

Vergaderjaar 2013–2014

33 966

Wijziging van de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting

C

BRIEF VAN DE MINISTER VOOR WONEN EN RIJKSDIENST

Aan de Voorzitter van de Eerste Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 3 september 2014

Op 23 juni jl. heeft u een afschrift ontvangen van een brief aan een aantal partijen binnen de sector wonen, waarmee zij geconsulteerd werden over de uitwerking van de wooncoöperatie. Het betrof een toezegging tijdens het debat over de Wet Maatregelen Woningmarkt 2014 II in de Eerste Kamer in december 2013. Ik heb daarbij aangekondigd om uw Kamer na de zomer op basis van de reacties nader te informeren over de verdere uitwerking van de wooncoöperatie.

In dat kader zend ik u hierbij een eerste proeve van een algemene maatregel van bestuur waarmee een aantal onderdelen met betrekking tot de wooncoöperatie nader wordt uitgewerkt. Deze onderdelen zullen worden toegevoegd aan de proeve van de algemene maatregel van bestuur die ik u op 17 juli 2014 deed toekomen, waarmee een aantal onderdelen van de novelle en de Herzieningswet wordt uitgewerkt ((TK vergaderjaar 2013–2014, 33 966, nr. 6). De wettelijke inbedding van de wooncoöperatie heb ik ingevoegd in de nota van wijziging van de Herzieningswet die u op 2 september 2014 heeft ontvangen. In de respectievelijke toelichtingen van AMvB en nota van wijziging worden de voorstellen inhoudelijk nader toegelicht.

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

Bepalingen over wooncoöperaties in de AMvB, op grond van zowel art. 18a, derde lid (artt. A en B), 27, eerste lid (art. C, termijn verkoopverbod) als art. 45, zesde lid (art. D, ter invulling van welke diensten aan doelgroepleden van wooncoöperaties mogelijk zijn)

Artikel A (op basis art. 18a, derde lid)

1. Op het tijdstip van de oprichting van een wooncoöperatie bestaat de meerderheid van de leden uit personen met een huishoudinkomen dat niet hoger is dan de inkomensgrens, en is ten minste 90% van de leden hetzij huurder van een woongelegenheden van een toegelaten instelling, hetzij eigenaar van een woongelegenheden nadat deze door een toegelaten instelling aan hem is vervreemd.
2. De wooncoöperatie heeft bij haar oprichting een coöperatieplan, waarover met de betrokken toegelaten instellingen overleg is gevoerd en dat ten minste een regeling bevat omtrent het na die oprichting door die toegelaten instellingen vervreemden van hun woongelegenheden aan leden van die wooncoöperatie, en omtrent de wijze waarop de wooncoöperatie bijdraagt aan het onderhoud en het beheer van de woongelegenheden van haar leden.
3. De betrokken toegelaten instelling stelt voor het opstellen van het coöperatieplan financiële middelen, ter hoogte van een door haar te bepalen bedrag van ten minste € 5.000, ter beschikking op verzoek van degenen die jegens haar aannemelijk hebben gemaakt dat zij de leden van de wooncoöperatie zullen zijn, onder vermelding van de door hen bewoonde woongelegenheden. Indien meerdere toegelaten instellingen woongelegenheden in eigendom hebben, die worden bewoond door personen die lid van de wooncoöperatie zullen zijn, wordt dat verzoek op hetzelfde tijdstip bij die toegelaten instellingen ingediend en stelt elk van die toegelaten instellingen een deel van de in de eerste volzin bedoelde financiële middelen ter beschikking naar rato van het aandeel van haar zodanige woongelegenheden in het totaal van die zodanige woongelegenheden, in welk geval die toegelaten instellingen het bedrag van die financiële middelen gezamenlijk bepalen op ten minste € 5.000.
4. De betrokken toegelaten instelling voldoet aan elk verzoek van degenen, bedoeld in het derde lid, eerste volzin, om met hen overleg over het coöperatieplan te voeren. In het geval, bedoeld in de tweede volzin van het derde lid, is de verplichting, bedoeld in de eerste volzin van dit lid, slechts van toepassing op een zodanig verzoek aan de betrokken toegelaten instellingen gezamenlijk.

