

Subsidietender Revolverend fonds coöperatief wonen, Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening

1. Inleiding

Sinds 2015 zet het Rijk in op het stimuleren van *coöperatieve woonvormen*. Het blijkt dat deze moeizaam van de grond komen en dat heeft vooral te maken met beperkingen bij het vinden van financiering, naast het verkrijgen van een locatie en steun in veel gemeenten. Vanuit de coöperatieve beweging is een grote behoefte aan een fonds om de financiering van wooncoöperaties mogelijk te maken. Door Platform31, Cooplink en SVn (Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten) die betrokken waren bij het stimuleringsprogramma is gewerkt aan de opzet van een fonds om wooncoöperaties te financieren en daarmee deze barrière weg te nemen.

De Tweede Kamer heeft in twee amendementen middelen vrijgemaakt om dit beoogde fonds te realiseren (zie hier en hier). Hiermee is 40 miljoen euro vrijgemaakt op de begroting van het Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (VRO). Deze middelen zijn bedoeld om een revolverend fonds op te richten en om de kennisorganisatie voor wooncoöperaties Cooplink te financieren¹. De bijdrage voor het revolverend fonds is eenmalig voorzien. Voor de coöperatieve beweging is het belangrijk dat het fonds voor continuïteit kan zorgen en dat het een fonds wordt voor en door de coöperatieve beweging. Het is van belang het fonds zo in te richten dat het op eigen benen kan staan en de sector steeds meer financiering kan overnemen van het fonds. In een brief is de Tweede Kamer geïnformeerd over het revolverend fonds en de inzet daarbij.²

Met deze subsidietender worden geïnteresseerde partijen uitgenodigd om een subsidieaanvraag in te dienen om het revolverend fonds coöperatief wonen op te zetten en uit te voeren. Deze uitvraag voor de subsidieaanvragers heeft de volgende opbouw:

2. De context en opgave rondom coöperatief wonen
3. Het doel van de subsidie en de te subsidiëren activiteiten;
4. Het juridisch kader, met daarin de wijze van aanvragen en de beoordeling van de aanvragen.
5. Voorwaarden Dienst van Algemeen Economisch Belang

2. De context en opgave rondom coöperatief wonen:

Coöperatief wonen is een oplossing voor mensen die gezamenlijk een woonwens willen (laten) realiseren. Het tekort aan betaalbare woningen zet een groeiende groep mensen aan om het heft met of voor elkaar in eigen hand te nemen. Het kan gaan om initiatieven voor en door bewoners, maar ook van maatschappelijk ondernemers die coöperatieve initiatieven ontwikkelen voor bewoners. En de interesse groeit bij bewoners, ontwikkelaars, financiers, gemeenten, provincies en ook bij het Rijk. Coöperatieve initiatieven dragen bij aan betaalbaar wonen, leefbaarheid van wijken en buurten en gemeenschapsvorming met ondersteuning en zorg voor elkaar. Het kan gaan om bewoners die samen willen kopen, of samen willen huren, of een mix van beide³. De belemmering voor het rondkrijgen van de financiering zit vooral bij coöperaties, waarbij een verenging van bewoners eigenaar is van de woningen en de leden deze huren van de vereniging. Initiatieven waarbij sprake is van koopwoningen krijgen over het algemeen de financiering wel rond, alleen de plan/ontwikkelfase is voor dergelijke initiatieven vaak nog een uitdaging.

In omringende landen zijn wooncoöperaties een factor van betekenis binnen de volkshuisvesting⁴. De wooncoöperatie biedt veelal van oudsher een oplossing voor verschillende doelgroepen die op de woningmarkt onvoldoende aan bod komen. Hierbij kan het gaan om verschillende kenmerken, zoals prijs van de woning, woningtype en/of wijze van samenleven. Het is in die landen vooral een oplossing voor mensen met een middeninkomen. In Nederland is het een relatief onbekende vorm. Terwijl coöperatief wonen ook in Nederland een oplossing kan zijn voor mensen met een middeninkomen die nu lastig hun woonwens kunnen vervullen. Op die manier kan coöperatief wonen van

¹ Cooplink is de vereniging van alle wooncoöperaties en ondersteunt initiatieven met kennis en behartigt belangen van wooncoöperaties.

² Kamerbrief over aanpak revolverend fonds voor wooncoöperaties | Kamerstuk | Rijksoverheid.nl

³ Een andere mogelijkheid is het vormen van een beheercoöperatie, waarbij bewoners het beheer en onderhoud van de woningcorporatie overnemen, maar waarbij de woningen wel in eigendom blijven van de corporatie. Deze vallen buiten de reikwijdte van het fonds, omdat de corporatie voor financiering zorgt en eventuele overdacht van middelen voor beheer en onderhoud zorgt.

⁴ Zie rapport Ecorys: ecorys.com/app/uploads/files/2021-07/rapport-europees-onderzoek-naar-wooncoöperaties (3).pdf



meerwaarde zijn als derde sector voor de Nederlandse volkshuisvesting.

Er zijn een aantal factoren waardoor wooncoöperaties nog te weinig tot stand komen, ondanks de inzet van bewoners. Het gaat om factoren Groep, gemeente, Grond en Geld. Zo is het bij elkaar brengen en bijhouden van een groep tijdens het langdurige proces om een wooncoöperatie te realiseren (Groep) een grote uitdaging. Als het te lang duurt valt haken leden van de groep af, of kan de groep uiteenvallen. Het gaat bovendien om goedwillende amateurs, waardoor het realiseren van een bouwproject meer aandacht en ondersteuning vraagt, met name van gemeenten die hiervoor het eerste aanspreekpunt vormen (gemeente). Zonder steun en ondersteuning (beleidskaders) van een gemeente komen initiatieven niet van de grond. Daarnaast is het voor initiatieven lastig om aan een locatie te komen (Grond), met name wanneer de gemeente niet over eigen grond beschikt en er geen ruimte wordt gemaakt in gebiedsontwikkelingen voor coöperatieve initiatieven. Tenslotte krijgen initiatieven de financiering vaak niet rond (Geld). Initiatieven gericht op koopwoningen lukt het over het algemeen wel, al blijft de plan/ontwikkelfase een knelpunt, omdat er dan nog geen onderpand is. Voor initiatieven gericht op huur is het niet alleen lastig om de plan/ontwikkelfase te financieren, maar ook om de realisatie te financieren omdat het gaat om zakelijke financiering aan de wooncoöperatie voor woningen in verhuurde staat. Daarom gaan hypotheekverstrekkers vaak niet verder dan 70%. Het restant kunnen initiatieven moeilijk opbrengen.

