

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 5 Hoe verder?

20 november 2023, 19.30-21.00uur

34 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. Vandaag de laatste sessie.

Introductie door Bernard Smits | Cooplinc

Deze bijeenkomst biedt de ruimte om dieper in te gaan op afwegingen, struikelblokken en volgende stappen. Dit vraagt meer maatwerk. Uitwisseling van ervaringen en strategieën en het stellen van vragen staan deze bijeenkomst centraal.

Eerst een korte terugblik op het huiswerk

De opdracht was "Op welke manier kan je de relatie in de samenwerking met de gemeente verbeteren?"

De opbrengst betreft met name tips voor de gemeente.

- Een suggestie is om een regelmatige, terugkerende matching te organiseren, zodat initiatieven en gemeenten elkaar beter kunnen vinden.
- Een andere oproep betreft een makkelijke ingang bij de gemeente, een centraal persoon of meldpunt, die kan doorverwijzen naar andere domeinen binnen de gemeente.
- Als probleem wordt geconstateerd dat er binnen gemeenten een tekort is aan personeelscapaciteit, waardoor vragen van bewonersinitiatieven in de wacht komen te staan.
- Initiatieven vragen om een 'eerlijke kans'. Gemeenten zijn gewend om met professionals zaken te doen en een burgerinitiatief staat dan niet vanzelfsprekend op gelijke voet.

Er zijn geen tips gegeven hoe initiatieven zichzelf kunnen verbeteren.

Erik Arkesteijn

Erik werkt bij Katalys als zakelijk adviseur voor burgerinitiatieven en maatschappelijke initiatieven in vastgoed- en gebiedsontwikkeling.

Katalys

Katalys (vroeger bekend als KNHM of Heidemij) helpt initiatiefnemers om hun doel sneller te bereiken. De middelen daartoe:

- **Kern met pit** is een leefbaarheidswedstrijd met een prijs van €1.000.
- **Advies op maat** is de corebusiness van Katalys
- **Financiering:** met een lening bij Katalys kan de financiering worden rondgemaakt

Meer dan 100 adviseurs ondersteunen bewonersinitiatieven vanuit provinciale teams en kennen de lokale context en processen. Zij zijn als vrijwilliger aan Katalys verbonden. Katalys is actief in elke provincie in Nederland en vanuit het landelijk bureau in Arnhem.

De focus van Katalys ligt op fysieke ontmoetingsplekken (zoals dorpshuizen, wijkgebouwen) en kleinschalige woonvoorzieningen.

In de [presentatie](#) van Erik worden verschillende voorbeelden genoemd, zoals

- Het ombouwen van leegstaande scholen tot kleine appartementencomplexen. Het advies van Katalys betreft bijvoorbeeld governance, exploitatie, onderhoud en wat doe je bij calamiteiten.
- Het realiseren van zorgwoningen in het dorp, dit geeft vaak een complexe financiële situatie. Hier is een combinatie koop- en huurwoningen toegepast. In de genoemde voorbeelden zijn helaas geen afspraken gemaakt t.a.v. verkoop. Daardoor bestaat de kans dat bij verkoop de woning niet beschikbaar blijft voor ouderen uit het dorp. Een kettingbeding had dit kunnen voorkomen.
- Wonen in de stad voor iedereen: de wooncoöperatie, de Nieuwe Meent, Stroom en Torteltuyn. De woningen zijn van het collectief en geen individueel bezit.

Verdere uitwerking van een initiatief

Katalys biedt aan om een drietal initiatieven verder te begeleiden.

Wanneer kom je in aanmerking?

Zo'n initiatief kenmerkt zich door:

- Van en voor de gemeenschap
- Bijdrage aan het zijn van een sterke gemeenschap
- Gericht op contacten en verbinding
- Betaalbaar voor brede doelgroep
- Haalbaar

Een traditionele CPO voldoet hier niet aan. Het gaat in feite om de maatschappelijke waarde van een klein initiatief dat het niet op eigen houtje kan.

Samenwerking met Cooplinc

Begeleiding binnen deze webinar reeks:

- Katalys begeleidt maximaal drie initiatieven verder in het proces
- Inzet van max 3x 20 uur technische expertise (naast de procesmatige begeleiding). Dat kan bijvoorbeeld planologisch zijn of financiële casussen doorrekenen
- Mail je onderbouwing naar Cooplinc (Annelie) voor 11 december.
- We maken samen met Cooplinc een selectie

