

Vergaderjaar 2015–2016

32 769

Herziening van de regels over toegelaten instellingen en instelling van een Financiële Autoriteit woningcorporaties (Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting)

33 966

Wijziging van de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting

O¹

BRIEF VAN DE MINISTER VOOR WONEN EN RIJKSDIENST

Aan de Voorzitter van de Eerste Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 4 juli 2016

Tijdens de behandeling van de Herzieningswet toegelaten instellingen en de novelle daarop in uw Kamer, is de motie Duivesteijn c.s. (32 769, nr. G) aangenomen. Die motie verzoekt de regering te komen tot een actieprogramma waarin, in samenwerking met de gemeenten, woningcorporaties en huurdersorganisaties, de invoering van wooncoöperaties wordt gestimuleerd. In navolging van mijn brief van 17 december 2015 over de voortgang (32 769-K), informeer ik u bij dezen over de wijze waarop uitvoering wordt gegeven aan deze motie.

Actieprogramma

In november 2015 is het actieprogramma Wooncoöperaties van Platform31 formeel van start gegaan. Het programma bestaat uit informatievoorziening en kennisdeling, kennis- en productontwikkeling en praktijkontwikkeling.

Kennisdeling

In de afgelopen maanden is daarom onder andere het kennisdossier wooncoöperaties opgezet. Dit dossier is voor eenieder toegankelijk via de website van Platform31. Het bevat informatie over de basiskenmerken van wooncoöperaties, geeft inzicht in praktijkvoorbeelden en laat recent relevant nieuws zien. Dit kennisdossier wordt op basis van inzichten uit het programma verder aangevuld.

Kennis- en productontwikkeling

In het kader van de kennis- en productontwikkeling is met diverse partijen een verkenning gedaan naar knelpunten en mogelijke oplossingen in de

¹ Letter O heeft alleen betrekking op wetsvoorstel 32 769.

opzet van wooncoöperaties. Dit najaar zal Platform31 in samenhang met de actieteams en ambassadeurs starten met enkele pilots, waarbij initiatieven concreet met oplossingsrichtingen aan de slag gaan. De in deze brief aangehaalde verkenning van business cases van wooncoöperaties met betrekking tot verkoopregels is hier een voorbeeld van.

Praktijkontwikkeling

Daarnaast is in de afgelopen maanden een uitwerking gemaakt van de actieteams. Dit heeft geresulteerd in drie actieteams in de gemeente Amsterdam, de regio Arnhem-Nijmegen en de provincie Limburg. Op 9 juni 2016 zijn deze teams tijdens het congres «*De wooncoöperatie, dat zijn wij*» gepresenteerd. Het actieprogramma staat nog open voor meerdere teams. Zij zullen zich richten op het vergroten van het aantal, de versnelling en de realisatie van initiatieven. Tevens hebben enkele steden en corporaties zich als ambassadeur voor de wooncoöperatie aan het programma verbonden².

Verkenning business cases

In mijn brief van 17 december 2015 (32 769-K) kondigde ik aan dat Platform31 een verkenning zou uitvoeren naar de rol die verkoopregels spelen wanneer een wooncoöperatie bezit collectief wil verwerven van een corporatie. Deze verkenning heeft inmiddels plaats gevonden en heeft vier initiatieven in verschillende gebieden (stedelijk/buitenstedelijk) en met verschillende beoogde doelgroepen (sociale huur/middeninkomens) onder de loep genomen. Deze variabelen zijn gekozen omdat uit eerder onderzoek bleek dat de locatie en huurhoogte de belangrijkste variabelen zijn voor een haalbare business case. De verkenning is openbaar toegankelijk via de site van Platform31.

