

Cooplinc Webinarserie Limburg

1. visievorming
2. programma van eisen + organisatie
3. businesscase
- 4. samenwerking met de gemeente**
5. hoe nu verder

Collectieve wooninitiatieven in Limburg

Webinar 4 De gemeente

30 oktober 2023, 19.30-21.00uur

38 deelnemers

Van augustus tot en met november organiseert Cooplinc in opdracht van de Provincie Limburg een vijftal webinars om initiatiefnemers van collectieve woongemeenschappen verder op weg te helpen. Doelgroep zijn initiatiefnemers met een voornemen/idee om samen te gaan wonen in Limburg. In module 4 gaan we in op de samenwerking met de gemeente.

Introductie door Bernard Smits | Cooplinc

Deze bijeenkomst geeft de deelnemers handvatten om samen te werken met de gemeente. Of je nu een locatie zoekt of al hebt, de gemeente is belangrijk want je komt elkaar altijd tegen. Al was het alleen al met procedures en vergunningen. Wat mag je van een gemeente verwachten en tot wie richt je je? Tot ambtenaren, wethouders en/of raadsleden? Hoe werkt het eigenlijk binnen een gemeente?

Eerst een korte terugblik op het huiswerk

De opdracht was maak een investeringsbegroting voor je initiatief.

Deze keer was de respons lager dan in eerdere sessies. Er zijn 4 financiële businesscases binnen gekomen. De businesscases die onderbouwd waren met een toelichting, zagen er realistisch uit, en bieden voldoende basis om mee naar de bank te stappen. Het blijkt dat de prijs in zelfbouw nog steeds hoog is. De initiatieven die nog niet zo ver waren, mogen overigens hun businesscase in een later stadium alsnog opsturen.

Introductie gastsprekers

Gastspreker Gerben Kamphorst van Genoeg Ruimte laat zien hoe je kan samenwerken met de gemeente. Hij vertelt over de beren en valkuilen op de weg. En hij geeft tips hoe je zelf een goede samenwerkingspartner wordt.

Gerben Kamphorst

Gerben werkt in het expertteam van RVO woningbouw. Hij heeft jarenlang gewerkt in de gebiedsontwikkeling (financiën, samenwerking, dealmaking, tenders) in dienst of opdracht van

gemeenten. Nu is hij werkzaam als zakelijk adviseur voor burgerinitiatieven en maatschappelijke initiatieven in vastgoed- en gebiedsontwikkeling. Gerben is zijn eigen project gestart 'Haag & Hof' in Houten, een unieke nieuwbouwwijk in Houten.

De oorsprong van het woord 'gemeente' komt van de meent en dat is gemeenschappelijke grond. Zo ver liggen collectieve intiatieven en gemeenten dus niet uit elkaar.

Wie zijn aanwezig?

Gerben start [zijn presentatie](#) met een poll: 65% initiatiefnemer met groep; 13% initiatiefnemer zonder groep; 10% professional/adviseur en 13% ambtenaar.

'Van participatie naar burgerbeweging'

