

sLIM Masterclass

Donderdag 24 september
13.00 – 15.00

Amsterdam

Online seminar vanuit Pakhuis de Zwijger

Wonen en GO

*Nieuwe concepten, financierings-
en eigendomsvormen*



**Leerstoel
Gebiedsontwikkeling**



Hoogleraar TU Delft
Gebiedsontwikkeling

Co Verdaas

Verbindend
Uitdagingen voor GO

wonen

mobiliteit

energie

klimaat

Effectief
Sturen in GO

proces

waarde

ontwerp

samen-
werking

Toekomstgericht
Duurzame GO

inclusief

ver-
nieuwend

verankerd

SKG

Het kennisprogramma in 11 thema's

SKG

‘Nieuwe’ woonvormen in Nederland

geïnspireerd op buitenlandse voorbeelden

Amsterdam, 24 september 2020

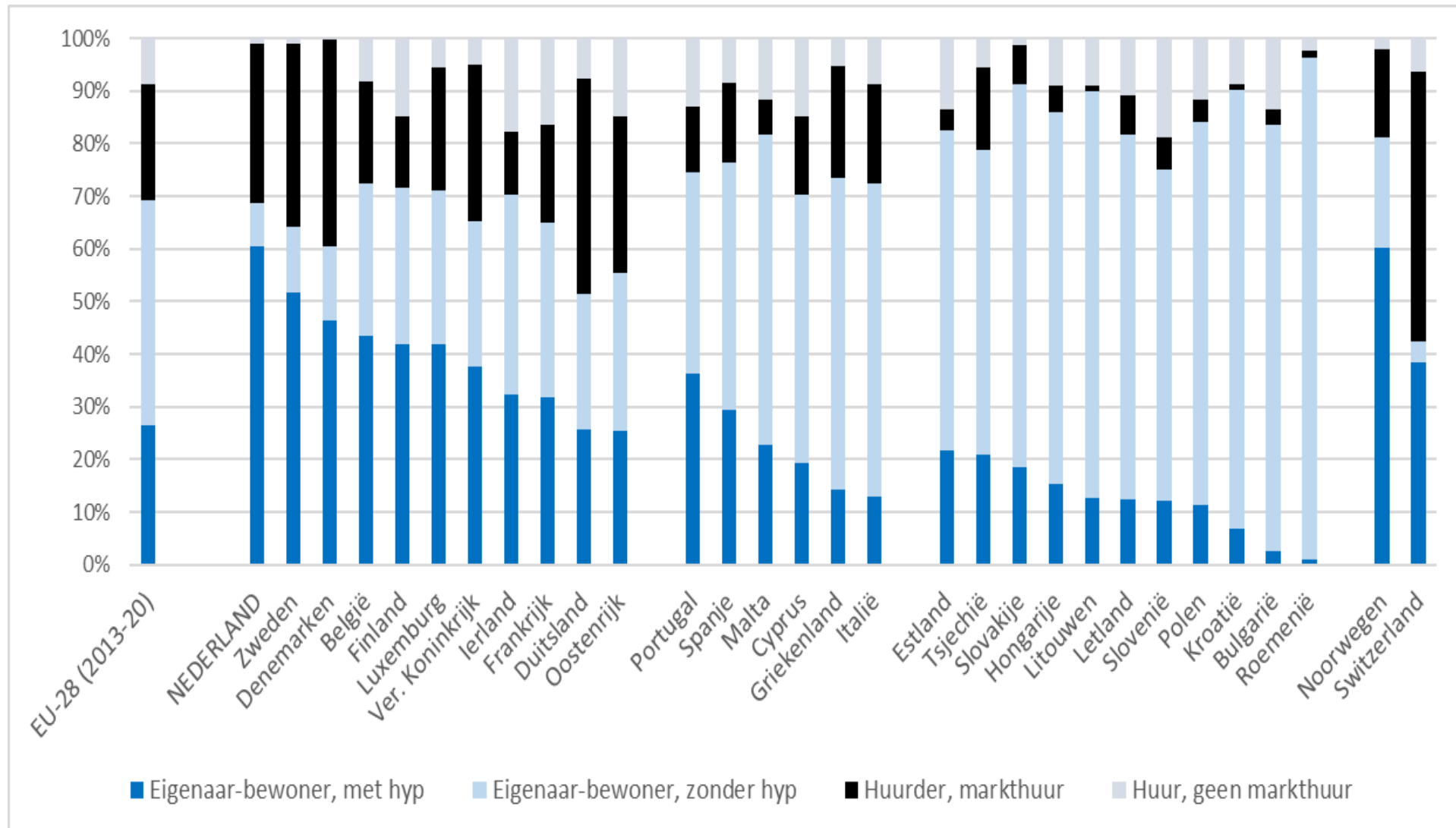
Marietta Haffner

Afd. Management in the Built Environment

Onderwerpen

- Data Eurostat: woonvormen in de EU
- Definitie:
wat is een woonvorm?
- Enkele vormen tussen koop en huur
gepositioneerd

(EU-) bevolking naar eigendomsvorm, 2018



Woonvormen gedefinieerd

- Olaf Siksiö (1990)
 - 4 vormen: huur (particulier en sociaal), eigenwoningbezit en coöperatief
 - 42 woonvormen in 9 Europese landen
 - 8 criteria
- Hannu Ruanavaara (1993)
 - 3 essentiële eigendomsrechten
 - Recht op 'oneindig' gebruik
 - Recht op overdracht
 - Recht op beschikken, bijv. op opbrengst
 - Huur vs. koop: 5 woonvormen

Gemeenschappelijk eigendom - Tussen huur en koop

- **Individuele** vormen
 - *Staircasing*
 - Verkoop onder voorwaarden / 'tussenvormen'
- **Collectieve** vormen
 - Wooncoöperaties
 - In buiten- en binnenland

Shared ownership

Spanje, VK

- Huurder investeert

VK, vanaf de jaren 80:

- Koop deel (25%-75%) en huur deel,
- daarna *staircasing up*
- *Staircasing down* ook mogelijk
- Zodra deel koop, volledig verantwoordelijk als eigenaar-bewoner
- Doelgroep: verschoven naar middeninkomen

ES, sinds 2015:

- vergelijkbaar met UK

Verkoop onder voorwaarden (1)