Vanuit de coöperatieve beweging en de Tweede Kamer komt de wens om coöperatieve woonvormen, waaronder wooncoöperaties te stimuleren door een revolverend fonds op te richten. Ook is het wegnemen van financiële belemmeringen voor coöperaties wonen opgenomen in het hoofdlijnen-akkoord. Het doel is om bij te dragen aan coöperatief wonen als derde sector.

3. Doel van de subsidie en te subsidiëren activiteiten

3.1 Doel van de subsidie

Het doel van de subsidie is om een fonds op te richten en uit te voeren om kansrijke coöperatieve initiatieven duurzaam te financieren. Duurzaam betekent dat de continuïteit van het fonds gewaarborgd moet zijn, ook bij een eenmalige bijdrage vanuit het Rijk. Daarom moet het fonds ook op steun kunnen rekenen vanuit de brede coöperatieve beweging en medeoverheden. Verder wordt beoogd dat het fonds een revolverende werking heeft en moet het fonds aantrekkelijke financiering leveren voor coöperatieve initiatieven. Kansrijk betekent dat de coöperaties steun hebben van een gemeente die een initiatief ook actief ondersteuning biedt om het project tot een goed einde te brengen en een initiatief een locatie heeft en voldoende kennis en kunde heeft of inzet om het proces tot een goed einde te brengen. Pas als aan die voorwaarden is een initiatief kansrijk genoeg om door het fonds gefinancierd te worden.

Coöperatieve initiatieven kunnen financiering aanvragen voor de plan/ontwikkelfase en de bouw/realisatiefase voor zowel nieuwbouw of transformatie. Verder draagt het beoogde fonds eraan bij om wooncoöperaties te professionaliseren en standaardiseren, zodat deze voor banken en gemeenten een steeds bekendere en normale vorm wordt binnen de Nederlandse volkshuisvesting: een derde sector.

3.2 Doelgroep

De doelgroep voor de subsidie zijn organisaties die ervaring hebben met het opzetten van fondsen, daarbij samenwerken met banken, andere financiers en gemeenten en minimaal 10 jaar ervaring hebben met het financieren van vastgoed- en woningbouwprojecten. Verder is affiniteit met coöperatief wonen wenselijk.

3.3 Activiteiten

De subsidie is bedoeld om de activiteiten te ondersteunen die nodig zijn om het fonds op te starten en uit te voeren en de financiering te verstrekken aan coöperatieve initiatieven. De subsidie is dus ook bedoeld om initiatieven te financieren met een zo groot mogelijke hefboomwerking. U wordt gevraagd om in de subsidieaanvraag aan te geven welke activiteiten u gaat uitvoeren met de subsidie om het fonds op te starten en uit te voeren. Het gaat in ieder geval om:

1. Het opzetten van het fonds: opzetten van de structuur en governance, de organisatie, de structurering van het fonds, het aantrekken van aanvullende funding bij andere financiers en hoe hierbij wordt samengewerkt met de het Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening en met banken en andere financiers, gemeenten en andere partijen.
2. De beoordeling van initiatieven: een zoveel mogelijk gestandaardiseerd beoordelingsproces van coöperatieve initiatieven, om te beoordelen of zij in aanmerking te komen voor financiering van de plan/ontwikkelfase en aparte toetsing om in aanmerking te komen voor de financiering van de realisatiefase, met ruimte om een goede afweging te maken. Daarnaast gaat het om begeleiding

en ondersteuning van initiatieven bij het aanvragen van de financiering. Dit in samenwerking met relevante partijen, waaronder gemeenten. Daarbij kan ook aansluiting gezocht worden bij het keurmerk van Cooplink.

3. Het verstrekken van financiering in samenwerking met banken en andere financiers, zodanig dat van deze partijen een maximale inspanning wordt gevraagd en met een optimale hefboomwerking van de subsidie. U wordt gevraagd om goed uit te werken hoe de subsidie zo goed mogelijk kan worden ingezet om zoveel mogelijk initiatieven te financieren met de beschikbare middelen, rekening houdend met de onderstaande beleidskaders. U kunt in de aanvraag aangeven wat volgens u de beste manier is om de subsidie in te zetten. Zo kan het ook risicodragend ingezet worden⁵. Daarbij wordt ook gevraagd naar een onderbouwing van de risicoverdeling, opdat deze goed rechtvaardig is verdeeld over de partijen. Daarnaast gaat om het activiteiten om (revolverende) funding van meerdere financiers aan te trekken om de continuïteit en revolverende werking te waarborgen en het verbeteren van de financieringsmogelijkheden om steeds beter bij te dragen aan het doel om kansrijke initiatieven te financieren zodat coöperatieve initiatieven steeds meer een normale partij worden binnen de volkshuisvesting.
4. De overige noodzakelijke activiteiten om het fonds uit te voeren, waaronder de administratie, ontvangen en verrichten van betalingen en leningen afwikkelen, etc.
5. Jaarlijkse verantwoording aan betrokken partijen, waaronder het Ministerie van VRO die hiermee de Tweede Kamer kan informeren over de revolverende werking (hoeveel middelen komen weer terug en hoeveel wordt opnieuw ingezet, waarbij omwille van het budgetrecht van de Tweede Kamer er door de Tweede Kamer kan worden geïntervenieerd bij nieuwe inzet van teruggekomen middelen), de uitgezette financiering, de uitvoeringskosten en de behaalde resultaten.

