 43 43	FAZIE EW	MAGSTAD 1:100	PLANNINGNALT 3. Obergeschoos DATUMNAME QUART_P_EW_ar_	SOBBERITIT SG	DISSTELT 29.05.2018
			PROJEKTTOODE 325 WQH	PLANNINGROOSSE A3		SOBBERPRAKT MP	SOBBERDERT 29.08.2018

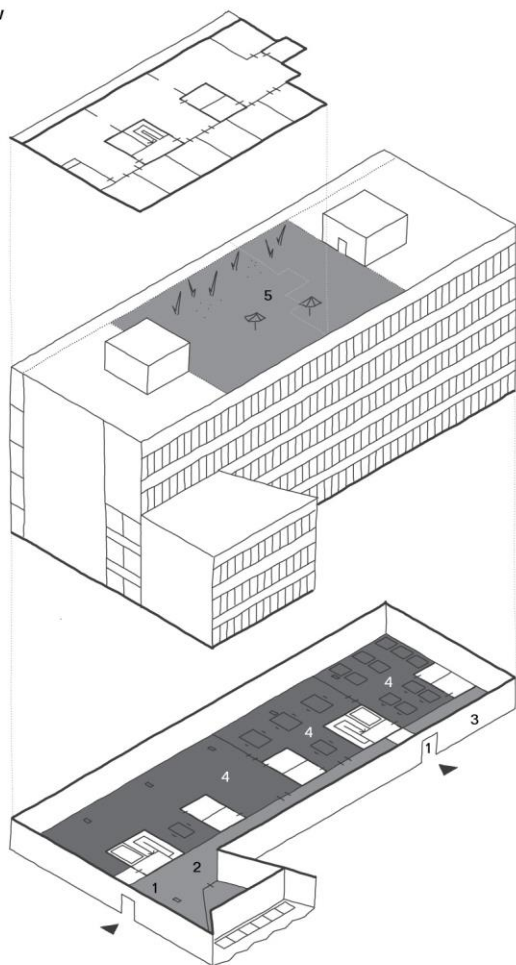


MÜNCHEN





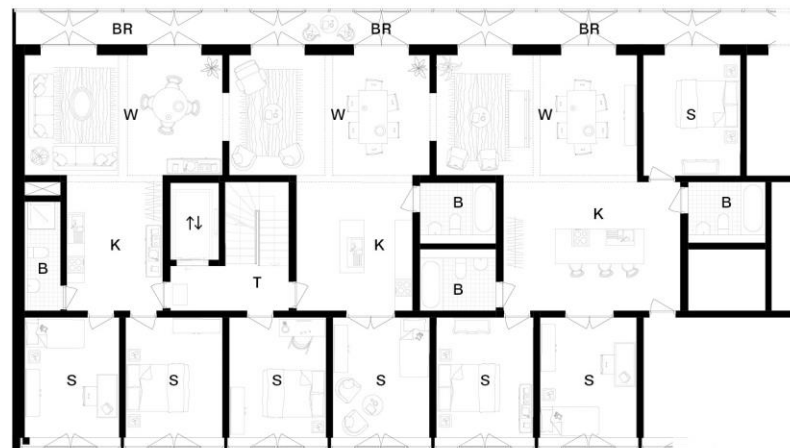
exploded view



- 1 Entreehal
- 2 Cafeteria; een publiek toegankelijke cafeteria zorgt voor levendigheid op de begane grond
- 3 Logeerkamer; een gastenverblijf voor bezoek van bewoners

- 4 Werkplaats; een grote ruimte met apparatuur en gereedschap waarvan iedere bewoner gebruik kan maken
- 5 Dakterras; een collectieve buitenruimte voor alle bewoners

type plattegrond



- T Trappenhuis; portieken geven toegang tot de verdiepingen
- K Keukens; liggen centraal in de woning met woon- en slaapvertrekken rondom
- W Woonkamer; geschakelde, gedeelde woonkamers verbinden de individuele kamers en clusters

