

X Gemeente
X Amsterdam
X

Aan de slag met wooncoöperaties!

Eindrapport Kwartiermaker

Amsterdam, 12 mei 2020

Inhoudsopgave

Wat is een wooncoöperatie?	4
In het kort	5
Resultaten kwartiermakersfase	5
1. Ambities opnieuw gewogen	6
1.1 Het belang van wooncoöperaties	6
1.2 Resultaten kwartiermakersfase	6
1.3 Ambities Actieplan bij stellen	7
1.4 Relatie met programma zelfbouw	8
2. Minimum voorwaarden wooncoöperaties	9
2.1 Een keurmerk voor wooncoöperaties	9
2.2 Erfpacht	9
2.3 Huisvestingsverordening	11
3. Locaties en kansen	13
3.1 Aanleiding en scope	13
3.2 Korte termijn locaties	13
3.3 Ontwikkelpojecten	14
3.4 Lange termijn locaties	14
3.5 Selectieproces verder ontwikkelen	15
4. Financieringsregeling en waardebeoordeling	16
4.1 Aanleiding en scope	16
4.2 Voorstel financieringsregeling	16
4.3 Risicoreservering	17
4.4 Lange(re) termijnoplossing: Solidariteitsfonds	17
4.5 Grondwaardebeoordeling voor wooncoöperaties	18
4.6 Waardering bestaand vastgoed	18
5. Praktijkontwikkeling	19
5.1 Aanleiding en scope	19
5.2 Platform Amsterdamse Wooncoöperaties	19
5.3 !WOON	19
6. Programma Wooncoöperaties	21
6.1 Eén programma	21
6.2 Organisatie van het programma	21
6.3 Voorstel capaciteit en kosten	21
Colofon	24

Wat is een wooncoöperatie?

Een wooncoöperatie is een vorm van collectief wonen. Gezamenlijk geven bewoners vorm aan zelfbeheer en zelfbestuur. De wooncoöperatie is een gemeenschap waarin bewoners meer of minder met elkaar delen, variërend van bijvoorbeeld een gemeenschappelijke tuin tot een gezamenlijk huishouden, van gemeenschappelijk ingekochte zorg tot een gezamenlijke opvang van kinderen.

Een wooncoöperatie kan een kleine hechte gemeenschap zijn, maar ook een grotere losse groep. Of juist andersom: een kleine losse groep of een grote hechte gemeenschap met een gedeelde identiteit. En alles hier tussenin. Iets van gemeenschappelijkheid, een gedeelde verantwoordelijkheid, is wel een noodzakelijke voorwaarde voor de continuïteit van een wooncoöperatie.

Een wooncoöperatie beslist zelf wie wordt toegelaten (coöptatie). Wel binnen heldere grenzen:

- 1 Er is democratisch bestuur
- 2 Het is niet mogelijk voor individuele leden om geïnvesteerd maatschappelijk kapitaal uit de coöperatie te halen
- 3 Een wooncoöperatie heeft geen winstoogmerk.

Deelnemers kernteam en werkgroepen

Maarten van Poelgeest, Ruben Keijser, Marije Raap, Jeannette Kuipers, Elly van Sluijs, Angelique Bor, Jeroen Montauban, Lotte Schamp, Caja Oudemans, Doesjka Porcelijn, Sandra Hermans, Liset Reinecke, Ingrid Turpijn, Clemens Mol, Gerben Kamphorst, Peter van Zoest, Michiel Mulder, Erjen Prins, Els Daems, Nabila Bouabbouz

In het kort

Resultaten kwartiermakersfase

Met deze rapportage wordt de fase van kwartier maken afgesloten. De ambities van het Actieplan Wooncoöperaties zijn verder uitgewerkt. Dat heeft geleid tot concrete voorstellen op vier onderdelen:

Locaties:

- 7 locaties die de komende twee jaar op de markt komen
- 6 locaties die over drie tot vier jaar op de markt komen
- 2 tot 3 ontwikkelprojecten waar op grotere schaal wooncoöperaties gerealiseerd gaan worden als onderdeel van bestuurlijke opdracht 'nieuwe ontwikkelmodellen'
- 2 concrete locaties en 4 nader te onderzoeken locaties/gebieden voor de lange termijn (2025 en daarna)

Regelgeving en randvoorwaarden:

- Standaardisering van speciale erfpachtvoorwaarden voor wooncoöperaties
- Vastleggen van spelregels bij toewijzing middels de Huisvestingsverordening
- Ontwikkelen van een keurmerk samen met het Platform Amsterdamse Wooncoöperaties

Financiering:

- een gemeentelijke financieringsregeling aanvullend op de eigen inleg en een bancaire lening
- oprichting van wooncoöperatiefonds met een leencapaciteit van 50 miljoen euro, waaruit tegen marktconforme voorwaarden geleend wordt door wooncoöperaties
- uitwerken van een solidariteitsfonds waardoor op lange termijn financiering van wooncoöperaties door de sector zelf mogelijk wordt

Praktijkontwikkeling:

- ondersteuning en training bij vragen van geïnteresseerden en groepen
- een keurmerk, samen te ontwikkelen met het Platform Amsterdamse Wooncoöperaties

1. Ambities opnieuw gewogen

1.1 Het belang van wooncoöperaties

In Amsterdam is grote behoefte aan betaalbare, passende woningen

Amsterdam was altijd al een populaire plek om te wonen. De laatste jaren is de druk op de woningmarkt snel toegenomen en tot ongekende hoogten gestegen. Het is steeds moeilijker voor sociale en middeninkomens om binnen Amsterdam een huur- of koopwoning te vinden. Dat zal de komende tijd naar verwachting zo blijven.

Burgers willen meer zeggenschap over hun woning en nabije omgeving

Steeds meer burgers nemen het heft in eigen hand. Ze organiseren zich in bottom-up initiatieven om zelf duurzame energie op te wekken, gezamenlijk hun kinderen op te vangen of zorg te regelen. Het zelf starten van, of aansluiten bij, een wooncoöperatie biedt de mogelijkheid om zelf vorm te geven aan woonwensen. Daarnaast versterkt het de banden van burgers onderling.

De behoefte aan meer zeggenschap leeft ook sterk op het gebied van wonen en de nabije leefomgeving. Door groepen burgers de mogelijkheid te geven om zelf vorm te geven aan hun woonwensen krijgen zij de kans om een nieuwe rol in te vullen. In een wooncoöperatie zijn de bewoners participant en burger in plaats van klant en consument.

Wooncoöperaties zijn een nieuwe vorm om meer maatschappelijk woonbezit te creëren

De tijd is rijp voor meer wooncoöperaties. Ze zijn een extra keuzemogelijkheid tussen sociale huur en dure koop. De huurwaarde is dan bepalend voor de waarde van het vastgoed. Niet de maximale prijs op de markt. Wooncoöperaties kunnen niet uitponden en er is geen winstoogmerk. Op die manier blijven woningen in het bezit van wooncoöperaties toegankelijk voor mensen met een laag en middeninkomen. Het geldt ook voor zeggenschap: de wooncoöperatie wordt democratisch bestuurd. Bewoners zijn zelf verantwoordelijk voor het vormgeven, beheren, onderhouden van hun woningen en complexen. Zo wordt de sociale cohesie versterkt.

Een wooncoöperatie oprichten is nu nog te moeilijk

Ons woonbestel is niet toegesneden op de hybride vorm van eigenaarschap van de wooncoöperatie. De bewoners zijn als lid van de vereniging collectief eigenaar van het vastgoed en tegelijk ook huurder. Deze afwijkende vorm betekent dat wooncoöperaties tegen veel belemmeringen oplopen. Een

tekort aan bouwkvelds, gemeentelijke- en landelijke regels, grote terughoudendheid bij banken, corporaties die niet willen verkopen tegen een maatschappelijke prijs. De belemmeringen maken dat een latente vraag moeilijk manifest wordt. Alleen de volhouders, groepen getrokken door bevolgen mensen die bereid zijn er heel veel tijd in te stoppen, weten na jaren en veel doorzettingsvermogen een project te realiseren.

Amsterdam maakt ruim baan voor de wooncoöperatie van inwoners

De gemeente Amsterdam wil het makkelijker maken voor de wooncoöperatie. Door belemmeringen weg te nemen, regels te verhelderen en meer wooncoöperaties meer mogelijkheden te bieden.

1.2 Resultaten kwartiermakersfase

Regelgeving

Voor de regelgeving heeft dit geleid tot voorstellen voor de standaardisering van speciale erfpachtvoorwaarden voor wooncoöperaties en voor het vastleggen van spelregels bij toewijzing middels de Huisvestingsverordening. Ook wordt voorgesteld om samen met het Platform Amsterdamse Wooncoöperaties te komen tot een door iedereen gedragen keurmerk voor wooncoöperaties.

Locaties

Om wooncoöperaties meer kansen te bieden is hard gezocht naar concrete bouwkvelds op korte en middellange termijn. Dat heeft geleid tot 7 locaties die de komende twee jaar op de markt komen en 6 locaties die over drie tot vier jaar op de markt komen. 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.

Financiering

Uit de analyse van financieringsmogelijkheden is gebleken dat banken zeer terughoudend zijn bij het financieren van wooncoöperaties, ook wanneer er sprake is van een sluitende businesscase voor een project. Banken financieren tot 70% van de waarde (loan to value). De doelgroep, huishoudens met lage en middeninkomens, kan zelf een deel van de financiering regelen, maar dit is onvoldoende om het financieringsgat te overbruggen. Om die reden wordt een gemeentelijke financieringsregeling voorgesteld aanvullend op de eigen inleg en een bancaire lening. Deze regeling gaat uit van marktconforme voorwaarden. Om de regeling te funden, wordt voorgesteld een wooncoöperatiefonds te starten met leencapaciteit van 50 miljoen euro. Met een eerste inleg van 50 miljoen euro kunnen naar verwachting de komende vier tot vijf jaar de projecten mede gefinancierd worden.

Pas na 15 jaar hebben wooncoöperaties voldoende eigen vermogen opgebouwd, waardoor de gemeentelijke lening geherfinancierd kan worden en de wooncoöperatie de lening aan de gemeente helemaal kan aflossen.

Omdat er sprake is van een sluitende businesscase bouwen wooncoöperaties op lange termijn een stevig eigen vermogen op. De gemeente wil dat op 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 is dat al het geval.

