

Debatstuk “Nog meer succes voor gemeenschappelijk wonen”

Op 18 mei en 2 november 2021 ontvingen we van het college de brieven over de invulling van de motie “Help de doe-het-zelver”. Als GroenLinks zijn we heel erg blij met de stappen die het college al heeft gezet om Nijmegenaren met een goed idee over zelfbouw en gemeenschappelijk wonen te ondersteunen. Hierbij verstaan we onder gemeenschappelijk wonen (of woongroepen) de woonverenigingen en CPO’s die al langer bekend zijn in Nijmegen, maar ook nieuwe vormen zoals de wooncoöporaties.

Het is goed nieuws dat er al hele concrete uitwerkingen zijn voor mooie projecten als bijvoorbeeld Ecodorp Zuiderveld en plek voor Collectief Particulier Opdrachtgeverschap aan de Krekelstraat en Elzenstraat.

Het grote aantal inschrijvingen voor deze projecten laat zien hoe populair deze vorm van wonen is, waarbij mensen op basis van hun idealen over bijvoorbeeld duurzaamheid en/of zorg voor elkaar samen aan de slag gaan.

En wat GroenLinks betreft laat dit zien dat er in Nijmegen een grote behoefte is aan deze manier van wonen en bouwen. Daarom willen we graag met andere fracties van gedachten wisselen over hoe we gemeenschappelijk wonen en zelfbouw verder kunnen stimuleren en een plek kunnen geven in het gemeentelijk woonbeleid. En of zij bereid zijn om de huidige plannen en voorstellen uit het debatstuk ‘Meer Ruimte voor Zelfbouw’ van september 2020 verder uit te werken. Hierin stelden we als GroenLinks 3 adviezen op om het eenvoudiger te maken om in Nijmegen een woongroep te starten, betreffende betere informatievoorziening, meer plek voor collectief wonen en uitbreiding van de financieringsmogelijkheden.

De adviezen in dit debatstuk moeten worden gelezen als aanvulling op het debatstuk ‘Meer Ruimte voor Zelfbouw’ en zijn opgesteld door middel van evaluaties met o.a. CPO platform Nijmegen, ervaringen uit de andere steden en beantwoorde schriftelijke vragen door het college.

Informatievoorziening

In het debatstuk ‘Meer Ruimte voor Zelfbouw’ vroegen we om betere informatie voorzieningen voor startende woongroepen. Op dat moment was het nog erg ingewikkeld om als initiatief er achter te komen wat nodig was om een woongroep te starten. Hierbij gaven initiatieven aan dat er meer behoefte was aan een centraal aanspreekpunt bij de gemeente om startende groepen de weg te wijzen.

Van zowel bestaande als nieuwe woongroepen horen we dat hier al een mooie verbetering is aangebracht, er meer en makkelijker informatie beschikbaar is en er wordt vanuit de gemeente ondersteuning geboden.

Waar nog wel behoefte aan is, is een meer centrale vindplaats. Een punt waar al (online) informatie gevonden kan worden en die gestandaardiseerd is, met bijvoorbeeld een helder stappenplan of een checklist.

Beschikbaarheid

Zoals gezegd zagen we bij de tenders voor CPO’s aan de Elzenstraat en Krekelstraat een zeer grote opkomst (meer dan 10 aanmeldingen) van serieuze initiatieven die graag een woongroep wilden starten. Zoals in het debatstuk ‘Meer Ruimte voor Zelfbouw’ staat beschrijven, zien we als GroenLinks de grote meerwaarde van woongroepen die zelf het heft in handen willen nemen om vanuit idealen te bouwen.

Het college heeft op dit moment de ambitie om per jaar 2 bouwobjecten of ontwikkelgebieden aan te wijzen voor gemeenschappelijk wonen. Wat GroenLinks betreft moet dit aantal groter worden. Dit kunnen zowel CPO’s, woonverenigingen of andere vormen van collectief wonen zijn. We kijken bij verkoop van maatschappelijk vastgoed of een pand eventueel geschikt is voor een woongroep en kijken standaard of ontwikkelgebieden ook mogelijkheden bieden voor gemeenschappelijk wonen. We zien hiervoor juist ook

mogelijkheden bij de nieuwe ontwikkelingen in Dukenburg (naast de al geplande alternatieve bouw op de Streekweg) en de Winkelsteeg. We zijn er van overtuigd dat woongroepen belangrijke meerwaarde hebben voor de diversiteit, sociale cohesie en activiteiten die in een wijk worden georganiseerd. En hebben ook van inwoners van deze wijken gehoord dat zij deze woonvormen graag zouden zien komen. We zien immers ook wat mooie projecten zoals strowijk Iewan en PlantjeVlag hebben betekend voor Nijmegen Noord.

