

Vergaderjaar 2020–2021

29 453

Woningcorporaties

Nr. 523

BRIEF VAN DE MINISTER VAN BINNENLANDSE ZAKEN EN KONINKRIJKSRELATIES

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 9 november 2020

Inleiding

In mijn Kamerbrief van 4 juli 2018 over de wooncoöperatie signaleerde ik dat er een groeiende groep mensen geïnteresseerd is om collectief wonen vorm te geven.¹ Sindsdien zijn er talrijke verschijningsvormen ontstaan met verschillende motieven en voorkeuren om in collectief verband de woonwens te realiseren. De term wooncoöperatie is dan ook een brede term geworden die niet uitsluitend ziet op de term «wooncoöperatie» zoals deze in de Woningwet wordt gehanteerd.²

Ik heb de afgelopen periode in samenwerking met verschillende partijen acties ondernomen om wooncoöperaties te stimuleren en belemmeringen bij de oprichting van wooncoöperaties goed in beeld te brengen. Met deze brief geef ik uw Kamer meer inzicht in de acties die vanuit mijn ministerie zijn gedaan en de ontwikkelingen die de afgelopen periode hebben plaatsgevonden. Ik zal daarbij ingaan op de maatregelen die ik neem om de oprichting van wooncoöperaties te stimuleren. Specifiek zal ik ingaan op de aankondigingen in mijn eerder genoemde brief, op de pilots die afgelopen april zijn gestart, de kennisdeling, de beheercoöperatie en het onderzoek naar financieringsaspecten bij wooncoöperaties. Daarnaast laat ik de komende maanden een internationaal vergelijkend onderzoek uitvoeren over het belang van en het beleid voor wooncoöperaties in andere landen. Na afronding van dit onderzoek in het eerste kwartaal van 2021 zal ik uw Kamer hierover informeren en dan ook conclusies en aanbevelingen doen op basis van alle acties die ik de afgelopen periode heb uitgevoerd.

¹ Kamerstuk 29 453, nr. 480.

² De term «wooncoöperatie» in de Woningwet ziet alleen op coöperaties die voldoen aan de eisen die worden gesteld in artikel 18a Woningwet en de daaronder hangende regelgeving.

Algemeen

De term wooncoöperatie wordt gebruikt door verenigingen, stichtingen maar ook andere rechtsvormen die tot doel hebben het tot stand brengen en/of onderhouden van een coöperatieve woonvorm. Initiatieven kunnen zijn ontstaan uit een wens voor collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO), uit een collectieve woonwens voor ouderen en/of doelgroepen met een bijzondere zorgvraag, maar bijvoorbeeld ook bij huurders van een woningcorporatie om hun huurwoningen gezamenlijk te beheren. Bij sommige initiatieven is sprake van nieuwbouw waarbij de grond al dan niet in bezit is of was van een gemeente. Bij andere initiatieven is daarentegen sprake van overname van bestaand bezit van een particuliere eigenaar, een gemeente of woningcorporatie. Hoewel de variatie bij wooncoöperaties groot kan zijn is er één centraal element; de wens om collectief te wonen. De wooncoöperatie stelt haar leden in staat om in gemeenschappelijk verband meer regie te krijgen over hun woning en directe woonomgeving. Wooncoöperaties zorgen ook voor een grotere betrokkenheid van de huurders bij hun directe woonomgeving, wat de banden binnen de gemeenschap kan versterken.

Om het realiseren van wooncoöperaties te stimuleren, is er tussen 2015 en 2018 een experimenten- en actieprogramma voor wooncoöperaties uitgevoerd door Platform31. Het betrof hier wooncoöperaties waarbij veelal een woningcorporatie is betrokken. Binnen het actieprogramma is aandacht besteed aan wooncoöperaties waarbij eigendomsoverdracht plaats heeft gevonden (collectief eigendom of individueel eigendom) en in een zelfbeheerconstructie, waarin het eigendom van het vastgoed bij de corporatie blijft. Binnen deze varianten is een gereedschapskist ontwikkeld met hulpmiddelen die initiatieven kunnen gebruiken. Uit het actieprogramma zijn tevens een aantal aanbevelingen naar voren gekomen.

Het oprichten van een coöperatief, maar ook de fase van eigen beheer, vraagt veel van de leden van de coöperatie. Het vraagt kennis en kunde, maar vooral veel tijd. Dit maakt de oprichting en het lidmaatschap van een wooncoöperatie niet voor iedereen geschikt. Hierbij spelen vele aspecten een rol, zoals het tot overeenstemming komen in de groep, het vinden van een locatie, de relatie met de gemeente, maar ook zeker de financiën. Het beleid is er op gericht om te bevorderen dat meer levensvatbare initiatieven succesvol worden.

