

Aan de gemeenteraad van Nijmegen

Postadres

Gemeente Nijmegen
Postbus 9105
6500 HG Nijmegen

Bezoekadres

Korte Nieuwstraat 6
6511 PP Nijmegen

T 14 024
nijmegen.nl

Contactpersoon

Rianne Klein Hulse
r.kleinhulse@nijmegen.nl

Ons kenmerk

D221022012

Datum 29 november 2022
Onderwerp Invulling motie "Nog meer succes voor
gemeenschappelijk wonen"

Geachte leden van de raad,

Op 9 maart 2022 heeft u de motie "Nog meer succes voor gemeenschappelijk wonen" aangenomen. Hierin verzoekt u ons college om een aantal punten uit te werken en na 6 maanden deze punten aan uw raad terug te koppelen. Via deze brief informeren wij u graag hierover. Daarbij geven wij u ook aan op welke wijze wij de € 100.000 per jaar, die in het coalitieakkoord beschikbaar is gesteld voor het helpen mensen met een plan voor gezamenlijk wonen, willen inzetten.

- ***De informatievoorziening voor groepen die een initiatief voor collectief wonen willen opzetten verder te verbeteren en te standaardiseren. Dit door middel van een centrale vindplaats op de gemeentelijke website, met daar informatie over welke procedures initiatieven moeten doorlopen, toekomstige tenders en contactinformatie van organisaties die hen kunnen ondersteunen;***

Nieuwe vorm selectieprocedure CPO's

Op twee locaties in onze gemeente (Krekelstraat en Elzenstraat) zijn in 2021 tenders uitgezet voor de verkoop van kavels voor CPO's (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap). Beide tenders bestonden uit een selectiefase en biedingsfase. Tijdens de selectiefase werden de deelnemers getoetst op geschiktheidscriteria zoals financiering, juridische vorm en samenstelling groep. Verder hebben we in deze fase gevraagd een moodboard in te leveren. Op basis van de geschiktheidscriteria en het moodboard zijn de 3 meest geschikte CPO's geselecteerd om door te gaan naar de biedingsfase. Tijdens de biedingsfase hebben de CPO's planvoorstellen uitgewerkt die aan harde randvoorwaarden moesten voldoen. Om de hoogste beoordeling te krijgen en de kavel te mogen kopen en ontwikkelen moest tevens worden voldaan aan diverse ambities op het gebied van ruimtelijke kwaliteit, natuurinclusiviteit en duurzaamheid.

Aan het einde van de tenders hebben we met de deelnemers gesproken over het proces. Daaruit kwam naar voren dat meedoen leuk is, maar ook zeer intensief. Gedurende een periode van circa 6-8 maanden is veel tijd besteed aan de uitwerkingen van de plannen. De teleurstelling is dan ook groot voor de (per project) 2

partijen die afvallen. Eén of maximaal twee keer met een dergelijk traject meedoen is acceptabel, vaker niet. Na gesprekken met diverse CPO's en het CPO platform is daarom een nieuwe werkwijze opgesteld.

Om CPO's toch aan boord te houden, hebben we een andere vorm gevonden bij de verkoop van kavels aan CPO's, die:

- a. veel minder impact qua tijd en energie heeft op de CPO leden, maar
- b. toch kwalitatief goede plannen oplevert voor de te verkopen kavels.

De nieuwe vorm van registratie en loting is uitgewerkt en geplaatst op de website kavelsvastgoed.nijmegen.nl. Samengevat komt deze nieuwe vorm op het volgende neer: CPO's die juridisch als stichting of vereniging zijn opgericht kunnen zich via de genoemde website aanmelden om zich als CPO te laten registreren. Hieraan zijn diverse voorwaarden verbonden. Na registratie en een kennismakingsgesprek bij de gemeente is de registratie voltooid en kan een geregistreerde CPO meedingen naar beschikbare kavels. Bij interesse van meerdere CPO's wordt geloot. Met de winnende CPO wordt een optieovereenkomst gesloten. De CPO kan dan starten met de uitwerking van haar bouwplan voor de locatie. De CPO moet voldoen aan de door de gemeente opgestelde randvoorwaarden en invulling geven aan de ambities op gebied van onder andere groen, duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit. Op deze manier borgen we de kwaliteit van plannen. Zodra een plan door de commissie beeldkwaliteit positief is beoordeeld, wordt de koopovereenkomst aangegaan en ter besluitvorming aan het college voorgelegd. Na besluitvorming en ondertekening wordt gestart met de bestemmingsplanprocedure (indien bestemmingsplanherziening noodzakelijk is) en kan de CPO de financiering regelen, de aannemingsovereenkomst sluiten en de omgevingsvergunning aanvragen. Zodra het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning onherroepelijk zijn, kan bij de notaris de akte passeren en worden gestart met de bouw.