Dit betekent voor het fonds twee dingen:

- Op termijn zal de gemeente bij moeten storten in het wooncoöperatiefonds. De leencapaciteit is met 50 miljoen euro voldoende voor de start van projecten gedurende vier tot vijf jaar. Deze projecten kunnen echter pas na 15 jaar volledig aflossen. Dit betekent dat er over vier- vijf jaar een aanvullend bedrag nodig is. Dit bedrag kan op basis van een evaluatie over ca. drie jaar ingeschat worden. Wellicht kan de gemeentelijke lening per woning lager worden omdat naar verloop van tijd de koudwatervrees van banken minder groot wordt.
- Het betekent dat vanaf de start een begin gemaakt wordt met de opbouw van een solidariteitsfonds. Dit wordt in samenhang met de financieringsregeling de komende maanden verder uitgewerkt. Wooncoöperaties die gebruik maken van de lening nemen verplicht deel aan dit fonds.

Praktijkontwikkeling

Op het moment dat belemmeringen in regelgeving 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 is het van belang dat het Platform Amsterdamse

Wooncoöperaties uitgroeit tot een professionele belangenbehartiger en gesprekspartner van de gemeente.

1.3 Ambities Actieplan bij stellen

In de kwartiermakersfase is met veel mensen binnen en buiten de gemeente gesproken. Op basis hiervan zijn de ambities van het Actieplan opnieuw gewogen. Dit heeft tot een aantal constatering geleid en voorstellen om de ambitie bij te stellen.

Randvoorwaarden

Voor wat betreft de gemeentelijke regelgeving is het meeste huiswerk gedaan. Overeenstemming met het Platform Amsterdamse Wooncoöperaties over een breed gedragen keurmerk vormt hiervan het sluitstuk. Een gemeentelijke financieringsregeling neemt voor initiatieven het grootste struikelblok weg en is essentiële randvoorwaarde voor het op grotere schaal mogelijk maken van wooncoöperaties.

Nationale regelgeving bij verkoop van corporatiebezit zou aangepast moeten worden. Corporaties moeten bij de waardebeoordeling nu nog uitgaan van marktwaarde in lege staat. Voor wooncoöperaties kunnen corporaties vervolgens tot maximaal 50% korting geven op deze waarde. In Amsterdam is de marktwaarde lege staat vaak een zo hoog bedrag dat zelfs met een korting van 50% de woningen niet betaalbaar zijn voor de doelgroep van de wooncoöperatie. Het zou beter en ook juister zijn wanneer de huurwaarde de grondslag zou zijn voor de waardebeoordeling.

Locaties: vier routes

Het actieplan wooncoöperaties van september 2019 gaf een basis en vier routes naar meer wooncoöperaties.



Nieuwbouw en transformatie (route 1 en 2)

De locaties die in de kwartiermakersfase 'gevonden' zijn, zijn allemaal nieuwbouwprojecten op gemeentelijke locaties. Omdat de gemeente hier de condities voor uitgifte zelf bepaalt, is het mogelijk gebleken de ambitie om meer nieuwbouwkavels beschikbaar te krijgen voor de korte termijn te realiseren. De termijn uit het Actieplan van twee jaar bleek te krap. Bovendien is het belangrijk de ambitie voor de wooncoöperatie te combineren met andere ambities, bijvoorbeeld ouderenhuisvesting. Er zijn steeds meer groepen ouderen die zoeken naar een vorm van collectief wonen.

De zoektocht naar nieuwe locaties moet onverminderd door gaan. Daarbij is wel geconstateerd dat steeds meer nieuwbouw gerealiseerd zal worden op transformatielocaties. Die locaties moeten vaak in ontwikkeling worden gebracht in onderhandeling met partijen die reeds posities hebben ingenomen. In dit proces van onderhandeling moet de wooncoöperaties nog haar positie veroveren. Ook hier geldt dat ambities gecombineerd moeten worden. De gemeente wil dat partijen in transformatiegebieden ook sociaal en midden-segment realiseren. Dat is ook goed mogelijk in de vorm van een wooncoöperatie.

Ontwikkelbuurten (route 3)

Een aantal gevonden nieuwbouwlocaties op gemeentelijke kavels ligt in ontwikkelbuurten. Op die manier levert de wooncoöperatie een bijdrage aan het proces van stedelijke vernieuwing. Het verder invlechten van de wooncoöperaties in bestaande plannen vraagt om een zorgvuldig overleg met bewoners en corporaties. In aanvulling op de mogelijkheden voor participatie vanuit de buurt zijn er kansen voor een groot ontwikkelproject. Hierbij wordt onderzocht hoe de wooncoöperatie de betrokkenheid van huidige en buurtbewoners het proces van stedelijke vernieuwing kan versterken. Net als bij nieuwbouw moet hier, vanuit een te starten programma Wooncoöperaties, onverminderd aan getrokken worden.

Bestaande bouw: beheercoöperaties (route 4)

Gebleken is dat corporaties geïnteresseerd zijn in het meer mogelijk maken van vormen van collectief wonen, maar dat willen doen in de vorm van beheercoöperaties. Voor veel ouderen die een wooncoöperatie willen oprichten is dit een aantrekkelijke vorm. Verkoop van bestaand vastgoed tegen een maatschappelijke prijs zien de meeste corporaties niet zitten. Als er verkocht wordt, willen de meeste corporaties de hoofdprijs om met het aldus verdiende geld nieuwbouw, verduurzaming en het betaalbaar houden van hun bezit mogelijk te maken. Realisatie van zelfstandige wooncoöperaties langs route 4 zal daarom de komende jaren moeizaam gaan. Beheercorporaties geven mensen ook de mogelijkheid om zelfbeheer en zelfbestuur vorm te geven. En wanneer het vertrouwen in de wooncoöperatie groeit en groepen te kennen geven ook het vastgoed te willen verwerven, dan is verkoop niet op voorhand uit te sluiten. Voorgesteld wordt om als onderdeel van het te starten programma Wooncoöperaties het stimuleren van beheercoöperaties als herkenbare programmalijn een belangrijke plek te geven in het vervolg. Deze programmalijn zou idealiter samen met corporaties opgepakt moeten worden.

Bijstellen Ambities Actieplan

De gesprekken de afgelopen paar maanden leiden tot het voorstel om de eerdere ambities bij te stellen. Het gaat allemaal iets langzamer. De doelstellingen zijn ambitieus, maar moeten ook realistisch zijn.

Voorgesteld wordt:

- Korte termijn: start van 15 tot 20 projecten in vier jaar (was in twee jaar)
- Middellange termijn: realisatie 7.000 woningen tot 2030, waarvan 50% in nieuwbouw en 50% in bestaande bouw (was 2025). Dit komt neer op een jaarlijkse nieuwbouwproductie van 350 woningen voor wooncoöperaties.
- Lange termijn: stapsgewijs de komende 25 jaar te groeien naar een aandeel van 10% van de woningen voor wooncoöperaties (was 20 jaar)

1.4 Relatie met programma zelfbouw

De wooncoöperatie kan ook beschouwd worden als een bepaalde vorm van zelfbouw, zeker wanneer het gaat om projecten op nieuwbouwkavels. Om die reden worden de nieuwbouw wooncoöperaties gerealiseerd als onderdeel van het programma Zelfbouw. Dit heeft er toe geleid dat ook opnieuw is gekeken naar de taakstelling van het programma Zelfbouw.

De jaarlijkse taakstelling van het programma Zelfbouw bedraagt een kavelaanbod voor 350 woningen per jaar via gemeentelijke uitgiften en aanbod van andere grondeigenaren. Voordat het Actieplan Wooncoöperaties werd vastgesteld hield de zelfbouwtaakstelling al rekening met een aandeel wooncoöperaties. Het is de bedoeling om naast wooncoöperaties ook zelfbouw in de vrije sector (individueel of collectief) te blijven realiseren. Om die reden wordt voorgesteld de nieuwbouwtaakstelling voor wooncoöperaties van ca. 350 woningen per jaar (3.500 woningen tot 2030) samen te voegen met die voor het programma zelfbouw door de zelfbouwtaakstelling vast te stellen op 600 woningen per jaar. Binnen dit aantal wordt prioriteit gegeven aan projecten voor wooncoöperaties.

2. Minimum voorwaarden wooncoöperaties

2.1 Een keurmerk voor wooncoöperaties

In het Actieplan Wooncoöperaties is het voorstel gedaan om een Amsterdamse Standaard voor wooncoöperaties te ontwikkelen. In het traject van de afgelopen maanden zijn de onderdelen voor de standaard verder uitgewerkt. Daarbij is duidelijk geworden dat het niet om een standaard gaat. 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 de mogelijkheden die de gemeente biedt. Die mogelijkheden zijn:

- Gebruik maken van de grondwaarde voor wooncoöperaties (alleen mogelijk op locaties met erfpacht waar de wooncoöperatie erfpachter wordt)
- Toegang tot nieuwbouwkavels of gemeentelijk vastgoed die geormerkt worden voor wooncoöperaties
- Toegang tot een financieringsregeling die de gemeente speciaal voor wooncoöperaties wil opzetten

Deze 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. Deze minimale eisen slaan neer in standaard erfpachtvoorwaarden en in de bepalingen van de Huisvestingsverordening.

Samen met het Platform Wooncoöperaties

Naast minimale eisen die de gemeente stelt ligt er de wens bij de verschillende initiatiefnemers voor wooncoöperaties, om zelf verantwoordelijkheid te nemen bij het opschalen van mogelijkheden voor wooncoöperaties. Een groot deel van de Amsterdamse wooncoöperaties heeft zich verenigd in het Platform Amsterdamse Wooncoöperaties. Het Platform is een open vereniging en wil zich ontwikkelen tot een professionele belangenbehartiger en gesprekspartner van de gemeente Amsterdam.

Het Platform heeft eerder de ambitie geformuleerd om te komen tot een keurmerk. Voorgesteld wordt om met het Platform het gesprek aan te gaan om te komen tot een gemeenschappelijk keurmerk.

Voor groepen is het wel zo prettig wanneer er één keurmerk is. Dit kan behulpzaam zijn bij instanties (gemeente, banken etc.). Het is te overwegen om ook de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties (AFWC) bij de gesprekken over het Keurmerk aan te laten sluiten.

