



Datum: 23-12-2015

Uw kenmerk:

Ons kenmerk: 8.2.5.9

Aan: ..

..

..

..

..

Geachte heer, mevrouw,

De wooncoöperatie heeft sinds 1 juli wettelijke verankering gevonden in de Woningwet. Dat is een belangrijke stap in een tijd waarin coöperatieve initiatieven op het gebied van wonen in opkomst zijn. In Nederland is het aantal initiatieven die ervoor kiezen om in een gemeenschappelijk hun woonruimte zelf te beheren, sterk aan het stijgen. De WBVG is een toegelaten instelling en zet zich al 32,5 jaar uitsluitend in om collectieve (lees: coöperatieve) woonvormen in zelfbeheer te faciliteren. De enorme hoeveelheid kennis en ervaring op dit terrein die de WBVG in al die jaren verzameld heeft, vormt de ideale voedingsbodem, of liever: de missing link, voor de wooncoöperatie om in de geest van de nieuwe Woningwet tot realisatie te komen.

Helaas blijkt uit onze brede ervaring en netwerk dat coöperatieve initiatieven op het gebied van wonen veel obstakels tegenkomen. We benoemen er hier een aantal en stellen dan ook voor om deze in de BTIV op te lossen:

- Corporaties kunnen een coöperatievoorstel zonder verdere motivering afwijzen. In de wet en het BTIV is niet geregeld dat zij enige reactie moeten geven op een dergelijk initiatief. Op zijn minst zou de toegelaten instelling moeten onderbouwen waarom een dergelijk initiatief geen doorgang kan vinden. We stellen dan ook voor om een coöperatieplan als een gekwalificeerd advies te zien zoals bijvoorbeeld in artikel 5 van de WOHV. We stellen daarnaast een beroepsregeling bij de ILT/AW (Autoriteit Woningcorporaties) voor.
- In het Verenigd Koninkrijk bestaat het Right to Challenge en het Right to Manage. (<https://www.gov.uk/government/publications/2010-to-2015-government-policy-localism/2010-to-2015-government-policy-localism#appendix-3-community-right-to-challenge>) Corporaties zouden gemotiveerd moeten aangeven waarom zij het bezit niet willen vervreemden of het beheer niet willen overdragen. We vinden dat deze verplichting in het BTIV verankerd moet worden.



- Beheercoöperaties blijven tegen alle beperkingen van het BTIV aanlopen. De beheercoöperaties kunnen echter (meestal) niet gebruik maken van de marge waarin corporaties mogen afwijken van de inkomensgrenzen. Doordat bij beheercoöperaties sprake is van een zeer beperkt aantal toewijzingen per jaar, staat 80% toewijzen aan de doelgroep in de praktijk gelijk aan 100% toewijzen aan de doelgroep. Beheercoöperaties zouden ruimere criteria toegewezen moeten krijgen voor wat betreft inkomenscriteria. Deze zouden aansluiting moeten krijgen bij de voorwaarde dat tot 50% van de deelnemers een inkomen boven de inkomensgrens mogen hebben.
- Het BTIV houdt er geen rekening mee dat corporaties in een complex nu al woningen in het gereguleerde segment en in het geliberaliseerde segment door elkaar verhuren. Het stellen van inkomenseisen voor deze complexen zorgt ervoor dat voor deze complexen het in beheer nemen of aankopen voor vervreemden een knelpunt oplevert. Het BTIV houdt te weinig rekening met deze werkelijkheid.
- Coöperaties hebben zelden de intentie om woningen aan de kernvoorraad te onttrekken. Voor (het gedeelte van) een coöperatie die zich wil toeleggen (en vastleggen) op lage inkomens zouden daarom andere voorwaarden (hogere kortingen) moeten gelden wanneer er sprake zou zijn van Verkoop onder Voorwaarden dan bij verkoop aan huurder. In ieder geval zouden coöperaties de keus moeten hebben om de sociale verhuur voort te zetten onder vergelijkbare condities als de toegelaten instelling.
- Coöperaties hebben een groot probleem om collectieve financiering te verkrijgen. Een collectieve financiering is de enige weg om coöperaties een reële kans van slagen te geven. In ieder complex zal het onmogelijk blijken te zijn om iedereen op individuele titel een financiering te laten regelen aangezien ieder initiatief voor meer dan 50% uit de primaire doelgroep dient te bestaan. Om die reden is de coöperatie op basis van individuele financiering een heilloze weg en kan er slechts op collectieve financiering teruggegrepen worden. Een garantie-instituut ten dienste van wooncoöperaties zou een goede bijdrage leveren aan het financierbaar maken van coöperatieve initiatieven. De overheid zou de totstandkoming van dit instituut moeten stimuleren.
- Een alternatief zou zijn om van het gedeelte van de coöperatie dat tot de sociale huur gerekend kan worden, de borgingsmogelijkheden van het WSW van toepassing te verklaren en voor de rest van de deelnemers de NHG. Bij verkoop door woningcorporaties kan het sociale deel dat onder borging van het WSW staat, gefinancierd worden door de corporatie zelf.

Met deze voorgestelde wijzigingen krijgt de wooncoöperatie een kans en kan ze opereren in een level playing field.

Met vriendelijke groet,



Bernard Smits  
directeur-bestuurder