Bovenstaande is een niet-limitatieve lijst van activiteiten en deze kan in de aanvraag aangevuld worden, of anders ingedeeld worden, zolang de verschillende onderdelen aan bod komen in de aanvraag.

U wordt gevraagd om benodigde activiteiten om het fonds succesvol uit te voeren nader uit te werken, keuzes te onderbouwen en daarbij aan te geven welke kosten en personele inzet hiermee zijn gemoeid. Daarnaast vragen we u in de aanvraag per onderdeel een aantal zaken nader uit te werken.

3.4 Beleidsmatige kaders

De subsidie is gericht op de activiteiten die nodig zijn voor het oprichten en uitvoeren van een revolverend fonds dat kansrijke coöperatieve initiatieven financiert (zie 3.3). Daarbij gelden de volgende kaders.

1. Coöperatief wonen wordt breed opgevat dat betekent dat het kan gaan omcoöperatieve initiatieven gericht op koop en huurwoningen voor leden van het collectief (koperscoöperatie en huurderscoöperatie) en geïnitieerd door bewoners, of maatschappelijk ondernemers die coöperatieve initiatieven voor bewoners realiseren. Ongeacht waar het initiatief ligt, zijn gemeenschapsvorming en betrokkenheid van bewoners bij het realiseren van die woonwens en gemeenschappelijke besluitvorming tijdens het gebruik van de woningen belangrijke uitgangspunten om te spreken van coöperatief wonen en zal de coöperatie waarin de bewoners verenigd zijn de financiering moeten verkrijgen. Dat betekent dat voor alle aanvragers en vormen van coöperatief wonen min of meer dezelfde voorwaarden gelden:
 - a. De rechtspersoon is gericht op twee of meer maatschappelijke doelen en heeft geen of een beperkt winstoogmerk.
 - b. De rechtspersoon is gericht op het realiseren van de gezamenlijke woonwens van of voor (bij maatschappelijk ondernemers die zorgdragen voor uitvoeren voor bewoners) bewoners, die zich vrijwillig hebben verenigd.
 - c. De rechtspersoon verzorgt gezamenlijke en democratische besluitvorming over de doelen van de rechtsvorm door bewoners van de woningen. Belangrijk is dat aanvragers duidelijk maken hoe de betrokkenheid van bewoners is gewaarborgd met als doel de gemeenschapsvorming centraal te stellen.
 - d. Coöperatieve initiatieven kunnen verder afspraken maken over voorwaarden voor lidmaatschap en toe- en uittreding en of over het al dan niet beperken, of juist het beperkt toestaan van het uitkeren van waardeontwikkeling.
2. Bij de beoordeling van initiatieven is het belangrijk om te standaardiseren, maar ook om ruimte te hebben voor verschillende wensen van initiatieven. Dat wil zeggen dat zoveel mogelijk gebruikt wordt van gestandaardiseerde documenten en vereisten voor alle aanvragers, waarbij in ieder geval de bovenstaande voorwaarden een plek hebben. De voorwaarden waar deelnemers precies aan moeten voldoen worden in samenwerking met het ministerie vastgesteld. Ook kan het

⁵ Kamerbrief over aanpak revolverend fonds voor wooncoöperaties | Kamerstuk | Rijksoverheid.nl

behelpzaam zijn om de voorwaarden uit te werken aan de hand van een concrete casus die financiering nodig heeft.