Voor de gemeente kan het keurmerk een hulpmiddel zijn om de professionaliteit van wooncoöperaties te beoordelen. Het keurmerk kan een eerste toets zijn. Voor het aangaan van contracten zal de gemeente altijd zelfstandig een toets uitvoeren. Voorwaarde voor een gemeenschappelijk keurmerk is dat alle partijen de minimale eisen die met het keurmerk worden vastgelegd onderschrijven. Partijen zijn vanzelfsprekend vrij zich terug te trekken op het moment dat zij het keurmerk niet vinden werken.

Met het materiaal dat er nu ligt en de basis die gelegd is met de gesprekken de laatste tijd, moet het mogelijk zijn om voor zomer een voorstel voor een keurmerk op papier te hebben. Onderdeel van dit voorstel is ook een proces om het keurmerk te evalueren. Bij voorkeur wordt net na de zomer de bestuurlijke besluitvorming afgerond.

2.2 Erfpacht

Er is één standaard algemene bepaling voor alle wooncoöperaties. Het gaat daarbij om wooncoöperaties in de nieuwbouw en wooncoöperaties die bestaand bezit overnemen van bijvoorbeeld corporaties of de gemeente. Maar ook om wooncoöperaties die worden gerealiseerd op bijvoorbeeld transformatielocaties met bestaande erfpachtrechten. We gaan er hierbij vanuit dat de wooncoöperatie de erfpachter wordt.

De standaard erfpachtvoorwaarden die voor wooncoöperaties zullen gaan gelden omvatten zowel Algemene Bepalingen (hierna te noemen AB) als bijzondere bepalingen die worden opgenomen in de erfpachtaanbiedingen die, in aanvulling op de geldende AB, eisen stellen aan de statuten van wooncoöperaties.

Onderzocht is of er nieuwe AB's moeten worden opgesteld of dat er gebruik gemaakt kan worden van al bestaande AB's. In het onderzoek zijn drie AB's die het meest voor de hand liggen qua toepassing bij wooncoöperaties met elkaar vergeleken. Dat zijn de AB1998, AB2000 en AB2016.

2.2.1 AB2016 past het best voor wooncoöperaties

AB1998 en AB2000 hebben verschillende nadelen. AB1998 zijn bedoeld voor Toegelaten Instellingen in de zin van de Woningwet. De wooncoöperaties zijn geen toegelaten instellingen. Wanneer aangetoond is dat een specifieke wooncoöperatie voldoende werkzaam is in het belang van de Amsterdamse Volkshuisvesting, kan AB1998 alsnog van toepassing zijn. Dit moet steeds apart worden getoetst en vraagt bij elk initiatief steeds om een besluit van B&W. Bovendien

blijft de vraag onbeantwoord welke AB's van toepassing zijn, wanneer *niet* voldaan wordt aan de specifieke eis.

Bij zowel de AB1998 als de AB2000 wordt na het einde van het tijdvak de grondwaarde opnieuw bepaald en een nieuwe canon of afkoopsom vastgesteld. Bij de AB2016 spelen deze onzekerheden niet. De AB2016 heeft geen tijdvakken en dus ook geen moment van herziening. Daarnaast is het een politieke beslissing geweest om "over te stappen" van voortdurende erfpachtrechten naar eeuwigdurende erfpachtrechten. Het is moeilijk uit te leggen waarom de gemeente in geval van een wooncoöperatie teruggrijpt op voortdurende rechten, terwijl nog zo kort geleden gekozen is om dit niet meer te doen.

Een geheel nieuwe algemene bepaling is niet aan te raden

Alle bepalingen die nodig zijn om wooncoöperaties te realiseren (bijvoorbeeld splitsingsverbod, verkoopverbod en regels t.a.v. huurstijging) kunnen worden geregeld in de bijzondere bepalingen van het erfpachtcontract. Bovendien zijn er al veel verschillende algemene bepalingen, nog een variant toevoegen maakt het erfpachtlandschap alleen maar meer complex.

Overgang van AB1998 naar AB2016 moet nog worden uitgewerkt

Op grond van de voor corporaties geldende AB1998 hebben corporaties toestemming nodig van de gemeente om te mogen verkopen. Het ligt voor de hand om aan het verlenen van toestemming voor verkoop van corporatiebezit aan een wooncoöperatie de voorwaarde te verbinden dat het erfpachtrecht eerst wordt omgezet van AB1998 naar AB2016. Voor deze omzetting is nog geen beleid. Het reguliere Overstapbeleid geldt niet voor AB1998 rechten en dus niet voor corporaties. Voorgesteld wordt deze route in het vervolg verder uit te werken.

2.2.2. Bijzondere bepalingen erfpachtaanbieding

Een wooncoöperatie kan een woonvorm zijn om huurwoningen met een sociale of middeldure huur te realiseren en blijvend in het sociale of middeldure huursegment te houden. Om er zeker van te zijn dat wooncoöperaties deze gemeentelijke doelstelling daadwerkelijk realiseren, is het belangrijk dat een aantal zaken goed geregeld is. Dat kan door de Standaard Algemene Bepalingen aan te vullen door middel van het opnemen van bijzondere bepalingen in de erfpachtaanbieding (Eisen aan de statuten van de Wooncoöperatie).

Het gaat daarbij om bijzondere bepalingen die:

- Regelen dat het zonder toestemming van de gemeente niet is toegestaan om uit te ponden, dat wil zeggen: het erfpachtrecht te splitsen of over te dragen aan een andere partij (bijvoorbeeld een belegger);
- Helder definiëren in geval van middeldure huurwoning dat het gaat om woningen met een huurwaarde vanaf de liberalisatiegrens.
- De huurstijging beperken;
- Eisen stellen aan de statuten met betrekking tot toewijzing aan de juiste doelgroep.

Voor wooncoöperaties geldt een aangepaste grondwaarde. Deze is gebaseerd op de beperking van de huurstijging en het verbod op splitsen en verhandelen van het erfpachtrecht. Daarnaast stelt de gemeente eisen aan de statuten om te borgen dat de (toekomstige) leden van geselecteerde wooncoöperatie behoren tot de doelgroep waarvoor de wooncoöperatie is opgericht. De betreffende artikelen kunnen alleen met toestemming van de gemeente gewijzigd worden. Hiertoe zijn modelstatuten opgesteld ten behoeve van de eerste pilotlocaties (collegebesluit ZD2015-009241 d.d. 26 januari 2016). Onderzocht zal worden of deze verder vereenvoudigd kunnen worden.

De minimale eisen worden opgenomen in het te ontwikkelen keurmerk. Voor wat betreft de gemeente moet hierin minimaal geregeld zijn:

- De zeggenschap over het complex ligt bij de leden die er wonen
- Toewijzing nieuwe leden/bewoners conform de doelen van de vereniging (en de eisen die daaraan gesteld zijn vanuit de gemeente o.a. via selectievoorwaarden en erfpachtovereenkomst)
- Vermogensopbouw in de vereniging wordt aangewend voor de doelstelling van de vereniging (onderhoud, verduurzaming) of vergelijkbare doelen (nieuwe wooncoöperaties in het betaalbare segment)

Handhaving/sancties zijn belangrijk

Op grond van de AB2016 kan de gemeente nakoming vorderen en boete opleggen als de erfpachter zijn verplichtingen uit de AB of bijzondere bepalingen niet, niet tijdig of niet behoorlijk nakomt. De boete bedraagt ten hoogste tienmaal het bedrag van de dan geldende canon. Naast de deze boete kan de gemeente een boete vorderen voor elke dag of gedeelte van een dag dat het verzuim voortduurt. Deze dagboete bedraagt ten hoogste drie procent (3%) van de canon.

2.2.3 Afkopen erfacht?

In het grondprijnsbeleid voor de AB2016 is het volgende bepaald:

- Afkoop van de periodieke canon is verplicht wanneer er sprake is van andere hoofdbestemmingen dan de bestemming wonen inclusief bijbehorende parkeervoorzieningen en de bestemming sociaal maatschappelijke voorzieningen waarop een vaste grondprijns van toepassing is;
- In geval de erfachtter te maken heeft met meerdere bestemmingen in een recht geldt de hoofdbestemming. Als de hoofdbestemming van het erfachtrecht 'wonen' is, dan is afkopen niet verplicht.

Het op een kavel voor wooncoöperaties te realiseren programma omvat naast woningen soms ook commerciële functies in bijvoorbeeld de plint van het gebouw. In dat geval is er sprake van meerdere bestemmingen in een recht. Op grond van hetgeen is bepaald in het grondprijnsbeleid voor de AB2016 is de wooncoöperatie in geval van meerdere bestemmingen in een recht niet verplicht de periodieke canon af te kopen, mits de hoofdbestemming 'wonen' is.

2.3 Huisvestingsverordening

De Huisvestingsverordening bevat aparte toewijzingsregels voor drie segmenten gereguleerde huurwoningen: particuliere huurwoningen onder de liberalisatiegrens, gereguleerde middeldure huurwoningen en sociale huurwoningen van corporaties.

Wooncoöperaties kunnen zich in alle drie deze segmenten voordoen. Onderzocht is hoe de Huisvestingsverordening de wooncoöperatie in deze drie segmenten kan faciliteren. Daarbij gaat het vooral om de wijze waarop coöptatie vorm krijgt.

Een wooncoöperatie wijst zelf toe

De kern van een wooncoöperatie is dat zij zelf beslist wie onderdeel kan uitmaken van de wooncoöperatie. Er is dus sprake van coöptatie. Die is niet geheel vrij. Aan de eisen van passendheid (inkomen, grootte huishouden) moet iedereen voldoen. Hier kunnen de initiatiefnemers bij de ontwikkeling van hun wooncoöperatie ook rekening mee houden.