	Stedelijk	Niet-stedelijk
<i>Sociale huurdoelgroep</i>	Complex van grondgebonden woningen dat gesloopt zou worden. Belangrijke motivatie betreft zelfbeheer, lagere huren en lagere servicekosten.	Oorspronkelijk voor sloop bedoelde grondgebonden woningen die zullen worden verhuurd aan lagere inkomens. Belangrijke motivatie is het voorkomen van sloop voor de leefbaarheid in het gebied.
<i>Middeninkomens</i>	Relatief nieuw appartementencomplex met huren tussen € 550,- en € 900,- per maand, waarbij minimaal 10% van de woningen voor de sociale doelgroep is. Fysiek verbonden met een zorginstelling.	Klein appartementencomplex met huren tussen de € 710,68 en € 900,- per maand, voor middeninkomens. Motivatie betreft de toegankelijkheid, de zeggenschap en de mogelijkheden om als huurder vermogen op te bouwen, door financieel te participeren

Uit de verkenning blijkt dat het voor de buitenstedelijk-sociale case niet noodzakelijk is om lagere aankooprijzen te hanteren. Door de ligging van de aan te kopen complexen zijn de verwervingskosten haalbaar en is een goede exploitatie mogelijk. In de andere cases zijn de verwervingskosten hoger en zouden die gecompenseerd moeten worden door hogere huurinkomsten. Voor twee cases ten behoeve van middeninkomens zou

² De volledige groep bestaat nu uit: gemeente Amsterdam – wethouder Laurens Ivens (ook lid actieteam), gemeente Nijmegen – wethouder Bert Velthuis (ook lid actieteam), gemeente Almere – wethouder Tjeerd Herrema (geen lid actieteam), gemeente Den Haag – wethouder Joris Wijsmuller, Rochdale – Hester van Buren (lid actieteam Amsterdam), Talis – Walter Hamers (lid actieteam Arnhem-Nijmegen), Wonen Limburg – Ger Peeters (lid actieteam Limburg), De Key – Leon Bobbe (geen lid actieteam), Tiwos – René Scherpenisse (geen lid actieteam)

een lagere aankoopprijs de gewenste exploitatie haalbaar maken. In de stedelijk-sociale case blijkt dat niet het geval; ook gereduceerde verwerkingskosten zijn niet op te brengen uit de gewenste huurprijs. Bij een verhoogde huurprijs is de vraag of in welke mate dit op te brengen is door de bewoners.

Experiment verkoopregels

Mede naar aanleiding van de genoemde bevindingen, heeft Platform31 mij met een brief van 6 juni 2016 verzocht om in het kader van een experiment (op grond van artikel 125 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting) de verkoopregels van natuurlijke personen voor eigen bewoning toe te passen bij verkopen aan wooncoöperaties. Op dit moment vallen wooncoöperaties onder het regime voor verkopen aan derden, zoals beleggers en particuliere verhuurders. Ik ben bereid gehoor te geven aan dit verzoek. Enerzijds maakt het experiment de realisatie van meer wooncoöperaties mogelijk (zonder dat de initiatieven die al mogelijk waren onmogelijk worden gemaakt), anderzijds geeft het de ruimte om te bezien of de beoogde aanpassingen daarvoor het meest geschikt zijn en of de juiste zekerheden zijn ingebouwd.

Omdat een wooncoöperatie bestaat uit natuurlijke personen die de woningen zelf gaan bewonen, zal ik het experiment waar mogelijk vormgeven langs de lijnen van het regime voor verkopen aan natuurlijke personen voor eigen bewoning. Dat zou inhouden dat corporaties onder voorwaarden tot 50% korting kunnen verlenen op de leegwaarde van de woning en dat een openbare aanbidding niet meer noodzakelijk is. Hiermee wordt recht gedaan aan de twee belangrijkste belemmeringen die Platform31 signaleert.

Analoog aan het regime voor natuurlijke personen, zijn hier voorwaarden aan verbonden indien de aankoopprijs minder dan 90% van de marktwaarde bedraagt. Ten eerste zullen de woningen bewoond moeten worden door de leden van de wooncoöperatie, vergelijkbaar met de zelfbewoningsplicht die voor natuurlijke personen geldt. Het zal daarbij moeten gaan om wooncoöperaties die voldoen aan de wettelijke definitie. Wooncoöperaties waar derden in participeren, zullen dus geen beroep kunnen doen op deze regeling. Verder ben ik voornemens op te nemen dat bij doorverkoop binnen 10 jaar (of een contractueel langer overeengekomen periode) de verleende korting moet worden terugbetaald en dat gedeeld moet worden in de waardeontwikkeling volgens de in de huidige verkoopregels vastgestelde verdeelsleutel. Dit is analoog aan het regime voor natuurlijke personen voor eigen bewoning.