Tenders

Afgelopen jaar zijn er een aantal projecten toegekend aan CPO's door middel van een tender. Hierbij konden initiatieven hun ideeën indienen, waarna het best beoordeelde plan mag gaan ontwikkelen.

In principe is er veel voor te zeggen dat het beste plan wint, maar vaak waren er meerdere goede initiatieven en zijn er uiteindelijk ook veel mooie plannen gesneuveld. Naast grote teleurstelling bij deze is groepen, is een groot nadeel hiervan dat de afgevalen deelnemers in het proces er naartoe al veel geld, tijd en energie in de voorbereiding hebben gestoken. Bijvoorbeeld omdat zij al kosten hebben moeten maken voor het inschakelen van een architect en verdere ondersteuning door bijvoorbeeld adviesbureaus.

Een alternatief zou zijn om de procedure te vereenvoudigen en door middel van een loting te bepalen wie mag gaan ontwikkelen. Initiatieven moeten van te voren wel in een uitgebreide visie aantonen wat hun idealen en plannen zijn voor samenleven met elkaar en de wijk. En voldoen aan strenge criteria over bijvoorbeeld financiën en organisatie, waarbij zij laten zien dat zij realistische en haalbare ontwikkelplannen hebben. Maar kostbare procedures hoeven pas te worden uitgevoerd als een initiatief ook werkelijk is gekozen om te ontwikkelen.

Daarnaast kunnen bij de evaluatie van de tenders experts zoals CPO platform Nijmegen worden betrokken, zodat er verder gewerkt kan worden aan een zo eerlijk mogelijke gunning.

Financiën

Een onderwerp wat we ook centraal willen stellen is de financiering. Het college geeft aan dat dit op het moment nog complex is. Dit zelfde horen we terug van de initiatieven die een woongroep willen starten. Zij vallen niet onder het reguliere banksysteem, wat betekent dat zij maar een deel van de benodigde financiën kunnen lenen via een hypotheek en 20 tot 30 procent eigen geld moeten inleggen. Als GroenLinks vinden we het belangrijk dat het starten van een project niet alleen mogelijk is voor degenen met veel eigen geld, maar juist ook voor starters op de woningmarkt en in het sociale- en middensegment.

Ook willen we graag een ander vraagstuk bespreken, namelijk het aflopen van de hypotheek van de woonverenigingen. Zoals beschreven in het debatstuk 'Meer Ruimte voor Zelfbouw' is Nijmegenaren sinds de jaren 80' de woonvereniging stad van Nederland. Deze manier van wonen zorgt er al tientallen jaren voor dat vele mensen betaalbaar kunnen wonen. Na 30 jaar loopt voor veel van deze verenigingen de hypotheek af. Een doorstart is vanwege bovenstaande redenen vaak lastig.

Aansluiten Platform 31 en Stimuleringsfondshuisvesting (SVn)

Onlangs heeft ons het nieuws bereikt dat Platform 31 samen met SVn een financieringsregeling heeft gerealiseerd. Hier kunnen gemeenten zich bij aansluiten om gemeenschappelijk wonen projecten te stimuleren en te voorzien van financiering waar reguliere bank- en hypotheek voorzieningen dit nog niet doen. Het college heeft aangegeven hier positief tegenover te staan en dit middel zo mogelijk te willen inzetten.

Wel geeft het college aan dat wanneer wordt besloten tot het gebruik maken van de financieringsregeling dit wel consequenties heeft voor de gemeentelijke financiën. Het gaat dan met name om het risico dat leningen via SVn niet terugbetaald worden.

Als GroenLinks zien we echter dat deze risico's minimaal zijn doordat er tot nu toe zich nog geen enkele situatie heeft voorgedaan waarbij een dergelijke lening niet is terugbetaald (dit bij zowel woongroepen, duurzaamheidslening, blijverslening, toekomstbestendig wonen lening etc.), terwijl de voordelen van gemeenschappelijk wonen groot zijn. We horen graag of andere fracties bereid zijn om aan te sluiten bij de financieringsregeling. En zo het gat tussen particuliere financieringsmogelijkheden op te vullen en het

realiseren van een woongroep makkelijker te maken voor mensen die niet beschikken over veel eigen financiële middelen.