Particuliere huurwoningen onder de liberalisatiegrens en gereguleerde middeldure huurwoningen

De toewijzingsvoorschriften in de verordening zijn voor deze segmenten beperkt tot inkomenseisen, eisen t.a.v. grootte huishouden en voorrang voor woningzoekenden die een sociale huurwoning achterlaten (doorstromers). De generieke voorrang op middeldure huurwoningen voor doorstromers beperkt de mogelijkheden om voor de wooncoöperatie gemotiveerde leden te selecteren via coöptatie in vergaande mate. De overige toewijzingsvoorschriften zijn in lijn met de passendheid die ook bij coöptatie in acht moet worden genomen. Voorgesteld wordt, zeker omdat het nu nog om een zeer beperkte hoeveelheid woningen voor wooncoöperaties gaat, de voorrangsregel voor doorstromers in het geval van een

wooncoöperatie buiten werking te stellen. Voor deze twee segmenten is dit het enige dat in de Huisvestingsverordening geregeld hoeft te worden om de coöptatiewens (met inachtneming van inkomenseisen en eisen t.a.v. grootte huishouden) mogelijk te maken.

Sociale huurwoningen van corporaties

De huidige Huisvestingswet biedt gemeenten de mogelijkheid om toewijzing van gereguleerde huurwoningen te regelen op basis van algemene volgordecriteria. De wijze van volgordebepaling moet transparant en voor iedereen kenbaar zijn. In Amsterdam wordt de volgorde van kandidaten voor sociale huurwoningen van corporaties bepaald aan de hand van inschrijfduur op WoningNet. Uitzondering hierop kan gemaakt worden op basis van urgentie. In de praktijk betreft het kwetsbare groepen en stadsvernieuwing urgenten die voor gaan op anderen. Daarnaast kunnen doelgroepen voorrang krijgen op specifieke woningtypen, omdat een doelgroep vanwege de aard van deze woningen hiervoor bijzonder geschikt is (passendheidscriteria). Of kan ten aanzien van bepaalde categorieën woonruimten voorrang worden gegeven op basis van economische of maatschappelijke binding.

De Huisvestingswet biedt, anders dan op basis van urgentie, passendheid- of bindingscriteria, niet de mogelijkheid om van de algemene volgordecriteria af te wijken.

Bij wooncoöperaties is zonder nadere invulling, geen sprake van kenmerkende woningen met een voorgeschreven doelgroep en er is geen bindingsvoorrang beoogd.

Daarom is het op dit moment niet mogelijk om voor wooncoöperaties in algemene zin en ook voor bestaande woongemeenschappen in sociale huurwoningen van corporaties, de mogelijkheid voor coöptatie te faciliteren. Dat is onwenselijk. Het staat de ontwikkeling van wooncoöperaties in de vorm van beheercoöperaties in de weg. Bovendien gaat dit leiden tot grote discussie met bestaande woongemeenschappen die met corporaties afspraken hebben gemaakt over de wijze van toewijzing. Afspraken die vaak ook privaatrechtelijk zijn vastgelegd. Dit knelpunt is de door gemeente Amsterdam voor nu niet op te lossen. Het knelpunt is wel gemeld aan het ministerie van BZK.

Uitzondering voor ouderen en woonzorginitiatieven

Het is wel mogelijk om voor twee type woongemeenschappen of wooncoöperaties een bijzondere volgordebepaling in de Huisvestingsverordening op te nemen omdat daar sprake is van woningen die naar aard bijzonder geschikt zijn voor een bepaalde doelgroep. Dit betreft woongemeenschappen voor 'geclusterde woningen voor ouderen' en voor 'woonzorginitiatieven'.

Beleidsmatig is er een grote meerwaarde voor geclusterde woningen voor ouderen en voor woonzorginitiatieven die zijn opgericht als initiatief door een groep mensen die zichzelf of naastbetrokkenen willen verenigen vanwege een gemeenschappelijke zorg- en/of ondersteuningsvraag. Deze vormen

zijn in Amsterdam in het recente verleden ook toegestaan onder de experimentenbepaling. Die ervaringen rechtvaardigen de conclusie om het structureel in de verordening te regelen. Voorgesteld wordt te regelen dat de woongemeenschappen voor ouderen en zorg middels coöptatie uit een groep kandidaten die passend zijn, kunnen kiezen.

Motie maatschappelijke beroepen

Bij de behandeling van de prestatieafspraken in de raad van 27 november 2019 is motie 1975 aangenomen. Deze motie vraagt om op zoek te gaan naar partners voor de oprichting van wooncoöperaties voor maatschappelijke beroepen in nieuwbouwprojecten en bestaande complexen van corporaties. In hoofdstuk 4 wordt voorgesteld om één of meerdere locaties die de komende vier jaar beschikbaar komen te reserveren voor speciale doelgroepen. De Huisvestingsverordening maakt het mogelijk deze wens formeel vast te leggen. Een nader te bepalen aantal woningen voor een specifieke locatie kunnen gelabeld worden. In dat geval draagt de gemeente voor de betreffende woningen een lijst met kandidaten aan waaruit de wooncoöperatie kan kiezen.

3. Locaties en kansen

3.1 Aanleiding en scope

Waar krijgt de wooncoöperatie de komende jaren de ruimte? Op korte termijn is het meeste tempo te maken met de uitgifte van gemeentelijke kavels voor nieuwbouw. De komende twee jaar komen 7 locaties beschikbaar. Verwacht wordt dat nog eens 6 locaties hierbij komen in het derde en vierde jaar vanaf nu. Voorgesteld wordt om daarnaast een start te maken met een tweetal ontwikkelprojecten als onderdeel van de bestuursopdracht 'nieuwe ontwikkelmodellen'. Tot slot zijn er ook twee concrete locaties en een viertal gebieden in beeld voor de langere termijn.

De afgelopen maanden was bij de uitwerking van het Actieplan te weinig tijd over om ook de mogelijkheden voor transformatiegebieden goed te verkennen. De verwachting is dat het moeilijker zal zijn om hier tempo te maken. Toch is het verstandig om in het vervolg gericht met een aantal partijen het gesprek aan te gaan.

In de ontwikkelbuurten zijn er zeker kansen voor wooncoöperaties. Een wooncoöperatie kan ondersteunend zijn aan de opgave die er voor een specifieke ontwikkelbuurt ligt. Omdat zorgvuldig overleg met bewoners en corporaties over concrete plannen cruciaal is, zijn concrete kansen niet in deze rapportage opgenomen. De verwachting is dat een deel van de kansen het komend jaar concreet zullen worden.

Gebleken is dat corporaties geïnteresseerd zijn in het meer mogelijk maken van vormen van collectief wonen, maar dat zij dat willen doen in de vorm van beheercoöperaties. Verkoop van bestaand vastgoed tegen een maatschappelijke prijs zien de meeste corporaties niet zitten. Als er verkocht wordt, willen de meeste corporaties de hoofdprijs om met het aldus verdiende geld nieuwbouw, verduurzaming en het betaalbaar houden van de hun bezit mogelijk te maken. Voorgesteld wordt om als onderdeel van het te starten programma Wooncoöperaties het stimuleren van beheercoöperaties als herkenbare programmalijn een belangrijke plek te geven in het vervolg. Deze programmalijn zou idealiter samen met corporaties opgepakt moeten worden.

Bij de uitwerking van Locaties & Kansen is ook aandacht besteed aan het selectieproces. Schaarste aan locaties maakt dat er energieverlies bij groepen kan optreden. Een groep die vier keer in een tender er net naast gegrepen heeft, zal niet snel een vijfde keer mee doen. Er is de afgelopen maanden een eerste begin gemaakt met het nadenken over een selectiemethode die het energie-

verlies zo veel mogelijk moet beperken. Bijlage 3 is daar het voorlopige resultaat van.

3.2 Korte termijn locaties

Nog voor de zomer komen beschikbaar:

- Centrumeiland, Kavel 12-01, circa 30 woningen
- Ringspoorzone Noord, Kolenkit, 80 woningen, waarvan 80 % middeldure huurwoningen en 20% in de vrije sector plus circa 600 m² voor maatschappelijke voorzieningen

Voor deze twee locaties wordt voorgesteld een gesloten marktconsultatie te organiseren met de zes groepen die eerder mee deden aan de pilotprojecten op Centrumeiland en Archimedesplantsoen (zie voor precieze beschrijving bijlage 3). Met de marktconsultatie wordt de belangstelling van de groepen gepeild voor de twee locaties, vervolgens wordt gezamenlijk een selectieprocedure uitgewerkt die past bij de uitslag van de locatiekeuzes en wordt bezien of dit een manier kan zijn om energieverlies bij selecties te beperken. Daarnaast kan de marktconsultatie ook dienen als instrument om input op te halen op de voorwaarden die gelden voor het bouwplan en het programma van de locaties. Alleen wanneer de input past binnen het al vastgestelde Investeringsbesluit en het Bestemmingsplan kan dit leiden tot aanpassingen. Deze marktconsultatie moet helpen om tot een goede keuze voor een selectieprocedure te komen, ook voor de locaties op langere termijn.

De komende 2 jaar komen beschikbaar:

- Centrumeiland, Blok 9, circa 50 woningen
- Centrumeiland, Blok 5, circa 30 woningen plus horecagelegenheid
- Elzenhagen Zuid, Urban villa, circa 60 tot 70 woningen in sociale en middensegment
- Havenstraat, circa 30 woningen in sociale en middensegment
- August Allebeplein, Blok 6, plandeel 2, 75 middeldure en 45 vrije sector huurwoningen

Komen beschikbaar binnen drie tot vier jaar:

- Jacob Geelbuurt Oost (2e fase), circa 48 woningen met nadruk op middensegment
- Sluisbuurt, toren kavel 6D3, 15.000 m² bvo (excl. parkeerkelder) waarvan circa 80 tot 120 woningen en circa 3.000 m² bvo werken/voorzieningen.
- Dijkgraafplein, circa 60 tot 75 woningen
- Amsteltkwartier 3e fase (AK3), circa 5.600 m² bvo, 1 of 2 wooncoöperaties

- Vreeswijkpad, circa 80 woningen
- Kompaslocatie-Waterlandpleinbuurt, circa 20 tot 30 woningen (sociale en middenhuur) en circa 450 m² bvo maatschappelijke voorzieningen op de begane grond

Bovenstaande locaties worden de komende tijd verder uitgewerkt. De wooncoöperatie biedt de mogelijkheid om locaties te reserveren voor specifieke groepen. Voor groepen ouderen liggen er kansen om wonen en zorg te combineren. Om die reden zullen één of meer locaties gereserveerd worden voor ouderen. Het tekort aan woningen voor mensen met maatschappelijke beroepen is een reden om ook één of meer locaties voor mensen met maatschappelijke beroepen, waaronder leraren, te reserveren. Op deze manier wordt ook uitwerking gegeven aan de raadsnotie 1975.

