



Informatiesheet Stichting Mijn Eigen Thuis

(aan deze teksten kunnen geen rechten worden ontleend)

Samenwerken met corporaties

1 VERSCHILLENDE ROLLEN IN VASTGOEDPROJECTEN

In vastgoedprojecten zijn verschillende rollen te onderscheiden: (grond)eigenaar, projectontwikkelaar, bouwbedrijf, verhuurder (belegger/corporatie), (toekomstige)huurder. Het is belangrijk te begrijpen hoe die verschillende rollen in elkaar zitten en met wie welke afspraken gemaakt moeten worden. Het gaat daarbij om taken, kosten, maar zeker ook om de verdeling van risico's. Dat geldt ook als er wordt samengewerkt met een corporatie. We zijn in een ander kennisdocument apart ingegaan op de rolverdeling bij vastgoedprojecten.

2 BETAALBAARHEID

Voor een ouderinitiatief is het belangrijk dat de huisvesting niet alleen bij de start, maar voor langere tijd betaalbaar blijft. Uitgangspunt daarbij is dat de bewoners zelfstandig in staat zijn de huur te betalen. Dat betekent dat de huur onder de huurtoeslaggrens zal moeten blijven. Voor jongeren onder 24 jaar ligt deze grens beduidend lager dan voor 24 jaar en ouder. Het is soms verleidelijk hogere huren af te spreken en als ouder bij te dragen in de huur. De vraag is wel hoe blijvend dat kan zijn en of dat een belemmering oplevert voor het moment dat er nieuwe bewoners moeten worden gevonden.

Het realiseren en verhuren van woningen onder de huurtoeslaggrens zal over het algemeen ook een eis zijn van de woningbouwcorporatie. Dat sluit immers aan bij hun doelstelling.

3 HET HUURCONTRACT

Er bestaan verschillende soorten huurcontracten. Wij gaan hier in op drie invalshoeken:

- a. Wie betaalt wat: vaak wordt dan gesproken over single, double of triple net huurovereenkomsten. Een 'normaal' huurcontract (single net) (zoals ook geldt voor een sociale huurwoning) sluit aan bij de reguliere verdeling tussen huurder en verhuurder van kosten van onderhoud, verzekeringen en belastingen. Let er op dat dit zo is geregeld. Overigens is het zo dat specifieke voorzieningen (domotica bijvoorbeeld) vaak geen onderdeel zijn van het huurcontract omdat ze door het initiatief zelf worden aangebracht en onderhouden tenzij hier aparte afspraken over worden gemaakt. Brandveiligheids-voorzieningen maken meestal wel onderdeel uit van het huurcontract.



- b. Wie is de huurder: wordt de individuele bewoner huurder of het collectief (waarbij het collectief dan weer huurcontracten aangaat met individuele bewoners). In het laatste geval is het collectief ook risicodragend voor eventuele leegstand. Wij adviseren individuele huurcontracten met goede afspraken over de collectieve ruimtes en over het 'toelaten' van nieuwe bewoners (zie hierna).
- c. Wat gebeurt er bij leegstand: met corporaties zijn vaak goede afspraken te maken over de periode dat een ouderinitiatief zelf een nieuw bewoner kan aandragen.. Lukt dat niet binnen de afgesproken termijn, dan kan het zijn dat een corporatie zelf iemand aanwijst of dat het initiatief alsnog de leegstand moet betalen. Het is verstandig hier goede afspraken over te maken en te zorgen voor een achtervang van de zorgleverancier (deze kan vaak ook geschikte bewoners aandragen).

4 WAAR VOOR JE GELD

Ouders willen het beste voor hun kind, ook op het terrein van hun huisvesting. Dat is een belangrijk uitgangspunt.

Vanuit het perspectief van de corporatie zal een programma van eisen van het initiatief worden getoetst op betaalbaarheid (is het mogelijk met het huurbedrag het gevraagde programma van eisen te bouwen en te exploiteren), alternatieve aanwendbaarheid (stel dat het ouderinitiatief op enig moment ophoudt te bestaan, kan de corporatie dan het gebouw(deel) inzetten voor 'regulier' wonen of bijvoorbeeld voor andere doelgroepen) en haalbaarheid (iedereen een eigen tuin zal niet lukken). Iedere corporatie zal de afweging tussen betaalbaarheid (niet te veel m2 per bewoner) en alternatieve aanwendbaarheid (niet te weinig m2 per bewoner anders later niet meer te verhuren?) anders maken. Het is belangrijk hier vroegtijdig afspraken te maken. Een richtsnoer is ca 65 m2 bruto per bewoner (te verdelen tussen eigen woonruimte en collectieve ruimtes).

Zorg in je eigen programma van eisen een onderscheid in eisen (dit moet echt, bijvoorbeeld draaicirkels in de badkamer) en wensen (dit zou mooi zijn, bijvoorbeeld een aparte recreatieruimte). Gebruik ervaringen van andere initiatieven, eventueel een zorgorganisatie (ervaringen van andere locaties, maar ook: eist men een eigen kantoor?) en de corporatie om tot een goed programma van eisen te komen.

Ook de omvang van de locatie (het aantal woonruimtes) en de vraag of het initiatief onderdeel kan zijn van een groter complex is voor een corporatie van belang.

5 OP ZOEK NAAR EEN LOCATIE

Veel ouderinitiatieven zijn zelfstandig op zoek naar een locatie. Vaak is dat ook uit nood geboren. In iedere gemeente is een groot gebrek aan bouwlocaties. Zelf netwerken aanboren kan dan tot succes leiden. Het is wel belangrijk vooraf met de corporatie afspraken te hebben gemaakt over de kaders. Dit voorkomt teleurstellingen. Zodra een locatie in beeld is, ga niet zelf allerlei onderzoeken doen of onderhandelen met een eigenaar. Betrek zo snel mogelijk de corporatie en trek samen op om de haalbaarheid te onderzoeken. Vastgoed is een vak!



Aansluiten bij initiatieven van een corporatie kan ook tot succes leiden. Als er overeenstemming is tussen corporatie en initiatief kan de corporatie ook haar eigen netwerk in de gemeente aanboren of beziën of het initiatief onderdeel kan zijn van een grotere bouwontwikkeling (waarom niet twee verdiepingen in een appartementencomplex bestemmen voor het initiatief?).

6 TIPS VOOR SAMENWERKING MET EEN CORPORATIE

- a. Leg globaal samen de kaders vast (zie dit document)
- b. Zorg voor een contactpersoon zowel bij de corporatie als bij het initiatief en spreek een regelmaat af waarmee er contact is
- c. Bespreek regelmatig de acquisitieactiviteiten (wat is er gebeurd, wat gaan we komende periode doen). Ga in dat kader ook gezamenlijk naar de gemeente
- d. Beperk je niet tot een eigen gebouw, maar onderzoek gezamenlijk de lopende en komende projecten van de corporatie op de mogelijkheid om het initiatief daar onderdeel van te laten zijn
- e. Wacht niet alleen op de corporatie, maar ga zelf ook op pad. Betrek makelaars, laat je horen in de lokale pers, ga ook zelf naar de wethouder etc.