Vragen aan Erik

- Wat een supraaanbod. De haalbaarheid is juist de uitdaging. Dat begrijpt Katalys. Soms moet een initiatief bereid zijn om de wensen of ambities te verlagen om de haalbaarheid te vergroten.
- Is de procesmatige begeleiding gericht op de groep (communicatie binnen de groep) of op de buitenwereld (verschillende formele stakeholders). Katalys richt zich op beide sporen, behalve op de communicatie met de achterban die moet al op orde zijn.
- De begeleiding beperkt zich tot drie initiatieven, omdat de capaciteit van Katalys niet groter is. Adviseurs doen dit vrijwillig naast hun reguliere werk.
- Hulp bij financiering door Katalys is vaak naast een bijdrage/lening van een ander fonds, zoals voor een ontmoetingsruimte.
- Pensioenfondsen overwegen nu om in te stappen in de financiering van wooncoöperaties. Er zal nog wel wat water door de Rijn gaan voordat deze grote partijen tot een werkbare oplossing om een groot fonds te koppelen aan kleine initiatieven. Katalys kan mogelijk een brug slaan.
- In Venray en Vredepeel is met obligaties financiering geregeld. Het dorp financiert mee. Katalys regelt niet de crowdfunding, maar Katalys kan een initiatief wel helpen om hierin keuzes helder te maken.
- Lize Lotte tipt dat in de gemeente Peel en Maas de [Leef en Groei Hoeve](#) een pand heeft aangeschaft met deels crowdlending.
- Lize Lotte heeft behoefte aan adviseurs voor advies bij onderzoek naar een mogelijke constructie van huur en koop.
- Subsidieaanvragen betekenen vaak veel administratief werk. Het fonds van Katalys heeft contacten met andere fondsen, maar een initiatief moet wel passen binnen de doelstellingen van zo'n fonds.
- Monique (Mark_us familiehof) wil graag advies bij het integreren van wonen, welzijn en zorg. Zij komen veel hobbels tegen. De ambitie is een woonvoorziening voor een kleine groep zorgvragers en mantelzorgers. De mantelzorgers raken sociaal en maatschappelijk geïsoleerd en kunnen op deze manier toch samen taken oppakken. Wanneer de mantelzorg voorbij is, hoeven zij niet te verhuizen, maar wordt gekeken hoe de mantelzorgers voor anderen ingezet kunnen worden als mantelzorgers in de nabije omgeving.

Uitwisseling tussen de initiatieven

Marcel van Wondergroen Wonen

- Drie pijlers: sociaal, duurzaam en betaalbaar (evenmin speculatief).
- Zoekgebied Zuid-Limburg
- Ca 25 woningen in sociale en middenhuur en betaalbare koopwoningen.
- Delen van voorzieningen zoals werkplaats, logeerkamer.
- Sociale verbindingen binnen de groep en naar de wijk toe.
- Eigen energie en watervoorziening.
- Gemengde bewonersgroep, zowel naar leeftijd als achtergrond
- Globale planning is realisatie 2027-2030. Eerst de locatie en de financiering rondkrijgen
- Wondergroen is met drie gemeenten in gesprek over de locatie. Gemeente Vaals wilde een paardenhouderij aanbieden voor 7 levensloopbestendige woningen, maar de provincie gaat niet akkoord omdat het in het buitengebied ligt. Gemeente Velpen suggereerde om aan te sluiten met een CPO van jongeren uit de gemeente zelf. Dat initiatief had niet de behoefte om samen te werken.

Een derde gemeente stelt dat doelgroep uit de gemeente moet komen.

- Businesscase vraagt professionele ondersteuning. Bepaalde kengetallen, aan welke knoppen kun je draaien, financieringsmix. Zo ook welke rechtsvorm kies je.
- Het is een kunst voor de groep om voldoende tijd vrij te maken om het project verder te helpen.

Tips

- In Beesel is er nog een CPO-kavel voor 4 woningen vrij, er is op dit moment maar 1 stel die hiermee aan de slag wil, en ze zijn naarstig op zoek naar medebouwers. [Woningbouw Heijackerstraat - Gemeente Beesel](#)
- Initiatieven kunnen samen gaan zitten en kennisdelen, al dan niet onder begeleiding van een professioneel adviseur, om zo kosten te besparen.
- Gemeenten hebben vaak een overzicht 'Transformatie van bestaand vastgoed'. Kijk dus niet alleen naar kavels, maar ook naar bestaand vastgoed. Daarmee los je een probleem van de gemeente op. Ook het bisdom heeft vastgoed. Bijkomend voordeel bij transformatie van een school is dat je mogelijk kosten kunt besparen.

Een korte toelichting van de provincie | Harold Dello

Normaliter is het eerste aanspreekpunt voor een initiatief de gemeente.

De provincie heeft met de Stimuleringsregeling Wonen een aantal CPO-projecten geholpen, en ook De Stek. Helaas is deze subsidiepot nu leeg.

Het is nog onduidelijk hoe het verder gaat met subsidieregeling voor collectief wonen.

Kennisuitwisseling blijft belangrijk. Mogelijk wordt zo'n webinar opnieuw gegeven en volgend jaar wordt ook een live bijeenkomst georganiseerd.