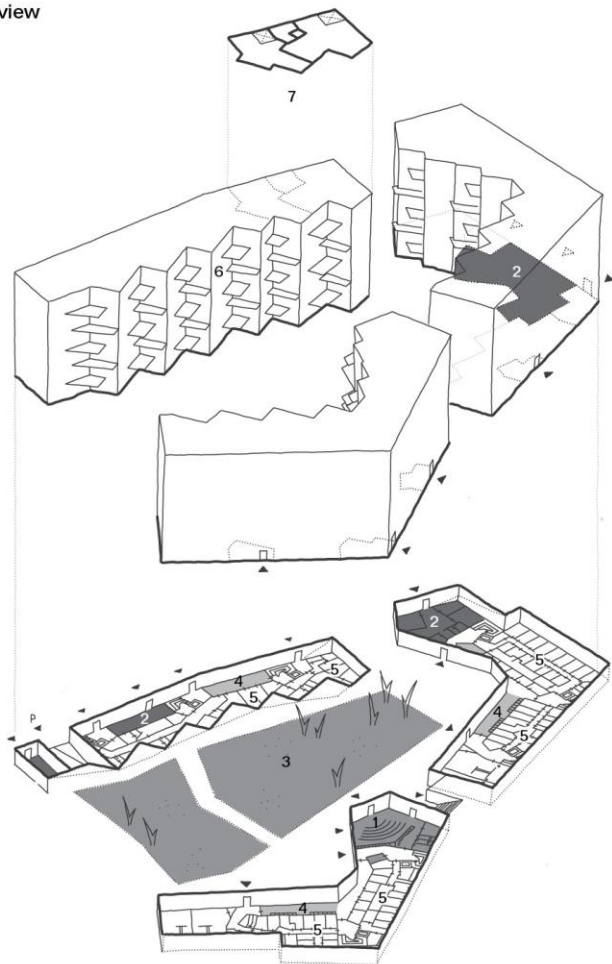
- S Slaapkamer
- B Badkamer; deze worden door alle bewoners gedeeld
- BR Buitenruimte; een woningbrede winter tuin zorgt voor een geleidelijke overgang tussen binnen en buiten, door de deuren te openen ontstaan er intiemere plekken

ZÜRICH





exploded view



- 1 Bijeenkomstruimte; ligt centraal aan de binnentuin en is geschikt voor allerlei bijeenkomsten en activiteiten
- 2 Extern verhuurbare ruimtes; verlevendigen de plint op de koppen van het gebouw
- 3 Collectieve binnentuin; een groene oase temidden van het blok waar kinderen kunnen spelen en bewoners elkaar kunnen ontmoeten
- 4 Wasvoorziening; ieder blok heeft een collectieve wasvoorziening
- 5 Bergingen; elke woning heeft op straatniveau een berging
- 6 Balkons; verspringen alternerend, zodat iedere woning een goed bezonde buitenruimte heeft mét zicht op de binnentuin
- 7 Portieken; woningen liggen als tweespanners rond daglicht verlichte trappenhuizen

