

Aan de gemeenteraad

Behandeld door	C. van Dijk	Datum	4 december 2024
Doorkiesnummer	14030	Kenmerk	12876928
E-mail	cecile.van.dijk@utrecht.nl	Onderwerp	Uitvoeringsprogramma wooncoöperaties 2024-2028
Bijlage(n)	1	Beleidsveld	Wonen en Volkshuisvesting

Geachte leden van de raad,

In 2021 is het [initiatiefvoorstel Actieplan Utrechtse Wooncoöperaties](#) ingediend. In dit actieplan wordt gepleit voor meer gemeentelijke steun voor de ontwikkeling van wooncoöperaties. Op 25 november 2021 heeft uw raad het actieplan [vastgesteld](#). Met het vaststellen van het Actieplan Utrechtse wooncoöperaties is het publieke belang van wooncoöperaties erkend en is dit thema op de (politieke) agenda gezet. Afgelopen periode is gewerkt aan een verdere uitwerking van het actieplan en dit is geland in het Uitvoeringsprogramma wooncoöperaties 2024-2028. Dit uitvoeringsprogramma faciliteert de ruimtelijke, organisatorische en financiële randvoorwaarden, waardoor wooncoöperaties gerealiseerd kunnen worden. In deze brief geven we een toelichting op het uitvoeringsprogramma.

Samenwoondromen in Utrecht

We vinden het belangrijk om in Utrecht wooncoöperaties te realiseren omdat wij meer ruimte willen geven aan mensen die verantwoordelijkheid nemen voor elkaar en voor hun omgeving. De Woningwet omschrijft de wooncoöperatie als *'een vereniging met volledige rechtsbevoegdheid die zich ten doel stelt om haar leden in staat te stellen zelfstandig te voorzien in het beheer en onderhoud van de door hen bewoonde woongelegenheden en de direct daaraan grenzende omgeving'*. Met een wooncoöperatie kunnen mensen dus zelf de regie nemen op hun toekomstige woning en woonomgeving. Op die manier kan een wooncoöperatie ook een meerwaarde zijn voor de buurt, denk hierbij aan buurtkamers, een openbare tuin of een woonplek voor bijvoorbeeld speedzoekers. Dit past ook in het gedachtegoed van Utrecht, de stad van Sint Maarten. Daarnaast zorgt deze woonvorm ook voor langdurig betaalbare woningen. Wooncoöperaties kunnen in hun statuten de betaalbaarheid van hun woningen borgen. Zo blijft een sociale huurwoning 'voor altijd' een sociale huurwoning. Mensen uit verschillende inkomensgroepen met gemeenschappelijke interesses kunnen zo hun samenwoondroom verwezenlijken. Met dit uitvoeringsprogramma zetten we een belangrijke stap om deze specifieke niche te transformeren naar een genormaliseerde bouwstroom binnen de volkshuisvesting.

Terugblik: wat hebben we de afgelopen periode gedaan?

Na de vaststelling van het Actieplan hebben we onderzocht hoe we het Actieplan het beste kunnen implementeren. Zoals ook in het Actieplan gesteld wordt, kunnen initiatieven vooral ondersteuning gebruiken bij het verkrijgen van een locatie, op organisatorisch vlak en bij de financiering. Afgelopen jaren hebben we vooral stappen gezet in het beschikbaar krijgen van locaties voor wooncoöperaties. Ook hebben we onderzocht hoe de interne (en externe) processen ingericht moeten worden zodat dat initiatieven ondersteuning kunnen krijgen en locaties getenderd kunnen worden. Daarnaast is in november 2023 besloten om de middelen die bestemd waren voor het fonds betaalbare koop breder in te zetten voor langjarig betaalbaar wonen in de vorm van steun voor collectieve woonvormen (zie [raadsbrief betaalbaar wonen en inzet fonds betaalbare koop](#)). Dit is bestendigd bij de vaststelling van de tweede bestuursrapportage 2024 via de nieuw ingestelde bestemmingsreserve "Stimuleren Wooncoöperaties en collectieve woonvormen". Met deze financiële middelen hebben we nu de mogelijkheid om bij te dragen aan de realisatie van wooncoöperaties. We beogen een belangrijke belemmering, namelijk financiële haalbaarheid, weg te nemen.

