

Memo

Aan Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
Van Trevor James, Maarten Pel en Erwin Beltman
Telefoon 06 – 17 838 184 (Erwin Beltman)
Betreft Inbreng consultatie Veegwet Wonen
Datum 24 december 2015

Op 1 december is ter consultatie een aantal wijzigingen in het BTIV voorgelegd aan belanghebbenden. De afgelopen jaren deden wij binnen Vannimwegen veel ervaring op met zelfbeheer én wooncoöperaties. Op grond van die ervaringen reageren wij hierbij op de voorgestelde aanpassingen in de ‘Veegwet’.

Wooncoöperaties en de Woningwet

In de woningwet krijgen bewoners het recht om te onderzoeken of zij woningen kunnen overnemen van de Toegelaten Instelling (TI). De uitwerking in de AMvB kiest voor één model waarbij de leden van de wooncoöperatie individueel hun woning kopen en de coöperatie louter een functie heeft in het beheer. Onze ervaring leert dat bewoners nergens om een dergelijk model vragen. In het geval van een appartementengebouw moet per definitie al een VvE worden gevormd. Voor de bewoner-eigenaren heeft de coöperatie in dat geval geen toegevoegde waarde, tenzij sprake is van gemeenschappelijke voorzieningen die door de bewoners worden beheerd. Bij rijwoningen is een VvE niet verplicht, maar ook hier zien we geen initiatieven van bewoners ontstaan om een wooncoöperatie op te richten.

In de praktijk kiezen huurders van bestaande complexen voor een wooncoöperatie als model om een eigen belang te realiseren. Dat kan zijn het samen regelen van gemeenschappelijke voorzieningen, het samen voor elkaar zorgen, het behoud van een mix van inkomens in een complex en/of het waarborgen van de betaalbaarheid door inzet van zelfwerkzaamheid. De bewoners willen de woningen vooral als betaalbare huurwoningen exploiteren in een wooncoöperatie die maatschappelijk verantwoord onderneemt in het belang van haar leden en de bredere samenleving.

Win-win situatie

Wij geloven in de toegevoegde waarde van de wooncoöperatie. In bepaalde situaties biedt het bewoners meer zeggenschap over de woning en de woonomgeving en, mits aan een aantal randvoorwaarden wordt voldaan, tegen lagere maandlasten. De Toegelaten Instelling kan in veel gevallen door verkoop een hogere opbrengstwaarde genereren dan bij voortzetting van de verhuurexploitatie het geval is terwijl de woningen grotendeels beschikbaar blijven voor de primaire doelgroepen van beleid.

Belemmeringen woningwet

Vanuit het perspectief van de bewoners zijn aanpassingen van de woningwet gewenst. Helaas bevat de veegwet in haar huidige vorm geen bepalingen die tegemoet komen aan de knelpunten waarmee wooncoöperaties i/o worden geconfronteerd. In de praktijk blijkt dat

Vannimwegen BV

Krijn Taconiskade 408
1087 HW AmsterdamPostbus 74714
1070 BS Amsterdam

t 020 676 69 02

info@vannimwegen.nl
www.vannimwegen.nlKvK 33286998
BTW NL.8048.96.641.B.01ING Bank
NL93 INGB 0008 843097

bewoners die een wooncoöperatie op willen richten onder andere tegen de volgende praktische blokkades oplopen:

1. de verkoopregels voor Toegelaten Instellingen;
2. gebrek aan financiering en financiers;
3. er is geen verplichting die bepaalt dat een TI moet verkopen als een bewonersgroep een gedegen plan heeft.

Ad. 1 – de verkoopregels voor Toegelaten Instellingen

In een onderzoek dat wij in opdracht van Platform31, samen met stichting OpMaat uitvoerden constateerden wij dat de verkoopregels voor TI's belemmerend werken voor de totstandkoming van wooncoöperaties. Van stichting OpMaat heeft u inmiddels een reactie op de voorgestelde wijzigingen van het BTIV ontvangen, waarin zij uitgebreid ingaan op de blokkades die het gevolg zijn van de vigerende verkoopregels voor TI's. Wij zullen deze niet herhalen maar sluiten ons op dit punt graag aan bij hun reactie.

Ad. 2 – gebrek aan financiering en financiers

Traditionele financiers blijken niet genegen om de overname van bezit door wooncoöperaties te financieren. Onderzoek¹ laat zien dat dit deels te wijten is aan onbekendheid met het fenomeen, anderzijds ook het gevolg lijkt van het ontbreken van een gedegen garantiestructuur. Individuele kopers van woningen kunnen, onder voorwaarden, gebruik maken van de Nationale Hypotheek Garantie (NHG). Woningcorporaties kunnen voor hun financiering gebruik maken van borging via het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Voor wooncoöperaties die als collectief het eigendom van de woningen willen verwerven, om deze vervolgens te verhuren aan haar leden bestaan geen vergelijkbare borgingsstructuren. Dat betekent dat financiers, als zij al bereid zijn om leningen te verstrekken, hoge risico-opslagen in rekening brengen waardoor de businesscase van de wooncoöperatie al snel onder druk komt te staan.

Wij zien twee mogelijkheden om deze belemmering weg te nemen. De eerste is het oprichten van een garantie-instituut voor wooncoöperaties of wooncoöperaties toegang te geven tot de bestaande faciliteiten die door WEW en/of WSW worden geboden. Dit lijkt ons een moeilijk begaanbare weg. Eenvoudiger zou een constructie zijn waarin Toegelaten Instellingen de ruimte krijgen om te participeren in de financiering van wooncoöperaties. Helaas biedt de Woningwet Toegelaten Instellingen geen ruimte om een dergelijke rol op te pakken.

Door voorwaarden aan de verkoop te verbinden én bij het niet nakomen van verplichtingen door de wooncoöperatie het eigendom terug te laten vallen op de TI blijven risico's beperkt en kan bovendien het weglekken van 'maatschappelijk vermogen' worden voorkomen.

Ad.3 – er is geen verplichting die bepaalt dat een TI moet verkopen als een bewonersgroep een gedegen plan heeft

Hoewel een verplichting om te verkopen wellicht te ver gaat zou een vorm van toets als wooncoöperatie i/o en TI er onderling niet uitkomen welkom zijn.

¹ Zie het rapport 'Tussen wet en praktijk – onderzoek naar de financiering van wooncoöperaties' dat recentelijk door Platform31 is uitgebracht.

Aanpassingen veegwet

De veegwet lijkt ons een ideaal vehikel om de hiervoor toegelichte belemmeringen grotendeels weg te nemen. Het zou betekenen dat de wooncoöperatie een reëel alternatief wordt voor bewoners die in collectief verband hun woningen willen beheren en daarbij ook het eigendom wensen te verwerven. Zonder aanpassingen van de wet vrezen wij dat de wooncoöperatie slechts een 'papieren tijger' zal blijven.