type plattegrond

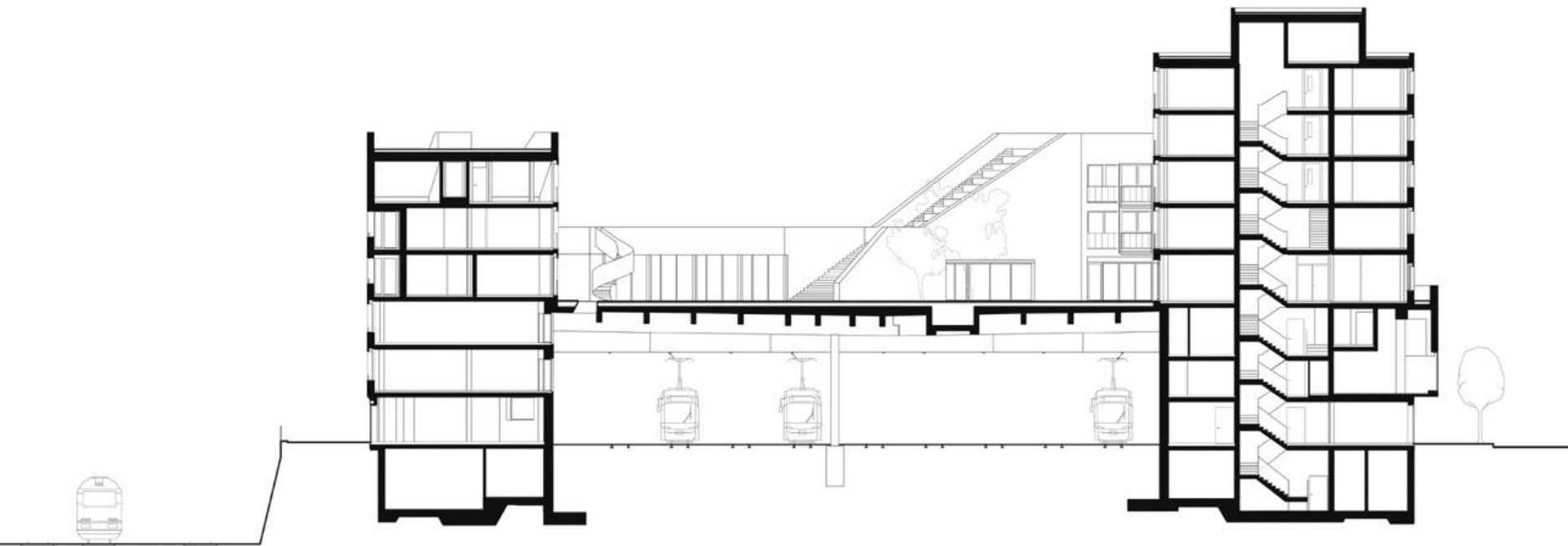


- T Trappenhuis; ruime trappen cirkelen rond een vide, ramen voorzien de ruimte van daglicht
- E Entree; staat in open verbinding met de woonkamer en keuken, zodat in één oogopslag de woning wordt overzien
- W Woonkamer; speelse doorkijkjes bieden overzicht op de hele woning, de woonkamer heeft direct toegang tot het balkon
- W Woonkeuken; een dubbelhoge vide brengt het daglicht tot diep in de woning
- S Slaapkamer
- B Badkamer
- BR Buitenruimte; biedt zicht op de binnentuin en is groot genoeg voor een tafel met meer stoelen dan gezinsleden
- V Vide; van de keuken van de ondergelegen woning



Genossenschaft Kalkbreite
88 woningen + diverse
bedrijfsruimte en
voorzieningen
Müller Sigrist Architekten
2014





20

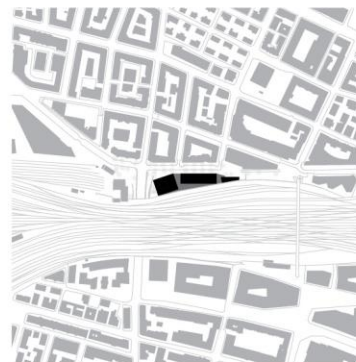
Zollhaus Zürich



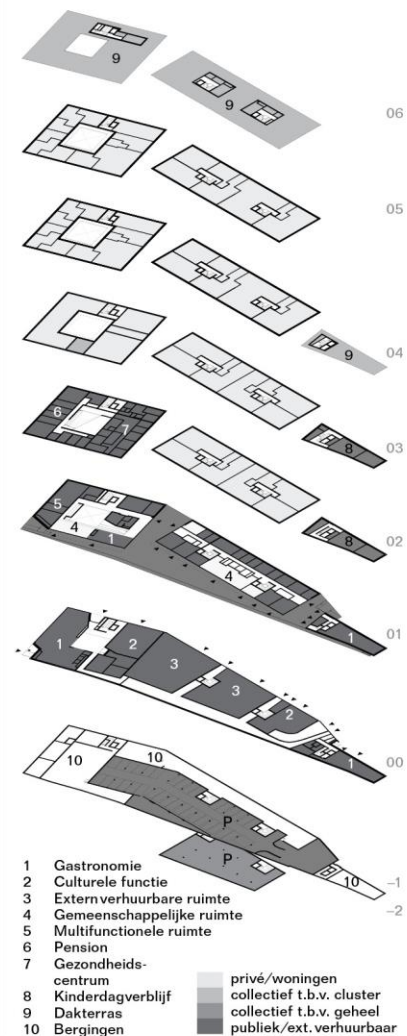
Het Zürichse Zollhaus is gelegen naast de spoorzone van Zürich. Het gebouw heeft een publieke sokkel met daarop drie opklimmende bouwvolumes. In de sokkel bevindt zich horeca, culturele functies, commerciële ruimte, gemeenschappelijke ruimte en de ingang voor de parkeerruimtes onder het complex. De sokkel heeft een publiek dakterras dat over het spoorwegtracé uitkijkt waaraan publieke, gemeenschappelijke en multifunctionele ruimtes grenzen, verspreid over de drie gebouwdelen. Het kleinste volume is een kinderdagopvang. Daarna volgt een woonblok met portiekontsluiting en een woonblok met een atriumontsluiting. Met grote variatie aan woontypes en

