Postadres
Gemeente Nijmegen
Postbus 9105
6500 HG Nijmegen

Bezoekadres
Korte Nieuwstraat 6
6511 PP Nijmegen

T 14 024
nijmegen.nl

Contactpersoon
Jannick Harmsen
j.harmsen@nijmegen.nl
T +316 150 718 87

Ons kenmerk
D240858526

Aan de gemeenteraad van Nijmegen

Datum 15 oktober 2024
Onderwerp Voortgang Moties Woonverenigingen

Geachte leden van de raad,

Bij besluitvorming over de Nijmeegse Woonagenda 2024-2029 heeft uw raad op 3 juli 2024 de moties “Het belang van woonverenigingen staat vast; garandeer nu hun voortbestaan!” en “Verenigt u achter de Nijmeegse Woonverenigingen” aangenomen. Middels deze brief willen wij uw raad informeren over de voortgang.

Motie “Het belang van woonverenigingen staat vast; garandeer nu hun voortbestaan!”

De motie roept het college op met spoed actie te ondernemen om te voorkomen dat woonverenigingen omvallen en in elk geval:

1. Zo snel mogelijk in gesprek gaan met banken die nu al hebben aangegeven mee te willen denken over het bieden van een financiële oplossing voor de woonverenigingen;
2. Gesprekken voortzetten met het SVn, met als doel het realiseren van een stimuleringsfonds om het gedeelte via leningen te overbruggen dat nu niet door banken gefinancierd wordt, bijvoorbeeld zoals de regeling van SVn in Amsterdam, of op andere wijze;

en de voortgang hiervan binnen 3 maanden aan de gemeenteraad van Nijmegen terug te koppelen.

Dictum 1: Zo snel mogelijk in gesprek gaan met banken die nu al hebben aangegeven mee te willen denken over het bieden van een financiële oplossing voor de woonverenigingen.
Al voor de zomer is contact gelegd met de Rabobank over het organiseren van een bijeenkomst over herfinancieringsproblematiek bij woonverenigingen. Waarbij de Rabobank aan heeft gegeven de gemeente graag uitleg te geven over het proces van een herfinancieringsvraag, om aan te kunnen geven waar knelpunten zitten. Tegelijkertijd is contact gelegd met leden van een aantal woonverenigingen. Uit de gesprekken met de Rabobank en deze leden van woonverenigingen bleek dat vanuit verschillende perspectieven er aanvullende invalshoeken zijn wat betreft de problematiek.

Direct na de zomer is een brede bijeenkomst georganiseerd waarin verschillende betrokken partijen vanuit hun invalshoek de problematiek hebben toegelicht. De partijen die aanwezig waren zijn: de gemeente, twee leden van woonverenigingen die ook aangesloten zijn bij het Netwerk Nijmeegse Woonverenigingen (NNW, een informeel samenwerkingsverband van een aantal woonverenigingen), adviesbureau STUT, Hekkelman Notarissen en de Rabobank. Deze bijeenkomst is door de partijen als positief en nuttig ervaren. Ook gaven de twee deelnemers die onderdeel zijn van het NNW aan het waardevol te vinden om op deze manier ook rechtstreeks het contact te hebben met de andere partijen, zoals de Rabobank.

Bij de Nijmeegse woonverenigingen is, in vrijwel alle gevallen, statutair geregeld dat na afloop van het initiële financieringstraject (aankoop van het vastgoed, meestal met een looptijd van 30 jaar) de waarde van het vastgoed wordt getaxeerd. Deze waarde dient vervolgens uitgekeerd te worden aan alle leden en oud-leden van de vereniging. Wanneer dit bedrag te hoog is om gefinancierd te krijgen, is statutair geregeld dat het bedrag naar beneden bijgesteld kan worden tot wat op basis van een redelijke woonlast wel gefinancierd kan worden. De situatie is echter zo dat, ook met een naar beneden bijgestelde uitkering het te financieren bedrag dusdanig hoog is dat herfinanciering in veel gevallen niet mogelijk is, wegens beperkte huurinkomsten van de vereniging. Wanneer in deze situaties niet tijdig oplossingen gevonden worden, kan het gevolg zijn dat verenigingen zich genoodzaakt zien om vastgoed te verkopen. Voor een aantal woonverenigingen in Nijmegen speelt dit al, of gaat dit op korte termijn spelen.

De Rabobank geeft aan dat op dit moment woonverenigingen kunnen lenen op basis van de hoogte van de huurinkomsten. Dit heeft te maken met aangescherpte wet- en regelgeving en een zware zorgplicht. Doordat deze inkomsten meestal beperkt zijn, is de hoogte van de mogelijke financiering vaak niet toereikend voor de statutaire verrekening. Afwijken van het financieringsbeleid kan een uitkomst bieden, maar is slechts mogelijk bij aanvragen hoger dan 1 miljoen euro. Waar de gemeente in de jaren 80 en 90 van de vorige eeuw gemeentegarantie verleende aan woonverenigingen bij de oprichting, is dit nu geen oplossing. Omdat woonverenigingen te lage huurinkomsten hebben, komen ze niet in aanmerking voor de benodigde financiering. Eventueel garant staan door de gemeente verandert hier niets aan.