Artikel B (op basis art. 18a, derde lid)

Degene die een woongelegenheden aan een lid van de wooncoöperatie vervreemdt, stort een bedrag ter hoogte van de door hem voorziene uitgaven aan onderhoud aan die woongelegenheden in de eerste vijf jaar na die vervreemding in een door de wooncoöperatie daartoe in te stellen fonds.

Artikel C (op basis art. 27, eerste lid)

Een toegelaten instelling vervreemdt geen woongelegenheden die worden bewoond door natuurlijke personen als bedoeld in artikel A, derde lid, eerste volzin, gedurende de periode die aanvangt op het tijdstip van indiening van het verzoek, bedoeld in dat lid, en eindigt hetzij op het tijdstip van oprichting van de wooncoöperatie, hetzij zes maanden na die indiening ingeval de wooncoöperatie niet binnen die zes maanden is opgericht.

Artikel D (op basis art. 45, zesde lid)

1. De diensten aan leden van wooncoöperaties, bedoeld in artikel 45, tweede lid, onderdeel c, van de wet, bestaan uitsluitend uit het aan hen verstrekken van leningen ten behoeve van de financiering van het onderhoud en het beheer van de woongelegenheden van de leden van de wooncoöperatie.
2. Een verzoek tot verstrekking van een lening als bedoeld in het eerste lid wordt aan de toegelaten instelling gericht door tussenkomst van de wooncoöperatie.

Toelichting

Met artikel 18a in de Herzieningswet wordt een wettelijke basis gecreëerd voor de wooncoöperatie. Hiermee wordt binnen het huidige stelsel van de volkshuisvesting meer ruimte gemaakt voor mensen die zelf of samen met anderen actief en concreet inhoud willen geven aan het wonen, naast het traditionele huren of kopen. In de artikelen A tot en met D van dit besluit wordt de wooncoöperatie nader vormgegeven op basis van de artikelen 18a, derde lid, als opgenomen in de nota van wijziging op de novelle, en 27, eerste lid, en 45, zesde lid, van het wetsvoorstel Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting.

In artikel A wordt de oprichting van de wooncoöperatie nader geregeld. Volgens het eerste lid bestaat een wooncoöperatie bij oprichting voor een meerderheid uit leden met een huishoudinkomen dat niet hoger is dan de inkomensgrens. Dit is in lijn met de in de toelichting op de nota van wijziging bij de novelle beschreven gedachte dat met name de lagere inkomens meer keuzevrijheid in het wonen behoeven. Er is daarnaast beperkte ruimte voor een gemengde samenstelling. De gedachte is dat het samenbrengen van verschillende inkomensgroepen in een wooncoöperatie positieve effecten heeft voor alle leden en de mogelijkheden voor sociale uitwisseling tussen verschillende inkomensklassen versterkt. Het tweede lid bepaalt dat bij de oprichting van een coöperatie een plan voor de oprichting van de coöperatie (coöperatieplan) opgesteld moet zijn. Dit coöperatieplan moet ten minste twee elementen bevatten: (1) een regeling waarin beschreven wordt hoe de wooncoöperatie bijdraagt aan het onderhoud en beheer van de woongelegenheden van haar leden, zoals de statuten, en (2) de verkoopvoorwaarden waartegen de woongelegenheden van de toegelaten instelling worden vervreemd aan de individuele leden.

Omdat het opstellen van een coöperatieplan een investering van tijd en middelen betekent, is in het derde lid voorzien in een tegemoetkoming vanuit de toegelaten instelling. Kosten gemaakt door het inhuren van onafhankelijk advies ten behoeve van het opstellen van het coöperatieplan kunnen tot ten minste € 5.000 per (potentiële) wooncoöperatie worden gedeclareerd bij de toegelaten instelling. Om aanspraak te kunnen maken op deze regeling, zullen de personen die een wooncoöperatie wensen te vormen zich bij de toegelaten instelling moeten melden met hun voornemen. In het geval meerdere toegelaten instellingen bij de aanvraag zijn betrokken, zullen zij een aandeel van het bedrag ter beschikking stellen naar rato van het aandeel betrokken woongelegenheden dat in het bezit van de toegelaten instelling is en door een aspirant-lid wordt bewoond.

