



Nijmegen

Aan de gemeenteraad van Nijmegen

Postadres

Gemeente Nijmegen
Postbus 9105
6500 HG Nijmegen

Bezoekadres

Korte Nieuwstraat 6
6511 PP Nijmegen

T 14 024
nijmegen.nl

Contactpersoon

Angela van Velden
a.van.velden@nijmegen.nl
T 024 – 329

Ons kenmerk

E20.000962

Datum 2 november 2021
Onderwerp financiering collectieve bouw- en
wooninitiatieven

Geachte leden van de raad,

Op 28 oktober 2020 heeft uw raad de motie 'Help de doe-het-zelver' aangenomen. In de brief van 18 mei 2021 hebben wij een reactie gegeven op een aantal van uw vragen uit de motie. In die brief hebben wij tevens aangekondigd dat er een nadere uitwerking komt van de financieringsmogelijkheden voor zelfbouwinitiatieven..

Via deze brief geven wij een uitwerking van financieringsmogelijkheden voor zelfbouwinitiatieven, zoals gevraagd in de motie.

Bij SVn is een financieringsregeling voor wooncoöperaties in voorbereiding. Via een SVn coöperatiefonds kunnen wooncoöperaties een financiering (tweede hypotheek) aanvragen voor maximaal 30% van de totale investering. Het college staat positief tegenover de mogelijkheden die SVn gaat aanbieden voor de financiering van collectieve zelfbouwinitiatieven. Het college is voornemens hier een uitwerking aan te geven en aan uw raad aan te bieden nadat het coöperatiefonds, zoals beschreven in de Contourenschets Financieringsfaciliteit Wooncoöperaties, geëffectueerd is.

Uitvoeringsagenda Wonen

In de Uitvoeringsagenda Wonen 2020-2025 is ruimte gegeven aan bijzondere woonvormen. Voor collectieve woonvormen is de insteek om, in lijn met de behoefte, zo'n 30 woningen per jaar te realiseren. Het gaat dan om collectieven met koopwoningen ((CPO) en huurwoningen (CPOH/wooncoöperatie). Op voorhand is niet aan te geven welk aandeel in welke categorie, i.c. huur of koop, valt.

Maatschappelijke meerwaarde van collectieve wooninitiatieven

Bij collectieve wooninitiatieven gaat het niet uitsluitend om de woningen. Er spelen meer aspecten een rol.

Verantwoordelijkheid en betrokkenheid

De huidige maatschappij verwacht dat mensen meer eigen verantwoordelijkheid nemen, ook bij het wonen. Het gaat om zelfregie en zeggenschap. Naast betrokkenheid en de verantwoordelijkheid voor de woning, is de betrokkenheid bij de woonomgeving en buurt vaak ook aanwezig.

Doelgroepen

Een groep gelijkgestemden kan besluiten om gezamenlijk woningen te realiseren waarbij het niet uitsluitend gaat om de woning. Daarbij valt te denken aan duurzame wooninitiatieven, een groep senioren die samen (en toch apart) wonen, tegen eenzaamheid, of bijvoorbeeld een mix van meerdere generaties.

Zelfredzaamheid en zorg voor elkaar

Bij collectieve wooninitiatieven zijn de burens geen onbekenden. Het is een kleine groep mensen die elkaar kent en spreekt. Burenhulp wordt gemakkelijk en gewoon, mantelzorg bespreekbaar en vanzelfsprekend. Dit sluit ook aan op de huidige tijd waarin van mensen verlangd wordt dat zij langer zelfstandig thuis blijven wonen en de zorg zoveel mogelijk zelf organiseren. En mocht het nodig zijn, dan kan professionele zorg mogelijk samen ingekocht worden.

Diverse vormen van collectieve bouw- en wooninitiatieven

Er zijn meerdere vormen van collectief opdrachtgeverschap die tot doel hebben om gezamenlijk woningen voor eigen gebruik te realiseren. Concreet gaat het om het verschil tussen het realiseren van (individuele) koopwoningen of (vrije sector) huurwoningen in collectief eigendom.