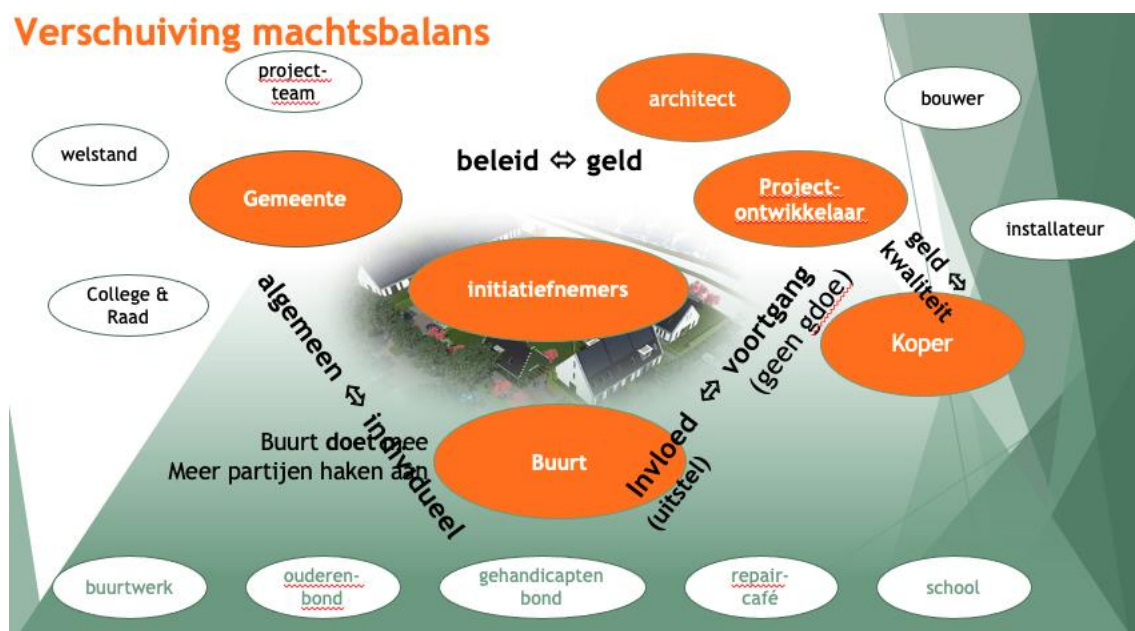
Er is een paradigmaverschuiving van individuele participatie naar de "commons" als derde weg. De commons is een coöperatieve beweging van actieve burgers. De rol van de burger (als onderdeel van de gemeenschap) wordt steeds groter. Er ontstaat daarin een andere samenwerking en dat is wennen voor de overheid en de markt.

Een voorbeeld

Als voorbeeld noemt Gerben zijn eigen project 'Haag & Hof' in Houten, een 100% burgerinitiatief. In 2013 ontstond het idee voor 'het nieuwe wonen' op het schoolplein zelf. Gerben Kamphorst en Sander de Bruin, twee vaders, stonden te dromen over een concept dat de school als ontmoetingsplaats voor de wijk kon vervangen. Een plek van, voor en met de buurt. Haag & Hof bestaat nu uit 3 eengezinswoningen en 17 levensloopbestendige woningen voor senioren en gezinnen. (Gerben woont er niet.) En buurthuis 'Het Lokaal' met een grote huiskamer en keuken voor de buurt en twee sociale short-stay voorzieningen.

In de tender moesten de initiatiefnemers gaan samenwerken met de marktpartij. De verschuiving naar actieve bewoners is een interessante ontwikkeling

Normaliter is er een gemeente (met allerlei wensen/voorwaarden) die grond verkoopt aan een projectontwikkelaar, die beiden met de buurt gaan praten. Op de achtergrond zijn dan de architect en de koper betrokken.



Hier was winstmaximalisatie geen doel. Bij meer winst zou 2/3 terugvloeien naar het project ter verbetering van de buurt, de kwaliteit wordt dan dus beter. De initiatiefnemers hebben de gesprekken met de buurt (participatie) naar zich toegetrokken. De architect werd mede-

initiatiefnemer en de kopers deden mee in de co-creatie. De huizen werden minder duur en de buurt krijgt voorrang bij het kopen.

Rollen en taken van de gemeente

Organisatie van de gemeente

- Gemeenteraad besluit over voorstellen
- College van burgemeester en wethouders legt voorstellen voor aan gemeenteraad.
- Ambtelijke organisatie (verschillende afdelingen) bereid de besluiten voor.
- Verbonden partijen denk aan regionale samenwerkingen.

