

## Vragen gesteld door de leden der Kamer, met de daarop door de regering gegeven antwoorden

### 3447

Vragen van het lid **Nijboer** (PvdA) aan de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties over *wooncoöperaties* (ingezonden 30 april 2020).

Antwoord van Minister **Ollongren** (Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties) (ontvangen 6 juli 2020). Zie ook Aanhangsel Handelingen, vergaderjaar 2019, 2020, nr. 2813. Zie ook Aanhangsel Handelingen, vergaderjaar 2019, 2020, nr. 3191.

#### Vraag 1

Kent u diverse initiatieven van wooncoöperaties in Nederland? Zo ja, bent u bereid een overzicht te geven van de vorderingen van de verschillende alternatieven?

#### Antwoord 1

Ik vind het van belang om eerst te wijzen op de betekenis van de term «wooncoöperatie», deze is gelijk gaan staan aan een verscheidenheid van verschillende initiatieven waarbij coöperatief wonen voorop staat. De term wooncoöperatie wordt gebruikt voor verenigingen, stichtingen, coöperatieve verenigingen maar ook andere rechtsvormen die tot doel hebben het tot stand brengen en/of onderhouden van een coöperatieve woonvorm. Het kan hier gaan om initiatieven van ouderen die in een wooncoöperatie willen gaan wonen en zich hier na verkoop van hun woning inkopen. Maar er zijn ook gemeenten die deze woonvormen ondersteunen om hun jongeren of middeninkomens een kans te geven op een betaalbare woning. Bij deze initiatieven kan sprake zijn van nieuwbouw waarbij de grond al dan niet in bezit is of was van een gemeente. Bij sommige initiatieven is daarentegen sprake van overname van bestaand bezit van een particuliere eigenaar, een gemeente of woningcorporatie. Het staat de initiatieven vrij om zelf keuzes te maken (binnen de grenzen van de wet en hun statuten). In de Woningwet wordt de wooncoöperatie gedefinieerd als een vereniging die zich ten doel stelt om haar leden in staat te stellen zelfstandig haar woningen te beheren en te onderhouden. De Woningwet stelt ook aanvullende regels als een woningcorporatie korting wil geven bij de verkoop van bestaand bezit aan een wooncoöperatie.

Ik ken diverse initiatieven. Een volledig overzicht van alle initiatieven is niet te geven, initiatieven kunnen zich in allerlei vormen en (informele) stadia bevinden en hoeven zich niet bij mij te registreren of hun voortgang te rapporteren. Alleen woningcorporaties die bestaand bezit wensen te verkopen aan wooncoöperaties moeten zich melden bij de Autoriteit woningcorporaties

(Aw). Een zeer uitgebreid overzicht is wel te vinden op de website van Cooplinc, het kennisnetwerk voor wooncoöperaties. Op dit moment zijn daar 67 wooncoöperaties geregistreerd. Veel initiatieven hebben daarnaast een eigen website waarop hun voortgang wordt bijgehouden.

#### Vraag 2

Erkent u de mogelijkheden die deze wooncoöperaties kunnen hebben bij het aanbieden van betaalbare woningen voor lagere en middeninkomens, zeker omdat zij geen winstoogmerk hebben en statutair is vastgelegd dat woningen niet verkocht kunnen worden?

#### Antwoord 2

Ja, wooncoöperaties kunnen een rol spelen bij het aanbieden van betaalbare woningen voor lagere- en middeninkomens. Om deze reden heb ik ook diverse initiatieven ontplooid om de ontwikkeling van wooncoöperaties te stimuleren (zie ook het antwoord op vraag 3), Deze zien met name op wooncoöperaties in de zin van de Woningwet. Zoals reeds aangegeven in mijn antwoord op vraag 1 bestaan wooncoöperaties overigens in verschillende vormen die niet altijd zonder winstoogmerk zijn of waarvan verkoop van woningen niet is toegestaan. Verkoop van individuele woningen door wooncoöperaties die toepassing hebben gegeven aan de Woningwet 2015, het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting en de Beleidsregel experimentverkoopregels wooncoöperaties is wettelijk alleen mogelijk onder de volgende voorwaarde: als een eventueel toegepaste korting van meer dan 10% is toegepast dient sprake te zijn van terugbetaling van de korting en deling in de waardeontwikkeling aan de woningcorporatie waarvan het bezit destijds is overgenomen. Zo blijft het maatschappelijk kapitaal behouden voor de doelgroep. De standaardstatuten van een wooncoöperatie verbieden overigens niet de verkoop van individuele woningen.

