

Pressure Cooker collectieve woonvormen

13 – 15 mei 2020

Minor Stad & Land

HAN Civil Society Lab



Collectieve Woonvormen HAN Krachtige Kernen/Woonkr8

- “vraag-gestuurde” huisvesting. Burgercollectieven, gedeelde woonaspiraties. collectiviteit, meer dan alleen een aantal woningen.
- bijdrage aan een aantal maatschappelijke thema's: betaalbaarheid van wonen. armoede, eenzaamheid, duurzaamheid, langer thuis wonen, burgerparticipatie?
- diverse belemmeringen, instituten regelgeving (bijv. deelauto's versus parkeernormen), financiering, onbekendheid met het concept. Hierdoor relatief weinig collectieve woonvormen gerealiseerd?
- Woonkr8 ambitie tot 2025: 50 grote en kleine initiatieven. Collectieve woonvormen ondersteunen, meer zeggenschap burgers bij realisatie, samenwerking corporaties activeren.
- pressurecooker eerste onderzoeksstap casus bestaande Nijmeegse woonverenigingen: hoe zien deze eruit? kloppen de aannames over maatschappelijke en individuele meerwaarde? Wat zijn (oplossingen) voor obstakels?

Inhoud van de presentatie

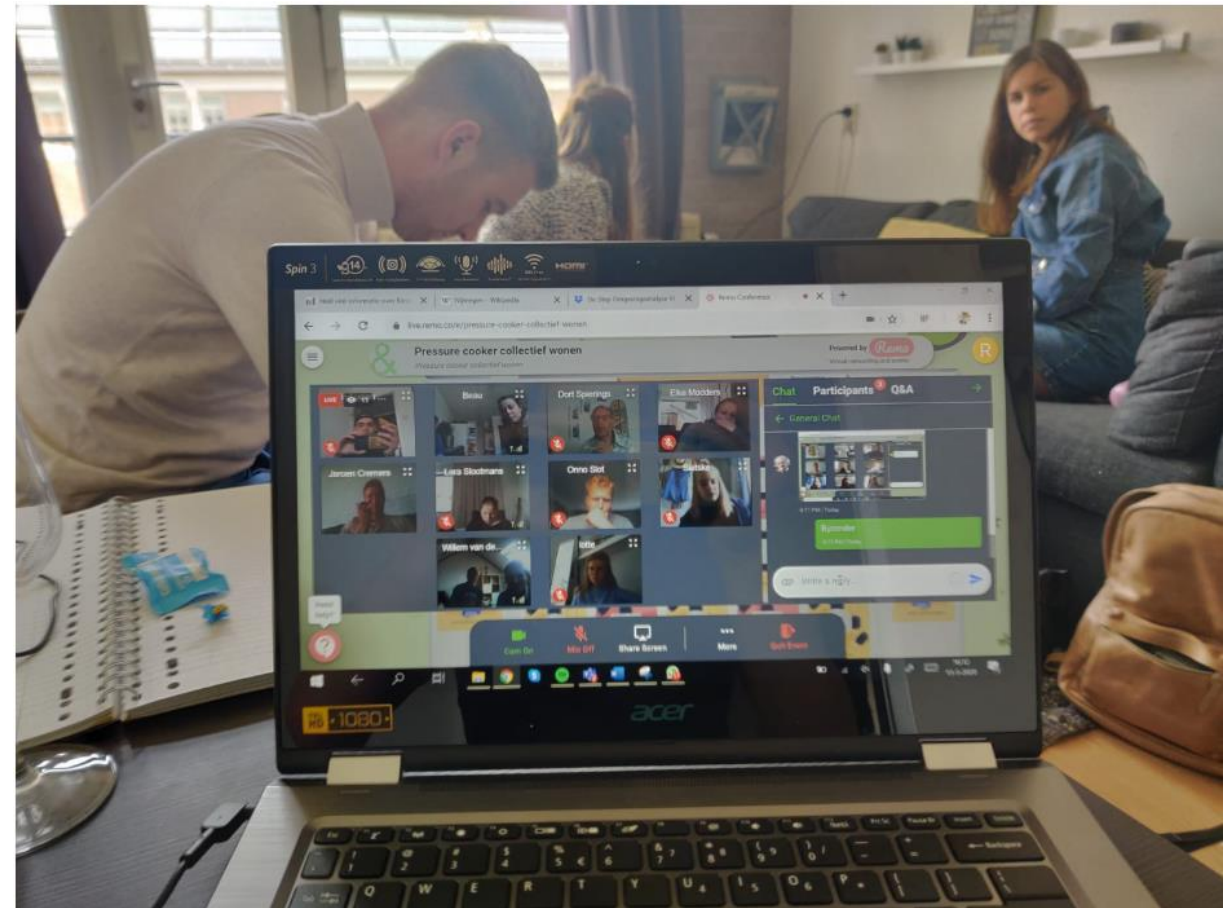
- Achtergrond en probleemstelling van de woonvereniging
- Deelvraag 1 – omgeving, woningen & bewoners
- Deelvraag 2 – vormen van collectief wonen en de meerwaarde, effectenarena & de toekomst
- Deelvraag 3 – mogelijke oplossingsrichtingen voor het financieringsprobleem
- Deelvraag 4 – overige vragen vanuit woongroep de Brons

Werkwijze

The screenshot shows a Trello project board titled "pressure cooker woonkr8". The board is organized into four columns: "to do", "bezig", "done", and "verwerkt in presentatie".