Taken van de gemeenteraad

- Volk vertegenwoordigende rol en zaken agenderen (presenteer je initiatief aan een raadslid)
- Kaderstellend t.a.v. beleid en begroting
- Controlerend, denk aan controle van jaarrekeningen en uitvoering van beleid

Taken college van burgemeester & wethouders

- Bestuur van gemeente
- Neemt besluiten (binnen kaders die door de gemeenteraad worden gesteld)

Taken Ambtelijke organisatie

- Voorbereiding besluitvorming (schrijft beleid, begroting, etc.)
- Uitvoering (openbare ruimte, WMO, jeugdzorg)
- Financieel (belastingen, subsidies)
- Handhaving
- Vergunningen



Rollen gemeentelijke organisatie bij wooninitiatieven

- Regels beleid/ plannen
Op allerlei thema's, die zijn soms strijdig en dat geeft spanning
- Faciliterend projectleider
- Toetsend *denk aan vergunningen, en privaat (contracten)*
- Financieel subsidies, financiering
Zoals een 'hypotheek' voor wooncoöperaties zoals in Amsterdam
- Grondverkoper grondzaken – *bijv. Overhoop: prijsbepaling door afdeling erfpacht die veel geld wil hebben, dit kijkt af van andere beleidsafdelingen*
- Handhavend bouwtoezicht - *veiligheid, volgens vergunning*
- Uitvoerend openbare ruimte

Grondpositie maakt uit

Het maakt uit of je grond koopt van de gemeente of van een andere (private) partij. Dat gaat gepaard met eisen. De gemeente moet een bepaalde selectieprocedure doorlopen.

Publieke voorwaarden zijn bijv. bestemmingsplan en welstandsnota.

Rol van de gemeente bij uitgifte gemeentegrond of bij aankoop private grond

	Gronduitgifte	Private grond
Voorwaarden	Publiek (bestemmingsplan) & Privaat (contract) Selectie volgens ABBB	Publiek (+ anterieure overeenkomst) Selectie niet relevant
Faciliterend	Projectleider ontwikkeling	Aanspreekpunt
Toetsend	Publiek & Privaat	Publiek
Financieel	Financiering en/of subsidie	Financiering en/of subsidie
Grondverkoper	Gemeente verkoopt Projectbelang en financieel belang	Privaat eigenaar verkoopt Geen financieel belang gemeente
Handhavend	Vooral bij realisatie Soms nakoming contract	Vooral bij realisatie
Uitvoerend	Meestal onderdeel grondverkoop	N.v.t.

ABBB = Algemene Beginselen van Behoorlijk Bestuur

CPO of wooncoöperatie maakt uit

Samenwerking met gemeente is bij wooncoöperatie vaak complexer door:

- Onbekendheid *Hûh? We hebben al een woningcorporatie hoor*
- Financiële complexiteit *Doorlooptijd, risico's*
- Financiële afhankelijkheid *Bij financiering of subsidiëring door overheid*
- Grondprijsmethode *Wat is passende grondprijs? Welke methode?*
- Juridische borging *Hoe borg je de "idealistische" uitgangspunten?*

Dilemma's gemeentelijke organisatie

- Meewerkend en Toetsend (andere afdelingen denken er anders over)
- Koopman (geld verdienen met gronduitgifte) of Dominee (beleid bijv. betaalbare huur)
- Exclusiviteit (gun je een specifiek initiatief) of Iedereen een (gelijke) kans
- Kies je voor Meetbare impact of heb je Vertrouwen in impact

In gesprek: Heather, initiatievenmanager bij gemeente Heerlen, onderstreept dat er altijd dilemma's zijn, bijv. op gebied van externe veiligheid, wonen, milieu. Een aantal initiatieven is niet realistisch, sommigen zijn heel erg welkom en een middenmoot is 'ja, mits...'. De gemeente beseft zich goed dat het een gezamenlijke opgave is en dat niet alle stoplichten op groen hoeven te staan.

