



TER ONDERTEKENING

Nota actief openbaar

Ja

Onze referentie

2023-0000615863

Datum

6 oktober 2023

Opgesteld door

Samengewerkt met

Bijlage(n)

0

Aan MinBZK
Van dWonen

nota

Aanpak wooncoöperaties en inzet stimuleringsmiddelen

Aanleiding

Woensdag 11 oktober organiseert de Tweede Kamer een ronde tafel bijeenkomst over wooncoöperaties. U hebt toegezegd de kamer voor die tijd te informeren over de aanpak gericht op wooncoöperaties en de inzet van de €10 mln. die de Kamer hier tijdens de begrotingsbehandeling vorig jaar voor heeft vrijgemaakt.

Geadviseerd besluit

Akkoord gaan met verzending en ondertekening van de brief

Kern

We werken aan een aanpak, maar die is best ingewikkeld. Dat komt omdat er veel barrières zijn om een woon coöperatie op te zetten: de ambities vaak groot, maar het is lastig te financieren zonder eigen inbreng en lastig om grond/locaties te krijgen en er is weinig steun vanuit gemeenten waardoor projecten komen moeilijk van de grond blijkt uit pilots. In de voorfase is er vaak geen financiering beschikbaar en voor de realisatie financieren banken vaak maximaal 70% van de waarde van het pand.

De inzet van de 10 mln. vanuit het Rijk is ontoereikend om al deze barrières te verhelpen. We zien daarbij mogelijkheden om projecten uit de startblokken te helpen en zo bij te dragen aan professionaliseren en standaardisering die nodig is om te zorgen dat coöperatieve concepten beter schaalbaar en financierbaar zijn. Maar de middelen zijn ontoereikend om ook de realisatiefase te financieren (de resterende 30%). Uitgaande van stichtingskosten van 250.000 tot 300.000 per woning, betekent het een inzet van het rijk van gemiddeld 75.000 tot 90.000 euro per woning. Het is ook de vraag of dat in vergelijking met andere manieren om woningbouw te versnellen de meest doelmatige inzet is. Ook kan dan maar een zeer beperkt aantal woningen worden gerealiseerd (circa 105-125 woningen). Wel kijken we met banken hoe zij een groter deel kunnen financieren, danwel een minder hoge opslag hoeven te rekenen.

Ten opzichte van de versie van de brief die 2 oktober met u is besproken, is in deze nieuwe versie aan het begin een samenvatting toegevoegd met de inzet van de middelen. Daarnaast is duidelijker gemaakt dat we met banken en gemeenten uitwerken wat nodig is voor om concepten beter schaalbaar en financierbaar te maken.

Politieke context

De Tweede kamer ontvangt in de middag van 11 oktober een aantal organisaties en experts op het terrein van cooperatief wonen, waaronder Cooplinc, !Woon, een aantal wooncoöperaties (De Nieuwe Meent, Ecodorp Zuiderveld, De Unie Van en Voor de Wielewaalers, Wooncoöperatie W1555) en het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SVn). Een aantal van hen heeft voor deze rondetafel een position paper geschreven. Veel van deze experts en partijen hebben wij de afgelopen maanden ook gesproken en waar mogelijk hebben we hun wensen en ideeën ook een plek gegeven in de aanpak die we in de brief beschrijven.

Onze referentie

2023-0000615863

Datum

6 oktober 2023

Financiële/juridische overwegingen

De Algemene Rekenkamer heeft een kritisch rapport geschreven over de vele revolverende fondsen en de beperkte verantwoording. Mochten de middelen via een revolverend fonds via Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SVn) worden uitgezet zal hier goed naar gekeken moeten worden.

Informatie die niet openbaar gemaakt kan worden

Motivering

In de openbaar gemaakte versie van deze nota zijn alle persoonsgegevens van ambtenaren geanonimiseerd.