3. Het fonds is gericht op het realiseren van nieuwe woningen (nieuwbouw of transformatie) voor huishoudens met een middeninkomen: dit zijn huishoudens met een inkomen rond de inkomensgrens voor de corporatie doelgroep (DAEB-inkomensgrens) en lager dan anderhalf/twee keer modaal, omdat het juist voor deze groep lastig is om aan een betaalbare koop- of huurwoning te komen. Dat betekent dat de woningen hoofdzakelijk voor deze doelgroep betaalbaar moeten zijn.
4. Om in aanmerking te komen voor financiering is een haalbare en goed te financieren business case het uitgangspunt voor het beoordelen van initiatieven, waarbij het aandeel van het bancaire financieringsdeel (gefinancierd via of naast het fonds) dus niet ver beneden de 70% ligt en idealiter hoger. De bijdrage die het fonds verstrekt vanuit het deel van het Rijk ligt rond de 25% of lager. Er kan gekozen worden om dat percentage te maximaliseren, maar ook om ruimte te laten om hiervan af te wijken.
5. Omwille van de groepsvorming en risicospreiding gaat het om relatief kleinschalige projecten van ongeveer 12 tot 100 woningen. Ook een ondergrens is wenselijk om projecten te financieren die echt van meerwaarde zijn voor de buurt en wijk waar deze worden gerealiseerd.
6. Initiatieven met uitsluitend kopers komen alleen in aanmerking voor de financiering van de plan/ontwikkelfase, omdat de realisatiefase voor kopers over het algemeen goed te financieren is, maar de plan/ontwikkelfase niet. Initiatieven met een huurconstructie (of mix van koop en huur) komen zowel voor financiering van de plan/ontwikkelfase als de bouw/realisatiefase in aanmerking. Daarbij moet bewaakt worden dat er voldoende ruimte blijft voor het financieren van huurderscoöperaties die alleen gericht zijn op huurwoningen voor de leden.
7. Initiatieven moeten zelf minimaal 5% eigen vermogen inleggen. Dit is de eigen bijdrage en geldt voor beide fases. Er kan gekozen worden voor een hogere eigen bijdrage voor koperscollectieven voor de plan/ontwikkelfase financiering.
8. Naast de eigen bijdrage wordt van wooncoöperaties een solidariteitsbijdrage aan het fonds verlangd. Dat betekent dat (op termijn) een deel van het opgebouwde vermogen van initiatieven weer moet terugvloeien in het fonds, of dat initiatieven een beperkte maandelijkse bijdrage betalen. Om draagvlak van de coöperatieve sector voor een solidariteitsbijdrage te organiseren zou het goed zijn als initiatieven een solidariteitsbijdrage aan het fonds leveren ook op enige manier inspraak krijgen in de besteding van de middelen die voortkomen uit de solidariteitsbijdrage. Ook kan aangesloten worden bij andere partijen die al een dergelijk initiatief hebben opgezet.
9. Het fonds zal goed moeten samenwerken met gemeenten. Om in aanmerking te komen voor financiering uit het fonds moeten initiatieven een locatie hebben en steun krijgen vanuit de gemeente, die ook zorgt dat initiatieven worden ondersteund in het proces. Daarnaast is uitgangspunt dat ook gemeenten een financiële bijdrage leveren. Dat kan via eigen financiële instrumenten van de gemeente, korting op de grond (gekoppeld aan langdurige betaalbaarheid), of via een bijdrage aan het fonds. Initiatieven maken altijd eerst gebruik van lokaal, of provinciaal instrumentarium.
10. Bij stopzetting van de door het fonds gefinancierde wooncoöperaties (voor zover financiering voor de realisatie is ontvangen) zal (een deel) van het opgebouwde vermogen (gerealiseerde waarde-ontwikkeling) terug moeten vloeien naar het fonds, of andere maatschappelijke partijen die hebben bijgedragen aan de realisatie, zoals gemeenten. Hiervoor moeten waarborgen ingebouwd worden.
11. Het waarborgen van voldoende concurrentie tussen banken is het uitgangspunt. Daarvoor moet het fonds samen kunnen werken met banken waarbij het fonds alle lening(en) uitzet op basis van bancaire financiering, maar het fonds moet ook kunnen samenwerken met banken die zelf een deel van de financiering wil verstrekken. Er moet bovendien zoveel mogelijk een gelijk speelveld zijn tussen banken die via het fonds financieren en naast het fonds financieren. Daarbij kan nagedacht worden over een prikkel om juist te zorgen dat banken steeds meer naast het fonds financieren. Ook voor financiers is het van belang dat zij het belang van coöperatief wonen onderschrijven.
12. Uitvoering conform relevante financiële wet- en regelgeving. Het gaat in ieder geval om Wet Financieel Toezicht (Wft) en Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme (Wwft).
13. Om te waarborgen dat de steun rechtmatig wordt verleend, moet de uitvoering conform staatssteunkaders worden vormgegeven. Het Ministerie van VRO is voornemens om voor dit fonds een Dienst van Algemeen Economisch Belang aan te wijzen conform het DAEB-Vrijstellingsbesluit⁶. Deze oplossing passen we toe op het gehele fonds, dus zowel voor het fondsbeheer als voor steun vanuit het fonds aan ondernemingen. Dat betekent dat de fondsbeheerder verantwoordelijk zal zijn

⁶ 2012/21/EU: Besluit van de Commissie van 20 december 2011 betreffende de toepassing van artikel 106, lid 2, van het Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie op staatssteun in de vorm van compensatie voor de openbare dienst, verleend aan bepaalde met het beheer van diensten van algemeen economisch belang belaste ondernemingen (Kennisgeving geschied onder nummer C(2011) 9380).



voor de DAEB-aanwijzingen aan de ondernemingen waaraan zij steun verlenen. Dit betekent dat bij de financiering voorwaarden aan initiatieven worden opgelegd, waaronder het boekhoudkundig scheiden van activiteiten en verantwoording op basis van de staatsteunkaders. Deze oplossing wordt nog voorgelegd aan de Europese Commissie. De toepassing van het DAEB-vrijstellingsbesluit als oplossing is daarom mede afhankelijk van de terugkoppeling van de Europese Commissie. De juridische kaders van het DAEB-vrijstellingsbesluit hebben we volledigheidshalve hieronder bijgevoegd (zie onderdeel 5).

3.5 Nadere uitwerking van het fonds en betrekken van andere partijen bij de uitwerking

We verzoeken u om in de subsidieaanvraag de activiteiten en de beoogde opzet zo goed mogelijk te beschrijven. We verzoeken u daarbij aan te geven welke onderdelen en activiteiten nog in samenwerking met andere partijen nader uitgewerkt en vastgesteld moeten worden en hoe u dat wil doen en wie u betreft en op welke manier.

U geeft in ieder geval duidelijk aan wat u samen met het Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening wil uitwerken en hoe het ministerie betrokken wordt bij de nadere uitwerking en welke voorstellen wanneer worden voorgelegd om vast te stellen.

Ook verdient het de aanbeveling dat ook gemeenten op enig moment worden betrokken worden betrokken bij de uitwerking van het fonds. Er is een actieve club van gemeenten die zich bezighoudt met het stimuleren van coöperatieve woonvormen.

Verder verdient het de aanbeveling om vertegenwoordigers van verschillende coöperatieve woonvormen betrokken worden bij de uitwerking, om te waarborgen dat het fonds draagvlak heeft binnen de brede coöperatieve beweging. Het gaat daarbij nadrukkelijk om het betrekken van de brede beweging, waarbij te denken valt aan Cooplink, Landelijke Vereniging Gemeenschappelijk wonen 50+ (LVGO), Vrijkoop en de Derde bouwstroom.