Vragen

- *Welke mogelijkheden ziet de gemeente om initiatieven te helpen om de belemmeringen op de markt te overwinnen?*
'Belemmeringen op de markt' is niet concreet genoeg geformuleerd. Het is niet altijd een marktprobleem, in verschillende gemeenten is de situatie of zijn de ambities heel verschillend (context specifiek). Uit de chat:
 - In de gemeente Weert is het bijv. erg moeilijk om een perceel of pand te bemachtigen, dat is de eerste belemmering voor Wijzer Wonen Weert.
 - Gemeente Gulpen-Witterm heeft te weinig personeel om het initiatiefplan van Kroonenhof te behandelen.
- De gemeente Valkenburg heeft geen eigen grondposities, maar brengt wel potentiële locaties in beeld op de 'Kansenkaart wonen', bijv. transformatie van een gedateerd hotel.

- Het helpt ook als de gemeente van tevoren de initiatieven checkt op hun governance en die vervolgens matcht met projectontwikkelaars, door bijv. een bepaald percentage aan CPO te verplichten.
- Hof van Weleert is blij met de ondersteuning vanuit de Gemeente Weert. De gemeente Weert is ook bereid om actief mee te denken over initiatief Wijzer Wonen Weert. Mail de gegevens naar Jeroen Veraa j.veraa@weert.nl
- Initiatieven in de gemeente Heerlen kunnen een mail sturen naar intaketafel@heerlen.nl

- *Zijn er mogelijkheden voor de gemeente om projectontwikkelaars te stimuleren om ook ruimte te bieden aan CPO's?*
 Projectontwikkelaars zitten vaak niet te wachten op CPO's:
 - Standaard zijn werkzaamheden bekend, met een groep werken wijkt af en kost dus meer moeite/tijd.
 - Een ontwikkelaar die alleen grond verkoopt, maakt geen winst over de bouw van de woningen.
 Naast een bepaald % sociaal huur/koop kan de gemeente een bepaald % voor CPO te verplichten.
 Gemeente Weert schets de uitdaging dat er meer plannen zijn volgens de Planvoorraad, dan de eerder geprognostiseerde vraag naar woningen.

- *Kan de maatschappelijke meerwaarde van collectieve projecten niet worden meegewogen?*
 Een gemeentelijk grondbedrijf is niet gericht om winst te maken, de kaders voor de grondexploitatie verschillen echt per project. Er is vaak tekort aan geld bij gemeenten: er is behoorlijk bezuinigd op het gemeentefonds (de belangrijkste inkomstenbron voor een gemeente) terwijl er risicovolle dossiers zijn bijgekomen, zoals WMO en jeugdzorg. Tegelijkertijd zijn bouwlocaties schaarser, duurder en risicovoller geworden. De meerwaarde is ook heel erg contextueel (verschilt per project). Weert heeft een eenduidig grondprijnsbeleid als leidraad, in principe is voor iedere doelgroep de prijs gelijk. Soms voldoet deze standaard niet aan een ambitie om wooncoöperaties te realiseren. Gerben tipt daarom om bij [taxatie](#) rekening te houden. In Venray is wel korting verstrekt aan bewonersinitiatieven bij verkoop van leegstaande scholen.

Succesvol samenwerken

Verantwoordelijkheid initiatiefnemers

- Zorg dat je een realistisch en (in potentie) haalbaar plan hebt
- Gebruik de tijd van een ambtelijke organisatie spaarzaam (er is een tekort op de arbeidsmarkt, en gemeenten kampen met een tekort aan personeel, je kunt zelf adviseurs inschakelen om te versnellen)
- Laat je professioneel begeleiden
- Heb begrip (en inzicht) en de gemeente (en ambtenaar)
- Weet op welk moment je wie nodig hebt (bijvoorbeeld de raad om onderwerpen te agenderen, college als ambassadeur, of de organisatie om te toetsen. Wees bewust van hiërarchie en het passeren van mensen)
- Speel niet op de man (maar je mag het soms wel persoonlijk maken)