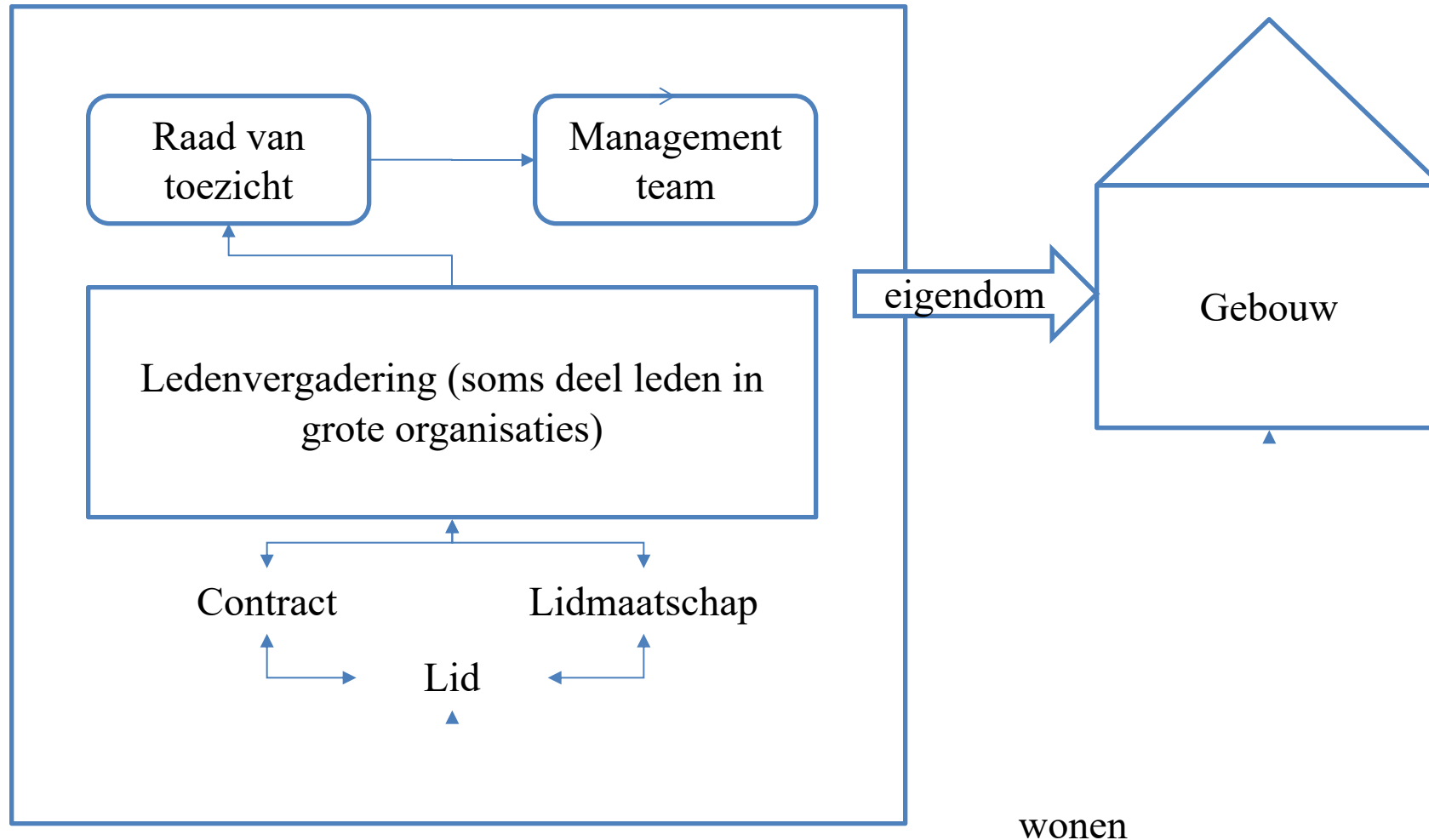
Betaalbaarheid en risicoverlagen

- Initiatief van woningcorporatie
- Vanaf 1978
- Van maatschappelijk gebonden eigendom (MGE) via ... naar Koopstart en Koopcomfort
- **MGE**: Betaalbaarheid verbeteren, korting in ruil voor zelfbeheer, terugkoopgarantie
- **Groeiend eigendom** (1990)
 - ~ *shared ownership* in VK
 - 50% koop met renteaftrek; geen huursubsidie
- **Koophuur** (1996): kopen binnenkant (35%)

Verkoop onder voorwaarden (2)

- Vormen vanaf eind jaren 90:
korting op koopprijs, terugkoopgarantie,
delen waardeverandering:
Koopgarant (2004)
- Wet Inkomstenbelasting 2001
 - Eigenaar-bewoner moet risico lopen,
verhouding tussen korting en waardedeling
- Stichting Opmaat, op licentie
- Andere vormen, zoals Koopstart (2014):
zonder terugkoopgarantie

Coöperatie: basisvorm



wonen

Huurcoöperatie

- Achtergrond: coöp beweging eind 19^e eeuw,
- **Duitsland**, Oostenrijk (8%), Zwitserl. (4%)
- Vanuit VK
- 1862 koopcoöp / 1885 huurcoöp
- Meeste nieuwbouw na 2^e Wereldoorlog
