

Datum 11 oktober 2023

Betreft Position Paper

KNAB Bank NL59KNAB 0731 4937 88

Kamer van Koophandel Breda 63170256

BTW nummer NL855122195B01

Inleiding

Mijn naam is Menno de Lange en ben sinds 2004 geïnteresseerd in de mogelijkheden dat burgers zelf het initiatief nemen om gezamenlijk hun eigen woningen en woonomgeving te realiseren.

Samen met Egbert Kalle en Walter Loomans ben ik oprichter van Stichting Droomwonen Brabant (2011) met als missie 'Letterlijk en figuurlijk meer ruimte voor Zelfbouw'.

Daarnaast hebben wij ook droomwonen.com BV opgericht (2015) en dit is een adviesbureau die voornamelijk actief is op het gebied van procesbegeleiding van Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) projecten, wooncoöperaties en ondersteuning van (sociaal) ondernemers die woon/zorg projecten willen realiseren.

De Derde Bouwstroom

Woningbouw ontwikkeling is sinds de Tweede Wereldoorlog vooral een spel van projectontwikkelaars (Eerste Bouwstroom) en Corporaties (Tweede Bouwstroom). Daarvoor waren het vaak particulieren die woningen lieten bouwen en ook nu is die behoefte er bij particulieren nog om dit individueel of in collectief op te pakken. Het is dan ook goed om deze Derde Bouwstroom letterlijk en figuurlijk voldoende ruimte te geven.

Met de Derde Bouwstroom kan je in principe diverse woningtypen, woonvormen en prijsklassen vormgeven, waarbij dit voor verschillende doelgroepen mogelijk is en dit zowel in koop als huur.

Het merendeel van de initiatieven die wij tot nu toe hebben gerealiseerd betreft koopwoningen, voor zowel starters, doorstromers als ouderen. Daarbij kan het specifiek voor de doelgroep zijn of juist een mix van doelgroepen. Een enkele keer hebben wij ook een project gerealiseerd waar het ging om huur, in dit geval ging het om een initiatief door de ouders van kinderen met een beperking. Zij hebben zelf een woongebouw gerealiseerd en op die manier voorzien in een goede een permanente invulling van de woonbehoefte voor hun kinderen.

Wooncoöperatie

Op dit moment hebben wij nog geen wooncoöperatie ontwikkelt samen met de beoogde bewoners, maar wij zien de belangstelling hiervoor wel behoorlijk toenemen. Daarbij is er een mix van redenen waardoor die belangstelling is ontstaan. Het gaat hierbij om zaken als betaalbaarheid, duurzaamheid, realiseren van specifieke woonvormen en het vormen van een gemeenschap met elkaar.

Ook zien wij dat er door de toenemende vergrijzing, de ontwikkeling dat ouderen langer thuis blijven wonen en zij daarbij de krapte in de zorg ook voorzien, initiatieven ontstaan. Daarbij gaat het om initiatieven waarbij zij willen wonen in een gemeenschap en waarbij er indien nodig ook mogelijkheden zijn voor zorg. Daarbij is er ook zeker behoefte om dan te huren, maar waarbij ze wel zelf grip hebben op de ontwikkeling. De wooncoöperaties biedt hen daarvoor een goede mogelijkheid.

Belemmeringen

In zijn algemeenheid kent de Derde Bouwstroom een aantal belemmeringen:

- **Belangenbehartiging en kennisontwikkeling.**
In zijn algemeenheid kunnen procesbegeleiders initiatieven goed ondersteunen om een project te realiseren. Echter is er meer algemene ondersteuning nodig om de Derde Bouwstroom letterlijk en figuurlijk meer ruimte te geven. Wij hebben getracht dit met ons eigen platform en stichting te behartigen. Maar het zou goed zijn als hier landelijke organisaties met voldoende ondersteuning in netwerk en financiële middelen voor komen of worden voortgezet. Het is goed om organisaties als Samenbouwen in <https://samenbouwen.in/>, die zich vooral inzet voor CPO initiatieven in de koop en Cooplink <https://www.cooplink.nl/> die zich richten op de wooncoöperaties ook als overheid te faciliteren en te ondersteunen.
- **Locaties.**
Waar ontwikkelaars (met behulp van investeerders / pensioenfondsen) en corporaties (met behulp van waarborgfonds sociale woningbouw) vaak posities kunnen verwerven om hun projecten te ontwikkelen, is dit voor particulieren vaak lastig. Zij hebben immers geen financiering om locaties te kopen waarop nog geen woonbestemming ligt. Het is daarom van belang dat overheden (gemeenten, provincies en rijksoverheid) hun gronden en panden beschikbaar stellen voor de Derde Bouwstroom.