3.3 Ontwikkelprojecten

Bij het ontwikkelen van wooncoöperaties, zeker wanneer het de ambitie is om dat op grote schaal te gaan doen, is nog veel te leren. Hoe borgen we voldoende diversiteit wanneer schaal wordt gemaakt, waardoor een buurt niet gedomineerd wordt door één soort wooncoöperatie? Hoe zorgen we dat de omgeving en toekomstige bewoners zeggenschap hebben over wat er gebouwd gaat worden?

Mede om te leren is het de bedoeling het komende jaar een drietal ontwikkelprojecten te starten. Twee daarvan zijn nieuwbouwwontwikkelingen: Strandeiland en Buikslotermeerplein. Voor het derde project wordt verder gezocht binnen de ontwikkelbuurten. Dit project heeft als ambitie om forse stedelijke vernieuwing te combineren met het vergroten van eigenaarschap van buurtbewoners, waarbij de wooncoöperatie een belangrijk vehikel kan zijn.

Strandeiland

Op het Strandeiland wordt een experiment gestart voor het ontwikkelen van een buurt bestaande uit een grote wooncoöperatie of juist meerdere wooncoöperaties. De exacte locatie en het aantal bouwvelden moet nog bepaald worden. De schaal van het experiment zal liggen tussen de 200 woningen (buurtje) en 400 tot 500 woningen (rondom een parkeerhub). Een aantal kaders liggen voor het Strandeiland al vast zoals het stedenbouwkundig plan, het masterplan Kabels en Leidingen, het totaalprogramma voor het eiland en de daarop gebaseerde grondexploitatie. Daarnaast zal er binnenkort een beeldkwaliteitsplan en het plan openbare ruimte vastgesteld worden. Ook zal dit jaar het bestemmingsplan/MER in procedure worden gebracht.

Het ontwikkelproject zal parallel aan reguliere bouwenvelopen voorbereid en uitgevoerd worden. Hiermee zal een goede afstemming nodig zijn. Naast een ontwikkeling door en voor een wooncoöperatie zal er in het ontwikkelproject een ander proces gehanteerd worden om de bouwenvelopen uit

te werken en de wooncoöperaties te selecteren. Dit proces is onder andere geïnspireerd op het Zwitserse prijsvragen model.

Het is de bedoeling om in het ontwikkelproject veel ruimte te maken voor andere woonvormen en buurtvoorzieningen. Het ontwikkelproject kan ook een testcase zijn voor het anders programmeren van woningbouw en het verdere stimuleren voor doorstroming vanuit de bestaande woningvoorraad.

Buikslotermeerplein

Voor de ontwikkeling van het Buikslotermeerplein is de ambitie geformuleerd om dit interactief en in hechte samenspraak met de buurt te doen. De wooncoöperatie is een mogelijkheid om invulling te geven aan de wens tot meer zelfbestuur en zelfbeheer. Het komende half jaar wordt gebruikt om te bezien hoe de wooncoöperatie onderdeel kan zijn van deze ontwikkeling.

De ontwikkelprojecten zullen in het tweede kwartaal 2020 verder uitgewerkt worden. Dan wordt ook een inschatting gemaakt in hoeverre deze (deels) binnen de projectbudgetten gerealiseerd kunnen worden. De huidige capaciteit voor de ontwikkeling van Strandeiland is nodig voor het halen van de productiedoelstellingen. De extra ambtelijke capaciteit die voor de experimenten nodig is, is indicatief aangegeven bij de begroting van dit actieplan. Bij het vaststellen van de kaders voor de ontwikkelprojecten wordt een definitieve raming van de capaciteit geleverd.

3.4 Lange termijn locaties

De kansen en mogelijkheden voor de lange termijn zijn:

- Lumionkavel, Anderlechtlaan
- Elzenhagen Zuid. Over 10 jaar zal Startblok worden opgeheven en wordt Elzenhagen Zuid afgemaakt met nog vijf urban villa's waarvan één ontwikkeld door een wooncoöperatie.
- Amstel III, kavel 206
- Zuidas, er zijn verschillende mogelijke locaties die op termijn beschikbaar komen
- Buiksloterham, kavel 18 en 19
- Nelson Mandelapark

De lijst van locaties is best lang, maar nog niet voldoende om het doel voor de middellange termijn uit het Actieplan Wooncoöperatie te halen. Bijzondere aandacht verdienen daarbij transformatielocaties. Deze locaties zullen in belang steeds meer gaan toenemen, mede omdat de mogelijkheden voor uitgifte op gemeentelijke grond gaan afnemen.

Binnen het te starten programma Wooncoöperaties wordt de zoektocht naar nieuwe locaties onverminderd voortgezet.

3.5 Selectieproces verder ontwikkelen

Wanneer de uitgifte van kavels aan wooncoöperaties meer schaal gaat krijgen, is het belangrijk een bijpassend selectieproces te ontwikkelen. Zo veel als mogelijk moet voorkomen worden dat veel energie verloren gaat omdat initiatieven na een intensief selectieproces er steeds naast grijpen. Tegelijk moet het proces van selectie open zijn en iedereen de kans geven om mee te doen.

De afgelopen maanden is een begin gemaakt met het ontwerpen van een passend proces van selectie, waarbij voortgebouwd wordt op het huidige systeem met tenders. In onderstaande beschrijving worden een aantal elementen genoemd zoals een kaartenbak, een keurmerk, marktconsultatie, matching, het apart dan wel als groep op de markt brengen van locaties die voor- en nadelen hebben. Dit zou de komende tijd verder uitgewerkt moeten worden. Daarbij kan het Platform Wooncoöperaties worden betrokken. Het streven is dit voor de zomer af te ronden.

Kaartenbak

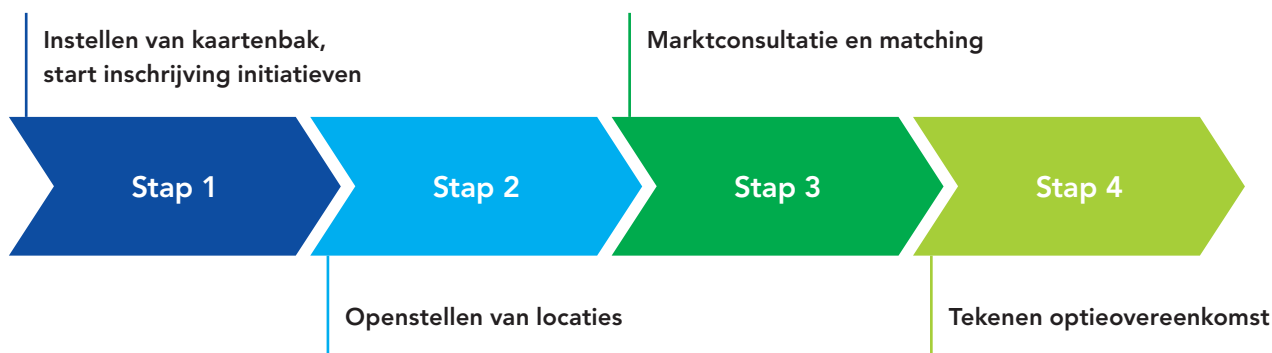
Wie in de kaartenbak zit, heeft toegang tot de selectie van kavels. Om in de kaartenbak te komen is een algemene selectie nodig. Minimale eisen zijn: inleveren van een Visie, akkoord met Model erfpachtaanbieding en Model statuten. Te overwegen valt de eis om al als Vereniging opgericht te zijn en ingeschreven te staan bij de Kamer van Koophandel. Bekeken moet worden hoe een eventuele Kaartenbak en een Keurmerk op elkaar aansluiten.

Beschikbaar maken locaties, peilen belangstelling

In deze fase bepaalt de gemeente of een locatie als een aparte locatie op de markt gezet wordt of dat meerdere locaties tegelijk (als een mandje) beschikbaar komen. Daarvoor kan het relevant zijn om te weten hoeveel belangstelling er voor een locatie bestaat.

Stappenplan

In grote lijnen tekenen de volgende stappen zich af:



Wanneer er veel belangstelling is voor een locatie of een groep van locaties, zou de volgende stap kunnen bestaan uit een pre-selectie om de groep kleiner te maken. Het kleiner maken van de groep middels pre-selectie heeft als voordeel dat het energieverlies beperkt wordt (minder partijen die mee doen aan de procedure) en dat het gesprek met de groep belangstellenden beter gevoerd kan worden. Het aanbieden van een groep kavels is alleen mogelijk wanneer deze in een korte periode, van ongeveer een half jaar, na elkaar kunnen starten met de inschrijving.

Pre-selectie kan middels loting, maar ook op inhoudelijk gronden. Dat laatste kost wel weer tijd.

Consultatie en Selectie procedure

Voordat de uiteindelijke selectieprocedure start, kan besloten worden tot een vorm van consultatie met die partijen die door de pre-selectie zijn gekomen. Op die manier kan een beter zicht ontstaan op de wensen van de groepen zelf. Wanneer sprake is van een mandje locaties opent de mogelijkheid zich om locaties te matchen met één of meerdere partijen. Dit lukt alleen wanneer de pre-selectie de groep belangstellenden beperkt heeft gehouden en partijen een beperkte voorkeur voor bijvoorbeeld maar twee locaties kunnen aangeven. Na een eventuele consultatie en/of matching, start de uiteindelijke selectie. Bij voorkeur gebeurt dat niet met heel veel groepen (om energieverlies te beperken).

Optieovereenkomst

Na gunning wordt een optieovereenkomst met de groep gesloten. Het Plan van Aanpak en de businesscase zijn bijlagen van de optieovereenkomst zodat voor uitgifte van de locatie getoetst kan worden of de groep zich aan de inschrijving heeft gehouden.

4. Financieringsregeling en waardebeoordeling

4.1 Aanleiding en scope

Financiering van wooncoöperaties is, zowel voor de wooncoöperaties als voor banken, vrij complex. Wooncoöperaties zijn, in ieder geval in Nederland, een relatief onbekend fenomeen. Zij lopen er steeds tegenaan dat financiering lastiger te organiseren is dan voor marktpartijen.