- Inleg/investering van bewoner (1%)
- **Stille vennoot** (4% dividend)
- 5% van woningvoorraad
 - 10% van voorraad particuliere huur

Huurcoöperatie in Nederland (1)

- Achtergrond:
coöp beweging eind 19^e eeuw
- Gesneuveld met de 1901 Woningwet
 - Want geen subsidie
- Reden: belang eigenaar – bewoner
tegenstrijdig geacht
- Met dank aan A. Duivesteijn (1^e Kamer),
geherintroduceerd
met de Woningwet 2015

Huurcoöperatie in Nederland (2)

Veel initiatieven

- Middenhuur, senioren
- Bottom-up bewonersgroepen
- Developer-led (voorbeeld LIFE)
- Advisor-led
- Signalen
 - Woningcorporaties, waarom verkopen, tekort?
 - Financiering door bank
 - Samenwerking
- Betaalbaar?
- Alternatief voor sociale huur?

Tot slot: veel 'co'-initiatieven, ook in NL

- Tussenvormen
- Ouderen, jongeren, starters
- Niet alleen delen van woningen
 - Ook delen van gemeenschappelijke ruimten
- Hoe pakken we het aan?
 - (Post-) Corona tijdperk complexiteiten
 - Beleid: alternatief voor sociale en/of middenhuur?
 - Rollen: gemeente, rijk?
 - Institutionele context?