afmetingen, van studio's tot appartementen met zeven kamers. Op de daken van deze gebouwen zijn collectieve buitenruimtes te vinden en op het dak van de kinderdagopvang kan in de buitenlucht worden gespeeld.

Adres	Zollstrasse, Zürich	
Architect	Enzmann Fischer Partner AG, Zürich	
Landschapsarchitect	Koepli Partner GmbH	
Opdrachtgever	Genossenschaft Kalkbreite	
Bouwperiode	2018-2020	
Ontsluitingstype	Portiek en galerij	
Woningen	Totaal	
8-kamerwoning	229 m ² GBO	2
7-kamerwoning	161 m ² GBO	3
6-kamerwoning	147 m ² GBO	4
5-kamerwoning	110 m ² GBO	8
4-kamerwoning	93-112 m ² GBO	8
3-kamerwoning	60 m ² GBO	4
2-kamerwoning	50-60 m ² GBO	8
Studio	19-35 m ² GBO	18
Huurniveau	19,46-23,19 CHF/m ² /maand	
BVO	Totaal	15.838 m ²
GBO	Totaal	9.413 m ²
	Wonen	5.074 m ²
	Collectief	661 m ²
	Ext. verhuurbaar	3.678 m ²
GBO collectief/GBO wonen + collectief	11,5%	
Buitenruimte	Collectief	2.763 m ²
Oriëntatie woning	Enkelzijdig	18%
	...waarvan noord	75%
	Dubbelzijdig	63%
	Driezijdig	19%