#### Vraag 3

Welke mogelijkheden ziet u om de rol van wooncoöperaties te vergroten in het aanbod van betaalbare woningen? Welke initiatieven heeft zij daartoe ondersteund?

#### Antwoord 3

Wooncoöperaties kunnen een rol spelen in het aanbod van betaalbare woningen. In de praktijk blijkt dat de schaal klein is. Het kan dus vooral een aanvulling zijn op andere maatregelen om het aanbod van betaalbare woningen te vergroten, bijvoorbeeld door woningcorporaties. Ik zie dat de rol van gemeenten van groot belang is bij het stimuleren van wooncoöperaties. Hierbij denk ik aan het beschikbaar stellen van locaties en andere ondersteunende maatregelen vanuit gemeentelijke voorzieningen.

Met het oog op de rol die wooncoöperaties kunnen spelen bij betaalbare huisvesting, ben ik een actieprogramma wooncoöperaties gestart waarover ik uw kamer in juli 2018 heb geïnformeerd<sup>1</sup>. Ik heb vanuit dat actieprogramma verschillende initiatieven genomen:

- De beleidsregel experiment verkoopregels wooncoöperaties verlengd
- Beheercoöperatie ondersteund (zie handreiking voor corporaties)
- Bijdrage aan kennis- en productontwikkeling (Cooplinc)
- Professionele begeleiding pilots via Platform31
- Onderzoek naar financiering

De laatste twee initiatieven zijn nog in ontwikkeling en zijn breder dan alleen de wooncoöperatie in de zin van de Woningwet. Na de zomer, als het onderzoek naar financiering is afgerond en de eerste ervaringen met de pilots via Platform 31 zijn opgedaan, zal ik uw Kamer informeren over de stand van zaken met betrekking tot wooncoöperaties.

#### Vraag 4

Welke knelpunten ziet u voor wooncoöperaties? Bent u ermee bekend dat wooncoöperaties dikwijls tegen tal van praktische problemen aanlopen, zoals (de voorfinanciering van) plankosten voor de bouw, grondprijzen die

<sup>1</sup> Kamerstuk 29 453, nr. 480.

onvoldoende aansluiten bij het maatschappelijk doel, de starheid van de Autoriteit Woningcorporaties als er corporaties bij betrokken zijn, etc.?

Antwoord 4

Ik ben bekend met het feit dat wooncoöperaties tegen tal van praktische vragen aanlopen waaronder financieringsvraagstukken. Omdat ik initiatieven ken die nieuwbouw in de middenhuur wensen te realiseren maar ook initiatieven die een bestaand pand wensen aan te kopen zie ik een verscheidenheid aan financieringsvraagstukken. Financiering is echter ook nauw verbonden met financiële haalbaarheid: zo zullen bij de aankoop van een bestaand pand de huren wel verband moeten houden met de aankoopprijs, anders is financiering bij voorbaat niet haalbaar. Het is aan verkopers van een bestaand pand of grond zelf om (binnen de grenzen van de wet) de prijs te bepalen. Omdat het over een verscheidenheid aan situaties gaat heb ik opdracht gegeven om het financieringsvraagstuk op al deze facetten te onderzoeken. Over de uitkomsten van dit onderzoek zal ik uw Kamer, zoals ook aangegeven in het antwoord op vraag 3, na de zomer informeren. De Aw heeft de wettelijke taak toe te zien op de naleving van de regels die gesteld zijn in (of krachtens) de Woningwet. De regels met betrekking tot de activiteiten (werkdomein) en financiën van woningcorporaties zijn erop gericht dat het maatschappelijk kapitaal van woningcorporaties ook wordt ingezet waar het voor bedoeld is, voor de volkshuisvesting. Er zijn mij geen gevallen van starheid van de Aw bekend, maar het is mogelijk dat initiatieven dit zo ervaren vanwege de regels die voor woningcorporaties zijn vastgelegd in de Woningwet.