- to do:** "Een kaart toevoegen"
- bezig:** "Een kaart toevoegen"
- done:**
 - Card: "vraag 1 - dv 1: omgeving" (10 comments, 4 attachments, MB assignee)
 - Table:

Ad de Bron	Bouwjaar	Oppervlakte	WZL waarde	Geenoverd in
Brongeestraat 35	1901	192 m2	€ 404.000,00	1990
Brongeestraat 33	1913	185 m2	€ 390.000,00	1990
Brongeestraat 27	1902	184 m2	€ 390.000,00	1990
Brongeestraat 43	1900	233 m2	€ 391.000,00	1990
Brongeestraat 34	1925	133 m2	€ 297.000,00	
Achter de voorhuis				
Sint Annastraat 149	1888	379 m2	€ 667.000,00	
Van Gooystraat 6	1899	275 m2	€ 552.000,00	
Toe Blijf Nog Wat				
Brongeestraat 17	1904	210 m2	€ 433.000,00	
Brongeestraat 19	1901	210 m2	€ 432.000,00	
Brongeestraat 21	1901	210 m2	€ 430.000,00	
 - Card: "vraag 1 - dv 2: staat woningen" (3 comments, 2 attachments, MB assignee)
 - Card: "vraag 3 - dv 1: alternatieve financiering" (1 comment, 1 attachment, 2/6 attachments, T assignee)
 - Card: "vraag 4 - dv 3: nieuwe constructie" (1 comment, 1/1 attachment, T assignee)
 - Image card showing a white car and bicycles.
- verwerkt in presentatie:**
 - Card: "Presentatie van vrijdag" (5 comments, 5 attachments, JC, LM, MB, RS, S, T assignees)
 - Card: "vraag 4 - dv 2: afrekening naar schenking" (3 comments, 4/4 attachments, JC, MB assignees)



Achtergrond van de Woonverenigingen

- De woonverenigingen zijn in de jaren '80 ontstaan en hebben jaren prima gefunctioneerd.
- Statutair bepaald worden alle oud leden uitbetaald na afloop van de hypotheek in 2020. Hiervoor is een nieuwe hypotheek op de panden en/of andere financieringsvormen benodigd.

Probleemstelling

In tegenstelling tot in de jaren '80, zijn de voorwaarden voor het verkrijgen van een hypotheek lastiger geworden, en is ook de garantstelling van de gemeente voor woongroepen komen te vervallen.

Het probleem is dus:

→ Het verkrijgen van financiering voor het voortbestaan van de woonvereniging

A photograph of two women sitting on a dark grey sofa in a living room. The woman on the right is wearing a blue denim jacket and is looking at a smartphone. The woman on the left is wearing a patterned top and is looking at a laptop. In the foreground, there is a coffee table with a laptop, a pink object, and some papers. A large white circle is overlaid on the left side of the image, containing text.

Onze werkwijze (deelvraag 1)

- Bezoek aan woongroep
- Omgevingsanalyse (DESTEP)
- Staat van de panden
- Gesprekken met bewoners