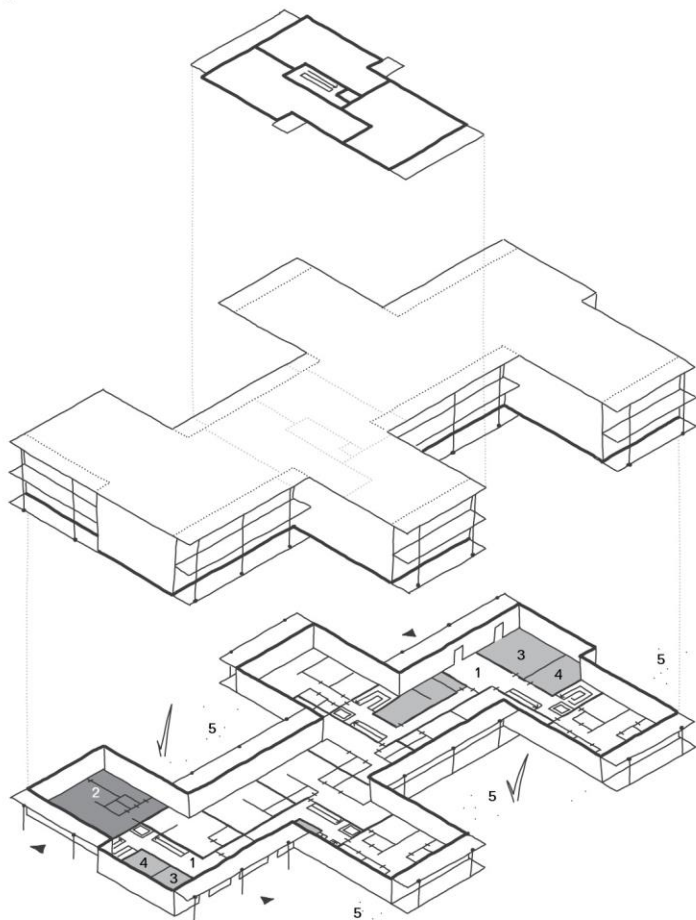


gradiënt publiek-privé





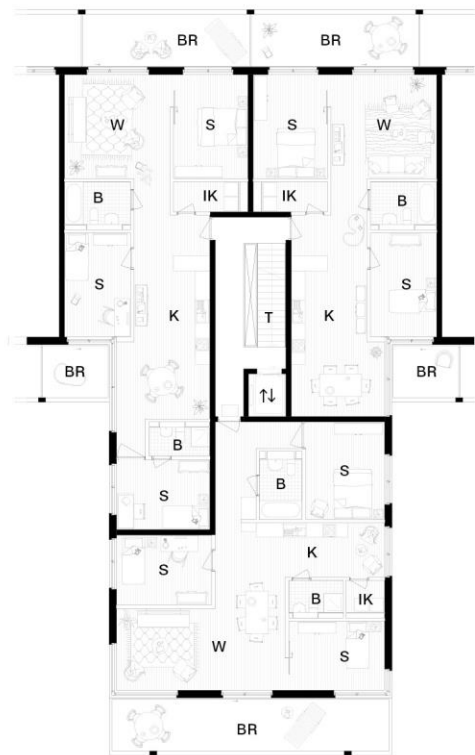
exploded view



- 1 Entree ruimte; twee ruime entreezones bieden toegang tot de vier portieken
- 2 Bijeenkomst ruimte voorzien van keuken en sanitair; voor samenkomst van bewoners
- 3 Fietsenstalling; begane grond nabij de entree

- 4 Wasruimtes; de appartementen delen per gebouwdeel één wasruimte
- 5 Zichtgroen; alle woningen zijn meervoudig georiënteerd rond groene tuinen

type plattegrond



- T Trappenhuis; bevindt zich midden in het volume en ontsluit per verdieping drie woningen
- E Entree; binnenkomst naast woonkeuken met vrij zicht door woning
- W Woonkamer; heeft meervoudige oriëntatie en grenst direct aan de woningbrede buitenruimtes
- K Woonkeuken

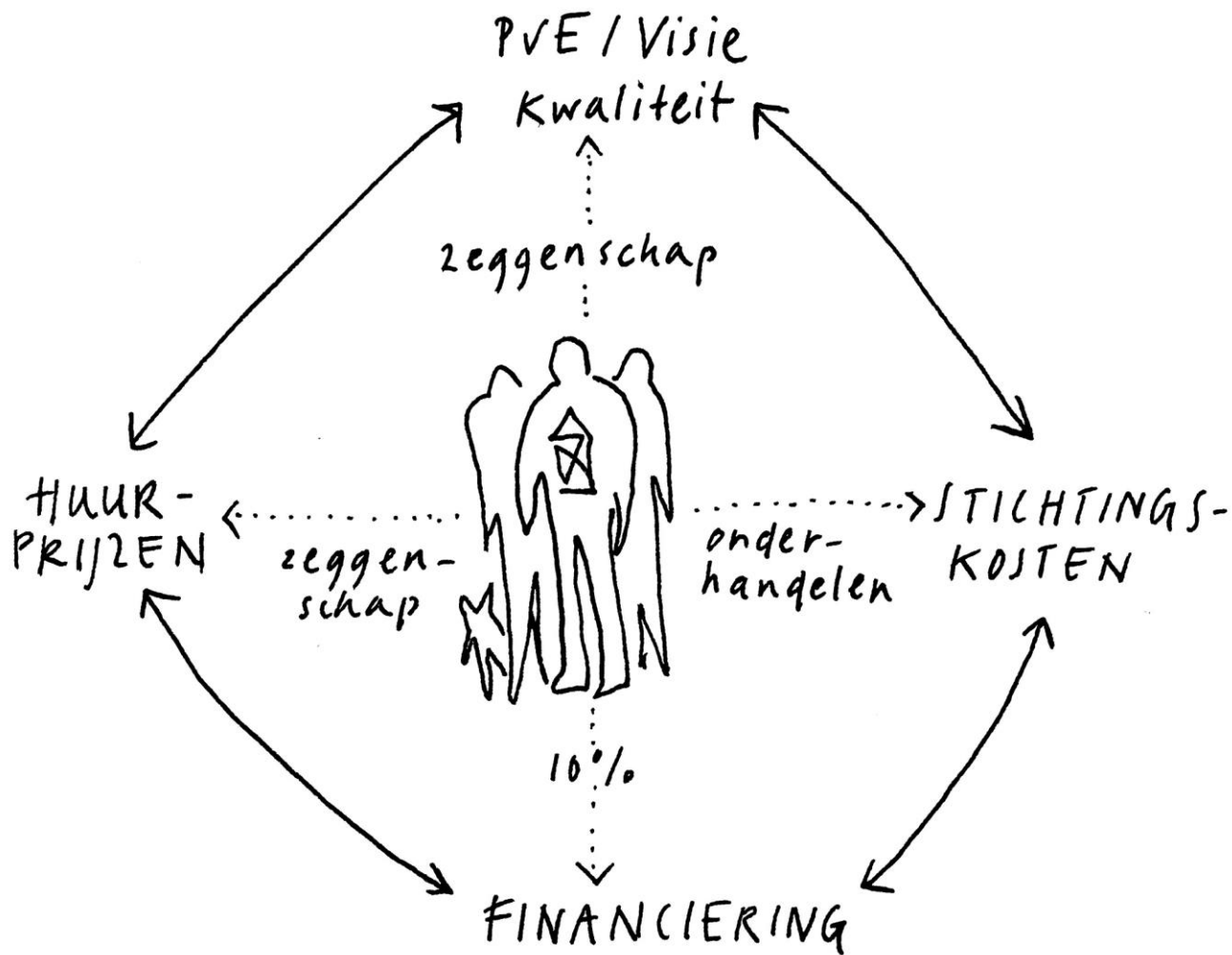
- S Slaapkamer
- B Badkamer
- IK Inbouwkast
- BR Buitenruimte; woningbrede balkons zijn groot genoeg voor een tafel met meer stoelen dan gezinsleden en hebben zicht op het groen rond de woningen