Hierbij is het wel van belang om nog goed uit te zoeken welke woonvormen de regeling precies ondersteunt. Op het moment richt het zich met name op de wooncoöperaties en is er nog minder kennis over de mogelijkheden voor CPO's of woonverenigingen, die in Nijmegen met name populair zijn.

Gemeentelijk leenfonds

Als mogelijke oplossing hoort GroenLinks o.a. graag van de andere fracties hoe zij denken over het onderzoeken van een gemeentelijk leenfonds als oplossing, zoals in Amsterdam¹ wordt gedaan en is omschreven in het debatstuk 'Meer Ruimte voor Zelfbouw'.

Met dit fonds kan de gemeente zelf kiezen om met een revolverende lening collectief wonen te financieren en het gat op te vullen voor de voorfinanciering en het gedeelte wat niet geleend kan worden bij de banken. Het grote voordeel van dit fonds is dat de gemeente eigen voorwaarden kan stellen. Als GroenLinks zien we dit als een eventuele aanvulling op de financieringsregeling van Platform 31 en SVn. We hebben de voorkeur om bij bestaande regelingen aan te sluiten. Maar voorwaarde moet hierbij wel zijn dat alle soorten woongroepen met de regeling ondersteund kunnen worden, dus zowel wooncoöperaties, CPO's en woonverenigingen. Wanneer dit niet het geval is, kan een eigen Nijmeegs leenfonds een uitkomst bieden.

In de bijgevoegde link is de financiële overweging met de baten en risico afweging van de gemeente Amsterdam toegevoegd². En hierbij ook de onderbouwing om wel actief te kiezen voor het stimuleren van betaalbare bouw in eigen beheer. Het is in te denken dat er voor Nijmegen een dergelijke analyse gemaakt wordt om de mogelijkheden en risico's van een leenfonds verder te onderzoeken.

Samenwerken met woningbouwcorporaties

In het debatstuk 'Meer Ruimte voor Zelfbouw' staat een uitwerking van hoe woningbouwcorporaties een goede samenwerkingspartner kunnen zijn bij zelfbouw en zelfbeheer.

Gesprekken die we als GroenLinks voerden met corporaties, maar ook succesvolle projecten als Ecodorp Zuiderveld, laten zien dat zij hier welwillend tegenover staan.

Voordelen van samenwerking met de corporaties zijn dat er combinaties met diverse woningen kunnen ontstaan waarbij particuliere koop (CPO) gecombineerd kan worden met sociale huur in gedeelde samenwerkingsverbanden. Hierbij brengen de corporaties vaak de kennis en middelen mee voor ontwikkeling en voegen zij extra betaalbare woningen toe, terwijl het project toch grotendeels in zelfbeheer blijft.

Een andere mogelijkheid is om verder afspraken te maken over hoe corporaties meer leefgemeenschappen kunnen toevoegen i.p.v. alleen individuele woningen en bewoners op deze manier meer zeggenschap en zelfbeheer krijgen. Zoals bijvoorbeeld het eerder genoemde Ecodorp Zuiderveld³. Zuiderveld is inmiddels het grootse Ecodorp van Nederland en zorgt in samenwerking met Talis voor 46 huishoudens die samenwonen op basis van principes over duurzaamheid, goed nabuurschap en zorg voor elkaar. Als GroenLinks zouden we graag dat het college verder met de corporaties in gesprek gaat om dergelijke samenleefconstructies verder te stimuleren.

¹[https://amsterdam.raadsinformatie.nl/document/8765082/1/3_Bijlage_Financiering_Amsterdamse_wooncoöperaties_bij_eindrapport_Aan_de_slag_met_wooncoöperaties_12_mei_2020_\(2\)](https://amsterdam.raadsinformatie.nl/document/8765082/1/3_Bijlage_Financiering_Amsterdamse_wooncoöperaties_bij_eindrapport_Aan_de_slag_met_wooncoöperaties_12_mei_2020_(2))

²[https://amsterdam.raadsinformatie.nl/document/8765082/1/3_Bijlage_Financiering_Amsterdamse_wooncoöperaties_bij_eindrapport_Aan_de_slag_met_wooncoöperaties_12_mei_2020_\(2\)](https://amsterdam.raadsinformatie.nl/document/8765082/1/3_Bijlage_Financiering_Amsterdamse_wooncoöperaties_bij_eindrapport_Aan_de_slag_met_wooncoöperaties_12_mei_2020_(2))

³ [Ecodorp Zuiderveld in Nijmegen-Noord - Ecodorpen Gelderland \(cveg.nl\)](https://www.veeg.nl/onderwerpen/ecodorp-zuiderveld-in-nijmegen-noord-ecodorpen-gelderland)