Zoals in onderdeel 4.10 van dit document aangegeven, kan na het verlenen van de subsidie uitwerking worden gegeven aan de gesubsidieerde activiteiten en subsidieverplichtingen, zoals door u aangegeven in de aanvraag en zoals opgenomen in de uitvoeringsovereenkomst en de subsidiebeschikking.

Onderbouwing van de kosten

U geeft in de subsidieaanvraag een onderbouwing van de uitvoeringskosten voor alle activiteiten die zijn genoemd in paragraaf 3.3 en de inzet van de subsidie voor financiering van initiatieven. We vragen u om een begroting met uw subsidieaanvraag mee te sturen met daarin de onderbouwing van de kosten voor uw aanvraag en de inzet van de subsidie voor financiering. Specificeer uw kosten zo veel mogelijk in de begroting met personele en materiele kosten, en in prijs maal hoeveelheid (pxq).

U geeft daarbij de totale kosten weer van de in de aanvraag genoemde activiteiten inclusief de kosten van de organisatie en u laat daarbij zien welke kosten met de subsidie worden gefinancierd en welke kosten op een andere manier worden gedekt. Daarnaast laat u zien hoeveel beschikbaar is voor het uitzetten van leningen, of het aantrekken van financiering om leningen te verstrekken.

In de begroting laat u zien welke personele inzet u voorziet bij de door u onderscheiden activiteiten, wat het functieniveau is en welke tarieven u daarbij hanteert. Deze dienen in lijn te zijn met de tarieven die worden gehanteerd in de handleiding overheidsstarieven.

Daarnaast geeft u aan wat het benodigde kasritme is voor de subsidie per jaar.

4 Juridisch kader

4.1 Voorwaarden subsidieverlening

De minister kan subsidie verstrekken aan een Uitvoerder, die voldoet aan de voorwaarden beschreven onder paragraaf 3.2, voor de activiteiten zoals omschreven onder paragraaf 3.3, die moeten voldoen aan de beleidsmatige kaders zoals beschreven in paragraaf 3.4 en 3.5.

Voor zover in deze uitvraag of in de beschikking tot subsidieverlening niet anders is bepaald, zijn de voorwaarden en uitgangspunten van het Kaderbesluit BZK-subsidies van toepassing op deze subsidieverlening.

4.2 Subsidieplafond

Het totale budget voor het revolverend fonds coöperatief wonen is voor 35 miljoen euro. Dit is beschikbaar voor alle activiteiten inclusief uitvoeringskosten. Met het Ministerie van Volksgezondheid, Welzijn en Sport (VWS) wordt nog gekeken welke middelen beschikbaar worden gesteld. U wordt daarom gevraagd om ook een uitwerking te geven van de mogelijkheden en kosten als aanvullend 30 miljoen euro beschikbaar wordt gesteld. In de beschikking (zie 4.10) om de subsidie te verlenen aangegeven worden hoeveel subsidie wordt toegekend en hoe omgegaan wordt met eventueel aanvullende middelen als die door VWS beschikbaar worden gesteld.

4.3 Aanvraagtijdvak

Aanvragen kunnen worden ingediend tot en met 14 april. Aanvragen die worden ontvangen na 14 april worden niet beoordeeld.

4.4 Vragen en inlichtingen over de subsidietender

Indien de tender nog te vragen leidt willen we u de mogelijkheid geven de mogelijkheid om vragen ter verduidelijking te stellen in een digitale meeting. U kunt uiterlijk 28 februari aangeven of u hiervan gebruik wil maken en uw schriftelijke vragen indienen op het mailadres dat is genoemd in het aanvraagformulier. Er zal vervolgens een digitale meeting gepland worden, waar vooralsnog op woensdag 5 maart van 11.00 tot 12.00 tijd voor is gereserveerd. U ontvangt hiervoor een uitnodiging. De vragen die door u en andere geïnteresseerde partijen gesteld worden en de antwoorden daarop zullen door ons met alle partijen worden gedeeld.

4.5 Wijze van aanvragen van de subsidie

Een aanvraag voor subsidieverlening wordt ingediend door gebruik te maken van het beschikbaar gestelde aanvraagformulier op www.volkshuisvestingnederland.nl en gaat vergezeld van een begroting (met onderbouwing van de bedragen) en dat digitaal te sturen naar het mailadres dat is genoemd in het aanvraagformulier. Ook dient u een aantal documenten, zoals aangegeven in het aanvraagformulier mee te sturen. Het staat u vrij om een meer gedetailleerd plan, of andere informatie mee te sturen.

Het staat u verder vrij om een uitwerking van het fonds naast het formulier mee te sturen. In het aanvraagformulier wordt u verzocht op de volgende punten in te gaan:

1. De beoogde opzet van het fonds en de activiteiten die daartoe worden ondernomen.
2. De beoordeling van initiatieven
3. Het verstrekken van financiering in samenwerking met banken en andere financiers.
4. Jaarlijkse verantwoording aan betrokken partijen.
5. De overige noodzakelijke activiteiten om het fonds uit te voeren

In het aanvraagformulier staat aangegeven wat wij van u vragen om toe te lichten per onderdeel. Het gaat onder andere om:

- Ad 1. We vragen we u in de aanvraag de opzet en werking van het fonds te beschrijven, waaronder de revolverende werking de structurering en financiering in de verschillende fases, de hefboomwerking en de risico's die worden afgedekt. Daarnaast vragen we u de eigen bijdrage, de solidariteitsbijdrage toe te lichten en in te gaan op het terugvloeien van vermogen bij stopzetting van initiatieven. Verder vragen we u in op de samenwerking met gemeenten en hoe zij een bijdrage kunnen leveren, de samenwerking met andere partijen en de activiteiten die u onderneemt om het fonds te starten.
- Ad 2. Voor de beoordeling van aanvragen vragen we u duidelijk te maken hoe initiatieven van bewoners en maatschappelijk ondernemers in de afzonderlijke fases worden beoordeeld en begeleid en de voorwaarden waar zij aan moeten voldoen om financieren te verkrijgen, met aandacht voor professionaliteit, de haalbaarheid van business case, de relevante doelgroep en ondersteuning vanuit gemeenten.
- Ad 3. We vragen we u aan te geven hoe u financiering verstrekt aan initiatieven in samenwerking met banken die verschillende voorkeuren voor samenwerking hebben en daarbij zorgt voor een maximale inspanning en een gelijk speelveld. Verder vragen u aan te geven hoe u verder gaat met het aantrekken van funding om de continuïteit te waarborgen.
- Ad 4. U geeft aan op welke wijze u jaarlijkse verantwoord, waarmee onder andere de Tweede Kamer kan worden geïnformeerd over behaalde resultaten en de revolverende werking. Daarnaast moet daarmee de Europese Commissie geïnformeerd kunnen worden. De verantwoording dient te worden voorzien van een controleverklaring die rechtmatigheid van uitgaven bevestigt, waarmee ook voldaan wordt aan staatsteunkaders (zie onderdeel 5).



De bovenstaande activiteiten die worden benoemd zijn de basis voor de subsidieverlening en moeten in ieder geval worden opgenomen in de subsidieaanvraag.

Mogelijk wordt u als fondsbeheerder bij de subsidieverlening gevraagd om initiatieven als Dienst van Economisch belang aan te wijzen omwille van staatsteun. Dat betekent dat u bij de financiering enkele voorwaarden oplegt, waaronder de voorwaarden zoals aangegeven bij onderdeel 5. We vragen u hiermee rekening te houden in de aanvraag.

4.6 Beoordeling, rangschikking en toekenning

Voor de behandeling van een subsidieaanvraag hanteren wij de wettelijke termijn van maximaal 13 weken. In uitzonderingsgevallen geldt een termijn van 22 weken. Deze termijn geldt voor subsidieaanvragen waarbij sprake is van EU-cofinanciering of bij aanvragen waarvoor een beoordelingscommissie moet worden ingesteld. U ontvangt binnen 2 weken na ontvangst van uw aanvraag een ontvangstbevestiging. Na beoordeling van de aanvraag ontvangt u binnen de gestelde termijn een afwijzing, of een verlening van de subsidie. Zie 4.10 voor informatie over wat daarin kan worden opgenomen.

De voorstellen worden beoordeeld en uit alle voorstellen wordt één aanvraag geselecteerd. Een beoordelingscommissie bestaande uit vertegenwoordigers van het Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening, het Ministerie van Financiën, vertegenwoordigers van gemeenten en kennisorganisaties beoordelen alle in het aanvraagtijdvak ingediende aanvragen na het sluiten van het aanvraagtijdvak.

De beoordelingscommissie stelt een rangschikking op van de aanvragen die voldoen aan de voorwaarden zoals paragraaf 2.2 opgenomen. De rangschikking vindt plaats op basis van de beoordelingscriteria zoals opgenomen in paragraaf 4.7. De beoordelingscriteria zijn gebaseerd op het dit document geschetste doel van de subsidie. Aan de hand van de criteria zullen punten worden toegekend aan de verschillende onderdelen van de aanvraag. De subsidie wordt verleend aan de aanvraag die bovenaan de rangschikking eindigt. De andere aanvragen worden afgewezen.

4.7 Beoordelingscriteria

De aanvragen worden op de criteria die te maken hebben met kwaliteit en prijs. Op basis daarvan wordt de aanvraag geselecteerd met de beste prijs-kwaliteitverhouding.

Beoordelingscriteria ¹	Weging	Maximale score
Kwaliteit:	80%	800 punten
1. Een zo concreet mogelijke uitwerking van het fonds, met een overzichtelijke en duidelijke beschrijving in de management samenvatting (1.2), een zo concreet mogelijk uitwerking van het fonds (1.3) en een duidelijke uitwerking van activiteiten die worden uitgevoerd (1.4) waarbij helder is waarom voor deze uitwerking is gekozen en duidelijk is uitgewerkt wat met VRO en andere partijen in samenwerking wordt uitgewerkt en vastgesteld. Daarbij wordt ook gekeken naar de mate waarin samengewerkt wordt met de brede coöperatieve beweging.	20%	200 punten
2. Uitwerking optimalisering van de hefboomwerking en continuïteit van het fonds: ○ Een gekwantificeerde inschatting van de op te halen funding en hefboomwerking van de subsidie met een onderbouwing waarom dat een realistische inschatting in relatie tot de gekozen, de structurering van het fonds en de te verstrekken lening delen (1.3.5) ○ Een gekwantificeerde inschatting van de financieringsvoorwaarden, waaronder de rente en looptijd van de financiering voor initiatieven en hoe die binnen staatsteunkaders zo laag mogelijk kunnen blijven. (1.3.3) ○ Een gekwantificeerde inschatting van haalbaarheid van de revolverende werking onderbouwd en de continuïteit bij een eenmalige rijksbijdrage, inclusief de kosten en haalbaarheid van langdurig fondsbeheer (1.3.7). ○ Een inschatting van de risico's en welke wel en niet worden afgedekt met een onderbouwing daarvan. (1.3.6).	40%, waarvan: 10% 10% 10%	400 punten
3. Planning en stappen die nodig zijn om het fonds operationeel te maken, welke samenwerking met verschillende partijen wordt gezocht en wat daarbij nodig is van VRO. Onderdeel hiervan is een realistisch tijdspad met beoogde inwerkingtredingsdatum (1.3.10, 1.3.11, 1.7).	10%	100 punten
4. Capaciteit en ervaring van de organisatie en het team met financiering van nieuwbouw en transformatie, het binnenhalen van funding, samenwerking met gemeenten en andere partijen (1.6).	10%	100 punten