Het achterwege mogen laten van de waardedeling bij huishoudens met een inkomen onder de 39.874 euro die de woning voor ten minste 75% kopen is niet eenvoudig te vertalen naar de situatie van de wooncoöperatie. Bij een wooncoöperatie zal namelijk een collectief van bewoners de woningen kopen. Deze leden hebben ieder een eigen huishoudinkomen. Om de regeling voor het achterwege mogen laten van de waardedeling van toepassing te laten zijn, moeten de inkomens van de leden worden gemiddeld waarbij bekeken moet worden of ze gemiddeld onder het inkomen van € 39.874 komen. Dit is complex. Daarnaast mogen individuele kopers van corporatiewoningen hun inkomen ook niet middelen met het lagere inkomen van de buurman, om onder de waardedeling uit kunnen komen. Een dergelijke regel is dus oneerlijk ten opzichte van individuele kopers. Verder zal de impact voor de wooncoöperatie van het niet kunnen profiteren van deze uitzondering zeer gering zijn. Daarom wordt dit element niet overgenomen in het experiment.

Verder ben ik voornemens de voorafgaande goedkeuring van de Autoriteit woningcorporatie als voorwaarde op te nemen. Dit wijkt af van het regime voor natuurlijke personen waar sprake is van toezicht achteraf via de accountant, maar maakt het beter mogelijk de juiste toepassing en naleving van bovenstaande voorwaarden te monitoren.

In onderstaande tabel zijn de voorgenomen aanpassingen opgesomd:

	Natuurlijke personen	Wooncoöperatie
<i>Koper</i>	Natuurlijk persoon die de woning koopt om er zelf in te gaan wonen of een eerstegraads familielid erin laat wonen	Wooncoöperatie conform artikel 18a van de Woningwet. Woningen moeten worden bewoond door leden van de wooncoöperatie.
<i>Prijs</i>	Prijs van ten minste 50% leegwaarde, waarbij nadere voorwaarden gelden bij waarden onder de 90%	Prijs van ten minste 50% leegwaarde, waarbij nadere voorwaarden gelden bij waarden onder de 90%
<i>Voorwaarde</i>	Bij doorverkoop binnen 10 jaar waardedeling en terugbetalen korting tot 90% van de leegwaarde	Bij doorverkoop binnen 10 jaar waardedeling en terugbetalen korting tot 90% van de leegwaarde
<i>Uitzondering</i>	Waardedeling bij doorverkoop kan achterwege blijven bij prijs van ten minste 75% van de leegwaarde en een huishoudinkomen < 39.874 euro	Niet van toepassing
<i>Proces</i>	Geen openbare aanbidding	Geen openbare aanbidding
<i>Zienswijze</i>	Geen zienswijze huurders/gemeente	Geen zienswijze huurders/gemeente
<i>Goedkeuring</i>	Toezicht achteraf via accountant	Voorafgaande goedkeuring van de Autoriteit woningcorporaties noodzakelijk

Het experiment zal vormgegeven worden in een beleidsregel, aan de hand van artikel 125 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting. Ik streef ernaar dat het experiment voor september dit jaar van start kan gaan.

Het experiment heeft een beoogde looptijd tot november 2018, wanneer ook het actieprogramma afloopt, en een maximumomvang van 50 initiatieven. Aan de hand van de opgedane ervaringen zal ik bezien of een permanente aanpassing van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting wenselijk en noodzakelijk is. Over de definitieve vormgeving van het experiment zal ik u na de zomer nader informeren.

De Minister voor Wonen en Rijksdienst,
S.A. Blok