Tips voor gemeenten: Succesfactoren in de samenwerking met initiatiefnemers

- Wees duidelijk en concreet
- Wees vanaf het begin duidelijk over de regels (eisen)
- Los je eigen (beleids)dilemma's op

- Kom je afspraken na
- Wees een flexibele partner (speel juist beetje met rollen, denk mee)
- Help initiatieven (soms) met je eigen professionaliteit
- Wees je bewust van de (onvermijdelijke) machtsongelijkheid (afhankelijkheid)

Gronduitgifte

Aandachtspunten m.b.t. gronduitgifte, Didam-arrest, contracten

Gronduitgifte door gemeente

Een grondprijs moet:

- Marktconform zijn Redelijke prijs, dat is iets anders dan de allerhoogste prijs meestal “residueel” berekend
- Transparant zijn niet willekeurig tot stand gekomen (denk aan Didam-arrest)

Een grondprijs hoeft niet

- Kostendekkend te zijn soms is een grondexploitatie van de gemeente verlieslijdend
- Altijd hetzelfde te zijn het hangt van de functie, plek, eisen en tijd af

Procedure gronduitgifte

1. Vinden geschikte locatie
2. Selectie partij
 - Soms één-op-één (dan moet je dat wel publiceren)
 - Soms via tender of andere procedure (transparant)
3. Grondreserveringsovereenkomst of samenwerkingsovereenkomst (SOK), intentieovereenkomst, o.i.d.
4. Maken Schetsontwerp en Voorlopig Ontwerp
5. Koopovereenkomst
6. Maken Definitief Ontwerp en Omgevingsvergunning
7. Levering grond (leveringsakte) en start bouw

Aandachtspunten bij grondverkoop

- Is er rekening gehouden met het programma en de kwaliteit?
Voorbeeld: *de grondprijs voor een huurwoning is anders dan een koopwoning.*
Wees transparant over je businesscase.
- Maak onderscheid tussen:
 - Je eigen woonwensen ‘de lol’ (en financiële gevolgen ‘de buikpijn’)
 - Eisen van de gemeente, zou eigenlijk verwerkt moeten worden in de grondprijs
- Let op de termijnen
 - Start van het ontwerpproces duurt vaak wat langer i.v.m. het groepsproces
 - Levering grond is pas mogelijk bij hypotheekverstrekking (lees: onherroepelijke vergunningen)
- Onverkochte woningen (achtervang regeling)
- ABC-levering (of AC-levering) - deze slaat Gerben even over.
- Woonvereniging functioneert altijd als opdrachtgever (rol ontwikkelaar)

Didam-arrest:

Selectie van een partij door overheid moet zorgvuldig

- Algemene Beginselen van Behoorlijk Bestuur (ABBB)
- Grond/vastgoed is (meestal) schaars

Didam-arrest:

- In de kern: eis aan de gemeente is een transparante selectie o.b.v. objectieve uitgangspunten en beleid
- Je mag particuliere initiatieven voorselecteren (CPO, wooncoöperatie)
- Je hebt hoge mate van vrijheid wat betreft de criteria
- Grondverkoop is niet aanbesteding plichtig (het is geen dienst of werk)
- Een aanbesteding/tender is (soms) een handige methode
- Eén-op-één selectie: dan altijd publiceren én motiveren (ABBB)

Uitwisseling

- *In Maastricht is een subsidie om professionele begeleiding in te huren voor initiatieven die daar zelf ook in willen investeren (cofinanciering dus vanuit de gemeente). Is de subsidie voor CPO in provincie Limburg alleen voor planvorming?*

De [Subsidie Stimulering Wonen](#) sluit op 17 november 2023. Het subsidieplafond is al bereikt en alle aanvragen die vóór 17 november worden ingediend komen op een reservelijst voor het geval één of meer van de goedgekeurde projecten toch niet door mochten gaan.