Deelvraag 1 – inventarisatie van Woonverenigingen in Nijmegen



OMGEVING



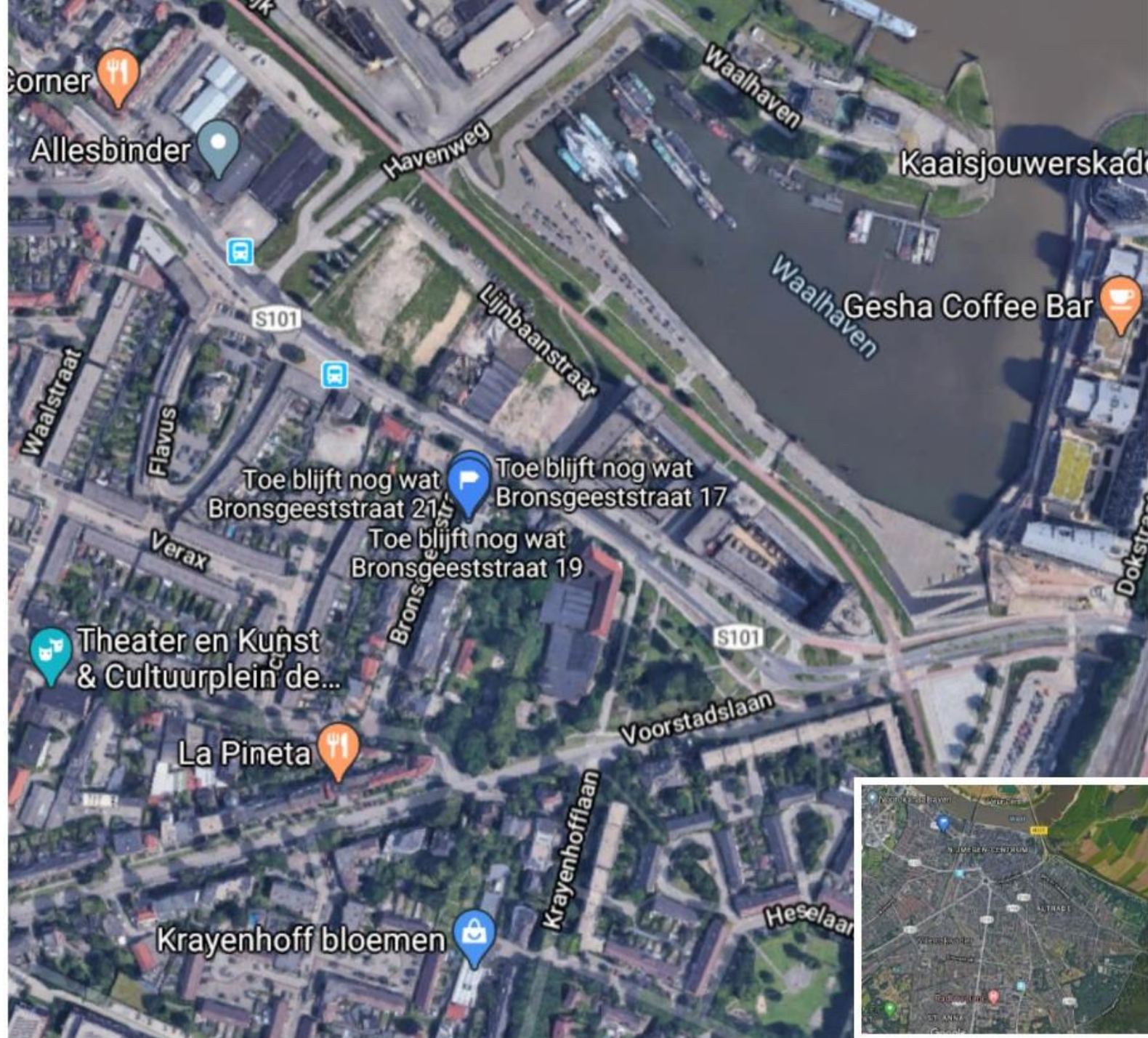
WONINGEN



BEWONERS

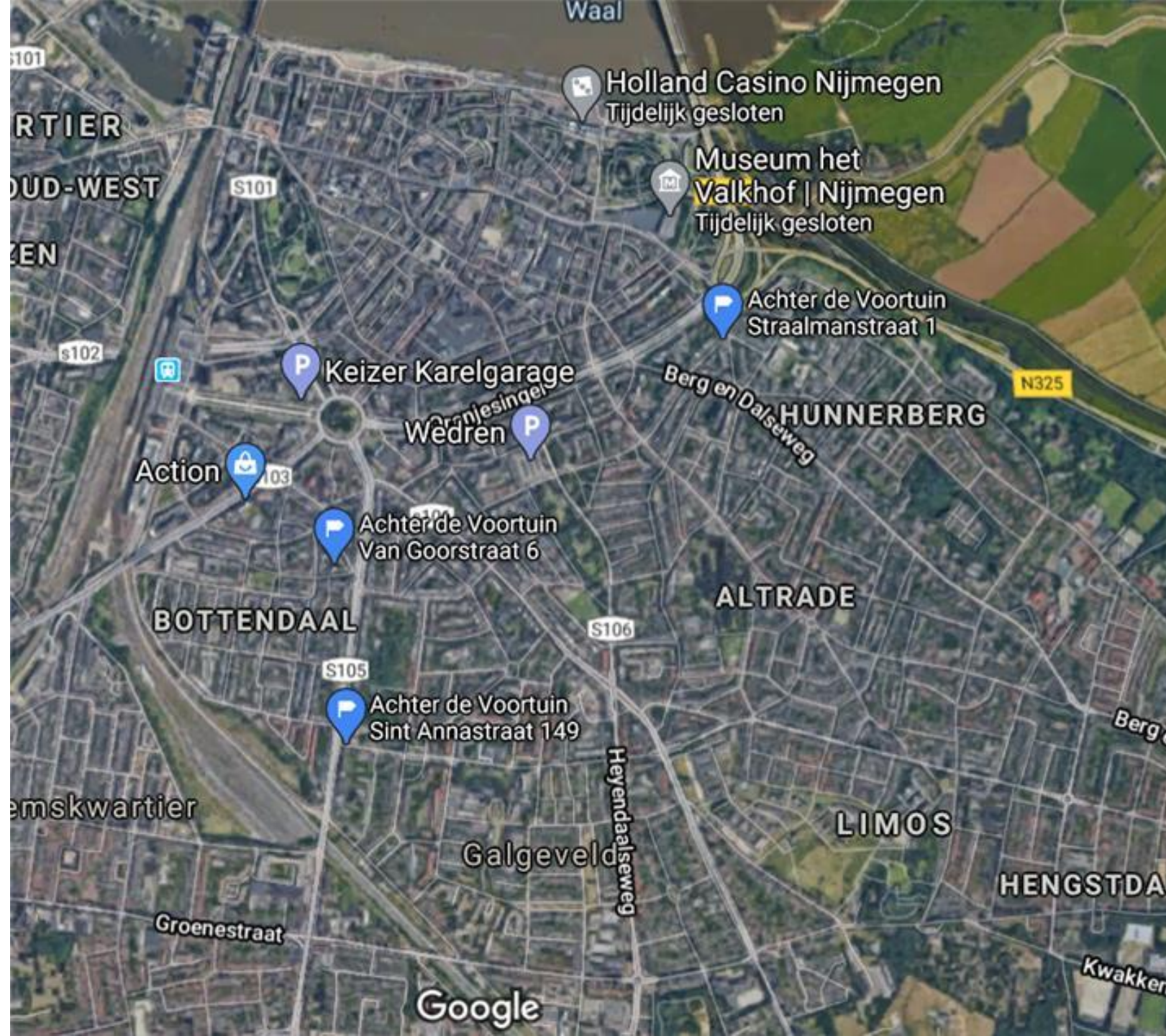
Omgeving van de Woonverenigingen

- Woonverenigingen AR de Brons & Toe Blijf Nog Wat
- 10 minuten loopafstand van centrum
- In de omgeving van Honigcomplex en haven van Nijmegen



Omgeving van de Woonverenigingen

- Woonvereniging Achter de Voortuin
- Verspreid over 3 locaties in Nijmegen
- Alle 3 locaties liggen in de buurt van het centrum van Nijmegen
- Alle 3 locaties hebben een goede bereikbaarheid met het OV



DE-STEP Omgevingsanalyse Biezen

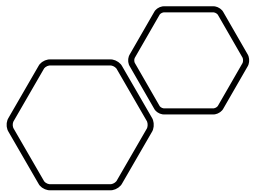
Demografische factoren	<p>De wijk 'Biezen', waar beide woonverenigingen gelegen zijn, heeft rond de 9000 inwoners (CBS, 2019). Dit is, kijkend naar de afgelopen zes jaar, met 20% gegroeid. De grootste vertegenwoordigde leeftijdsgroep is deze van 25 tot 45 jaar; 3225 inwoners (CBS, 2019). 64,1 % van de inwoners is ongehuwd, 52,1% is vrouwelijk en 76,1 % van de wijkbewoners is autochtoon.</p>
Economische factoren	<p>De gemiddelde woningwaarde van de woningen in de wijk is €221.000, maar vertoont een stijgende trend, kijkend naar de afgelopen jaren. De wijk kent 51% aan sociale huurwoningen (Gemeente Nijmegen, 2020).</p> <p>Het gemiddelde bruto jaarinkomen van de wijkbewoner ligt rond de €24.700 wat nét boven het gemiddelde van Nijmegen ligt; €24.600 (CBS, 2019).</p>
Sociaal-culturele factoren	<p>Biezen is een wijk die volop in verandering is. Dat betekent bijvoorbeeld dat er veel nieuwe mensen in de wijk komen wonen. Wijkbewoners geven aan dat de drempel, om contact te zoeken met mensen in de omgeving, te hoog is. Binnen de eigen straat is er sprake van sociale betrokkenheid, buiten de straat is de binding minder. Sociale cohesie in de wijk is dus een aandachtspunt en dit wordt ook bevestigd in de stads en wijk monitor (Gemeente Nijmegen, 2020).