Informatievoorziening website

Bovenstaande stappen in het proces zijn verwerkt in een stappenplan dat op de website is geplaatst als hulpmiddel voor CPO's. Op de website is eveneens informatie over mogelijke financieringsmogelijkheden opgenomen. Verder zijn er geregeld overleggen met het CPO platform in Nijmegen. Dit is een initiatief vanuit CPO De Getijden en andere bestaande CPO's. Informatie en contactpersonen om startende CPO's te helpen met hun vragen zijn eveneens toegevoegd op de website kavelsvastgoed.nijmegen.nl.

- ***Meer locaties voor gemeenschappelijk wonen aan te wijzen, naar behoefte. En bij nieuwbouwlocaties (waaronder ook zeker Dukenburg en de Winkelsteeg) en verkoop van gemeentelijk vastgoed in overweging te nemen of deze ook geschikt zijn voor collectieve woonvormen;***

In de afgelopen jaren is succesvol ingezet op de realisatie van gemeenschappelijke woonvormen. Dit verliep in samenwerking met woningcorporaties of via collectief particulier opdrachtgeverschap. Mooie voorbeelden hiervan zijn te vinden in Waalsprong met de Strowijk/IEWAN, Villa Sterappel, Eikpunt en Ecodorp Zuiderveld en in de bestaande stad met CPO De Getijden aan de Veldstraat.

Bij nieuwbouwlocaties en de verkoop van gemeentelijk vastgoed nemen we in overweging of deze geschikt zijn voor collectieve woonvormen. Het doel is om, conform behoefte, tot 2030 gemiddeld 30 woningen per jaar te realiseren waarbij sprake is van een gemeenschappelijke woonvorm. Vorig jaar hebben wij u geïnformeerd dat de locaties aan de Krekelsestraat en aan de Elzenstraat hiervoor waren geselecteerd en dat de komende jaren wordt ingezet op meer locaties. Gemiddeld zullen er twee gemeentelijke kavels per jaar op de markt worden gebracht. In 2022 gaat het om een locatie aan de Griftdijk en de Dorpsstraat. In de planvorming wordt er in Dukenburg en Winkelsteeg ook ingezet op gemeenschappelijke woonvormen. In Dukenburg gaat het in ieder geval om een locatie aan de Streekweg voor bijzondere woonvormen. In 2022 komt een deel beschikbaar voor tiny houses, waarna in 2023 een deel van de locatie voor CPO in de markt komt.

Begin 2023 zullen we op basis van de uitkomsten van het nieuwe woningbehoefteonderzoek, bekijken of er meer locaties voor gemeenschappelijk wonen aangewezen dienen te worden.

- *Verder in gesprek te gaan met woningbouwcorporaties over het uitbreiden van collectief wonen in zelfbeheer;*

Hierover zijn we continu in gesprek met de woningcorporaties op projectniveau.

- ***Het verder in kaart brengen van financiële mogelijkheden voor woongroepen, zowel voor subsidies als bancaire leningen en stimuleringsfondsen. En hierbij een coördinerende rol aan te nemen en samen met deze partijen te onderzoeken hoe zij gezamenlijk het beste woongroepen kunnen ondersteunen;***
- ***Aan te sluiten bij bestaande financieringsinitiatieven zoals het stimuleringsfonds van Platform 31 en Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SVN);***

Op 2 november 2021 heeft het college een brief aan de raad gestuurd over financieringsmogelijkheden voor zelfbouwinitiatieven (E20.000962). In onderstaande alinea's volgt naar aanleiding van de motie een nadere uitwerking op de voorgaande brief. De informatie over de reeds bestaande financieringsmogelijkheden staat ook op de website van de gemeente.