Banken financieren niet de volledige investering die nodig is en de doelgroep heeft zelf onvoldoende eigen financiële middelen om het verschil zelf te betalen. Daarnaast is er ook geen sprake van een level-playing-field als het gaat om financiering van vastgoed. Particuliere huiseigenaren kunnen 100% van de woning financieren en de rente aftrekken. Woningcorporaties hebben het Waarborgfonds met overheidsgaranties.

Wooncoöperaties kunnen niet alles lenen, rente is niet aftrekbaar en de overheid staat niet garant.

Dit hoofdstuk legt de focus op de financiering van nieuwbouw. De voorstellen die volgen uit deze rapportage zijn door te ontwikkelen naar oplossingen voor de bestaande bouw. Voor nieuwbouw is de opgave het meest complex vanwege de planontwikkelingskosten, het ontbreken van een onderpand de eerste jaren en de met bouw gepaard gaande ontwikkelrisico's. De bestaande bouw kan in principe op de regeling aanhaken. Bij bestaande bouw geldt dat de waardebeoordeling van het vastgoed en renovatie- en verduurzamingskosten van grote invloed zijn op de financieringsopgave.

Belangrijkste knelpunten

Op basis van een financiële analyse worden de volgende opgaven/knelpunten geconstateerd:

- Nederlandse banken zijn (nog) onbekend met de wooncoöperatie en vinden de financiering ervan ingewikkeld, mede vanwege de zorgplicht die zij hebben wanneer het financieren van particulieren betreft.
- De standaardproducten van banken (hypotheek en zakelijke leningen) sluiten niet aan op de financieringsvraag – het meest gelijkende product op dit moment is een zakelijke lening.
- De initiatiefnemers van wooncoöperaties en hun (toekomstige) leden beschikken maar over een beperkt eigen vermogen.
- De huuropbrengsten komen op zijn vroegst 4 tot 5 jaar na de start van de eerste investeringen binnen. Om van een initiatief tot een opgeleverd gebouw te komen zijn flinke voorinvesteringen nodig. De kasstroom hoeft geen probleem te zijn, maar deze bedragen moeten wel op (eigen) risico geïnvesteerd worden.

4.2 Voorstel financieringsregeling

In een apart rapport van de financiële werkgroep wordt het voorstel voor een gemeentelijk financieringsregeling verder uitgewerkt toegelicht. Hier beperken we ons tot de hoofdlijn.

Onderscheid planfase en realisatiefase

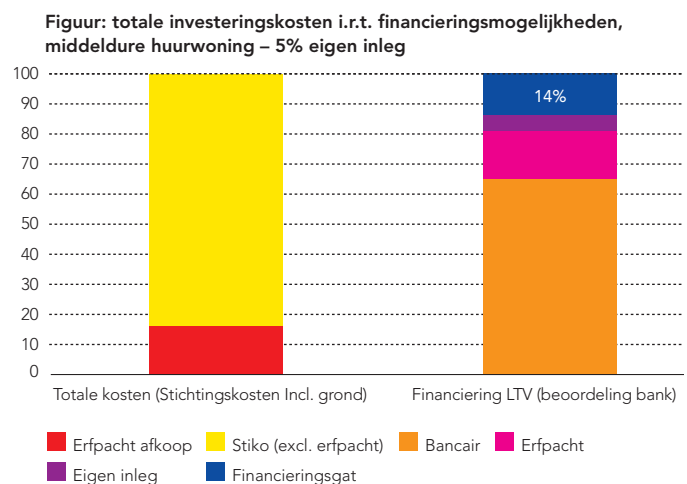
In de planfase is er nog geen onderpand. De bank zal niet bereid zijn te financieren voor deze fase. De doelgroep heeft maar beperkte financiële middelen om dit zelf te kunnen financieren. Het voorstel is voor planfase uit te gaan van een minimum inleg van 5.000 euro en een lening vanuit de gemeente van 15.000 euro per woning. Hierdoor is voor de planfase 20.000 euro per woning beschikbaar.

Realisatiefase

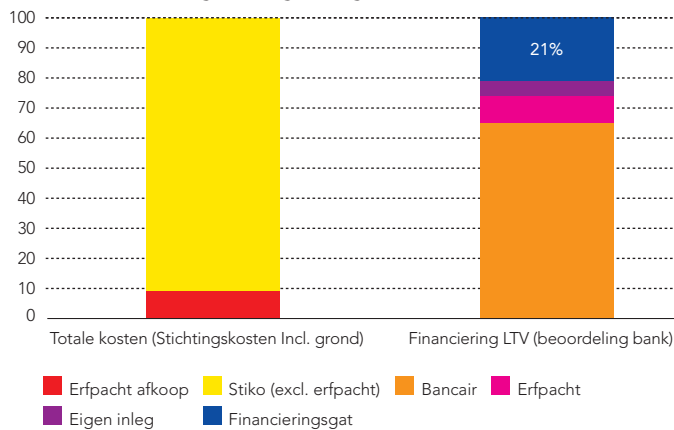
De realisatiefase breekt aan op het moment dat er een omgevingsvergunning is en de bouw kan starten. Vanaf dat moment is het mogelijk om bancaire financiering te krijgen. De gemaakte kosten in de planfase worden nu verwerkt in een nieuw financieel beeld voor het realiseren van het gehele bouwproject. De hoogte van het gemeentelijk deel voor de financiering kan nu worden vastgesteld.

Hoogte gemeentelijk aandeel financiering

Er wordt uitgegaan van een eigen inleg van tenminste 5% van de stichtingskosten. De wooncoöperatie heeft zelf de plicht om bancaire financiering te regelen. Naar verwachting zal deze tot 70% LTV (loan to value) bedragen. Financiering van de grondkosten kan geregeld worden door uit te gaan van canonbetaling. Het deel van de financiering wat overblijft na aftrek van de eigen bijdrage, de bancaire financiering en de grondkosten, is het financieringsgat. Hieronder is dit in twee grafieken voor twee hypothetische situaties uitgewerkt



Figuur: totale investeringskosten i.r.t. financieringsmogelijkheden, Sociale huurwoning – 5% eigen inleg



(sociale huur en middenhuur). Het voorstel is dat de gemeentelijke financieringsregeling voorziet in het financiering gat.

Voorwaarden gemeentelijke financiering

De gemeentelijke financiering gaat uit van marktconforme voorwaarden.

De wooncoöperatie is verplicht de gemeentelijke financiering na 15 jaar te herfinancieren. Tegen die tijd is er voldoende eigen vermogen binnen de wooncoöperatie opgebouwd, waardoor de financiering door de gemeente kan stoppen.

Wooncoöperatiefonds

De financieringsregeling moet vanzelfsprekend ook gefund worden. Voorgesteld wordt om een leencapaciteit van 50 miljoen mogelijk te maken voor een wooncoöperatiefonds. Hiermee is het mogelijk om de eerste 1.250 woningen te financieren uitgaande van een gemiddeld financieringsgat van 40.000 euro per woning. Dit is een conservatieve schatting. Verwacht wordt dat in de praktijk het financieringsgat per woning kleiner zal zijn, waardoor meer dan 1.250 woningen kunnen worden gefinancierd.

Een leencapaciteit van 50 miljoen euro maakt het naar verwachting mogelijk om projecten de eerst vier tot vijf jaar mede te financieren. Daarna zal waarschijnlijk de leencapaciteit vergroot moeten worden. Wellicht dat tegen die tijd de koudwatervrees bij banken minder is geworden en banken bereid zijn een groter deel van de financiering voor hun rekening te nemen. In dat geval zal een lagere gemeentelijke lening per woning volstaan.

Uitwerking en uitvoering

Nu wordt besloten over de structuur en uitgangspunten van de financieringsregeling. Daarna moet deze in meer precisie worden uitgewerkt. Bovendien moet onderzocht worden wie de regeling het beste kan uitvoeren. De voorkeur gaat daarbij uit naar een externe partij die ervaring heeft met de uitvoering van vergelijkbare regelingen.

Voorgesteld wordt om dit uiterlijk net na de zomer af te ronden.

4.3 Risicoreservering

Het wooncoöperatiefonds verstrekt leningen. Dat brengt een zeer beperkt risico met zich mee. Voorbeelden uit het buitenland laten zien dat zelden of nooit een lening niet afbetaald wordt. Bij de verdere uitwerking zal gelet op stelsel van de gemeente Amsterdam voor dit risico een reservering moeten worden gemaakt. De reservering wordt getroffen op het moment dat er geld uitgeleend wordt. De hoogte van de reservering is ingeschat. Op basis van een analyse van de risico's is de risico inschatting voor de planfase matig tot klein en de realisatie fase klein. Voor beide zijn er beperkende maatregelen en of omstandigheden geïdentificeerd die verder worden uitgewerkt. Daarmee komt het ingeschatte percentage voor fonds rond de 10% uit.

Bij een leencapaciteit voor het wooncoöperatiefonds van 50 miljoen euro komt dit neer op een bedrag van in totaal 5 miljoen euro.

Aannemende dat een financieringsreserve van 10% wordt ingesteld om het fonds deels met eigen vermogen te financieren en er gekozen wordt voor een ingroeipad van 5 jaar, komt dit neer op een dotatie van 1 miljoen per jaar gedurende 5 jaar tot een totaal van 5 miljoen is bereikt.

Met de definitieve uitwerking zal ook een voorstel worden gedaan voor de dekking van deze risicovoorziening voor 2020.

4.4 Lange(re) termijnoplossing: Solidariteitsfonds

Omdat de businesscase sluit, bouwt elke wooncoöperatie langzaam eigen vermogen op. Dat is vanzelfsprekend prettig en goed voor de robuustheid van het initiatief. Bij eventuele tegenvallers in de toekomst, kan men dan immers makkelijker lenen als dat nodig is. Opbouw van eigen vermogen maakt het ook mogelijk om na vijftien jaar de gemeentelijke lening te beëindigen. De gemeentelijke lening moet dan geherfinancierd worden.

De opbouw van eigen vermogen gaat ook na 15 jaar door. Voorbeelden uit het buitenland laten zien dat het in wooncoöperaties opgebouwde vermogen ingezet kan worden om weer nieuwe wooncoöperaties mogelijk te maken. Op die manier zou de gemeentelijke financieringsregeling op termijn overbodig kunnen worden, omdat de sector in staat is de financiering van nieuwe wooncoöperaties zelf te regelen.