</p> <p>Qua activiteiten in de wijk vinden de bewoners dat er best veel te doen is in de wijk. In de nieuwe Rijnstraat komen veel kinderen samen en de vrienden van het Westerpark, een groep mensen die zich inzet voor de belangen van dit park, organiseren regelmatig activiteiten voor de wijkbewoners.</p> <p>Ten slotte zijn er verschillende ontmoetingsplekken in de wijk waar het mogelijk is om aan gezellige activiteiten mee te doen. Een voorbeeld is onder andere het Honigcomplex waar ondernemers zitten en veel festiviteiten georganiseerd worden (van der Putten, 2017).</p>
Technologische factoren	<p>Mobiliteit blijft voor wijkprofessionals en bewoners een issue, vooral de grote verkeersstromen over de Weurtseweg zijn een bedreiging voor het woonklimaat. Nieuw ingestroomde kopers blijven dit agenderen. De parkeerdruk is hoog. Door de ligging vlakbij het centrum, het gratis parkeren in de wijk en de toevoeging van meer woningen op hetzelfde grondgebied is de parkeerdruk de afgelopen jaren toegenomen. Op dit vlak is ruimte voor verbetering (Gemeente Nijmegen, 2020).</p>
Ecologische factoren	<p>De tevredenheid over de hoeveelheid groen in de wijk ligt bij de wijkbewoners hoog. Toch geven de mensen aan dat de openbare ruimte in de wijk wat meer zorg nodig heeft (van der Putten, 2017).</p> <p>Aan de rand van de wijk ligt ook het Westerpark. In dit park worden soms activiteiten georganiseerd door de Vrienden van het Westerpark (van der Putten, 2017).</p>
Politieke factoren	<p>Kijkend naar het stemgedrag van de wijkbewoners is dit vooral links georiënteerd. Groenlinks en de SP zijn in de wijk namelijk de grootste partijen (CBS, 2019).</p>