Gekozen is voor een minimale tegemoetkoming, waarbij het partijen vrij wordt gelaten om een hoger bedrag af te spreken. De inschatting is dat de gemiddelde kosten hoger kunnen liggen. Aspirant-leden zullen ook zelf financieel kunnen bijdragen aan het opstellen van een coöperatieplan. Hiermee wordt bevorderd dat initiatiefnemers een gedegen afweging maken over de slaagkansen van de wooncoöperatie, door bijvoorbeeld

vooraf al met de toegelaten instelling in gesprek te gaan over de mogelijkheden voor een verkoop en eventuele beperkingen die volgen uit prestatieovereenkomsten met gemeenten of bedrijfseconomische overwegingen. In het vierde lid wordt geregeld dat de toegelaten instelling verplicht is in overleg te treden met eenieder die aannemelijk heeft gemaakt een wooncoöperatie te willen vormen. In het geval meerdere toegelaten instellingen betrokken zijn, is het vierde lid uitsluitend van toepassing op overleggen met alle betrokken toegelaten instellingen gezamenlijk.

In artikel B wordt geregeld dat de toegelaten instelling die een woning verkoopt aan een lid van de wooncoöperatie, een bedrag ter hoogte van de voorziene onderhoudsuitgaven in de eerste vijf jaar na verkoop stort in een fonds bestemd voor het uitvoeren van dat onderhoud. Deze maatregel is bedoeld om de leden van een wooncoöperatie extra zekerheid te geven dat de woningen door de koper in goede staat van onderhoud kunnen worden gebracht.

Met artikel C moet voorkomen worden dat de toegelaten instelling woningen vervreemdt die deel uit zouden maken van de te vormen wooncoöperatie. Daarom wordt geregeld dat met het verzoek om terbeschikkingstelling van de tegemoetkoming in de opstartkosten een periode van zes maanden ingaat, waarin de leden van de wooncoöperatie het coöperatieplan kunnen uitwerken. In deze periode mag de toegelaten instelling de woongelegenheden die in het plan betrokken worden, niet vervreemden aan derden. De (aspirant-)leden dienen bij de toegelaten instelling aan te geven om welke woningen het gaat, waarbij het redelijk is dat zij niet méér woningen zullen aanwijzen dan het aantal huishoudens dat lid wenst te worden.

Om te kunnen spreken van een beschermde vorm van koop, zoals omschreven in de toelichting op de nota van wijziging op de novelle, wordt in artikel D geregeld dat de leden van de wooncoöperatie met een inkomen dat niet hoger is dan de inkomensgrens, de toegelaten instelling van welke hun woongelegenheid is gekocht kunnen verzoeken om een lening. Met deze lening kan de eigenaar diens aandeel in de financiering van onderhoud en beheer van de woongelegenheden van de leden van de wooncoöperatie voldoen. Met deze maatregel wordt een vangnet gecreëerd voor gevallen waarin de eigenaar door bijvoorbeeld (maar niet uitsluitend) een negatieve inkomensontwikkeling niet meer vanuit de eigen inkomsten kan voldoen aan diens verplichtingen jegens de (leden van de) wooncoöperatie. Het door toegelaten instellingen verstreken van deze leningen is uitsluitend toegestaan ten aanzien van de doelgroep, te weten huishoudens met een inkomen onder de inkomensgrens. Het is aan de toegelaten instelling om voor het verstrekken van de lening vast te stellen of het gaat om een eigenaar met een huishoudinkomen onder de inkomensgrens. Uiteraard is de toegelaten instelling vrij om bedrijfseconomische redenen en andere verplichtingen mee te wegen in haar beslissing om wel of niet een lening te verstrekken.

Voor de financiering van de aankoop van de woning kunnen huurders/ aspirant kopers terecht bij de reguliere op de markt acterende hypotheekpartijen, waarbij de Nationale Hypotheekgarantie een veilige bescherming biedt tegen een aantal risico's. Als hun inkomen niet voldoende is om de volledige aanschafwaarde te kunnen financieren op de markt, kunnen aanvullend hierop, binnen de kaders van de regels voor vervreemding, mogelijkheden zoals de starters(rente)lening en andere verkoopproducten worden ingezet. Ook kunnen toegelaten instellingen, in het geval dat volledige marktfinanciering niet verkregen kan worden, een vordering houden op de aangekochte woning. Met deze financieringsmogelijkheden wordt tevens voorkomen dat huishoudens uit de doelgroep die hun huurwoning kopen, te grote risico's lopen.