CPO

Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) betreft een groep huishoudens die gezamenlijk een aantal woningen voor eigen gebruik realiseert. Het gaat om koopwoningen waarbij elk huishouden een individuele hypotheek afsluit volgens de normale hypotheekregels en voorwaarden bij individuele huishoudens. Als voorbereidingskosten niet gefinancierd worden met een voorschot op de hypotheek, is er de mogelijkheid tot een subsidie of lening van de provincie.

CPOH/wooncoöperatie

CPOH staat voor Collectief Particulier Opdrachtgeverschap voor Huurders en is een vorm die afgeleid is van collectief particulier opdrachtgeverschap, zij het dat de uiteindelijke bewoners huurders zijn in plaats van eigenaren. CPOH is feitelijk een coöperatieve woonvereniging, ook wel wooncoöperatie genoemd.

CPOH is een middel om betaalbare vrije sector huurwoningen te realiseren voor mensen met een middeninkomen voor wie geen betaalbaar alternatief is. De betaalbaarheid wordt mede bereikt door de woningen in eigen beheer te nemen. De vereniging heeft geen winstoogmerk (wel een sluitende exploitatiebegroting). De huren zijn kostendekkend. De kosten zijn de aflossing van lening(en) en reserveringen voor beheer, (groot) onderhoud en (mutatie)leegstand.

De coöperatieve woonvereniging is een vereniging met de volgende uitgangspunten:

- Het 'collectief': Met wordt lid van de coöperatieve vereniging.
- De leden van de vereniging zijn de 'particuliere opdrachtgevers'.
- Met elkaar – als 'collectief' - worden de plannen (nieuwbouw, verbouw, aankoop) uitgewerkt.
- De woningen worden door de coöperatieve woonvereniging vervolgens verhuurd aan de leden.

De wooncoöperatie is feitelijk niet nieuw. Diverse woningcorporaties zijn ooit gestart als wooncoöperatie. De wooncoöperatie is in deze tijd wel een instrument om opnieuw in te zetten.

Financiering van de wooncoöperatie (CPOH)

Banken zijn niet bereid om CPOH-initiatieven volledig te financieren. De bereidheid gaat niet verder dan zo'n 70% van de totale investering. Bewonerscollectieven hebben niet altijd voldoende eigen middelen om een deel uit eigen middelen te financieren. Om die reden hebben wij verschillende mogelijkheden onderzocht.

Gemeentelijke lening

In het 'Beleidskader Verstrekken lening of garantie' staan de kaders, voorwaarden en uitgangspunten voor het eventueel verstrekken van een lening of garantstelling door de gemeente. Belangrijkste uitgangspunt is dat de gemeente geen bank is. Wel kan eventueel een lening of garantie worden verstrekt als dit een maatschappelijk doel dient. Daarnaast moet het voor de aanvrager niet mogelijk zijn om bij een normale marktpartij een lening te krijgen en mogen wij ook niet in concurrentie treden met de markt.

Bij een gemeentelijke lening wordt altijd de afweging gemaakt of deze een collectief doel dient of dat het gaat om individuele belangen. Bij een wooncoöperatie gaat het niet alleen om het individuele belang van de eerste bewoners, maar ook om degenen die in later jaren de woningen gaan bewonen. Naast het woongenot hebben de bewoners ook een gezamenlijke verantwoordelijkheid voor het vastgoed en de exploitatie. En anders dan bij een individuele koopwoning, wordt er geen eigen vermogen opgebouwd door het individu. Opgebouwd vermogen is en blijft van de coöperatie (vast te leggen in de Statuten) en wordt, bij voldoende opgebouwd vermogen, ook ingezet voor/door de coöperatie.

SVn

De gemeente heeft niet de expertise in huis voor de beoordeling en afwikkeling van hypotheekaanvragen. Een regeling via SVn, en het benutten van de expertise van SVn hierbij, is daarom een goed alternatief zijn.

Bij SVn is een financieringsregeling voor wooncoöperaties in voorbereiding. Via een SVn coöperatiefonds kunnen wooncoöperaties een financiering (tweede hypotheek) aanvragen voor maximaal 30% van de totale investering. Een dergelijk fonds is vergelijkbaar met het fonds voor startersleningen.

Een lening via één van de SVn fondsen betreft een tweede hypotheek of achtergestelde lening. De voorwaarden, zoals het maximum bedrag dat geleend kan worden, de hypotheekrente en de termijn waarbinnen de lening afgelost moet worden, zijn door de gemeente te bepalen en vast te leggen in een verordening.