Literatuur - suggesties

- **Profiles of a Movement: Co-Operative Housing Around the World (2012):**
https://issuu.com/cecodhas/docs/housing_coops_web/71
- Vicky van den Bos (2020) **Bridging the affordability gap**, TU Delft masterscriptie over tussenvormen / verkoop onder voorwaarden in Nederland:
<https://repository.tudelft.nl/islandora/object/uuid%3A5b134968-8db9-48fc-9799-53434c5375b1>
- **Co-Lab groep**, TU Delft, opgericht door Dr. Darinka Czischke: <https://co-lab-research.net/>
- **Platform31** <https://www.platform31.nl/nieuws/nieuw-programma-wooncooperaties-2020-2021>
- **50 Out-of-the-Box Housing Solutions to Homelessness & Housing Exclusion (2019):**
<https://www.feantsa.org/en/news/2019/12/11/hsp-publication-50-housing-solutions?bcParent=27>

Yasin Torunoglu

Wethouder wonen, wijken, werk en
Ruimtelijke Ontwikkeling



EINDHOVEN

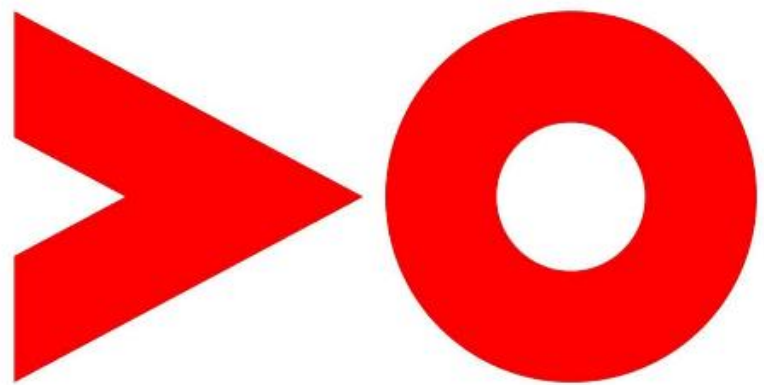


Wat gaan we bespreken

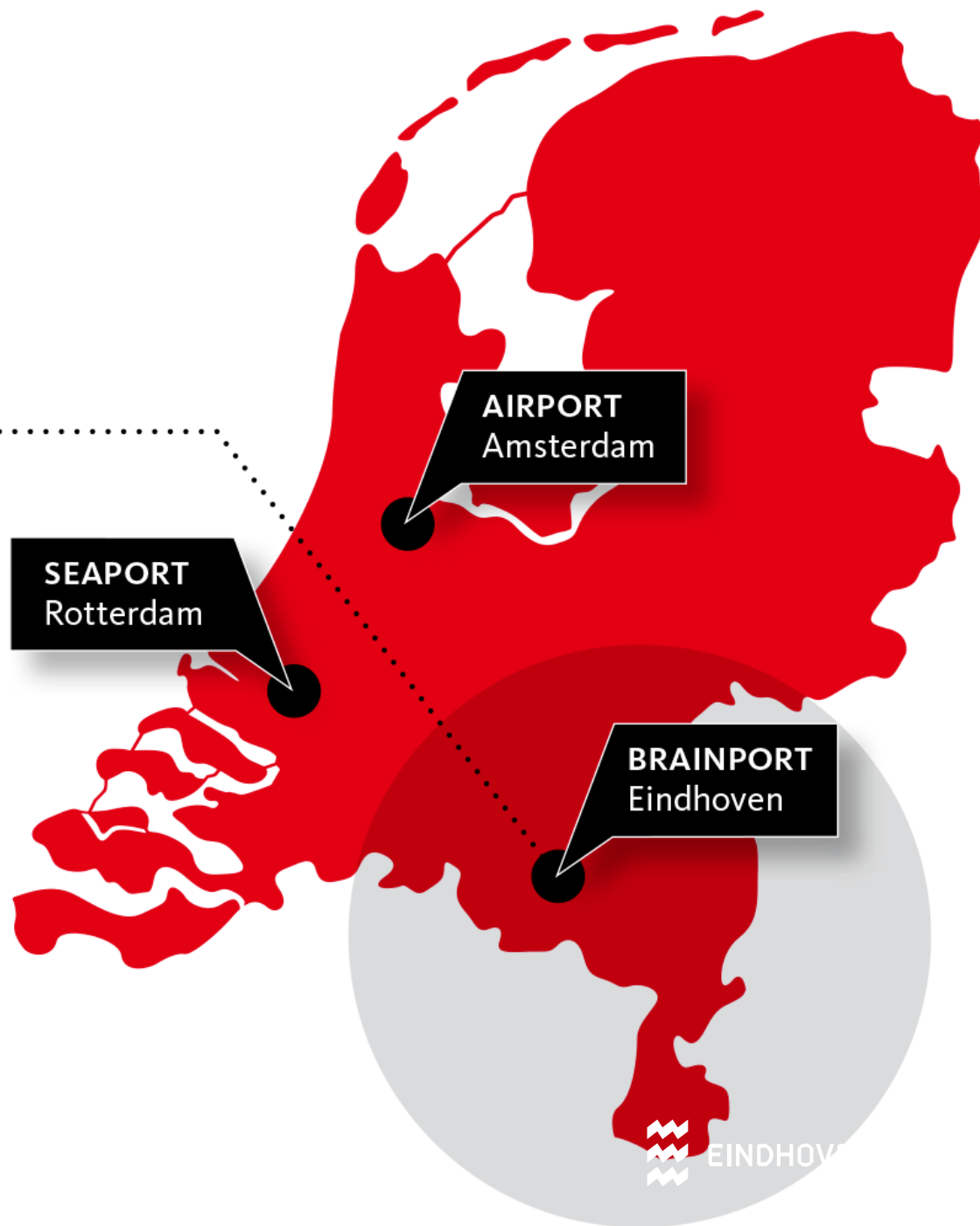
- Geschiedenis Eindhoven.
- Ontwikkeling beleid woningbouw.
- Interessante en innovatieve projecten en gebiedsontwikkelingen.
- Invloed gemeente op programma's.
- Vragen? Bewaar ze tot het einde.