Een relatief eenvoudig uit te voeren oplossing is het instellen van een solidariteitsfonds. Als voorbeeld dient het roulerend fonds van de Zwitserse wooncoöperaties.

Invzet is dat dit fonds op termijn de financieringsfaciliteit van de gemeente kan vervangen. Dit zal nog enige tijd duren. De vermogensopbouw, en daarmee de ruimte voor wooncoöperaties om bij te dragen aan een dergelijk fonds, ontstaat pas vanaf het moment van oplevering. Daarnaast zal de fondsopbouw sneller zal gaan naarmate er meer wooncoöperaties

gerealiseerd zijn. Een gevuld solidariteitsfonds is weliswaar een lange termijnperspectief, om een werkend solidariteitsfonds te krijgen is het voor nu startende wooncoöperaties van belang hier (verplicht) bij aan te sluiten.

Als onderdeel van de uitwerking van de financieringsregeling voor de korte termijn wordt de instelling van een solidariteitsfonds uitgewerkt en op haalbaarheid onderzocht. De besluitvorming over een solidariteitsfonds wordt bij gebleken haalbaarheid gekoppeld aan de besluitvorming over de uitgewerkte financieringsregeling.

4.5 Grondwaardebepaling voor wooncoöperaties

Als gevolg van staatsteunwetgeving dienen grondprijzen, conform grondprijnsbeleid, marktconform te worden bepaald (vastgoedwaarde minus stichtingskosten is grondwaarde). Hierbij wordt, om consistent te zijn bij het vaststellen van de grondprijzen, gerekend met genormeerde uitgangspunten voor het bepalen van de waarde van het vastgoed en de stichtingskosten. Deze methodiek is uitgangspunt van het reeds vastgestelde gemeentelijke grondprijnsbeleid en wordt toegepast voor het bepalen van nieuwe grondprijzen. Een wooncoöperatie kent een specifieke opgave als het gaat om het aantrekken en aflossen van financiering. De grondprijsmethodiek houdt hier rekening mee zodat de berekende grondwaarde daadwerkelijk de residuele waarde vertegenwoordigt. De voorgestelde grondprijsmethodiek voorziet hierin, door bij de stichtingskosten rekening te houden met de maandelijkse onderhouds- en financieringslasten van een wooncoöperatie. Bij de bepaling van de marktwaarde wordt rekening gehouden met de beperkingen die voor deze specifieke middeldure huurwoningen in beheer van wooncoöperaties gelden.

Voor het berekenen van de residuele grondprijs wordt uitgegaan van marktconforme huurwaarden. Aangezien de huurwaarde is begrensd op de huurgrenzen voor middeldure huur resulteert dit in marktconforme woninggroottes per locatie. In gebieden met hoge woningmarktprijzen is een huurwoning van ca. 900 euro per maand immers kleiner dan in buurten waar de woningmarktprijzen lager zijn. Het is bij de grondprijsbepaling daarom noodzakelijk om een uitgangspunt te hanteren voor de woninggrootte. Vanuit het beleid "actieplan meer middeldure huur" geldt dat de woninggrootte in de basis marktconform is met minimaal 40 m² is (met uitzondering van de uitzonderingsgebieden waar een minimale grootte van 30 m² geldt). In het kader van gelijke behandeling wordt voorgesteld hierop aan te sluiten.

4.6 Waardering bestaand vastgoed

Voor waardering van het bestaande vastgoed bij verkoop aan een wooncoöperatie wordt uitgegaan van de huurwaarde. De netto huurstroom, het bedrag dat overblijft nadat de kosten voor beheer en onderhoud van de huur zijn afgetrokken, zijn in deze benadering bepalend voor de waarde.

In de "Beleidsregel experiment verkoopregels wooncoöperaties" is echter bepaald dat bestaand vastgoed gewaardeerd moet worden tegen de getaxeerde marktwaarde vrij van huur en gebruik óf WOZ-waarde. De huurwaarde als uitgangspunt nemen bij de waardering, leidt in vrijwel alle situaties tot een lager bedrag dan de waarde in de Beleidsregel. De wetgever ziet dit als een (bewuste) afslag op de marktwaarde (leegwaarde, geen beperkingen t.a.v. maximale huur). De wettelijk maximaal toegestane afslag is 50% van de marktwaarde (leegwaarde, geen beperkingen t.a.v. maximale huur) of WOZ-waarde.

In sommige delen van Amsterdam ligt de huurwaarde lager dan 50% van de marktwaarde (leegwaarde, geen beperkingen t.a.v. maximale huur). Dit kan leiden tot een te hoge koopprijs voor wooncoöperaties, waardoor wooncoöperaties dit niet meer kunnen financieren. Een hogere afslag is alleen mogelijk als de wetgever hier ruimte voor biedt. Deze ruimte is er momenteel niet.

Een andere waarderingssystematiek is nodig voor het realiseren van wooncoöperaties

Het is aan de woningcorporaties of zij bereid zijn op basis van de huurwaarde te verkopen.

Over de bereidheid tot verkoop, waarderingssystematiek en de lagere verkoopopbrengsten kunnen op stedelijk niveau afspraken worden gemaakt. Het moet passen in de regelgeving (50% sociale huurwoningen voor 50% afslag op marktwaarde (leegwaarde, geen beperkingen t.a.v. maximale huur). Of het Rijk en de Autoriteit Woningcorporaties (AW) moeten bereid zijn uitzonderingen te maken of de regeling aan te passen.

5. Praktijkontwikkeling

5.1 Aanleiding en scope

De wooncoöperatie is relatief nieuw in de huidige woningmarkt. Er zijn nog niet zoveel initiatieven die het al gelukt is om van ambitie naar gezamenlijk wonend collectief te komen. Naast het vergemakkelijken van de regelgeving, hulp bij de financiering en het beschikbaar stellen van locaties is het belangrijk om individuele startende of al gestarte initiatieven verder te helpen.

Het doel is dat de wooncoöperaties zich de komende jaren ontwikkelen tot een brede, professionele sector. Dit past bij de ambitie van het Actieplan om deze vorm van wonen tot een volwaardig segment in de Amsterdamse woningmarkt te maken. In dit perspectief zijn er verschillende rollen om te vervullen. De gemeente is daar slechts een van. Een deel van de taken om initiatieven verder te helpen is juist belangrijk om elders te beleggen.

Samenvattend spelen een rol:

- Bewonersinitiatieven zijn het belangrijkste. Zij komen met woonwensen, maken plannen en steken samen veel energie in het realiseren van hun ambitie
- De gemeente: faciliteren en stimuleren in algemene zin door de structuur (heldere regelgeving, aanbieden van locaties, financieringsregeling)
- Woningcorporaties: wensen van bewoners mogelijk maken door hen te ondersteunen in de stap naar beheercoöperatie, of door verkoop zelfstandige wooncoöperaties mogelijk te maken
- Platform Amsterdamse Wooncoöperatie: koepelorganisatie waarin de initiatieven overleggen en verder professionaliseren, belangenbehartiger van wooncoöperaties en gesprekspartner van de gemeente
- !WOON: onafhankelijke ondersteuning en training van startende of al gestarte initiatieven

5.2 Platform Amsterdamse Wooncoöperaties

Veel bestaande initiatieven hebben zich verenigd in het Platform Wooncoöperaties. De wooncoöperaties die een nieuw pand willen bouwen, of een bestaand pand willen aankopen zijn hierbij aangesloten. Het doel is dat het Platform de komende jaren uitgroeit tot zelfstandige vertegenwoordiger van Amsterdamse wooncoöperaties. De organisatie groeit mee met de sector. Het professionaliseert zichzelf en ondersteunt tegelijkertijd initiatieven om te professionaliseren.

In hoofdstuk 2 is voorgesteld om samen met het Platform een gemeenschappelijk keurmerk te ontwikkelen. Onderdeel van het inhoudelijke gesprek over het keurmerk is ook de wijze waarop het keurmerk positie krijgt en hoe gecontroleerd wordt of wooncoöperaties inderdaad voldoen aan het keurmerk. Het is goed voorstelbaar dat het Platform hierin een belangrijke functie krijgt en in dat geval ook de mogelijkheden moet hebben om een dergelijke taak uit te voeren.

5.3 !WOON

De gemeente vraagt !WOON als onafhankelijke partij om individuele initiatieven te ondersteunen. !WOON heeft geïnventariseerd aan welke vormen van ondersteuning behoefte is en kennisdeling vorm gegeven kan worden. De volledige rapportage van dit onderzoek wordt separaat bij dit rapport aangeboden.

Motie ondersteuning beheercoöperaties

Bij de behandeling in de raad van 27 november 2019 van het Actieplan Wooncoöperaties Amsterdam is motie 1994 aangenomen. Met daarin de vraag beheercoöperaties meer te stimuleren door te verkennen wat de gemeente en/of !WOON binnen de lijnen van het Actieplan Wooncoöperaties kunnen doen om huurders te ondersteunen wanneer zij een beheercoöperatie willen opzetten. De rapportage van !WOON schetst in brede zin welke vormen van ondersteuning nodig en mogelijk zijn. In paragraaf 1.3 en in hoofdstuk 3 wordt voorgesteld om in een programma Wooncoöperaties een aparte programmalijnen te starten gericht op het stimuleren van beheercoöperaties. Hierbij wordt bekeken welke specifieke vormen van ondersteuning voor beheercoöperaties nodig zijn.

Verschillende vormen van ondersteuning nodig

!WOON verstaat onder ondersteuning verschillende onderdelen:

- Scholingen
- Trainingen
- Informatieverlening aan primaire en secundaire doelgroepen
- Enthousiasmeren en activeren van (potentieel) geïnteresseerden
- Bijeenkomsten die de kennis en vaardigheden van de (toekomstige)-leden van de wooncoöperatie versterken.