In Limburg moeten nog 26.000 nieuwbouwwoningen worden gebouwd, de focus van de provincie ligt op deze bouwopgave en daarbij wordt vooral gekeken naar grote aantallen woningen en grotere partijen en niet naar kleinschalige collectieve wooninitiatieven.

De provincie stelt nieuwe kaders op voor Wonen. In april wordt dat voorgelegd aan Provinciale Staten. Initiatieven kunnen natuurlijk wel Statenleden aanschrijven en op die manier beïnvloeden.

Vragen

- Waar is ruimte in de wetgeving voor wonen in het buitengebied (denk aan oude campinglocaties)? En wie kan je binnen de provincie hiervoor benaderen? Stem een plan voor wonen in het buitengebied vooral goed af met de gemeente. De gemeente kan dit voorleggen aan de provincie. (Uiteindelijk beoordeelt de Gedeputeerde dit.)
- Deze boodschap van de provincie laat de moed bijna zakken, de te verwachten hobbels bij het vinden van locatie, in financiering en regelgeving.
- Kan het niet helpen bij de provincie als duidelijk wordt dat de initiatieven niet alleen een woonopgave oplossen, maar ook aan een ander maatschappelijke opgave bijdraagt, zoals aan de leefbaarheid? Wellicht biedt de transformatie van boerderijen kans.
- Oproep om met een ander politiek oog, een bredere blik te kijken naar bijvoorbeeld de randen van kleine kernen: in dergelijke projecten worden veel verschillende functies geïntegreerd, dus spreken we in feite niet alleen van Volkshuisvesting, maar meer van gebiedsontwikkeling en leefbare gemeenschappen. Ook hier geldt het advies om eerst de gemeente enthousiast te maken.
- Wordt het nieuwe beleidsstuk 'Leefbare steden en dorpen' in participatie geschreven? Zo ja, dan willen wij en waarschijnlijk ook andere initiatieven hier aanwezig graag meedenken en schrijven over 'alternatieve woonvormen' en wooncoöperaties.

In het coalitieakkoord is al meegedacht door een burgerforum. Beleidskaders worden puur ambtelijk uitgevoerd. Je kunt dan het beste Statenleden benaderen. De suggestie is dat de initiatieven dit gezamenlijk oppakken na het verspreiden van de initiatievenlijst.

Tips

- Wat betreft wonen in het buitengebied wil de Rabobank ook proberen hierin de mogelijkheden te verkennen: [Rabobank onderzoekt kleinschalige woningbouw op boerenerf - Nieuwe Oogst](#). Dit kan een ander verdienmodel voor boeren betekenen. Meer informatie volgt door de Rabobank.
- Toegang tot de woningmarkt en woningbouwversnelling is een belangrijk onderdeel van de missie van de Rabobank. CPO en collectieve woonvormen maken hier ook deel van uit, vandaar een [CPO-desk](#) zoals Rabo Oost-Brabant al kent. De Rabobank is nu ook een CPO-desk aan het ontwikkelen in Limburg, zodat initiatieven elkaar leren kennen ter '[crowd-building](#)'.

Afsluiting | Bernard Smits

Bernard dankt ieder voor zijn/haar inbreng en Erik voor zijn verhaal en het mooie aanbod van Katalys om initiatieven te begeleiden. Er volgt eind van de week een terugkoppeling.

Reacties in de chat

- Iedereen bedankt voor het organiseren van deze interessante webinar!
- Bedankt Annelie, Sandra en Bernard voor het organiseren van deze vijfdelige sessie vanuit Cooplink!
- Vanuit Wondergroen Wonen willen we iedereen van Cooplink en alle sprekers van harte bedanken voor de inspirerende webinar.
- Bedankt voor deze zeer leerzame reeks en jullie ondersteuning.
- Hartelijk bedankt voor deze serie van webinar. Heel leerzaam en inspirerend.
- Dank voor alle informatie, maar ook aan jullie Bernhard, Annelie, Sandra en aan alle sprekers. Leerzame serie en ook de terugkoppeling op het huiswerk was waardevol. Succes voor alle initiatieven!
- Bedankt Bernard, Annelie, en Sandra voor het organiseren van deze sessies.
- Ook wij willen graag iedereen bedanken die deze serie hebben mogelijk gemaakt
- Bedankt voor alle informatie, veel van geleerd. Maar helaas te laat voor mijn initiatief: vrijplaats Landbouwbelang in Maastricht. Ik zie de oproep voor evaluatie graag tegemoet. Merci.
- Super bedankt Cooplink en Provincie en alle anderen, we kijken uit naar de live-bijeenkomst in de toekomst. Namens Wooninitiatief Zuid-Limburg.
- Heel leerzaam. Heeft ons initiatief goed geholpen.
- Dankjewel voor de info! Leerzaam
- Allemaal bedankt voor de leerzame sessies. Vanuit CPO Meijboom Heide.

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