Eindhoven





**BRAINPORT
EINDHOVEN**











Inclusiviteit

Bouwen aan de stad voor
alle achtergronden,
budgetten, leeftijdsfases
en specifieke behoeften



EINDHOVEN

Woondeal







EINDHOVEN

Ontwikkeld gebieden



Visual Campinaterrein



NRE Terrein

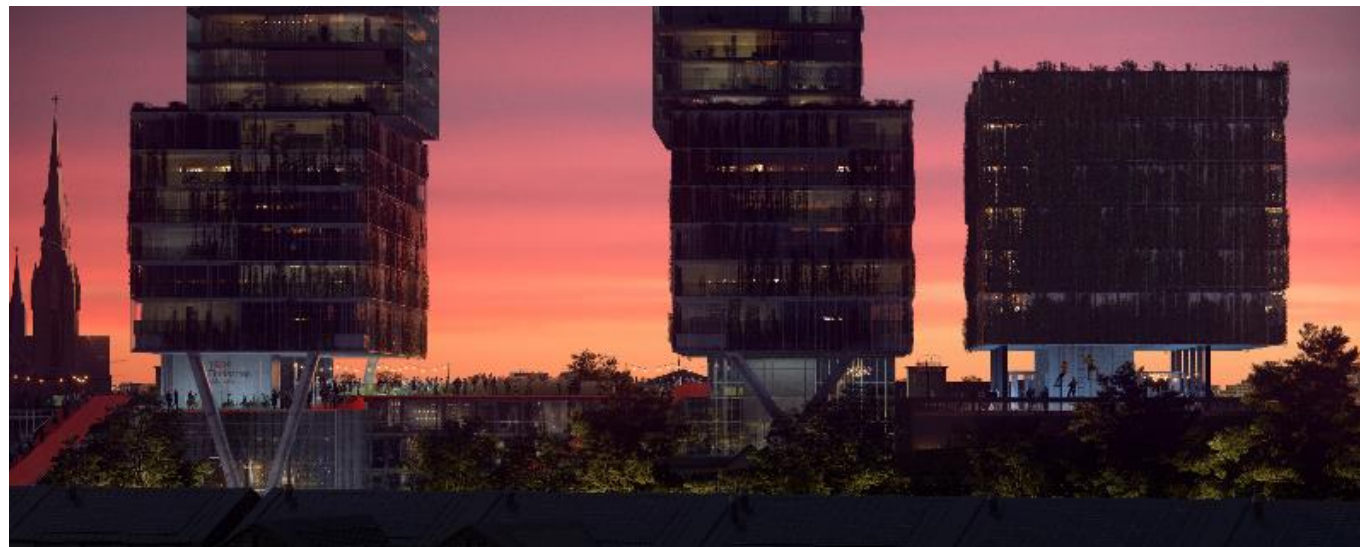
Nieuw Bergen

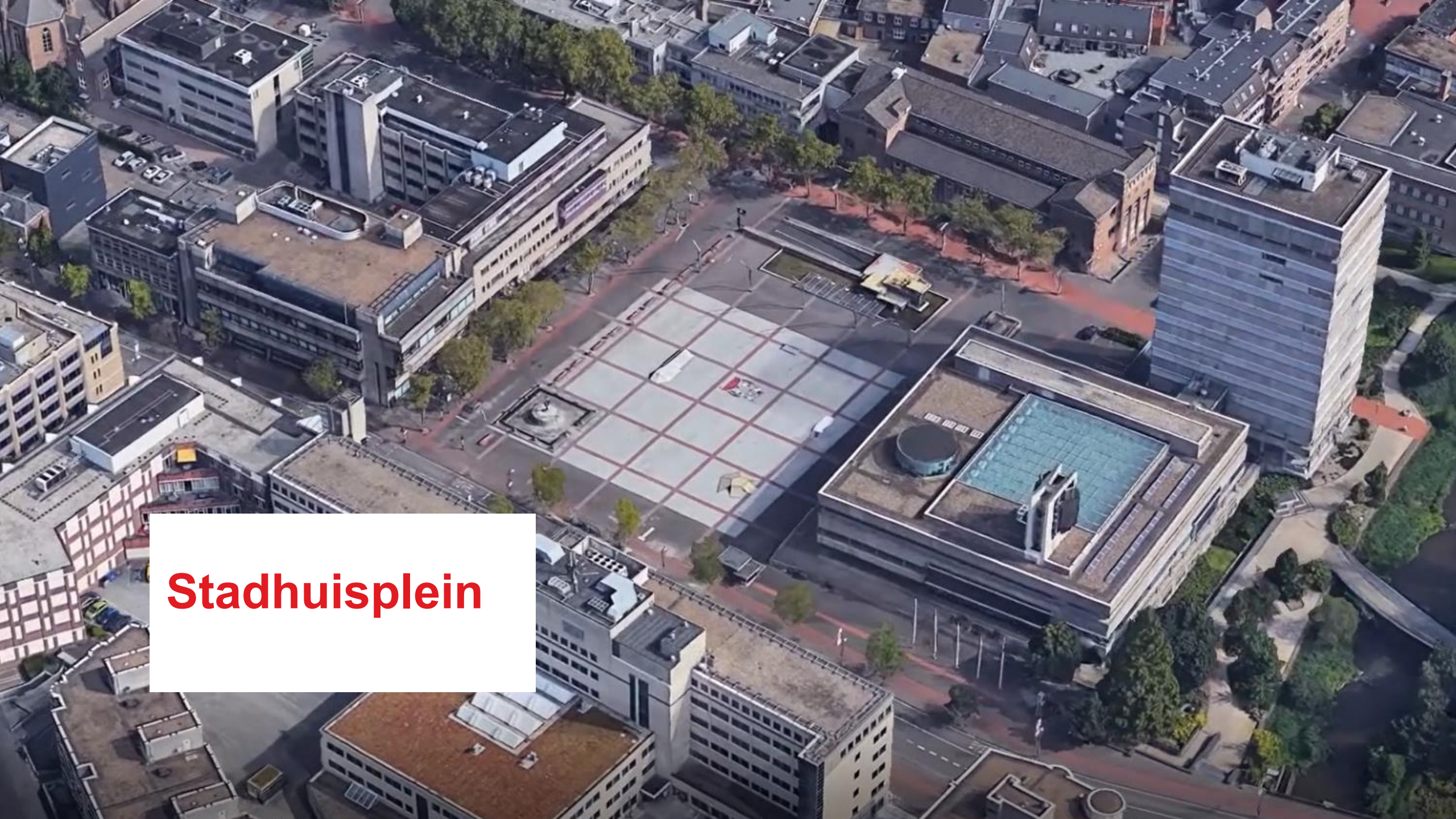




Join the Stage

VDMA Terrein





Stadhuisplein

An aerial photograph of a city, likely London, showing a dense urban landscape with residential buildings, streets, and green spaces. A large, semi-transparent architectural rendering of a new development is overlaid on the image. The rendering features a series of interconnected, angular, white and light-colored building blocks of varying heights, some with flat roofs and others with more complex, stepped profiles. These blocks are arranged in a cluster, with some extending along a railway line that runs diagonally across the lower left. The surrounding city is shown in a slightly faded, semi-transparent style, allowing the new development to stand out. In the upper right corner, there is a white rectangular box containing the text "KnoopXL" in a bold, red, sans-serif font. The overall scene is set against a backdrop of soft, white clouds, giving it a dreamlike or conceptual feel.

KnoopXL