- *Zorgt de nieuwe omgevingswet nog voor verandering in de procedure gronduitgifte?*

Nee, gronduitgifte is een privaatrechtelijke rol van de gemeente. De Omgevingswet gaat vooral over de voorwaarden hoe je iets kan realiseren.

De gronduitgifte op zich verandert niet met de nieuwe Omgevingswet. In de Omgevingswet zijn wel burgerinitiatieven beschreven, de gemeente moet daar oog voor hebben.

- *Vraag t.a.v. procedure grondverkoop: Sluit je dan een koopovereenkomst af voordat je een definitieve omgevingsvergunning hebt? Wat als die dan toch niet komt?*

Dat is niet waarschijnlijk gezien het voorwerk wat dan allemaal is verricht. Er is een gezamenlijk belang. Het kan in een uitzonderlijk geval gebeuren wanneer er bijvoorbeeld nieuwe regels t.a.v. externe veiligheid worden opgesteld.

In een situatie waarin je een locatie van een particulier zou willen kopen, dan zit hierin wel een risico?

Bij aankoop van de gemeente is sprake van ene gebiedsontwikkeling en samenwerking publiek-privaat, je kunt dan onder voorbehoud van bestemmingsplanwijziging kopen en daar een inspanningsverplichting aan koppelen.

Bijvoorbeeld bij aankoop van een boerderij in het buitengebied weet je nog niet of de bestemmingsplanwijziging mogelijk is en spelen zowel gemeente als provincie een rol. Ook daar helpt het als je een maatwerk afspraak kunt maken met de particuliere verkoper. Tip: vraag de gemeente om een QuickScan te doen of de bestemmingsplanwijziging haalbaar is en maak een voorbehoud in het koopcontract.

Afsluiting | Bernard Smits

Bernard dankt Gerben voor zijn verhaal en de waardevolle tips. De rol van de gemeente en de samenwerking met de gemeente zijn van belang bij realisatie van het initiatief.

Het volgende en laatste webinar is 20 november en gaat over 'Hoe nu verder'.

Reacties in de chat

- Wat een waardevolle bijeenkomst, dank jullie wel!
- Dank voor de presentatie! Zeer herkenbaar met zeer waardevolle uitleg en tips. Super initiatief! Ga zo door, hoor graag meer over jullie.

Initiatievenlijst

Veel deelnemers aan deze webinarreeks vragen om een overzicht van de initiatieven die collectief willen wonen in de provincie Limburg. Daar geven we graag gehoor aan. Zo zijn we op de hoogte van elkaars bestaan, ontwikkelingen en vragen. Wellicht ontstaan hierdoor nieuwe matches tussen deelnemers of initiatieven.

[Klik hier om naar de vragenlijst te gaan!](#)

Met het invullen van deze vragenlijst geef je toestemming om deze gegevens te delen met alle deelnemers van deze webinarreeks (initiatieven, gemeenten en professionals) en de provincie Limburg.

Zou je deze vragen voor **13 november** willen invullen?

Huiswerkopdracht

Op welke manier kan je de relatie in de samenwerking met de gemeente verbeteren?

Maak 1 A4-tje en kijk daarbij naar:

- Je eigen noodzaak voor (professionele) ondersteuning
- Rollen van de gemeente
- Zijn de regels, eisen vooraf duidelijk?
- Verwachtingen

Lever je huiswerk in voor **13 november 2023!** Graag opsturen naar annelie@cooplink.nl zodat wij het van feedback kunnen voorzien.

PS

Geef tijdig aan welke onderwerpen je in de laatste sessie graag behandeld ziet.

Word ook lid van Cooplinc: www.cooplinc.nl/word_lid Meer leden geven ons meer stem naar politiek, financiers en andere partijen! Wil je Cooplinc steunen in haar missie? Dat kan via www.cooplinc.nl/doneer