Verkoopregels bij verkoop van woningcorporatie aan wooncoöperatie

Vanaf 2016 werd het, bij wijze van experiment, mogelijk dat bij verkoop van een corporatie aan een wooncoöperatie grotendeels dezelfde regels gingen gelden als bij voor verkoop aan natuurlijke personen. De belangrijkste voordelen hiervan zijn dat de corporatie een korting op de verkoopprijs mag geven van maximaal 50% van de marktwaarde. Ik heb deze regeling op 2 juni 2019 verlengd tot en met 2021, waarbij ik de beleidsregel nader heb aangescherpt op de governance en het voorkomen van het weglekken van maatschappelijk vermogen. Met dit laatste is een grotere waarborg ingebouwd dat de woningen ook in de toekomst voor de doelgroep bestemd blijven en niet via de wooncoöperatie worden onttrokken aan de sociale huurvoorraad en/of de doelgroep.

Helaas blijft het aantal initiatieven dat met toepassing van de verkoopregels met succes een wooncoöperatie weet op te richten beperkt. Desalniettemin vind ik het wel belangrijk dat deze optie, middels het experiment, open blijft staan voor mensen die er de tijd, kennis en kunde in willen steken om een wooncoöperatie op te richten.

Financiering van wooncoöperaties

Eén van de knelpunten bij de oprichting van een wooncoöperatie is het rond krijgen van de financiën. Om meer inzicht te krijgen in de situatie heb ik Finance Ideas een onderzoek laten doen naar de financiering van wooncoöperaties (zie bijlage)³. Daarnaast heb ik, om initiatieven al in een vroeg stadium te helpen om inzicht te krijgen in hun financiële mogelijkheden, een model laten opstellen. Dit model geeft initiatieven inzicht in hun financieringsmogelijkheden bij banken en helpt bij het opstellen van een haalbaarheidsplan⁴.

Uit het onderzoek blijkt dat slechts enkele banken bereid zijn om wooncoöperaties te financieren, waarbij financiering tot 100% van de waarde in de regel niet mogelijk is. Voor wooncoöperaties die bestaand bezit overnemen van een woningcorporatie is gebleken dat ook in het geval de maximale korting van 50% op de marktwaarde⁵ wordt gegeven, dit in de praktijk niet voldoende blijkt te zijn om een volledige financiering van een bank te verkrijgen. De voornaamste oorzaak hiervan is dat de bank het aan te kopen bezit anders taxeert.

Wooncoöperaties met een nieuwbouw-initiatief (zonder betrokkenheid van woningcorporaties) lopen naast taxatie in relatie tot financiering tegen een ander probleem aan. Voordat er gebouwd kan worden moet de coöperatie door een initiatief- en planfase: in deze fasen is er nog geen onderpand, wat betekent dat de bank voor deze fase geen financiering zal verstrekken. Conclusie uit het onderzoek is dat er, zowel voor aankoop van bestaand bezit van woningcorporaties als voor realisatie van nieuwbouw door wooncoöperaties, financiering anders dan door een commerciële bank nodig is om een plan haalbaar te maken.

Om de wooncoöperatie verder te stimuleren wordt in het onderzoek voor de aankoop van bestaand bezit van woningcorporaties gepleit voor een andere waardering van het bezit, die beter aansluit bij de waardering die banken hanteren. Voor andere plannen van wooncoöperaties wordt de aanbeveling gedaan om te bezien of de bestaande regeling voor wooncoöperaties voor ouderen van het Ministerie van VWS uitgebreid kan worden naar alle wooncoöperaties. Hierbij wordt aanbevolen om de eigen inbreng van de leden van een wooncoöperatie meer af te laten hangen van hun financiële mogelijkheden en de overheidsgarantie te verhogen.

Begeleiding projecten

In mijn brief van 4 juli 2018 heb ik aangegeven dat ik er waarde aan hecht dat er meer begeleiding komt voor concrete initiatieven. In april 2020 heb ik Platform31 opdracht gegeven een pilotprogramma te starten. In dit programma worden op dit moment 12 initiatieven professioneel ondersteund. Omdat de initiatieven zeer verschillend zijn en zich ook in verschillende fasen van ontwikkeling bevinden, wordt voor elk initiatief maatwerk geleverd. Enkele van deze initiatieven zijn ook in het onderzoek naar financiering meegenomen om meer inzicht te verkrijgen in de kansen en belemmeringen bij financiering.

De ondersteunde projecten zijn geografisch over Nederland verspreid en zijn verschillend van aard. Zo ondersteun ik een initiatief dat zich richt op nieuwbouw voor jongeren in gebieden waar weinig aanbod voor jongeren

³ Raadpleegbaar via www.tweedekamer.nl.