Vraag 5

Bent u, gezien de woningnood en de grote problemen voor ook middeninkomens om betaalbare huizen te vinden, om deze belemmeringen met een actieplan stuk voor stuk weg te nemen?

Antwoord 5

Zoals in het antwoord op vraag 3 aangegeven, kunnen wooncoöperaties een aanvulling zijn op andere maatregelen om het aanbod van betaalbare woningen te vergroten. Hierbij ligt ook een belangrijke rol bij de gemeente. Het vorige actieprogramma heeft zich met name gericht op de wooncoöperatie in de Woningwet en het vergroten van de bekendheid daarvan bij huurders, gemeenten en corporaties. Daarnaast heeft het actieprogramma een belangrijke rol gespeeld bij het vullen van een gereedschapskist waardoor de oprichting van een wooncoöperatie eenvoudiger wordt. Bijvoorbeeld door het opstellen van standaardstatuten en handreikingen voor huurders en corporaties. In mijn brief van juli 2018 heb ik aangegeven dat de focus in de nieuwe fase vooral moet liggen op het daadwerkelijk realiseren van initiatieven. De acties die ik hiertoe heb ondernomen zijn genoemd in het antwoord op vraag 3.

Aan de hand van mijn bevindingen naar aanleiding van de pilots (via Platform31) en het onderzoek naar financiering van wooncoöperaties zal ik de Tweede Kamer informeren over de stand van zaken met betrekking tot wooncoöperaties en eventueel te nemen maatregelen.

Vraag 6

Bent u bereid een aantal experimenten op te zetten, waarbij initiatiefnemers worden geholpen en bijgestaan om enkele stevige wooncoöperaties op te zetten, waarbij geldt dat deze geen winstoogmerk mogen hebben en de doelstelling hebben om nu en in de toekomst betaalbaar wonen te realiseren?

Antwoord 6

Ja, daar ben ik ook al mee gestart. Meerdere initiatieven, zowel nieuwbouw als overname van bestaand bezit (al dan niet van een woningcorporatie) worden door mij als pilot, via Platform31, ondersteund.

Vraag 7

Bent u bereid daar zowel financieel als bestuurlijk (bijvoorbeeld door met een experimenteerstatus meer ruimte te laten aan gemeenten en de Autoriteit Woningcorporaties) mee te werken, zodat dit naast de vrije sector bouw, de

zelfrealisatie, voor woningcorporaties een nieuwe vorm kan worden in Nederland om betaalbaar wonen te realiseren?

Antwoord 7

Aan de hand van mijn bevindingen naar aanleiding van de pilots (via Platform31) en het onderzoek naar financiering van wooncoöperaties zal ik de Tweede Kamer informeren over de stand van zaken met betrekking tot wooncoöperaties en eventueel te nemen maatregelen. Ik wil hier niet op vooruit lopen. Zoals aangegeven in de antwoorden op vraag 2 geeft de Beleidsregel experimentverkoopregels wooncoöperaties op dit moment al de mogelijkheid om een korting op de verkoopprijs te geven als een wooncoöperatie bestaand bezit koopt van een woningcorporaties.

Vraag 8

Bent u bekend met de initiatieven op dit gebied in landen als Zweden, Denemarken, Duitsland, Zwitserland en Oostenrijk?

Antwoord 8

Ik ben bekend met sommige initiatieven en welke rol wooncoöperaties spelen in enkele andere Europese landen. Er bestaan grote verschillen tussen landen en initiatieven.