Subsidie Collectieve Wooninitiatieven Provincie Gelderland

Tijdens de initiatief- en planfase is bancaire financiering niet mogelijk omdat er geen onderpand is. Afhankelijk van de fase waarin een woningbouwproject zit, kunnen collectieve wooninitiatieven een subsidie, of een subsidie in de vorm van een lening zonder rente aanvragen via de subsidieregeling van de Provincie Gelderland. In de haalbaarheidsfase kan men subsidie aanvragen om een collectief wooninitiatief op te richten en de subsidieaanvraag voor de volgende fase te laten voorbereiden door een onafhankelijke begeleider van het proces. Subsidie is ook mogelijk voor het opstellen van een duurzaam projectplan om te onderzoeken of het plan haalbaar is, inclusief begeleiding van dit proces. In de ontwikkelfase kunnen collectieve wooninitiatieven subsidie in de vorm van een lening zonder rente aanvragen voor het opstellen van een programma van

eisen, een voorlopig ontwerp, een definitief ontwerp, een bouwkundig bestek en het begeleiden van het proces.

Stimuleringsregeling Wonen en Zorg

Specifiek voor bewonersinitiatieven en voor initiatieven van sociale ondernemers die een kleinschalig woonzorgarrangement vanaf 5 wooneenheden willen realiseren, bestaat de landelijke Stimuleringsregeling Wonen en Zorg. Het woonzorgarrangement is vooral bedoeld voor bewoning door mensen van 55 jaar en ouder en beoogt de vraag naar ondersteuning of zorg te voorkomen. Met de Stimuleringsregeling Wonen en Zorg is het mogelijk een subsidie voor de initiatieffase aan te vragen en leningen voor de planontwikkelfase en de bouw-/nafinancieringsfase.

Financiering wooncoöperaties/CPOH

Er zijn meerdere vormen van collectief opdrachtgeverschap die tot doel hebben om gezamenlijk woningen voor eigen gebruik te realiseren. Concreet gaat het om het verschil tussen het realiseren van (individuele) koopwoningen (CPO) of (vrije sector) huurwoningen (wooncoöperaties/CPOH) in collectief eigendom. Bij de laatste vorm is de wooncoöperatie eigenaar van het gebouw. De leden van de coöperatie huren hun woning van de wooncoöperatie.

Banken zijn vaak niet bereid om wooncoöperaties volledig te financieren. Banken zijn hierin terughoudend; wooncoöperaties moeten een hoger (zakelijk) tarief betalen en het maximale leenbedrag is niet kostendekkend zoals bij particuliere kopers vaak wel het geval is. De bereidheid gaat niet verder dan zo'n 70% van de totale investering. Deze initiatieven hebben vaak niet voldoende eigen middelen om het overige deel te financieren.

Financieringsregeling SVn en Platform31

In de brief aan de raad van november 2021 is aangekondigd dat de SVn een financieringsregeling voor wooncoöperaties (tweede hypotheek) voorbereidt voor maximaal 30% van de totale investering. Het college staat positief tegenover de mogelijkheden die SVn gaat aanbieden voor deze vorm van collectief opdrachtgeverschap. In de brief aan de raad heeft het college aangegeven voornemens te zijn hier een uitwerking aan te geven en aan uw raad aan te bieden zodra deze, zoals beschreven in de Contourenschets Financieringsfaciliteit Wooncoöperaties, geëffectueerd is. In eerste instantie wordt door SVn ingezet op een volledige financiering door het Rijk. Hierbij is een bijdrage vanuit de gemeenten niet nodig. SVn is hierover in gesprek met het Rijk en banken. Het is daarom ook nog onduidelijk wanneer de financieringsregeling in werking treedt.

Leenfonds gemeente

Vooruitlopend op de financieringsregeling van SVn heeft de gemeente Amsterdam al een vergelijkbare regeling ingevoerd voor wooncoöperaties. De lening is bedoeld om het gat te dichten wat overblijft nadat de bank de hypotheek heeft verstrekt aan de wooncoöperatie

en de leden eigen geld hebben ingebracht. Voor de lening geldt een maximum van 50.000 euro per woning en er is een budget van 20 miljoen euro voor de komende jaren.