Uitvoeringprogramma Wooncoöperaties 2024-2028.

Naast het financieringsvraagstuk, willen we met het uitvoeringsprogramma nog andere belemmeringen weghalen voor wooncoöperaties, zodat het meer initiatiefnemers gaat lukken om daadwerkelijk hun wooncoöperaties met langjarig betaalbare woningen te realiseren. Daarom heeft het uitvoeringprogramma drie doelstellingen. Alle drie de doelstellingen hebben een aantal acties die bijdragen aan de behalen van de betreffende doelstelling.

1. Meer ruimte voor wooncoöperaties

Conform het Actieplan houden we vast aan het beschikbaar stellen van ten minste twee locaties per jaar voor wooncoöperaties. De acties zijn gericht op het beschikbaar krijgen van betaalbare locaties en vastgoedobjecten, denk aan eigen grond, vastgoed en grond van derden.

2. Organisatorische condities op orde

De gemeentelijke processen moeten zo zijn ingericht dat de realisatie van wooncoöperaties eenvoudig, transparant en herhaalbaar is. Daarvoor hebben we standaarddocumenten voor het tenderproces opgesteld. Een voorbeeld hiervan is het stappenplan. Door het stappenplan weten initiatieven waar ze allemaal aan moeten denken en voldoen voordat ze een wooncoöperatie in Utrecht kunnen realiseren. Verder kunnen initiatieven terecht bij het aanspreekpunt van de gemeente en bij het onafhankelijke steunpunt. Deze ondersteuning geldt ook tijdens de tenderprocedures.

3. Het financieel ondersteunen van initiatieven.

Vanuit uw raad is drie miljoen beschikbaar gesteld om wooncoöperaties en andere collectieve woonvormen mogelijk te maken. De acties gaan over het zo effectief mogelijk inzetten van deze middelen. De belangrijkste actie is het uitwerken van subsidiemogelijkheden voor initiatieven die meedoen aan tenders. Ook reserveren we 1,5 miljoen om eventueel mee te kunnen investeren met het Landelijk Leenfonds. Vanuit het Rijk is €40 miljoen beschikbaar gesteld voor de financiering van wooncoöperaties. Dit fonds richt zich primair op (lage) middeninkomens en past daarmee goed binnen de doelstelling van de gemeente Utrecht. De inzet is één loket voor financiering zodat wooncoöperaties de totale financiering bij een partij rondkrijgen. Door via het Landelijk leenfonds te investeren, hoeven we als gemeente geen eigen leenfaciliteit op te richten.

Datum 4 december 2024
Ons kenmerk 12876928

Met 1,5 miljoen kunnen we naar verwachting de financiering van ongeveer 300 woningen mogelijk maken.

Moties en amendementen

In de het uitvoeringprogramma hebben we ook [M336 Blijf wooncoöperaties faciliteren, stimuleren en aanmoedigen](#), [M381 Passende grondprijzen voor wooncoöperaties](#) en [A155 Maak ook voor wooncoöperaties uitzonderingen op de economische meerwaardeafdracht](#) meegenomen. Zo hebben we opgenomen dat we conform motie 381 de mogelijkheid voor een lager canonpercentage voor wooncoöperaties onderzoeken. Verder hanteren we conform amendement 155 voor woningcorporaties en wooncoöperaties dezelfde regels rondom de meerwaardeafdracht. Op motie 336 komen we na de evaluatie van het uitvoeringsprogramma in 2027 terug. Onze inschatting is dat tegen die tijd het tenderproces kan worden doorlopen zonder extra ondersteuning. Dit zou betekenen dat we geen extra middelen meer nodig hebben.

Vervolg

Nu het uitvoeringprogramma is vastgesteld, kunnen initiatieven zich vanaf 2025 inschrijven in de kaartenbak. In diezelfde periode wordt de tenderprocedure voor de kavel in Leidsche Rijn opgestart. Naar verwachting is dat het Landelijk Leenfonds halverwege 2025 de eerste leningen kan verstrekken. Gezien de doorlooptijd van een tenderproces, zou de winnaar van onze eerste tender al een beroep op dit fonds kunnen.

Wij verwachten u zo voldoende geïnformeerd te hebben,

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris,

de burgemeester,