Tijdens de bijeenkomst zijn mogelijke oplossingsrichtingen ter tafel gekomen. Hierbij kan gedacht worden aan financiering via buitenlandse banken, (klein- of grootschalige) fusies van verenigingen om gezamenlijk boven het bedrag van 1 miljoen euro uit te komen, aansluiten bij VrijCoop[1] (of vergelijkbare constructies). Niet iedere oplossing lijkt op dit moment geschikt en haalbaar. Voor een aantal van de mogelijke oplossingsrichtingen is niet noodzakelijk een rol voor de gemeente weggelegd. Een belangrijke kanttekening bij

[1] VrijCoop is een vereniging van wooncoöperaties dat zich inzet voor betaalbare woonruimte voor iedereen. De initiatieven die zich bij VrijCoop aansluiten staan centraal. De organisatie zorgt ervoor dat vastgoed vrijgekocht wordt van de markt: door verkoop onmogelijk te maken zorgen de initiatieven en VrijCoop gezamenlijk voor woonruimte die op de lange termijn betaalbaar blijft. Door kennisuitwisseling en onderlinge initiatieven steunen de leden elkaar.

welke oplossing ook wordt gevonden, is dat hierbij goed moet worden gekeken naar de inrichting van statuten met het oog op de toekomst. Zodat wordt voorkomen dat verenigingen in de toekomst met vergelijkbare problematiek te maken krijgen.

De gemeente organiseert een vervolgbijeenkomst waar de relevante partijen met elkaar kunnen doorspreken over mogelijke oplossingsrichtingen. Wij zien voor de gemeente vooralsnog een rol bij het faciliteren van het gesprek over de oplossingsrichtingen. Zodat woonverenigingen ondersteund worden om in gesprek te kunnen komen met de juiste partijen. Wanneer passende oplossingen worden uitgewerkt, wordt afgewogen welke rol de gemeente hierin kan spelen.

Dictum 2: Gesprekken voortzetten met het SVn, met als doel het realiseren van een stimuleringsfonds om het gedeelte via leningen te overbruggen dat nu niet door banken gefinancierd wordt, bijvoorbeeld zoals de regeling van SVn in Amsterdam, of op andere wijze.
Op dit moment is er nog geen oplossing voor woonverenigingen om passende financiering te krijgen. Het is daarom te vroeg om een fonds in te richten voor het gedeelte van de lening dat niet door banken gefinancierd wordt te overbruggen, gezien er op dit moment nog niets door banken gefinancierd wordt. Op het moment dat er een passende oplossing is gevonden, wordt onderzocht of een stimuleringsfonds via SVn hieraan kan bijdragen.

Motie “Verenigt u achter de Nijmeegse Woonverenigingen”

De motie roept het college op:

1. De inzet voor gemeenschappelijk wonen uit te breiden naar woonverenigingen, waarbij gezorgd wordt voor goede informatievoorziening en periodiek overleg over eventuele knelpunten;
2. Goede informatie beschikbaar te stellen voor nieuwe groepen die een woonvereniging willen starten, zodat deze groepen goed op weg worden geholpen;
3. De regels omtrent de aanspraak op de juridische ondersteuning zo aan te passen dat ook woonverenigingen hier aanspraak op kunnen maken en voor woonverenigingen inzichtelijk te maken welke ondersteuning er voor hen is.

Dictum 1: De inzet voor gemeenschappelijk wonen uit te breiden naar woonverenigingen, waarbij gezorgd wordt voor goede informatievoorziening en periodiek overleg over eventuele knelpunten.
Naast de eerdergenoemde brede bijeenkomst is met een aantal leden van verschillende woonverenigingen gesproken over hun vragen met betrekking tot informatievoorziening. Op dit moment kunnen de woonverenigingen nog niet aangeven welke behoefte ze concreet hebben rondom informatievoorziening. Om helderheid te krijgen over deze behoefte vindt periodiek overleg plaats met de woonverenigingen. In dit overleg onderzoeken we welke informatie op dit moment beschikbaar is, en waar dit nog niet aan de behoefte voldoet.

Wanneer de vraag met betrekking tot informatievoorziening concreet is uitgewerkt, kijken we hoe er het beste gezorgd kan worden voor een goede informatievoorziening. Op dat moment bepalen we of dit het beste kan via de inzet voor gemeenschappelijk wonen, of dat andere oplossingen passender zijn.

Dictum 2: Goede informatie beschikbaar te stellen voor nieuwe groepen die een woonvereniging willen starten, zodat deze groepen goed op weg worden geholpen.
In het hierboven genoemde periodieke overleg, wordt ook ingegaan op de informatie die nieuwe vereniging nodig hebben om te kunnen starten. Zodat voor zowel bestaande als nieuwe woonverenigingen in de juiste informatie kan worden voorzien.

Dictum 3: De regels omtrent de aanspraak op de juridische ondersteuning zo aan te passen dat ook woonverenigingen hier aanspraak op kunnen maken en voor woonverenigingen inzichtelijk te maken welke ondersteuning er voor hen is.
Tijdens de inspraakronde bij de gemeenteraad op 12 juni 2024 hebben een aantal woonverenigingen ingesproken. Daar werd onder andere aangegeven dat woonverenigingen geen toegang hebben tot juridische ondersteuning vanuit het Juridisch Loket. Dit komt omdat het Juridisch Loket enkel ondersteuning biedt aan personen met een lager inkomen. Het Juridisch Loket biedt geen ondersteuning aan verenigingen. Omdat het Juridisch Loket een initiatief is van de Rijksoverheid, kunnen we deze regels niet aanpassen.

Tijdens de periodieke overleggen met woonverenigingen diepen we de juridische ondersteuningvraag verder uit. Vanuit de knelpunten die daar op tafel komen, wordt onderzocht hoe verenigingen kunnen worden ondersteund.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

Het college van burgemeester en wethouders van Nijmegen

A.P.W. van de Klift
gemeentesecretaris

H.M.F. Bruls
burgemeester