Voor de gemeente Nijmegen is het ook mogelijk om vooruitlopend op de landelijke regeling van SVn een financieringsregeling in te stellen voor wooncoöperaties. Dit zal ook in samenwerking met SVn uitgevoerd worden. De gemeente heeft namelijk niet de expertise in huis voor de beoordeling en afwikkeling van hypotheekaanvragen. De gemeente zorgt dat het fonds gevuld wordt. De voorwaarden, zoals het maximum bedrag dat geleend kan worden, de hypotheekrente en de termijn waarbinnen de lening afgelost moet worden, zijn door de gemeente te bepalen en vast te leggen in een verordening. Uitgangspunt is dat een kostendekkende rente in rekening wordt gebracht bij de deelnemers, zodat de financierings- en overige kosten van de gemeente gedekt zijn binnen de regeling. In de Uitvoeringsagenda Wonen is ruimte gegeven aan collectieve woonvormen. Het gaat om 30 woningen per jaar en kan zowel CPO als wooncoöperatie/CPOH zijn. Als we rekening houden met circa 15 woningen per jaar in een wooncoöperatie, gaat het om (mede)financiering van maximaal 15 woningen per jaar. Bij een financiering van maximaal 30% van de investering en rekening houdend met een gemiddelde prijs per woning van € 250.000, gaat het om een aan te trekken vreemd vermogen van maximaal € 1.125.000 per jaar.

Vervolg

Ons voorstel is om de gesprekken van de SVn met het Rijk en de banken over de landelijke financieringsregeling nog even af te wachten. Mocht er in het tweede kwartaal van 2023 nog geen duidelijkheid zijn over de effectuering van dit fonds, dan gaan we de mogelijkheden van een gemeentelijke financieringsregeling verder onderzoeken in samenwerking met SVn.

Invulling coalitieakkoord

In het coalitieakkoord is het volgende opgenomen: *“Mensen met een plan voor gezamenlijk wonen, zoals Collectief Particulier Opdrachtgeverschap, woonverenigingen en hofjeswoningen voor senioren helpen we met hun initiatief en met het vinden van een kavel of een gebouw dat geschikt te maken is. Daarvoor stellen we € 100.000 beschikbaar”*

Het actief zoeken op de markt naar kavels/gebouwen voor initiatiefnemers is geen gemeentelijke rol. Dit zou immers kunnen leiden tot precedentwerking ten opzichte van andere zoekenden naar kavels/woningen op de markt. Gekozen is om diverse kavels en gebouwen beschikbaar te stellen voor deze specifieke doelgroep. Daarnaast kunnen we de informatievoorziening verbeteren. We stellen de volgende drie producten voor:

Informatiemiddag

Begin 2023 en bij succes in 2025 worden een informatiemiddagen georganiseerd voor alle geïnteresseerde bewoners in Nijmegen. Mensen met een plan voor gezamenlijk wonen, maar ook individuele bewoners die nog niet een concreet plan hebben zullen op alle onderwerpen die zij in het proces zullen tegenkomen worden geïnformeerd. Dit zal gebeuren middels lezingen over de mogelijkheden en ervaringen zijn opgedaan door onder

andere de gemeente, de provincie, het CPO-platform, bestaande initiatieven en bouwbegeleiders van collectieve initiatieven. Daarnaast zal er een informatiemarkt zijn waar mensen individueel vragen kunnen stellen aan bijvoorbeeld banken, architecten, aannemers, maar ook informatie kunnen vinden over bijvoorbeeld natuurinclusief en circulair bouwen.

Spreekuur

Na de informatiemiddag zal er een spreekuur in het leven worden geroepen. Dit spreekuur is niet een vast spreekuur maar een spreekuur op afspraak. In het spreekuur kunnen partijen vragen stellen over voorgenomen ontwikkelingen of over de werkwijze van de gemeente en de mogelijkheden als het gaat om gemeenschappelijk wonen. Ook worden initiatieven begeleid tijdens de opstartfase. Het spreekuur wordt bemand door een procesbegeleider en een stedenbouwkundige.

Begeleiding tijdens het proces

Naast het spreekuur is er ook de mogelijkheid voor kleine initiatieven (tot 10 woningen) om met de gemeente te sparren tijdens het proces. Doel hiervan is om gemeentelijke en provinciale processen beter aan te laten sluiten bij een plan voor gezamenlijk wonen.

Het budget maakt het mogelijk om in de komende 4 jaren, naast de informatiemiddagen, CPO's en andere initiatieven wekelijks circa 6 tot 8 uur te ondersteunen via het spreekuur of de begeleiding tijdens het proces.

Hoogachtend,

Het college van burgemeester en wethouders van Nijmegen

mr. drs. A.H. van Hout
gemeentesecretaris

H.M.F. Bruls
burgemeester