⁴ Het model is te vinden op de website van Finance Ideas: <https://finance-ideas.nl/standaardmodel-financiering-wooncooperaties/>

⁵ Hierbij wordt uitgegaan van de getaxeerde marktwaarde vrij van huur en gebruik of WOZ waarde op het tijdstip van eigendomsoverdracht

is, een project dat 46 bestaande woningen wil overnemen van een woningcorporatie en een project dat voor ouderen en middeninkomens wil bouwen. Hoewel het nog niet mogelijk is om concrete resultaten te melden van initiatieven die tot koop of bouw zijn overgegaan, heeft een aantal initiatieven meer inzichten gekregen om tot een goed eindresultaat te komen. Ook zijn er initiatieven die weer enkele cruciale stappen hebben gezet om op termijn tot aankoop- c.q. ontwikkeling van nieuwbouw over te kunnen gaan. Over de voortgang van de pilots, en de lessen die daaruit geleerd kunnen worden, zal ik uw Kamer in 2021 nader informeren.

Kennisdeling

De afgelopen jaren is er veel tijd en energie gestoken in kennis- en productontwikkeling van wooncoöperaties. Een van de partijen die hieraan heeft bijgedragen is Cooplink. Cooplink is een initiatief van drie partijen: de Woonbond, Woon! en Woningbouwvereniging Gelderland. Cooplink fungeert als een platform voor initiatiefnemers van wooncoöperaties, het brengt initiatieven bij elkaar en stimuleert kennisuitwisseling. Daarnaast organiseert Cooplink themabijeenkomsten rond vragen van initiatiefnemers. Het delen van kennis en ervaringen is van cruciaal belang, omdat er geen sprake is van kant en klare voorbeelden. Het uitwisselen van kennis en ervaringen leidt daarnaast tot meer inzicht bij initiatieven maar ook bij gemeenten, provincies en financiers. Ik heb daarom Cooplink vanaf 1 januari 2020 een subsidie verleend om deze uitwisseling te stimuleren. Met deze subsidie blijft Cooplink in staat om als platform haar taken uit te breiden en een volwaardige onafhankelijke rol in het domein te gaan spelen. Cooplink heeft de eerste helft van het jaar veel aandacht besteed aan het professionaliseren van de organisatie en het ontwikkelen van een nieuwe gebruikersvriendelijke website, waar informatie overzichtelijk is gepresenteerd en interactie eenvoudig is.

Menukaart voor zelfbeheer

Naast wooncoöperaties die de wens hebben om het eigendom te verkrijgen, zijn er ook vormen waarin de coöperatieleden hun woningen in een vergaande vorm van zelfbeheer wensen te nemen. Hierbij blijven de leden van de wooncoöperatie huurder van de woningcorporatie, maar beheren zij zelf hun woningen. De mogelijkheden van zelfbeheer verschillen per corporatie, net als de wijze waarop dit geregeld kan worden tussen de bewoners en de corporatie.

Met zelfbeheer kan vaak ook tegemoet worden gekomen aan de wens om meer regie te krijgen over de eigen woning en/of directe woonomgeving. Om de drempel voor huurders zo laag mogelijk te maken is in overleg met Aedes, Platform31 en mijn ministerie in 2019 een handreiking opgesteld⁷. Deze handreiking biedt voor woningcorporaties en huurders handvatten voor het inrichten van een beheercoöperatie. Hoewel bij een beheercoöperatie altijd sprake is van maatwerk, geeft de handreiking antwoord op procedurevragen en bevat het sjabloonovereenkomsten.

Vervolg

Via het pilotprogramma wordt ook de komende periode ingezet op ondersteuning van initiatieven. Daarnaast zal Cooplink zijn rol blijven spelen bij de kennisuitwisseling tussen initiatieven. Met betrekking tot de financiële haalbaarheid van initiatieven biedt het door Finance Ideas gedane onderzoek al veel inzichten in de wijze waarop financiers tegen een initiatief aankijken en wat de ondersteunende regelingen van

⁷ <https://www.platform31.nl/publicaties/aan-de-slag-met-een-beheercoöperatie>

bijvoorbeeld het Ministerie van VWS en de gemeente Amsterdam betekenen.

In reactie op vragen van het lid Nijboer (PvdA) van 13 augustus 2020 heb ik aangegeven een onderzoek te zullen laten uitvoeren naar het beleid voor en belang van wooncoöperaties in andere Europese landen, waarbij in dit moet worden gezien tegen de huurmarkt in deze landen (Aanhangsel Handelingen II 2019/20, nr. 3992). Ik zal uw Kamer in het eerste kwartaal van 2021 informeren over de resultaten van dit onderzoek en hierbij tevens conclusies en aanbevelingen doen naar aanleiding van de in deze brief gepresenteerde resultaten en het onderzoek naar financiering van wooncoöperaties door Finance Ideas.

De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,
K.H. Ollongren