Motie Wooncoöperatie? Ik weet hoe dat moet!

- Hoeveel animo?
- Is wooncoöperatie of CPO starten complex en (financieel) risicovol?
- Bepaalde vorm van ondersteuning kan helpen
- Informatiecampagne

Succesvolle ondersteuning wooncoöperaties

1. **Initiatiefnemers** (3-7) die community opbouwen (30-100)
2. **Steunpunt** dat hen met raad en daad terzijde staat
3. Coöperatieve huurwoningen opnemen in **woningbouwprogrammering** als aparte categorie
4. **Locaties** aanwijzen
5. Prijsvragen
6. Op wooncoöperaties toegesneden **grondprijsbeleid** en –uitgifte
7. Revolverend fonds dat **gemeenteleningen** verstrekt



AMSTERDAM 2022



Vragen binnen op email?

10 minuten pauze: even verzamelen

Gronings Steunpunt Wooncoöperaties

- Eén centraal en herkenbaar aanspreekpunt
- Gesprekken + input van kennisplatforms
 - Nodig bij initiatiefnemers
 - Ontwikkelkennis
 - Investeringskracht
 - Hele lange adem
 - Woonvraag i.p.v. woningvraag
 - Schuurt met de RO processen
 - Maatwerkondersteuning en de gemeentelijke uitrusting

Gronings Steunpunt Wooncoöperaties

- **Buiten** de gemeentelijke organisatie
- Voor iedereen toegankelijke kennis en expertise
- Registratie behoefte
- Tweezijdig karakter
 - Hulp bij formulering van de ruimte-vraag
 - Coöperatieve woonontwikkelingen activeren
- Uitvoering door KUUB
- Revolverend fonds voor ondersteuning in de haalbaarheidsfase

Suzan Wierenga - KUUB

Ideeën over de uitvoering van het Gronings Steunpunt Wooncoöperaties

- Wat vind je bij het steunpunt
- Wat kun je er halen
- Wat kun je er brengen

Doelstelling Gronings Steunpunt

KUUB is gevraagd:

- Een onafhankelijk steunpunt op te richten
- Haar expertise met particuliere collectieven in te zetten en te delen
- Via het steunpunt groepen te helpen betaalbare woningbouw te realiseren

Werk samen met gemeente en belanghebbenden

Taken Gronings Steunpunt (1)

- Informatiepunt en expertisecentrum
- Kennis van coöperatieve ontwikkeling delen
- Een kaartenbak met wooninitiatieven beheren
- Groepen bij elkaar brengen
- Locaties met kansen kennen (van locatie naar initiatief)
- Voorwaarden voor open inschrijving uitwerken