Beoordelingscriteria ¹	Weging	Maximale score
Prijs:	20%	200 punten
5. Onderbouwing begroting (1.5)	10%	100 punten
6. Hoogte tarieven uitvoeringskosten (1.5)	10%	100 punten
Totaalscore kwaliteit en prijs	100%	1.000 punten

¹ de nummers verwijzen naar onderdelen van het subsidieaanvraagformulier dat is te vinden op www.volkshuisvestingnederland.nl

Bij de beoordeling van onderdelen 1 wordt gekeken naar de mate waarin de aanvraag voldoet aan de gestelde eisen en de mate waarin de aanvrager erin slaagt om een duidelijk voorstel weet neer te zetten. Bij onderdeel 2 wordt zoveel mogelijk beoordeeld op de gekwantificeerde inschatting van aanvragers op de benoemde onderdelen en de onderbouwing waarom dat een realistische inschatting is. Bij onderdeel 3 zal beoordeeld worden of de planning realistisch en haalbaar is en past bij de verwachting om in 2025 te starten. Bij onderdeel 4 zal de capaciteit en ervaring van de organisatie en het team worden gewogen ten opzichte van andere aanvragen.

4.8 Afwijzingsgronden

Een aanvraag tot subsidieverlening wordt in ieder geval afgewezen indien:

- de subsidieaanvraag niet volledig is: de aanvraag bevat niet alle gevraagde uitwerkingen zoals benoemd onder paragraaf 4.4 of de gevraagde begroting of planning;
- de aanvraag voldoet niet aan de beleidskaders in paragraaf 3.4;
- de aanvraag na het genoemde aanvraagtijdstip is ontvangen;
- de aanvraag niet voldoet aan de minimale puntengrens voor kwaliteit (400 punten);
- de beoogde opzet van het fonds niet voldaan wordt aan de eis om samen te werken met banken die leningen willen verstrekken via het fonds en banken die leningen verstrekken naast het fonds.

4.9 Ontbrekende informatie

Wanneer wij constateren dat de door u ingeleverde aanvraag onvolledig is, ontvangt u binnen 2 weken na ontvangst een verzoek om de ontbrekende informatie aan te vullen. U heeft dan 3 weken om de informatie aan te leveren.

Uw aanvraag wordt niet in behandeling genomen wanneer u, na eerder verzoek om aanvullende informatie, alsnog niet binnen de termijn van 3 weken de ontbrekende informatie heeft aangeleverd. U wordt hiervan schriftelijk op de hoogte gebracht.

4.10 De verleningsbeschikking

De beschikking tot subsidieverlening bevat een omschrijving van de activiteiten waarvoor subsidie wordt verleend. Tevens kunnen in deze beschikking verplichtingen voor de subsidieontvanger worden opgenomen. Deze kunnen volgens uit de beleidskaders en de aanvraag zoals door u is ingediend. Verplichtingen die in ieder geval in de verleningsbeschikking worden opgenomen zijn:

1. Koppelverkoop van andere activiteiten dan noodzakelijk voor het fonds is niet toegestaan: als het nodig is om andere producten aan te bieden dient samenwerking te worden gezocht met andere partijen die deze producten aanbieden.
2. Objectieve en transparante parameters voor de berekening van de kosten en de bijbehorende compensatie; De tarieven van personeel en materieel die worden gerekend bij de uitvoeringskosten van het fonds zijn in lijn met de tarieven die worden gehanteerd in de Handleiding Overheidstarieven⁷ (Hot-tarieven) en dit uitgewerkt te worden in het voorstel.

De omschrijving van de activiteiten en de verplichtingen die aan de subsidie worden verbonden, kunnen na de subsidieverlening worden uitgewerkt (nader geconcretiseerd). In de beschikking tot subsidieverlening kan als voorwaarde worden opgenomen dat de subsidieontvanger meewerkt aan de totstandkoming van een overeenkomst ter uitvoering van de beschikking tot subsidieverlening. Om goede uitvoering te kunnen geven aan deze nadere concretisering, is het belangrijk dat in de aanvraag wordt vermeld wat volgens u uitwerking behoeft en hoe u het ministerie daarbij betreft.

⁷ Handleiding Overheidstarieven 2025 | Publicatie | Kennisbank Openbaar Bestuur (kennisopenbaarbestuur.nl)

4.11 Procedure van wezenlijke wijziging

Bij gewijzigde of onvoorziene omstandigheden die wezenlijke gevolgen kunnen hebben voor de uitvoering van de activiteiten in de aanvraag treedt de penvoerder in overleg met het Ministerie van BZK. Het samenwerkingsverband kan met toestemming van de Minister wezenlijk afwijken van de aanpak zoals opgenomen in de aanvraag.

De Minister kan bij gewijzigde of onvoorziene omstandigheden besluiten de subsidiebeschikking te wijzigen en (een deel van het) subsidiebedrag terugvorderen.

4.12 Beëindiging of vaststelling van de subsidie

Met de subsidie wordt continuïteit van het fonds beoogd en deze kan inzet worden om een langjarige revolverende werking tot stand te brengen. Er is daarom geen specifieke einddatum voorzien. Wel dient de subsidie vastgesteld te worden. In de beschikking tot subsidieverlening zal hiervoor een bepaling worden opgenomen. We zijn voornemens om op te nemen dat de subsidie wordt vastgesteld nadat de evaluatie is uitgevoerd (zie 4.13).

Indien niet is voldaan aan de aan de subsidie verbonden verplichtingen kan de hoogte van de subsidie naar beneden worden bijgesteld ten opzichte van het bij subsidiebeschikking bepaalde subsidiebedrag, of kan besloten worden tot beëindiging en vaststelling van de subsidie. Dit wordt vastgesteld op basis van de jaarlijkse verantwoording, of de evaluatie. Ook hiervoor zal in de beschikking tot subsidieverlening een bepaling worden opgenomen.