Woningen van de Woonverenigingen

AR de Brons	Bouwjaar	Oppervlakte	WOZ-waarde	Gereneveerd in
Brongeeststraat 35	1901	192 m2	€ 404.000,00	1990
Brongeeststraat 33	1913	185 m2	€ 390.000,00	1990
Brongeeststraat 27	1902	184 m2	€ 390.000,00	1990
Brongeeststraat 43	1900	183 m2	€ 391.000,00	1990
Brongeeststraat 34	1925	133 m2	€ 297.000,00	
Achter de voortuin				
Sint Annastraat 149	1888	379 m2	€ 667.000,00	
Van Goorstraat 6	1895	275 m2	€ 552.000,00	
Toe Blijf Nog Wat				
Bronsgeeststraat 17	1904	210 m2	€ 433.000,00	1991
Bronsgeeststraat 19	1901	210 m2	€ 432.000,00	1991
Bronsgeeststraat 21	1901	210 m2	€ 430.000,00	1991



Conclusie



Bewoners van de Woonverenigingen

- Veel artistieke bewoners
- Bewoners creëren een eigen samenleving met oplossingen
- Leeftijd van bewoners wordt geschat tussen 25 en 35 jaar
- Er is een gelijke verdeling tussen man en vrouw

Werkmethodiek

- Online
- Literatuuronderzoek
- Interviews/gesprekken
- Evalueren en verwerken

Deelvraag 2 – sociaal maatschappelijke meerwaarde van collectief wonen, toen en nu



VORMEN VAN
COLLECTIEF WONEN



VOORNAAMSTE
MEERWAARDEN



EFFECTENARENA



TOEKOMST

Vormen van collectief wonen

- Gemeenschapshuis
- Woongroep
- Leefgemeenschap
- Duowonen
- Kangoeroewonen
- Co-wonen
- Cohousing
- Community land trust

Voornaamste meerwaarden

- Eenzaamheid tegengaan
- Zorgen voor elkaar
- Minder belasting van de gezondheidszorg (kostenbesparend)

Effectenarena

Gemeente

De woonvereniging

INVESTEERDER 3

Geldschieter (bijv. bank)

1 PROBLEMANALYSE & DOELSTELLING

Projecttitel: Woonvereniging A.R. van Brons en 'Toe blijf nog wat'

Doel: Betaalbaar wonen met meerwaarde (voor starters)

...In deze effectenarena wordt weergegeven wat de meerwaarde is van de deze woonvorm

...Daarnaast kan je in deze arena terug vinden welke partijen belang hebben bij deze

...manier van wonen

LEVERT BIJDRAGE AAN DE

ACTIVITEITEN	RESULTAAT (OUTPUT)
1 huis kopen & verdelen in 5 woonruimtes	5 starters betaalbaar wonen
Woonvereniging verzorgt zelf onderhoud	Lagere onderhoudskosten bewoners
Bewoners delen auto's	Meer mensen doen met 1 auto
Bewoners zorgen voor elkaar	Minder mensen hebben zorg van buitenaf nodig
Bewoners delen boodschappen	Lagere kosten voor boodschappen
Samen wonen	Saamhorigheid
Verduurzamen woning	Duurzame woning
Missie en visie opstellen	Activiteiten organiseren voor algemeen belang

INTERVENTIE

2 INTERVENTIE & NULALTERNATIEF

NULALTERNATIEF

Minder starters kunnen goedkoop woonruimte krijgen	Te kort aan starterswoningen
Meer kraakpanden	Slecht onderhoud panden
Hogere woningprijzen	Overspannen woningmarkt

VEROORZAAKT

- Lagere maandlasten bewoners
- Overgangsfase (student-burger)
- Minder overspannen woningmarkt
- Meer vrijheid in tijdsplanning
- Panden goed onderhouden
- Minder CO2-uitstoot
- Lagere uitgaven bewoners
- Ruimte voor luxe producten
- Betrokkenheid pand en omgeving
- Minder eenzaamheid
- Alternatieve samenleving
- Correctie op elkaars gedrag
- Bewoners leven zuiniger/duurzamer
- Aantrekkelijk investeren bank
- Publieke toegevoegde waarde

