

Vergaderjaar 2017–2018

29 453

Woningcorporaties

Nr. 480

**BRIEF VAN DE MINISTER VAN BINNENLANDSE ZAKEN EN
KONINKRIJKSRELATIES**

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 4 juli 2018

Met de herziening van de Woningwet in 2015 heeft de wooncoöperatie een plek gekregen in Woningwet. De wooncoöperatie biedt een alternatief voor het traditionele huren of kopen en stelt haar leden in staat om in gemeenschappelijk verband meer regie kunnen krijgen over hun woning en directe woonomgeving. Door het beheer in eigen hand te nemen hebben bewoners meer invloed op de door hen gewenste kwaliteit. Ook zorgt dit voor een grotere betrokkenheid van de huurders bij de directe woonomgeving, wat de banden binnen de gemeenschap kan versterken.

Er is een groeiende groep mensen geïnteresseerd om in collectieve verband wonen vorm te geven. In de praktijk zijn er talrijke verschijningsvormen; afhankelijk van het motief en specifieke voorkeur om in collectief verband de woonwens te realiseren. Dit uit zich bijvoorbeeld in het collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO), collectieve wooninitiatieven voor ouderen en/of doelgroepen met een bijzondere zorgvraag en in belangstelling bij corporatiehuurders om hun huurwoningen in een wooncoöperatie onder te brengen.

Coöperaties kenmerken zich door actieve betrokkenheid en een grote eigen verantwoordelijkheid van hun leden. Hoewel relatief klein in verschijningsvorm, kan een wooncoöperatie een betekenisvolle impact hebben op het woongenot van de betrokken burgers. Om het realiseren van wooncoöperaties te stimuleren, is de afgelopen jaren een actieprogramma voor wooncoöperaties uitgevoerd door Platform 31. Binnen het actieprogramma is aandacht voor wooncoöperaties in een koopvariant (collectief eigendom of individueel eigendom) en in een zelfbeheerconstructie, waarin het eigendom van het vastgoed bij de corporatie blijft. Het actieprogramma komt dit najaar tot een einde en heeft 28 mei aanbevelingen gedaan. In deze brief wil ik u, zoals toegezegd tijdens het Wetgevingsoverleg op 11 december jl., informeren over welk vervolg ik deze kabinetsperiode wil geven aan de Rijksinzet voor wooncoöperaties (Kamerstuk 34 775 XVIII, nr. 39).

Resultaten en aanbevelingen «Actieprogramma wooncoöperaties»

Het actieprogramma heeft zich toegelegd op drie hoofdtypen wooncoöperaties:

- een wooncoöperatie van huurders in zelfbeheer,
- een wooncoöperatie van huurders met een zelfstandig bestuur,
- een wooncoöperatie van (huurders en) kopers.

Voor deze varianten zijn verschillende standaarddocumenten opgesteld waardoor de uitwerking van nieuwe initiatieven eenvoudiger wordt. Voorbeelden hiervan zijn: standaardstatuten, een stappenplan voor de financiering van wooncoöperaties en een sjabloon voor een intentieverklaring waarin corporatie en initiatief afspraken maken over de verkenningsfase.

Verder is vanuit het actieprogramma ingezet om de bekendheid van de wooncoöperatie bij gemeenten, provincies corporaties en financiers te vergroten en knelpunten in kaart te brengen, onder meer door een team van ambassadeurs van wethouders, corporatiebestuurders en financiers. Dit heeft geresulteerd in positieve aandacht voor en energie bij verschillende initiatiefnemers. De bekendheid onder corporaties, gemeenten en financiers is weliswaar toegenomen maar is nog geen gemeengoed. Hierdoor kennen de wooncoöperatie-initiatieven relatief lange doorlooptijden; zij passen immers vaak niet in de standaardprocedures en besluitvormingsprocessen van diverse partijen. Het actieprogramma heeft zich gericht op het wegnemen van de grootste knelpunten. Dit heeft zij gedaan door het ontwikkelen van standaarddocumenten zodat niet elk initiatief opnieuw het wiel hoeft uit te vinden. Tegelijkertijd blijft het realiseren van een wooncoöperatie een proces van de lange adem waarbij een groot beroep wordt gedaan op de eigen verantwoordelijkheid van de het initiatief om er samen met de gemeente en corporatie uit te komen. Ook vergt het een grote inspanning van de leden zelf om de verschillende wensen en verwachtingen van de leden van het collectief te verenigen.

De hoofdconclusie van het actieprogramma is dat er in de samenleving een groeiende behoefte lijkt te bestaan aan deze woonvorm. Een andere conclusie is dat er meer massa gemaakt moet worden en dat hierbij de professionele begeleiding van initiatieven van belang is. Daarnaast is het van belang om de samenwerking met de corporatiesector op te zoeken om ook zelfbeheer toegankelijker te maken voor huurders.