De gemeente zorgt dat het fonds gevuld wordt. Uitgangspunt is dat een kostendekkende rente in rekening wordt gebracht bij de deelnemers, zodat de financierings- en overige kosten van de gemeente afgedekt zijn binnen de regeling.

Zoals bij meer leningen van SVn, kan ook de provincie een financiële bijdrage leveren. Vooral nog is niet bekend of de provincie Gelderland hiertoe bereid is.

Baten en risico's

Het college ziet de behoefte aan betaalbare vrije sector huurwoningen en de wooncoöperatie als één van de instrumenten om meer van deze betaalbare vrije sector huurwoningen te realiseren. Het college ziet ook de maatschappelijke meerwaarde.

Baten

De meerwaarde van het ondersteunen van CPOH-initiatieven is onder andere gelegen in het toevoegen van vrije sector huurwoningen met een huur die uitsluitend kostendekkend is en geen winstoogmerk heeft. Ook de maatschappelijke meerwaarde, zoals betrokkenheid bij de woning en woonomgeving en de betrokkenheid van bewoners met elkaar, is een reden om een stap verder te zetten bij de ondersteuning van collectieve wooninitiatieven.

Risico's

Leningen via één van de fondsen van het SVn zijn achtergesteld ten opzichte van de eerste hypotheek of zakelijke lening. Dit brengt altijd een risico met zich mee. Als leningen niet meer afgelost worden en de woningen door de bank verkocht worden, is de opbrengst voor de eerste lening-/hypotheekverstrekker. Erna wordt de achtergestelde lening of tweede hypotheek pas ingelost.

Vooralsnog heeft een dergelijke situatie zich nog niet voorgedaan bij één van de andere SVn fondsen van de gemeente. Mocht een dergelijke situatie zich wel voordoen, dan gaat het echter wel om grotere bedragen dan de leningen van de huidige regelingen.

Vervolg

Wij zijn voornemens om het invoeren van een SVn coöperatiefonds nader te onderzoeken en uit te werken en de resultaten hiervan voor te leggen aan uw raad, zodra SVn de mogelijkheden van een coöperatiefonds geëffectueerd heeft.

In de Uitvoeringsagenda Wonen is ruimte gegeven aan collectieve woonvormen. Het gaat om 30 woningen per jaar en kan zowel CPO als CPOH zijn. Als we rekening houden met circa 15 woningen per jaar in CPOH, gaat het om (mede)financiering van maximaal 15 woningen per jaar. Bij een financiering van maximaal 30% van de investering en rekening houdend met een gemiddelde prijs per woning van € 200.000, gaat het om een jaarlijks aan te trekken vreemd vermogen van maximaal € 900.000. Na uitwerking van het coöperatiefonds en bekendmaking hiervan, wordt duidelijk om hoeveel initiatieven en woningen het werkelijk gaat. De raad is bevoegd om een maximum te stellen aan het bedrag dat via het fonds toegekend wordt aan CPOH-initiatieven.

Bij het onderzoek worden de voorwaarden uitgewerkt zoals de verplichting tot het oprichten van een coöperatieve woonvereniging, afspraken over de continuïteit van de coöperatieve woonvereniging (bijvoorbeeld bij bestuurswisselingen), eventueel een beschrijving van de doelgroepen en de huurprijs en huurverhoging (inflatie volgend). Ook dienen er voldoende leden te zijn, dient aangetoond te worden dat het initiatief kansrijk is en dat de woningen geschikt zijn voor de eerste én de erna volgende huurders. Dit betekent trouwens niet dat het uitsluitend 'standaard' woningtypen kunnen zijn. Creativiteit van bewonerscollectieven kan leiden tot innovatieve, nieuwe woonconcepten.

Onderdeel van het onderzoek is het gesprek met de provincie over de intenties van de gemeente om een financiële bijdrage te leveren aan het SVn coöperatiefonds.

Hoogachtend,

Het college van burgemeester en wethouders van Nijmegen

mr. drs. A.H. van Hout
gemeentesecretaris

drs. H.M.F. Bruls
burgemeester