Vraag 9

Bent u bereid een extensief overzicht te geven van initiatieven in deze landen? Hoeveel betaalbare woningen zijn daar de afgelopen jaren voor welke doelgroepen gerealiseerd? Wat is het aandeel van coöperatieve woningen in deze landen? Wat is de ontwikkeling van de betaalbaarheid van deze woningen in deze landen ten opzichte van de vrije markt?

Antwoord 9

Het is niet haalbaar om een extensief overzicht te geven van alle initiatieven. Zelfs alleen voor Nederland, waar wooncoöperaties (nog) niet veelvuldig voorkomen is een dergelijke lijst niet op te stellen, zie ook het antwoord op vraag 1. Door de grote verschillen tussen landen en soorten initiatieven is het bovendien niet mogelijk om vergelijkbaar overzicht te geven. In genoemde landen worden verschillende definities voor doelgroepen gehanteerd zodat niet goed is te bepalen wat onder sociale huur of midden huur valt. Zo is bijvoorbeeld in Zweden de publieke huisvesting toegankelijke voor iedereen, ongeacht inkomen. Wooncoöperaties functioneren in sommige landen als een aanbieder van sociale huisvesting maar ook als aanbieder van middeldure huur of het topsegment. Een vergelijking van wooncoöperaties zou dan puur alleen op de juridische vorm zijn en niet over welke bijdrage zij leveren voor de doelgroepen. In sommige landen (waaronder Zwitserland) is het heel gebruikelijk om vermogen in de wooncoöperatie te brengen, en dat ook weer uitgekeerd te krijgen als verhuurd wordt. Ook hierdoor is vergelijking niet mogelijk omdat dit een vertekend beeld geeft van de bijdrage voor de doelgroepen, die doorgaans niet voldoende vermogen hebben om in te brengen. Het uitlichten van alleen wooncoöperaties die betrokken zijn bij sociale huisvesting of middenhuur zou daarnaast een vertekend beeld geven omdat dit geen recht doet aan hoe systemen van volkshuisvesting in verschillende landen zijn gegroeid. Zo kent Nederland een zeer grote corporatiesector maar hebben sommige andere landen een zeer beperkte of helemaal geen sector maar wel weer meer wooncoöperaties.

Vraag 10

Bent u bekend met het Fonds de Roulement in Zwitserland? Wat is uw oordeel over de Zwitserse aanpak? Bent u bereid daaruit lessen te trekken en goede onderdelen over te nemen voor Nederland?

Antwoord 10

Ja, daar ben ik mee bekend. Bij de Zwitserse Genossenschaften die worden ondersteund door het Fonds de Roulement ligt de focus niet op woongemeenschappen maar op het gezamenlijk in eigen beheer ontwikkelen en exploiteren van woningen. De financieringsconstructies hierbij vereisen meestal een vermogensinbreng van huurders, participatie van private partijen en goedkope of renteloze leningen (fonds) en subsidies. Bij inzet van het

fonds spelen vaak aanvullende voorwaarden die verschillen per regio. Nadeel is dat vaak alleen de initiatiefnemers profiteren van de faciliteiten en voordelen die leiden tot een lage huur, terwijl nieuwe huurders zich vaak duur in moeten kopen met vermogen of hogere woonlasten moeten accepteren. Wel hebben burgers in dit model meer invloed op hun woonomgeving. In het onderzoek naar financiering van wooncoöperaties zal gekeken worden naar alle aspecten van financiering inclusief inzet van een fonds, zoals in Amsterdam. In mijn brief aan de Tweede Kamer zal ik u nader informeren.

Vraag 11

Bent u bereid een revolverend fonds op te zetten dat het deelnemers, naast een eigen bijdrage en onder voorwaarde van een deugdelijk plan en doelstelling, mogelijk maakt om de plankosten voor te financieren, aangezien banken dat in de praktijk niet (kunnen) doen?

Antwoord 11

Zoals hiervoor al aangegeven zal in het onderzoek naar financiering van wooncoöperaties ook gekeken worden naar inzet van een fonds. In mijn brief aan de Tweede Kamer zal ik u nader informeren over de uitkomsten van het onderzoek en eventuele voorstellen.