Aanbevelingen

Het actieprogramma doet drie aanbevelingen:

1. Toestaan van een korting op de verkoopprijs bij overdracht van grond en vastgoed van woningcorporaties aan wooncoöperaties. Het actieprogramma adviseert daarbij te borgen dat er geen weglek van maatschappelijk vermogen optreedt
2. Verruiming van de mogelijkheden voor de financiering van wooncoöperatie-initiatieven; initiatieven die het vastgoed (collectief of individueel) willen kopen ondervinden in huidige praktijk knelpunten om de financiering rond te krijgen. Het actieprogramma doet verschillende aanbevelingen om dit te vergemakkelijken; zoals garantiestelling vanuit het publieke domein bij collectieve verwerving en een stimuleringsfonds.
3. Oprichting van een aanjaag- en expertisecentrum. Er is behoefte aan professionele begeleiding van wooncoöperatie-initiatieven. Daarnaast is het van belang dat opgedane kennis en ervaring gedeeld worden.

Reactie op conclusies en Rijksinzet op de wooncoöperatie

Ik deel de hoofdconclusie dat wooncoöperaties van belang zijn voor de volkshuisvesting. De wooncoöperatie heeft nu drie jaar een plek in de Woningwet en de afgelopen periode heeft in het teken gestaan van het ontwikkelen van kennis en standaarden. Voorbeelden van initiatieven die zich inmiddels in een afrondende fase bevinden, zijn de Roggeveenstraat (collectief eigendom) in Den Haag en Copekcabana (zelfbeheer) in Amsterdam-Noord. Naast deze voorbeelden zijn er nog tientallen wooncoöperaties in een verkennende fase of reeds in oprichting. Ik onderschrijf de conclusie van het actieprogramma dat er meer massa gemaakt moet worden.

Op basis van de ervaringen uit het actieprogramma en de ambities uit het Regeerakkoord ben ik voornemens om vier maatregelen uit te werken om de oprichting van wooncoöperaties te stimuleren. Ik zal daarbij ingaan op de aanbevelingen uit het actieprogramma.

1. Verlengen experiment verkoopregels bij verkoop aan wooncoöperatie

De eerste aanbeveling van het actieprogramma is het mogelijk maken van een korting op de verkoopprijs voor verwerving van vastgoed en grond door wooncoöperaties. Ik deel de mening van het actieprogramma dat wooncoöperaties bijdragen aan volkshuisvestelijke opgaven en dat het daarmee gelegitimeerd is voor corporaties om woningen tegen een gereduceerde prijs te kunnen vervreemden aan wooncoöperaties. Daarom is het vanaf 2016, bij wijze van experiment, mogelijk dat bij verkoop van een corporatie aan een wooncoöperatie grotendeels dezelfde regels gelden als bij voor verkoop aan natuurlijke personen. De belangrijkste voordelen hiervan zijn dat de woningen onderhands kunnen worden aangeboden aan (aspirant-)coöperatieleden en dat de corporatie een korting op de verkoopprijs mag geven van maximaal 50% van de marktwaarde. Basis voor het experiment is de Beleidsregel experiment verkoopregels wooncoöperaties die loopt tot 1 januari 2019. Op basis van de tot nu toe opgedane beperkte ervaring met concrete voorbeelden ben ik voornemens om het experiment te verlengen, waarbij ik met betrokken partijen zal bezien met welke voorwaarden een balans kan worden gevonden tussen het voorkomen van weglek van maatschappelijk vermogen enerzijds en vereenvoudiging van overdracht van bezit van corporaties aan wooncoöperaties anderzijds. In het huidige experiment verkoopregels geldt thans al een bepaling dat bij een vervreemding de eventueel ontvangen korting moet worden terugbetaald aan de corporatie.

2. Stimuleringsregeling aanjagen wooncoöperatie

Een van de conclusies van het actieprogramma is dat het in de praktijk lastig kan zijn voor bewoners van initiatieven om het vastgoed over te nemen. Dit zit met name in het rondkrijgen van de financiering. Het beeld dat hierbij belemmeringen spelen is niet nieuw en ik heb uw kamer hierover eerder bericht¹. De onbekendheid van bancaire financiers met het concept van de wooncoöperatie speelt hierbij een rol. Het past niet binnen de bestaande standaardproducten van banken. Ook aan de kant van de wooncoöperaties ontbreekt het aan standaardisatie, hetgeen de kredietverlening door banken bemoeilijkt. Een ander knelpunt is dat wooncoöperaties geen betalingsgeschiedenis hebben, waardoor het lastig is voor banken om hun betaalgedrag in te schatten. Daarnaast dienen wooncoöperaties binnen de Woningwet voor een meerderheid uit

¹ Kamerstuk 29 453, nr. 423.

huishoudens onder de toewijzingsgrens voor een sociale huurwoning (€ 36.798) te bestaan, hetgeen met het oog op verantwoorde hypothecaire financiering leidt tot een bovengrens in de maximale financiering. Dit beperkt met name in krappe woningmarktgebieden de mogelijkheden voor collectieven om woningen over te nemen. Gelet op de inkomensdoelgroep en vanwege de relatieve onbekendheid van financiers met het concept van collectieve financiering en -eigendom, verlangen banken bij dergelijke projecten extra zekerstelling van middelen van deelnemers. Collectieve borging wordt onderzocht met de relevante partijen. Het is echter niet de bedoeling om een nieuwe borgingsstructuur op te richten. Daarnaast worden er bij borging eisen gesteld op het gebied van zekerheden en toezicht, dus de balans daartussen en de voordelen van borging moeten integraal gewogen worden.