Taken Gronings Steunpunt (2)

- Groepen mobiliseren
- Helpen haalbaarheidsstudies te maken
 - Vraag goed formuleren articuleren
 - Verwachtingen te managen
 - Financiële grenzen van de groep te verkennen
- Groepen helpen met een uitgewerkt projectvoorstel te komen (van initiatief naar locatie)
- Initiatiefgroepen evt. koppelen aan draagkrachtige partijen
- Schakel tussen gemeente en wooninitiatieven

Verschijningsvorm Steunpunt

- Website als basis
- Kantoor als plek voor overleg of inloopspreekuur

De website

- Profiel aanmaken a.h.v. praktische vragen
- Potentieel beschikbare locaties
- Uitleg over Wooncoöperaties
- Informatie downloaden
- Kennismakingsgesprek inplannen
- Je vragen kan stellen

KUUB als uitvoeringsorganisatie

Onze belangrijkste pijlers zijn:

- Kennisdeling in begrijpelijke taal en beeld
- Laagdrempelig en toegankelijk zijn
- Vertrouwen als basis

Kennisdeling

We organiseren informatieavonden over verschillende onderwerpen:

- De ontwikkelvorm Wooncoöperatie
- Hoe werk je samen naar een projectvoorstel
- Voorbeelden van projecten – keyspelers laten spreken
- Financiële component Wooncoöperatie

Van wooninitiatief naar haalbaar plan

- Samen aan de slag met een projectvoorstel:
 - Een formulering van de doelstelling en wensen van het wooninitiatief
 - Volumestudie
 - Deelnemerslijst
 - Indicatie van de grondprijs en een financiële analyse
- Projectvoorstel dienen we samen met u in

Bij start in samenspraak uitwerken

- Criteria voor concrete ondersteuning
- Criteria voor open inschrijving op locaties
- Criteria voor toekenning locaties bij over-inschrijving

In samenspraak met gemeente en afvaardiging van initiatiefnemers

Vragen binnen op email?

10 minuten pauze: even verzamelen

Conditionele maatregelen

Met het Steunpunt alleen zijn we er niet

- Reservering gronden
- Financieringsfaciliteit
 - Voorfinanciering plankosten
 - Structureel financieringsgat van 20%
- Afstemming met woningcorporaties
- Verbetering interne routing

Benieuwd naar de reacties

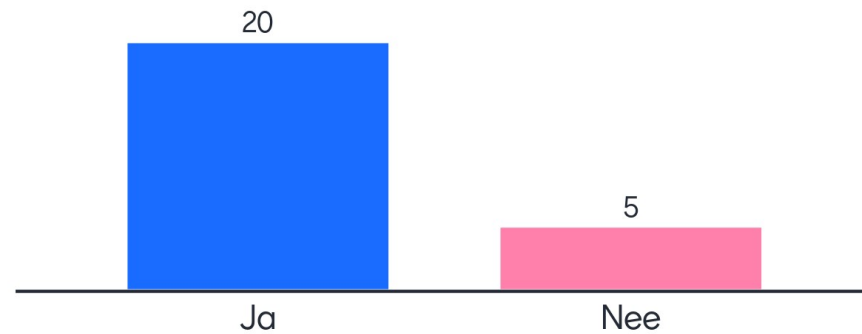
1. Zijn inwoners van Groningen hiermee geholpen?
NU ALVAST KORTE PEILING VIA MENTIMETER
2. Missen we nog iets in ons voornemen?

Tot 21 januari de tijd om op ons voornemen te reageren:
stuur een mail aan chris.myles@groningen.nl

Benieuwd naar de reacties

Zitten we met dit voorstel op het goede spoor?

Mentimeter



En nu?

- Vervolg in 2 opties:
 - Opzetten Steunpunt conform voornemen
 - In gesprek o.b.v. de reacties
- Opening in het voorjaar
- Parallel daarmee maatregelenpakket uitwerken (+ besluitvorming in Raad)

Dank voor uw deelname!

Uitzending is terug te kijken via youtube

Reageren op ons voornemen kan tot 21 januari

- Stuur een mail aan chris.myles@groningen.nl

Vragen worden gebundeld en gedeeld met deelnemers aan deze bijeenkomst.

Platform31 start nieuw pilotprogramma voor wooncoöperaties in 2022