An architectural rendering of the Strijp-S development in Amsterdam. The central focus is a tall, modern building with a red brick facade and a grid of windows. It is connected to an existing light blue industrial building on the left by a glass-enclosed skybridge. The base of the new building features a glass-enclosed walkway. In the foreground, there is a courtyard with a metal structure and some greenery. In the background, two tall brick chimneys and other city buildings are visible under a cloudy sky. A white text box in the upper right corner contains the title.

Haasje over Strijp-S





Trudo Toren

Strijp-S





Space-S

Strijp-S



Castiliëlaan



Project Milestone

3D betongedrupte
woningen



CPO Pixelhof

Strijp-R





Tijdelijke studenten- huisvesting Berenkuil



An architectural rendering of a modern, multi-story building with a curved, tiered design. The building features large glass windows and balconies with greenery. In the foreground, there is a public plaza with a circular fountain where children are playing. People are walking and sitting at outdoor tables under umbrellas. The sky is blue with some clouds.

Mijn legacy

Vragen?

Slim Masterclass Wonen en GO

Yasin Torunoglu – 24 september 2020



EINDHOVEN





Rijksdienst voor Ondernemend
Nederland

Stimuleringsregeling
Wonen en Zorg



Innovatieve kleinschalige
woonvormen realiseren
met de SWZ

24 september 2020

Frank van der Voort

swz@rvo.nl



Doel Stimuleringsregeling Wonen en Zorg

Stimuleren van de ontwikkeling en totstandkoming van vernieuwende, kleinschalige en geclusterde woningen voor mensen met een laag- of middeninkomen met levensloopbestendige of gemakkelijk aanpasbare kenmerken.