De komende periode ga ik een financieringsregeling uitwerken die bijdraagt aan het wegnemen van de onduidelijkheden en onzekerheden rondom het financieren van wooncoöperaties. Voor deze regeling heeft het kabinet met de Voorjaarsnota € 2,5 mln. beschikbaar gemaakt. Met kleinschalige pilots wordt er dan met een aantal wooncoöperaties concrete ervaring bij verschillende partijen opgedaan in oprichtings- en financieringsvraagstukken. Toekomstige initiatieven zouden van deze ervaringen kunnen profiteren en daardoor eenvoudiger opgericht kunnen worden. In de verkenning wordt zowel naar individuele koop als collectieve koop gekeken. Bij de uitwerking van een dergelijke regeling dienen de huidige normen voor verantwoorde hypothecaire financiering als uitgangspunt.

3. Begeleiding projecten en kennisdeling

De afgelopen jaren is er veel tijd en energie gestoken in kennis- en productontwikkeling en in de institutionele kant van wooncoöperaties. Daarom hecht ik er waarde aan dat er nu meer begeleiding komt van concrete initiatieven. Welke vorm dit moet krijgen ligt voor mij nog niet vast. Omdat niet elk initiatief de juiste kennis heeft, stikt de ontwikkeling van sommige initiatieven. Het inhoudelijk begeleiden van initiatieven kan helpen om het besluitvormingsproces soepeler te laten verlopen waardoor de doorlooptijd wordt verkort. Corporaties zijn reeds wettelijk verplicht om startende initiatieven financieel te ondersteunen (minimaal € 5.000) waarmee ook kennis kan worden ingekocht. Daarnaast wil ik de komende periode met Cooplink verkennen of zij een rol kunnen blijven spelen bij de invulling van de kennisontwikkeling en -deling rondom wooncoöperaties. Het is een initiatief van drie partijen: de Woonbond, Woon! en Woningbouwvereniging Gelderland. Cooplink heeft breed draagvlak in het woondomein en fungeert als een platform voor initiatiefnemers van wooncoöperaties. Het platform brengt de initiatieven bij elkaar en stimuleert kennisuitwisseling tussen wooncoöperatie-initiatieven. Daarnaast organiseert zij bijeenkomsten rond vragen waarmee initiatiefnemers rondlopen. Aanvullend hierop wil ik onderzoeken hoe het expertteam van de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO) een rol in kan spelen om voor een korte duur te bemiddelen tussen gemeenten, corporatie en wooncoöperatie-initiatieven. Het zou dan onderdeel kunnen uitmaken van het reeds bestaande expertteam dat dient om de woningbouw te versnellen².

4. Corporaties stellen een menukaart voor zelfbeheer op

Corporaties spelen een belangrijke rol bij de totstandkoming van wooncoöperaties. Naast coöperaties waar het eigendom van de woningen

² Kamerstuk 32 847, nr. 332.

wordt overgenomen, zijn er ook vormen waarin de coöperatieleden de woningen in een vergaande vorm van zelfbeheer nemen. Op dit moment komen verschillende vormen van zelfbeheer voor. De mogelijkheden van zelfbeheer verschillen per corporatie, net als de wijze waarmee dit geregeld kan worden tussen bewoners en corporaties. Om de drempel voor huurders zo laag mogelijk te maken, ben ik met Aedes in gesprek of een of meerdere standaardvormen van zelfbeheer kunnen worden opgesteld. Dergelijke standaardmodellen kunnen voor corporaties en wooncoöperatie-initiatief het proces van oprichting ten behoeve van zelfbeheer vereenvoudigen.

Tot slot

In deze brief heb ik verschillende mogelijkheden om de oprichting van wooncoöperaties te stimuleren toegelicht. De komende periode zal ik deze voornemens nader uitwerken. Ik zal uw kamer hierover in het najaar informeren. Afsluitend wil ik benadrukken dat de verdere ontwikkeling van wooncoöperaties de gezamenlijke inzet van corporaties, betrokken bewoners, Rijk en gemeenten vergt. In het recent afgesloten Interbestuurlijk Programma (IBP) hebben Rijk en gemeenten dan ook afgesproken om wooncoöperaties te stimuleren. Met de genoemde maatregelen wil ik daar invulling aan geven, om in de verschillende gemeenten kansrijke bewonersinitiatieven te ondersteunen.

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