



TER ONDERTEKENING

Nota actief openbaar

Ja

Onze referentie

2022-0000675582

Datum

28 november 2022

Samengewerkt met

Bijlage(n)

1

Aan
Van

De Minister voor Volkshuisvesting en RO
De DGVB

nota

Aanpak wooncoöperaties

Aanleiding

Al geruime tijd is er politiek aandacht voor het fenomeen van de wooncoöperatie. In het coalitieakkoord wordt hierover gesteld dat ruimte gecreëerd wordt voor alternatieve woonvormen en coöperatieve woonprojecten. Tijdens het WGO afgelopen november werd veel aandacht besteed aan de wooncoöperatie en werden twee moties en een amendement hierover aangenomen. Deze brief schetst de inzet van de afgelopen periode en de aanpak om uitvoering te geven aan de moties en het amendement.

Geadviseerd besluit

Indien u akkoord gaat met de inhoud van deze brief verzoek ik u deze te ondertekenen.

Kern

- De wooncoöperatie is een woonvorm waarin coöperatief wonen centraal staat. De wooncoöperatie kent veel hoedanigheden, zowel in rechtsvorm, doel en wijze waarop coöperatief samen wordt gewoond. De wooncoöperatie waar in het publieke debat vaak op gedoeld wordt is een project met collectieve voorzieningen dat geheel door de initiatiefnemers/bewoners is opgezet, gerealiseerd en wordt beheerd, maar ook collectief particulier opdrachtgeverschap zou als zodanig tot 'coöperatief wonen' gerekend kunnen worden. Politiek lijkt er voor wooncoöperaties in al zijn verschijningsvormen draagvlak te zijn.
- Het beleid van BZK is vanaf 2015 gericht op het stimuleren van wooncoöperaties waarbij bezit wordt overgenomen van corporaties en recenter ook op wooncoöperaties die zich richten op het middensegment.
- Tot op heden is het stimuleren van wooncoöperaties niet erg succesvol. Hiervoor zijn verschillende oorzaken, met als belangrijkste dat wooncoöperaties moeilijk financiering kunnen krijgen en dat wooncoöperaties vaak hun geheel eigen wensen en doelen hebben. Daarnaast is sprake van onvoldoende geschikte locaties en onbekendheid/geen capaciteit bij gemeenten.
- In deze brief schetst u de stand van zaken met betrekking tot het stimuleren van wooncoöperaties. In de brief wordt ingegaan op de evaluatie van 15 pilots die Platform31 in opdracht van BZK in 2020 en 2021 heeft begeleid. Slechts één van deze pilots heeft geleid tot een succesvolle aankoop van bezit door

een wooncoöperatie. De knelpunten die bij deze pilots speelden worden in de brief toegelicht.

- Zoals hiervoor aangegeven is het belangrijkste knelpunt voor veel wooncoöperaties het rondkrijgen van de financiering. Om deze reden is door Finance Ideas een onderzoek gedaan naar financiering van wooncoöperaties. Hierbij is met name gevraagd te kijken naar de mogelijkheden voor middeninkomens, uitgaande van de situatie die vaak in het buitenland te zien is en vanuit de gedachte dat deze groep mogelijk beter in staat zou zijn eigen vermogen in te leggen om de financiering rond te krijgen.
- Uitkomst uit het onderzoek is o.a. dat het zonder extra overheidssteun niet waarschijnlijk is dat initiatieven tot realisatie komen. Deze ondersteuning is in alle fasen van de ontwikkeling nodig, omdat initiatieven geen financiële buffer hebben en ook niet bereid of in staat zijn om eigen vermogen in te brengen in de wooncoöperatie (hetgeen in de ons omringende landen zeer gebruikelijk is).
- In het onderzoek door Finance Ideas worden ook alternatieven voor de nieuwbouw door wooncoöperaties gegeven, namelijk die van de beheercoöperatie, waarbij een woningcorporatie of belegger eigenaar is van de woningen en deze in beheer geeft aan een wooncoöperatie. Woningcorporaties passen dergelijke constructies al geregeld toe en deze komen tegemoet aan de wens van bewoners om meer zelf te kunnen regelen binnen de gemeenschap.
- U kondigt in de brief aan dat u de komende maanden het amendement Boulakjar c.s. gaat uitwerken waarin € 10 mln. is vrijgemaakt voor stimulering van wooncoöperaties. Daarbij wordt in de brief aangegeven dat u daarbij wilt leren van wat er de afgelopen jaren in gang is gezet en dat u wilt aansluiten bij de grote opgaven die u heeft, met als gevolg dat u de uitwerking primair wilt richten op wooncoöperaties voor ouderen en voor middeninkomens en dat u ook wilt kijken naar het stimuleren van collectief particulier opdrachtgeverschap. U zegt toe voor het zomerreces van 2023 met een uitwerking van het amendement te komen.
- Ook wordt uit de middelen die met het amendement vrijgemaakt worden uitvoering gegeven aan de motie van de leden Beckerman en Boulakjar, waarin gevraagd wordt de subsidie aan Cooplink te verlengen. Eerder hadden wij met Cooplink afgesproken dat hun subsidie in 2023 zou stoppen en zij zelfstandig zouden moeten kunnen voortbestaan. Wij stellen voor in 2023 nog éénmaal subsidie toe te kennen en toe te blijven werken naar zelfstandigheid per 2024.
- U benoemt daarnaast dat u woningcorporaties via een Ministeriële Regeling woningcorporaties in staat blijft stellen om woningen met korting aan wooncoöperaties te verkopen. Deze regeling is sinds 1 januari 2023 van kracht. Hiermee geeft u uitvoering aan de motie Geurts/Grinwis waarin gevraagd wordt om belemmeringen in de Woningwet voor wooncoöperaties weg te nemen.

Politieke context

- De wooncoöperatie is bij veel politieke partijen populair. Het zou volgens deze partijen een bijdrage aan het tekort aan woningen kunnen leveren en daarnaast zorgen voor meer participatie in de wijk. Daarbij wordt ook verwezen naar de buitenlandse voorbeelden. Begin september van dit jaar heeft een Tweede Kamer delegatie een werkbezoek gebracht aan Wenen en hier wooncoöperaties bezocht. De indieners van de moties en het amendement hebben allen deelgenomen aan deze reis. In Wenen functioneert de wooncoöperatie veelal zoals de woningcorporaties doen in Nederland. Alleen is

Onze referentie
2022-0000675582

Datum
17 juni 2022

er sprake van private partijen die met subsidies en goedkope leningen de woningen bouwen. Bewoners van wooncoöperaties in Wenen zijn met name mensen met middeninkomens.

Onze referentie
2022-0000675582

Datum
17 juni 2022

Motivering

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

Bijlagen

Volgnummer	Naam	Informatie
1	Financiering van wooncoöperaties. Een verkenning van mogelijkheden.	
2	Evaluatie pilots P31	