- Innovatie bij bewonersinitiatieven en sociale ondernemers
- Vernieuwing aanbod woonvormen tussen thuis en instelling
- Voorkomen of verminderen van latere zorgvraag
- Verbeteren sociale cohesie
- Goede toegankelijkheid van de omgeving rond de woningen
- Diensten dagelijkse boodschappen en zorg in de omgeving
- Oplossen knelpunten financiering



Overheidsmaatregelen (RVO)

Stimuleringsregeling Wonen en Zorg



Initiatiefnemers worden ondersteund met kennis en financieringsmogelijkheden

Taskforce Wonen en Zorg & Ondersteuningsteam Wonen en Zorg



Gemeenten en corporaties worden ondersteund om lokaal de opgave in beeld te brengen, een plan van aanpak te formuleren en uit te voeren.



Meer geclusterde (geschikte) woonvormen voor ouderen



3 componenten Stimuleringsregeling SWZ

Initiatieffase

Subsidie => kosten die samenhangen met het onderzoeken van de haalbaarheid van een WZ-initiatief. (€ 1k per woning max € 20k)

Planontwikkelfase

Lening => RVO verstrekt een planontwikkelling om kosten van het (uit)ontwikkelen van het initiatief te dekken (2/3 van de kosten).

Bouw- en nafaancieringsfase

Borgstelling => RVO verleent een borgstelling aan de financier ter hoogte van maximaal 15% van de stichtings-/verwervingskosten waardoor de eigen inbreng voor de initiatiefnemers een stuk lager wordt en de financiering gemakkelijker rond komt.

Informatie: www.rvo.nl/swz



Enkele voorbeelden