BEGROEDELDE EFFECTEN

4 EFFECTEN

ONBEGROEDELDE EFFECTEN

- Huisvesting creatieve beroepen
- Machtsfactor (woningmarkt)
- Gemeente minder belast met onderhoud openbare ruimte
- Meer parkeergelegenheid
- Minder opnames in ziekenhuis/verzorgingshuis
- Minder psychologische problemen
- Minder criminaliteit

DIRECTE EFFECTEN

INDIRECTE EFFECTEN

► - EINDEFFECT

VOOR

Woonvereniging

Gemeente Nijmegen

INCASSEERDER 5

Investeersders

Wijkbewoners



4 EFFECTEN

ONBEDOELDE EFFECTEN

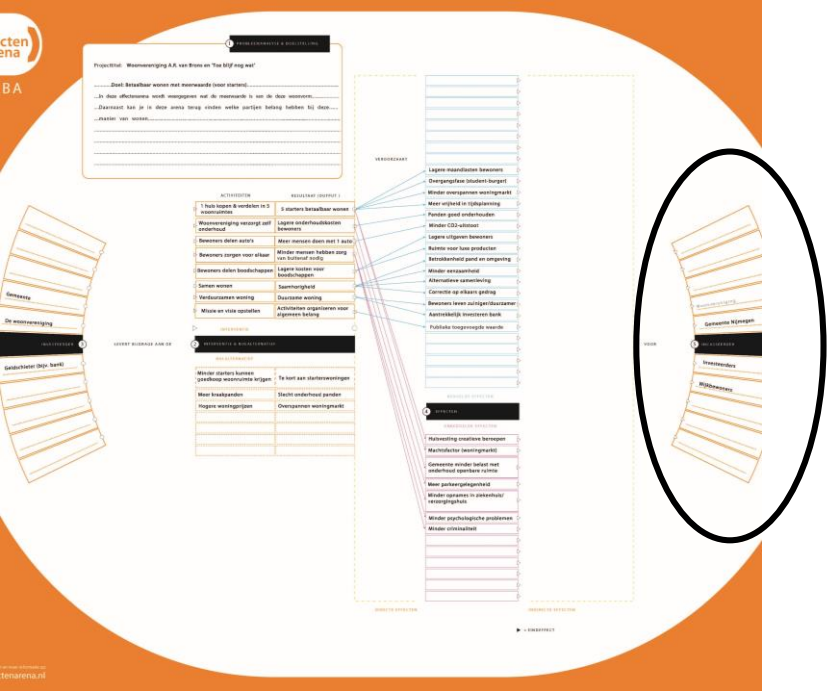
- Huisvesting creatieve beroepen
- Machtsfactor (woningmarkt)
- Gemeente minder belast met onderhoud openbare ruimte
- Meer parkeergelegenheid
- Minder opnames in ziekenhuis/verzorgingshuis
- Minder psychologische problemen
- Minder criminaliteit



INTERVENTIE & NULALTERNATIEF

NULALTERNATIEF

- | | |
|--|------------------------------|
| Minder starters kunnen goedkoop woonruimte krijgen | Te kort aan starterswoningen |
| Meer kraakpanden | Slecht onderhoud panden |
| Hogere woningprijzen | Overspannen woningmarkt |



VOOR



Toekomst

- Missie
- Publieke meerwaarde



Taakverdeling

- Groep financiën hebben gewerkt aan vraag 3 en 4.
- Kees-Jan Nielen (accountant) heeft ons doorverwezen naar Werner Uljée (fiscalist)
- Werner Uljée geraadpleegd voor informatie voor de liquidatie van de vereniging
- Frank Kersten geraadpleegd voor informatie over certificaten en aandelen
- Dort Spierings geraadpleegd voor hypotheek mogelijkheden