Naast dat overheden de mogelijkheid hebben om hun eigen gronden / panden hiervoor beschikbaar te stellen, kunnen zij ook via de mogelijkheden in de wet afdwingen dat op gronden van derden, zoals de projectontwikkelaars er gronden beschikbaar komen voor de Derde Bouwstroom.

De categorieën sociale huur, middeldure huur, sociale koop en particulier opdrachtgeverschap kunnen worden opgenomen in de doelgroepenverordening en vervolgens in het bestemmingsplan of straks het omgevingsplan. Het is goed om dit zowel voor gronden van overheden als gronden van andere partijen te doen. Voor gronden van overheden is dit van belang omdat zij op die manier in het kader van Didam arrest in ieder geval nog wel kunnen borgen dat de gronden beschikbaar komen voor de Derde Bouwstroom.

Zowel CPO als wooncoöperaties kunnen onder particulier opdrachtgeverschap vallen, maar het zou goed zijn om deze specifiek te benoemen. Vele gemeenten maken echter nog geen gebruik van deze mogelijkheden, waardoor vele locaties voor de Derde Bouwstroom verloren gaan.

- **Financiën.**

In zijn algemeenheid hebben Derde Bouwstroom initiatieven financiële middelen nodig in zowel de initiatief-, ontwikkel- als realisatiefase. Hiervoor zijn al diverse regelingen, maar is die niet in elke gemeente / provincie beschikbaar of niet voor elke doelgroep. In de realisatiefase is specifiek voor huur en dus ook voor wooncoöperaties het niet makkelijk om de financiering / hypotheek voor elkaar te krijgen. Onze maatschappij en wetgeving is nog niet goed ingericht op dit collectieve eigendom. Waar je bij een individuele koopwoning 100% kan financieren en ook nog hypotheekrente aftrek krijgt, is het bij een collectief ineens bedrijfsfinanciering met 60 – 70% financieringsmogelijkheid, hogere rente en geen hypotheekrenteaftrek. Het zou goed zijn om dit meer gelijk te trekken.

Op dit moment lijkt het voor wooncoöperaties financiering van die 60 – 70% via de bank het meest voor de hand liggende basisfinanciering en moeten ze de overige 30 – 40% via vaak diverse andere wegen bij elkaar zien te krijgen. Het zou goed zijn om dit deel via een fonds en tegen redelijke voorwaarden te verstrekken. Met het landelijk leenfonds van € 10 miljoen is er een mooie eerste stap gezet, maar het zou goed zijn om dit fors op te schalen. In vergelijking met budgetten voor de huurtoeslag (4,7 miljard in 2023) en hypotheekrenteaftrek (12,2 miljard in 2023) is dit bedrag natuurlijk zeer bescheiden. Daarbij is het fonds ook nog “re volverend” het is immers een lening.

Concreet

1. **Ondersteun organisaties** zoals Samenbouwen in <https://samenbouwen.in/> en Cooplink <https://www.cooplink.nl/> die initiatieven voor de Derde Bouwstroom ondersteunen, belangen kunnen behartigen en kunnen zorgen voor kennisontwikkeling ten behoeve van de initiatieven als ook de procesbegeleiders.
2. **Versterk de beschikbaarheid van locaties** voor de Derde Bouwstroom door bij overheden (gemeenten, provincies en rijksoverheid) te borgen dat zij een deel van hun locaties / panden beschikbaar stellen voor deze initiatieven. Borg dat overheden er voor zorgen dat ook locaties / panden van derden deels beschikbaar komen door particulier opdrachtgeverschap op te nemen als categorie in de bestemmings- / omgevingsplannen.
3. **Versterk de mogelijkheden van financieringen** bij initiatieven in de Derde Bouwstroom door goede regelingen voor de voorfinanciering en bij wooncoöperaties door het “re volverende” leenfonds op te trekken naar minimaal een bedrag van € 1 miljard.