Verschillende startende wooncoöperaties

De startende wooncoöperaties zijn heel verschillend en hebben daarom een heel verschillende behoefte aan ondersteuning. In de rapportage maakt !WOON onderscheid tussen vier groepen:

- De Geïnteresseerden: Mensen die die geïnteresseerd zijn in de wooncoöperatie, maar die zich nog niet bij een initiatief hebben aangesloten.
- De Starters: Dit zijn mensen die enige kennis over de wooncoöperatie hebben en al een initiatief begonnen zijn. Ze moeten hun wooncoöperatie nog wel realiseren.
- De Uitvoerders: Deze initiatieven zijn rond. Ze hebben de tender gewonnen, de financiering en de aanneming is rond, de focus verschuift langzaam naar consolidatie. Hoe blijft ons initiatief vitaal?
- De Veteranen: Het initiatief is al een tijdje rond. Het gebouw staat, de verhuurorganisatie draait, maar hoe hou je de ziel in je initiatief?

Verbetering ondersteuning

Op dit moment blijkt dat er nog niet genoeg ondersteuning is om nieuwe initiatieven op weg te helpen. Verbetering is mogelijk op verschillende vlakken:

- Informatie over de wooncoöperatie is op dit moment niet op een overzichtelijke plek te vinden.
- Voor beginnende initiatieven is geen duidelijk transparant ondersteuningstraject.
- De geboden informatie en cursussen moeten meer gericht worden op de kansen en mogelijkheden van het Amsterdamse Actieplan.
- Een duidelijke taakverdeling tussen de verschillende informatiepartners zorgt ervoor dat initiatieven sneller de nodige informatie vinden.

Om de gewenste ambitie in het actieplan te kunnen realiseren stelt !WOON de volgende interventies voor:

- Investeer in onafhankelijke ondersteuning in de beginfase van een initiatief
- Zorg voor een startondersteuning van het Platform Wooncoöperaties Amsterdam met het doel dat het zich in de toekomst door bijdragen van wooncoöperaties kan financieren.
- Stem de informatievoorziening tussen de verschillende actoren (!WOON, Platform, Gemeente, De Zwijger etc. af)
- Een wooncoöperatie-dag versterkt de zichtbaarheid van initiatieven.
- Een community of practice van ondersteuners zorgt voor meer en betere vervolgondersteuning.

Op basis hiervan wordt voorgesteld om met !WOON in gesprek te gaan over extra dienstverlening door !WOON. Naar schatting zou 75.000 euro op jaarbasis aan capaciteit vrijgevoerd moeten worden. Dit moet passen binnen de huidige subsidie van !WOON.

6. Programma Wooncoöperaties

6.1 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. Half jaarlijks 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 bijvoorbeeld de rapportage over het Woningbouwplan.

Bestuurlijk

Voorgesteld wordt dat wethouders Ivens en Van Doorninck samen bestuurlijk verantwoordelijk zijn. Wethouder Everhardt wordt specifiek betrokken bij de uitwerking financieringsregeling. Daarbij geldt:

- Wethouder Ivens: de productie en afspraken/relatie met Rijk en corporaties
- Wethouder Van Doorninck: de ontwikkelprojecten als onderdeel van de nog te formuleren opdracht 'alternatieve ontwikkelmodellen'

Ambtelijk

Directeur Wonen en directeur Grond & Ontwikkeling zijn samen de ambtelijk opdrachtgevers. Er wordt een regulier overleg eens in de twee maanden ingepland.

6.2 Organisatie van het programma

Programmamanagement

De programmamanager is integraal verantwoordelijk. De programmamanager heeft direct toegang tot de ambtelijk opdrachtgevers.

Programmateam

Leden van het programmateam zijn 'vertegenwoordigers' uit de lijn die zelf verantwoordelijk zijn voor de uitvoering van programmaonderdelen.

Programmabudget

Het programma krijgt een eigen programmabudget en communicatiebudget. Met dit budget kan de programmamanager binnen en buiten de organisatie opdrachten uitzetten (in afstemming met de lijn). De programmamanager beheert beide budgetten. Het programma wordt secretariael ondersteund.

6.3 Voorstel capaciteit en kosten

Het voorstel is om de capaciteit en de kosten van het programma Wooncoöperaties zoveel mogelijk te regelen binnen de bestaande formatie en bestaande budgetten. Omdat het om een ambitieus en nieuw programma gaat, zijn ook additionele middelen nodig voor personele inzet en programma-kosten. Het voorstel is om deze additionele kosten incidenteel te dekken voor de jaren 2020, 2021 en 2022. In een nieuw programakoord kan dan beslist worden over voortzetting van het programma en daarvoor bij voortzetting geldt voor reserveren.

Capaciteit

Uitgangspunt is om de extra inzet zo veel mogelijk uit de bestaande formatie te dekken. Hiervoor is zowel bij Wonen als bij Grond & Ontwikkeling (zelfbouwbudget) ruimte gemaakt. Daarbovenop is extra capaciteit nodig.

Capaciteit binnen het programma is nodig voor:

- Locaties zoeken & uitgeven, selectieproces vormgeven, gebiedsteams ondersteunen, kennisuitwisseling: grotendeels bestaande capaciteit en budgetten (zelfbouwprogramma), klein deel additionele middelen
- Ontwikkelprojecten: additionele middelen en uitvoeringscapaciteit.
- Programmateam: programmamanager, doorontwikkeling programma, secretariële ondersteuning, externe contacten: bestaande capaciteit en budgetten (zelfbouwprogramma)
- Inzet Wonen: regelgeving woonruimteverdeling, contacten !WOON, AFWC en BZK: bestaande capaciteit en budgetten (Wonen)
- Stimuleren beheercoöperaties: programmalijsn activering corporaties: deels binnen bestaande capaciteit en budgetten (Wonen, G&O), deels additioneel
- Programmabudget (waaronder communicatie): deel bestaande capaciteit en budget (uitwerking financieringsregeling DMC), deels additioneel

Programma- en communicatiebudget

Er is nog veel uit te zoeken, naar verwachting zal dat de komende jaren zo blijven. Een programmabudget om gericht vragen uit te zetten is dan nodig. Ook voor communicatie zijn extra middelen nodig om de bekendheid en enthousiasme voor wooncoöperaties onder Amsterdammers te vergroten en om de mogelijkheden die nu geboden worden zichtbaar te maken.

Voor de korte termijn zijn al een aantal nadere onderzoeken en activiteiten in beeld:

- Verdere uitwerking financieringsregeling
- Verkenning lange termijnoplossing financiering: solidariteitsfonds
- Communicatie: wooncoöperatie-app, bijeenkomsten, kennisdelen

Mogelijke bijdrage ministerie van Binnenlandse Zaken

Het ministerie van Binnenlandse Zaken wil de wooncoöperatie stimuleren. Eerder financierde het departement een Actieprogramma dat werd uitgevoerd door Platform31. Inmiddels Platform31 en Cooplink middelen voor ondersteuning van individuele initiatieven, maar is er ook extra budget voor gemeenten die aan de slag zijn met wooncoöperaties. De gemeente Amsterdam zal BZK vragen om een bijdrage aan die onderdelen die ook voor andere gemeenten relevant zijn.

Kosten

Onderstaande tabel maakt de kosten voor 2020 inzichtelijk (tabel 1) en de kosten voor 2020, 2021 en 2022 (tabel 2). Voor het lopende jaar zijn de kosten gedekt. Nog voor de

zomer volgt een dekkingsvoorstel voor de jaren 2021 en 2022, waardoor het programmabudget geregeld is voor deze Collegeperiode.

In beide tabellen wordt de capaciteit ook in euro's uitgedrukt, waarbij er vanuit is gegaan dat een volledige fte (inclusief alle overhead) 170.000 euro kost.

Het programmabudget is inclusief de kosten voor communicatie. Hierin is ook de nodige extra capaciteit voor communicatie opgenomen (0.2 fte). Omdat in 2020 de financieringsregeling uitgewerkt moet worden, is het programmabudget in 2020 hoger. Het voorstel is 204.000 in 2020 en daarna 174.000 jaarlijks.

Mogelijk kan een deel van de kosten gedekt worden door een bijdrage van het ministerie van BZK. Deze bijdrage is onzeker.

Voor de ontwikkelprojecten zal apart een raming gemaakt worden. Per project is de extra benodigde capaciteit verschillend. Bij de besluitvorming over de ontwikkelprojecten (opdracht alternatieve ontwikkelmodellen) zullen de benodigde kosten in beeld gebracht worden. De voorgestelde dekking voor deze kosten is het Vereveningsfonds. Mogelijk kan ook BZK mee doen aan één of meerdere ontwikkelprojecten.

Tabel 1: overzicht kosten en voorgestelde dekking voor 2020

Activiteit	2020	Bestaande capaciteit of budget	Nog geen budget	Voorstel dekking
Programmateam (0.8 fte)	136.000	136.000 (Zelfbouw)	-	
Locaties & Uitgifte (2.5 fte)	425.000	425.000 (Zelfbouw)		
Wonen (0.6 fte)	102.000	102.000 (Wonen)		
Activering corporaties (0.6 fte)	102.000		102.000	Reserve Bouwstim. BZK
Programma-budget	204.000		204.000	Reserve Bouwstim. BZK
Financierings-regeling (0.2 fte bij DMC, plus onderzoek)	84.000	34.000 (DMC)	50.000	Reserve Bouwstim. BZK
Totaal	1.053.000	697.000	356.000	
Ontwikkel projecten*	300.000		300.000	VEF BZK

*Indicatie kosten per project indien er een apart team nodig is

Tabel 2: overzicht kosten voor 2020, 2021 en 2022

Activiteit	Per jaar	2020 - 2022	Bestaande capaciteit of budget	Nog geen budget	Waarvan gedekt in 2020
Programmateam (0.8 fte)	136.000	408.000	408.000 (Zelfbouw)	-	
Locaties & Uitgifte (2.5 fte)	425.000	1.275.000	1.275.000 (Zelfbouw)		
Wonen (0.6 fte)	102.000	306.000	306.000 (Wonen)		
Activering corporaties (0.6 fte)	102.000	306.000		306.000	102.000
Programma-budget		552.000		552.000	204.000
Financierings-regeling (0.2 fte bij DMC, plus onderzoek)		152.000	102.000 (DMC)	50.000	50.000
Totaal		2.999.000	2.091.000	908.000	356.000
Ontwikkel projecten*	300.000	900.000		900.000	300.000

*Indicatie kosten per project indien er een apart team nodig is

Colofon

Tekst en redactie Grond & Ontwikkeling, Wonen, Gemeente Amsterdam
Vormgeving Tom van Veenhuijzen, Veenhuijzen Vormgeving

12 mei 2020 vastgesteld in B&W