4.13 Evaluatie

Het Ministerie van VRO zal de verstrekte subsidie en de effectiviteit van het fonds evalueren. Het tijdstip van de evaluatie is afhankelijk van de verwachte start van het fonds en zal worden opgenomen bij het verlenen van de subsidie. Veelal is dit binnen een termijn van 4 tot 5 jaar na de start van het fonds.

4.14 Ondersteuning in de kosten

Er is geen tegemoetkoming voor het aanvragen van een subsidie

5 Voorwaarden Dienst van Algemeen Economisch Belang

Het ministerie zal de subsidie aanvragen ook beoordelen op mogelijke staatsteun en hiervoor een oplossing voorstellen. Voor nu wordt eraan gedacht om voor dit fonds een Dienst van Algemeen Economisch Belang aan te wijzen conform het DAEB-Vrijstellingsbesluit. De oplossing zal in de beschikking worden opgenomen. Dit houdt het volgende in:

- In de beschikking zullen we aan geven dat de fondsbeheerder wordt benoemd als zijnde uitvoerder van de DAEB (artikel 4 DEAB-vrijstellingsbesluit) en geven we een omschrijving van de activiteiten die horen bij de dienst van Algemeen Economisch Belang en een gemotiveerde beschrijving van het algemeen belang op in de beschikking:
- De duur van de DEAB. We denken nu aan een duur van 10 tot 15 jaar. We kijken hierbij ook naar de voorgestelde looptijd en mogelijke onderbouwing van de termijn. Na deze termijn zal gekeken worden of het nodig is om deze te verlengen.
- We nemen een beschrijving op van de doelgroep. De doelgroep van de subsidie is een fondsbeheerder die is gericht op marktfalen. De doelgroep van het fonds zijn coöperaties, waarin de bewoners verenigd zijn. Dit kunnen verschillende rechtsvormen zijn, die gericht moet zijn op twee of meer maatschappelijke doelen, het realiseren van een gezamenlijke woonwens van de bewoners en daar democratisch over besluiten. Wanneer bewoners zich verenigen om samen te kopen krijgen zij minder financiering dan wanneer ze individueel kopen. Daarom komen deze initiatieven niet van de grond. De coöperaties zijn gericht op het realiseren, beheren en onderhouden van woningen (nieuwbouw of transformatie) voor met bewoners met een middeninkomen: dit zijn bewoners met een inkomen rond de inkomensgrens voor de corporatie doelgroep (DAEB-inkomensgrens) en lager dan 2 keer modaal inkomen, omdat het juist voor deze groep lastig is om aan een betaalbare koop- of huurwoning te komen.
- Per jaar is de compensatie per onderneming maximaal 15 miljoen EUR ten behoeve van het verrichten van de dienst van algemeen economisch belang. Dit is de compensatie die is gericht op het uitvoeren van de DEAB (uitvoeringskosten).
- Ook het financieren van de initiatieven is mogelijk staatsteun en daarom zullen ook de initiatieven belast door het fonds worden met een DEAB en zullen bij de financiering voorwaarden aan de initiatieven worden opgelegd, die vergelijkbaar zijn met de eisen waar het fonds aan moet voldoen, waaronder het boekhoudkundig scheiden van activiteiten en verantwoording op basis



van de staatsteunkaders. Deze oplossing wordt nog verder uitgewerkt om deze zo passend mogelijk te maken bij coöperatieve initiatieven en voorgelegd aan de Europese Commissie.

Het is dus belangrijk om in de aanvraag rekening te houden met:

- In de subsidiebeschikking nemen we een beschrijving op van het compensatiemechanisme en hoe die is berekend ((artikel 4 en 5 DAEB-vrijstellingsbesluit). We doen dat op basis van de door u aangeleverde begroting. De in aanmerking komende kosten zijn alle kosten die voor het beheer van de dienst van algemeen economisch belang worden gemaakt. De subsidie zal op rond van artikel 5 DAEB-vrijstellingsbesluit niet meer bedragen dan wat nodig is voor de dekking van de netto kosten, inclusief een redelijke winst (Overcompensatie is verboden). Daarbij houden wij voor de netto kosten die bijvoorbeeld zien op personeelskosten. Dat is alleen mogelijk als uw aanvraag voldoet aan de eis uit paragraaf 4.10 dat tarieven in lijn moeten zijn met de HOT-tarieven.
- U moet een gescheiden boekhouding houden tussen DAEB-activiteiten en niet DAEB-activiteiten (artikel 5 lid 10 DAEB-vrijstellingsbesluit).
- Om te waarborgen dat geen sprake is van overcompensatie, zal er iedere 3 jaar een accountantscontrole gedaan moeten worden over de uitgaven van de DAEB en de activiteiten van de DAEB (artikel 6 lid 2 DAEB-vrijstellingsbesluit).
- Er zal een terugbetalingsregeling worden opgenomen indien sprake is van overcompensatie (artikel 4 sub e DAEB-vrijstellingsbesluit in combinatie met artikel 5 lid 10 DAEB-vrijstellingsbesluit)
- U moet gedurende de periode van de DAEB en ten minste 10 jaar na afloop van deze periode, alle gegevens bewaren die noodzakelijk zijn om vast te stellen of de compensatie verenigbaar is.
- Deze gegevens moeten op verzoek van ofwel de Europese Commissie ofwel de Minister van VRO (of diens opvolger) worden overlegd.
- Elke twee jaar levert het Ministerie van VRO een DAEB-rapportage aan de Europese Commissie. De jaarlijkse verantwoording zal ook hiervoor de noodzakelijke informatie moeten bevatten.

Voor meer algemene informatie over de Dienst van Algemeen economisch belang, verwijzen we ook graag naar de Handreiking DAEB, te vinden via deze link.