

Op weg naar een Nationaal Fonds voor Wooncoöperaties

Gespreksnotitie van Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn), ter voorbereiding op het rondetafelgesprek over wooncoöperaties van de vaste commissie voor Binnenlandse Zaken van de Tweede Kamer, woensdag 11 oktober. Bert van der Weerd, Manager Fondsontwikkeling & Relatiemanagement, zal het standpunt van SVn mondeling toelichten.

Samenvatting

SVn heeft de intentie om een constructieve rol te spelen bij de mogelijke oprichting van een Nationaal Fonds voor Wooncoöperaties.

Inleiding

Eind 2022 werd met brede steun een motie aangenomen voor de oprichting van een Nationaal Fonds voor Wooncoöperaties. Dit is een veelbelovende ontwikkeling voor initiatiefnemers die de wens koesteren om coöperatieve woondromen te verwezenlijken. Nu is het tijd om concrete stappen te zetten en invulling te geven aan dit fonds. SVn heeft de intentie om hieraan een actieve bijdrage te leveren.

De behoefte van wooncoöperaties

De behoefte van wooncoöperaties groeit, ongeveer vijf à tien procent van de mensen verlangt naar collectief wonen. Coöperaties bieden voordelen zoals zelfbeheer, onderlinge zorg, verminderde eenzaamheid, duurzaamheid, efficiënter ruimtegebruik en blijvend lagere woonlasten in de sociale of middenhuur. Ondanks deze voordelen ondervinden wooncoöperaties obstakels bij hun totstandkoming, zoals een gebrek aan geschikte locaties, beperkte bekendheid, bureaucratische rompslomp en financieringsproblemen. Om deze hindernissen te overwinnen, is het cruciaal dat overheden en financiers doelgericht en samenhangend beleid ontwikkelen en implementeren.

Mogelijk maken en versnellen

In de afgelopen periode heeft SVn nauw samengewerkt met belanghebbenden om diverse financieringsmodellen en -mogelijkheden te verkennen, die wooncoöperaties kunnen ondersteunen. Als beheerder van vijf Nederlandse en vier Europese fondsen, en als uitvoerder van de Stimuleringslening voor Amsterdamse wooncoöperaties, beschikken we over de benodigde expertise en inzichten om een dergelijk fonds succesvol te laten opereren. We hebben de impact berekend van een mogelijke bijdrage van €10 miljoen vanuit het Rijk aan dit nationale fonds, en hoe dit niet alleen de aankoop van grond of locaties kan faciliteren, maar ook het initiatief- en planningsproces kan versnellen.

Publieke en private middelen combineren

We adviseren dat niet alleen het Rijk, maar ook Nederlandse banken een bijdrage leveren aan het fonds. Uit onze gesprekken met financiële instellingen blijkt dat er animo is om €15 miljoen toe te voegen aan de €10 miljoen vanuit het Rijk. Hierdoor zou het fonds kunnen beschikken over een totaalbedrag van €25 miljoen, waarmee de realisatie van 125 woningen met een gemiddelde waarde van €200.000 in de middenhuur mogelijk wordt.

Doelgroep

Uit een inventarisatie van Vereniging Cooplinc blijkt dat in 2023 naar schatting 36 wooncoöperatie-initiatieven een beroep willen doen op het nationale fonds. Het merendeel van deze initiatieven bevindt zich in Amsterdam, maar er zijn ook behoeften buiten de hoofdstad. Samen schatten we de financieringsbehoefte van de 10 meest kansrijke initiatieven op €101 miljoen voor 375 woningen. Dit biedt een waardevolle mogelijkheid om de coöperatieve woondromen te verwezenlijken.

Samen aan de slag

SVn nodigt u van harte uit om met ons samen te werken. We staan klaar om onze ervaring en expertise te delen en om gezamenlijk bij te dragen aan het succes van dit fonds.

Over SVn

Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn) is een onafhankelijke, financiële dienstverlener met maatschappelijk rendement als doel. Elke euro die we uitlenen, komt in de vorm van rente en aflossing terug. Dat geld gebruiken we voor nieuwe leningen, garanties en participaties. Centraal staat dat de financieringsoplossingen een rol spelen waar verduurzaming gewenst is. Waar gebieden wachten op (her)ontwikkeling. Waar ondernemerschap gestimuleerd mag worden. Maar ook gedurende de hele wooncarrière: van starter op de koopwoningmarkt tot de oudere die langer thuis wil blijven wonen. We trekken hierin samen op met gemeenten en provincies. Zo creëren we al meer dan 25 jaar maatschappelijke impact.