Deelvraag 3 – mogelijke oplossingsrichtingen voor het financieringsprobleem



VISIE VAN DE
GEMEENTE



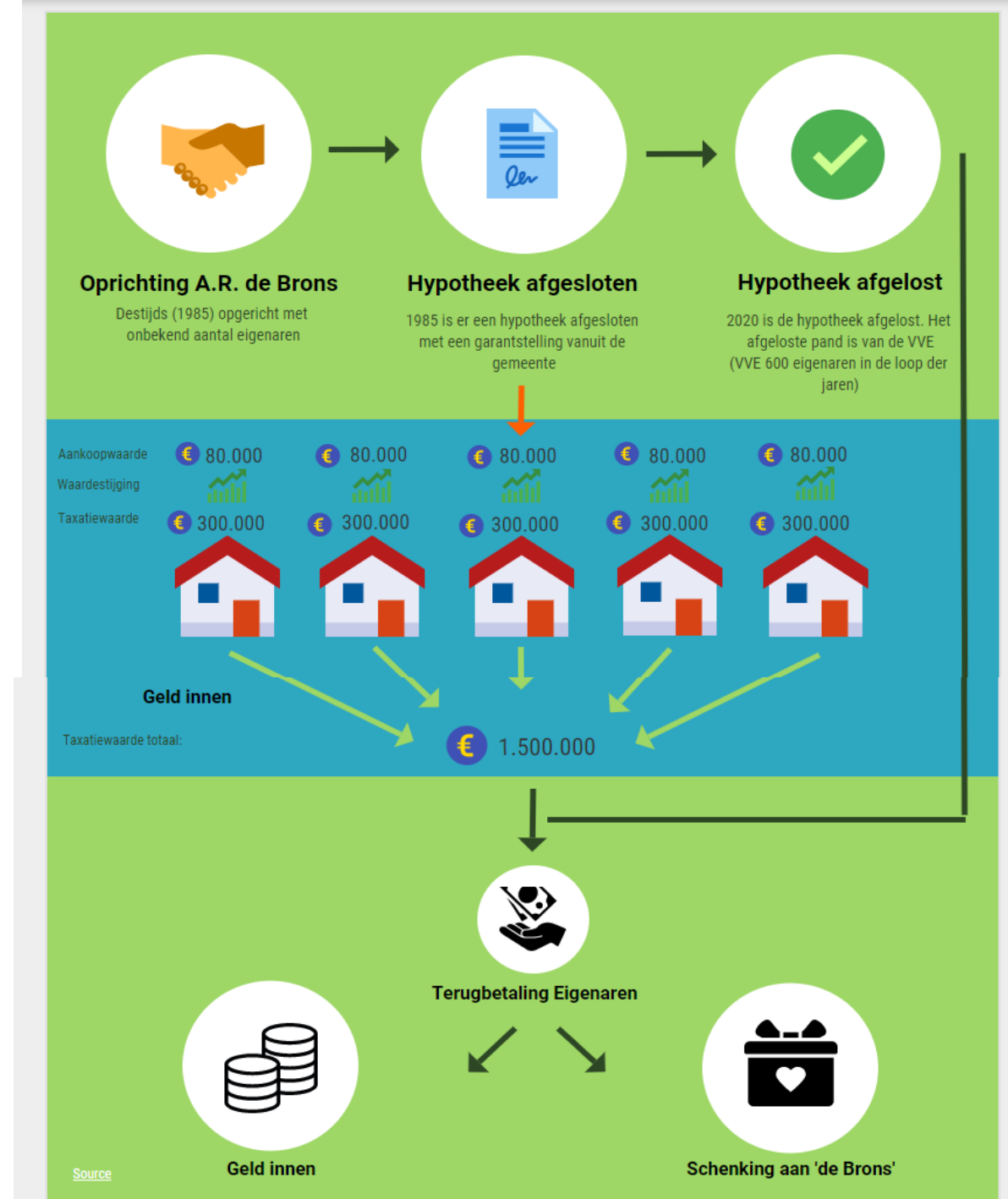
STATUTEN



NIEUWE HYPOTHEEK

Waardestijging

- Periode 1985 - 2020



Statuten

“Op eenendertig december tweeduizend twintig of zoveel eerder als deze vereniging of woonvereniging Bottendaal + en/of woonvereniging Het Oosten wordt ontbonden, vindt er verrekening plaats”

“Indien er een positief saldo is zal dit afgerekend worden met de leden en gewezen leden die minimaal zes maanden in het pand hebben gewoond casu quo wonen, en met wie over de betreffende periode nog geen afrekening heeft plaatsgevonden, naar verhouding van het aantal gehele maanden van hun lidmaatschap en naar gelang van de hoogte van hun bijdrage in de aflossing van hypothecaire en/of andere schulden.”

“dan wordt het in totaal uit te keren bedrag verminderd tot een zoveel lagere waarde als in de overeenstemming is met een aldus bepaald redelijk woonlastenniveau voor de blijvende bewoners van het pand.”

Gids voor afbreken collectieve woonvereniging

A.R De Brons
Nijmegen



gids voor afbreken collectieve woonvereniging



**vereniging
inventariseert wie de
oud bewoners zijn**

oud leden hebben aanspraak
op ingelegde gelden zoals
vermeld in statuten



**oud leden wordt
gevraagd geen gebruik
te maken van
retourening**

oud leden die hier van afzien
worden uitbetaald



**gelden die
overblijven gaan
mee naar nieuwe
vereniging**

dit gebeurt in de vorm van
een schenking



**huidige bewoners
richten nieuwe
vereniging op met
vorm van een VVE**

woning wordt per kamer in
app. rechten verdeeld
contributie wordt naar ratio
grote app. recht verdeeld



