

Reactie op consultatie 'Regeling experiment verkoopregels wooncoöperaties'

Inleiding

Cooplink maakt graag van de gelegenheid gebruik om te reageren op de consultatie 'Regeling experiment verkoopregels wooncoöperaties'. Wij zien dat de interesse in coöperatief wonen sterk groeiende is. Steeds meer mensen en initiatieven kloppen bij ons aan. Om die reden wijzen wij u graag op het belang van het bevorderen van coöperatief wonen.

Het is alweer zeven jaar geleden dat de wooncoöperatie een wettelijke status kreeg in Nederland. Toch heeft dat tot nu toe niet geresulteerd in een grote toename van deze woonvorm. De voornaamste oorzaak is het ontbreken van ondersteunend beleid: locaties, financiering en fiscaliteit zijn en blijven grote struikelblokken.

In landen als Duitsland, Zwitserland en Zweden is de wooncoöperatie wel uitgegroeid tot een volwaardige derde stroom in de huisvesting, naast reguliere huur en koop. Dit is mede te danken aan proactief overheidsbeleid dat als vliegwiel diende.

Cooplink is het landelijk kennisplatform van voor en door wooncoöperaties.

De vereniging stelt zich ten doel om het opzetten van een wooncoöperatie op alle vlakken te vergemakkelijken en heeft de ambitie om de wooncoöperatie te laten uitgroeien tot de derde weg in de Nederlandse volkshuisvesting.

Suggesties huidige regeling

Het is goed dat de regeling bestaat en bemoedigend dat de regeling verlengd gaat worden. Toch is het zaak om de regeling fijn te slijpen. Als het beleid niet wijzigt zal er geen vliegende start voor wooncoöperaties volgen. Hieronder vindt u een aantal suggesties met betrekking tot de regeling.

1. Schaf de inkomenseis af

Coöperatief wonen is niet enkel iets voor de laagste inkomens. Ook (of juist) huurders in het 'middensegment' moeten de mogelijkheid hebben om via eigen initiatief hun woongemeenschap vorm te geven. Coöperatief wonen kan een uitkomst zijn voor mensen die niet kunnen kopen en ook niet in aanmerking komen voor een sociale woning. De inkomenseis sluit bovendien complexen uit die door corporaties geliberaliseerd zijn en beperkt de doelgroep zonder dat daar een duidelijke reden voor is.

Kortom: Laat de inkomenseis los die stelt dat bij aankoop en in de toekomst de helft van de bewoners een inkomen moet hebben dat voldoet aan de inkomensgrens voor sociale huisvesting. Dit sluit mensen en potentieel succesvolle initiatieven uit.

2. Sterkere stimulans tot verkoop bezit van corporaties aan wooncoöperaties

Corporaties staan niet altijd open voor verkoop van bezit aan wooncoöperaties i.o. Wanneer het percentage bewoners dat zich aansluit bij een initiatief tot een wooncoöperatie boven een bepaald quorum uitkomt, is een dwingender verplichting tot verkoop aan bewoners wenselijk. Zeker wanneer bewoners aantonen dat ze eventueel benodigde renovatie zelf goed kunnen bekostigen en/of een door de corporatie voorgenomen sloop- en nieuwbouwplan niet noodzakelijk is.

Kortom: Laat de vraag van de bewoners leidend zijn, zeker wanneer een aanzienlijk deel zich wil inzetten voor de wooncoöperatie.

3. Laat de marktwaarde vrij van huur en gebruik los

Woningen moeten beschikbaar blijven voor de doelgroep. Dat stelt de regeling en dat vinden de wooncoöperaties zelf ook. Veel wooncoöperaties kiezen ook zonder deze voorwaarde voor duurzaam betaalbare huren, waarmee geen winst wordt behaald. Een vrije verkoopwaarde is niet aan de orde bij wooncoöperaties. Met een kasstroom gebaseerd op betaalbare huren is het - in grote delen van het land - ondoenlijk om woningen te financieren voor (een deel) van de marktwaarde. Sluit liever aan bij de beleidswaarde of de waarde in verhuurde staat, dat biedt wooncoöperaties meer mogelijkheden om betaalbare huren te handhaven.

Kortom: Laat het percentage van de marktwaarde als grondslag los, deze sluit niet aan bij de doelstelling van een wooncoöperatie. Er is bij wooncoöperaties geen sprake van woningen die vrij verkocht kunnen worden of van marktconform huren. Het loslaten van de marktwaarde is goed te combineren met de implementatie en borging van eeuwigdurende betaalbaarheidsgaranties voor opeenvolgende bewoners.

Suggestie evaluatie

De regeling wordt gedurende de looptijd gemonitord, waarbij betrokken partijen ervaringen uitwisselen. Cooplinc is het kennisplatform van en voor wooncoöperaties en hoort in die hoedanigheid aan tafel te schuiven bij deze monitorende groep. We bieden daarvoor graag onze expertise aan. We kennen de praktijk en de weerbarstige processen die wooncoöperaties helaas vaak nog moeten doorlopen.

Tot slot

Het animo voor wooncoöperaties is sterk groeiende. Om wooncoöperaties te realiseren en tot een succes te maken, is proactief overheidsbeleid vereist. Dan pas kunnen onnodige struikelblokken verdwijnen en wooncoöperaties een vliegende start maken. Als u dat wilt wisselen wij hierover graag verder met u van gedachten. Wij zijn van harte bereid om vragen te beantwoorden, u te voorzien van praktijkvoorbeelden of om mee te denken over nieuw beleid. U bent welkom via 085 0134 880 ofwel info@cooplink.nl.

Met een vriendelijke groet,

Trevor James
Bestuursvoorzitter Cooplinc