**nieuwe vereniging
koopt pand over van
oude vereniging**

eventueel met een optie van
duo koop



**begrotingstekort
vereniging wordt
uitgegeven in
certificaten**

pensioenfonds, gemeente of
ondememers kunnen
certificaten kopen tegen laag
rendements-percentage

Liquidatie vereniging AR de Brons

liquidatie vereniging AR de Brons

6 stappen tot liquidatie vereniging AR de Brons

1

2%

NOTARIELE AKTE,
OVERDRACHTSBELASTING 2%
(WONINGEN)

2

1,5 Mil

OUDE VERENIGING KRIJGT
DE 1,5 MIL, KEERT
LIQUIDATIEUITKERING UIT

3

6 Ton

OUD LEDEN HEBBEN RECHT OP
HUN INGELEGDE GELDEN,
 $600.00/600 = 1.000$ PER LID
(ZIE STATUTEN)

4

9 Ton

DE EUR 900.000 GAAN NAAR DE
NIEUWE VERENIGING, NIET
DIRECT SCHENKEN = BELAST,
MAAR DOEN VIA SCHENKING,
BEVOORDELING NIEUWE LEDEN,
DIE HET DAN AANWENDEN TER
STORTING AAN DE NIEUWE
VERENIGING.

5

6,5 Ton

TEKORT = EUR 600.000 (+2%
X 1,5 MIO = EUR 30K PLUS
KOSTEN NOTARIS, STEL EUR
20.000 MAAKT EUR 650.000,

6

Certificaten

MET CERTIFICATEN KAN MET
NIEUWE HYPOTHEEK
GEFINANCIERD WORDEN.

Gids voor afbreken collectieve woonvereniging



gids voor afbreken collectieve woonvereniging



**vereniging
inventariseert wie de
oud bewoners zijn**

oud leden hebben aanspraak
op ingelegde gelden zoals
vermeld in statuten



**oud leden wordt
gevraagd geen gebruik
te maken van
retourening**

oud leden die hier van afzien
worden uitbetaald



**gelden die
overblijven gaan
mee naar nieuwe
vereniging**

dit gebeurt in de vorm van
een schenking



**huidige bewoners
richten nieuwe
vereniging op met
vorm van een VVE**

woning wordt per kamer in
app. rechten verdeeld
contributie wordt naar ratio
grote app. recht verdeeld



**nieuwe vereniging
koopt pand over van
oude vereniging**

eventueel met een optie van
duo koop



**begrotingstekort
vereniging wordt
uitgegeven in
certificaten**

pensioenfonds, gemeente of
ondememers kunnen
certificaten kopen tegen laag
rendements-percentage

Werking certificaten van aandelen AR de Brons

Werking certificaten van aandelen AR de Brons

STAP 1: OPSTELLEN BEGROTINGSTEKORT'



BEWONERS AR DE BRONS
na afrekening met oud leden AR de bron. berekenen wat de tekorten zijn om de woning te kopen met verenigingsconstructie


VERENIGING AR de Brons
schrijft certificaten uit ten grootte van begrotingstekort bewoners



STAP 2: BEGROTINGSTEKORT WORDT UITGEGEVEN ALS CERTIFICAAT

STAP 3: ONDERNEMER INVESTEERT IN CERTIFICAAT(EN)



**PENSIOENFONDSEN, GEMEENTE
EN ONDERNEMERS**
Investeren op lange termijn 30 jaar
tegen een laag rendement
optioneel tussen 1/4%


BEWONERS AR DE BRONS
Betalen jaarlijks de contributie aan de vereniging met de extra rendement voor de certificaat houders




STAP 4: BEWONER BETAALT JAARLIJKS CONTRIBUTIE

STAP 5: BIJ AFBETALING HYPOTHEEK



BEWONERS AR DE BRONS
bewoners blijven contributie betalen - gaat in een pot van de vereniging waar ze maatschappelijk verantwoordde investeringen mee kunnen doen nadat het pand is opgeknapt (bij duo koop de grond is terug gekocht)


VERENIGING AR DE BRONS
keert na afloop hypotheek dividend uit aan ondernemers



STAP 6: VERENIGING KEERT DIVIDEND UIT

Route richting de toekomst



Nader te onderzoeken

- Onduidelijk of met het uitgeven van certificaten een hypotheek nodig is.
- De grootte van het bedrag van de afrekening naar de oud leden. Dat bepaald de notaris die nu over het dossier gaat.

Deelvraag 4 – overige vragen vanuit woongroep de Brons



VISIE VAN DE
GEMEENTE



STATUTEN



NIEUWE HYPOTHEEK

Visie van de gemeenteraad

- Stappenplan:
 - Proberen gemeente te bereiken
 - Geen contactgegevens mogen ontvangen
 - Tweede keer gemeente benaderd
 - Mail opgesteld met de vragen naar mevrouw Tiemens
 - Nog geen reactie mogen ontvangen
 - Richtlijnen AFM

Dank aan...

- Een aantal bewoners/ oud bewoners
- Experts
- Lotte & Willem
- Opdrachtgevers