

# Contourenschets Financieringsfaciliteit Wooncoöperaties

## CONCEPT



Samenstellers:

Frank Wassenberg, Tanja Morsheim, Platform31

Pim Beertema, Richard Luigjes, SVn

Datum: 7 juli 2021

## 1. Vooraf: waarom een Financieringsfaciliteit voor wooncoöperaties?

**Financiering van wooncoöperaties is een groot probleem waarvoor een oplossing hard nodig is. Algemeen wordt erkend dat als de financiering niet gemakkelijker en toegankelijker wordt, wooncoöperaties nooit een serieuze woonvorm kunnen worden. Doel van deze notitie is een model te ontwikkelen voor een landelijke Financieringsfaciliteit Wooncoöperaties, waarin afzonderlijke partijen naar behoefte kunnen participeren. Zo'n Faciliteit kan in twee varianten worden uitgewerkt: een landelijk fonds in de vorm van een aparte entiteit, of als een faciliteit rekening courant. Vanwege de snelheid ligt onze voorkeur bij de tweede invulling. In deze notitie schetsen we de contouren.**

Wooncoöperaties zijn een alternatief voor een woning kopen of huren, en zijn om twee redenen relevant. Ten eerste kunnen ze de woningtekorten helpen verminderen en ten tweede vormen ze een antwoord op de behoefte aan eigen regie, zorg voor elkaar en meer gemeenschappelijkheid in de dagelijkse woonsituatie. Beide belichten we hierna.

Deze contourenschets voor een landelijke Financieringsfaciliteit Wooncoöperaties is tot stand gekomen in een coproductie tussen Platform31 en SVn. Met deze schets willen wij de direct betrokken stakeholders, te weten provincies, gemeenten, corporaties, Rijk, BNG, NHG en de banken, informeren over en betrekken bij het door ons voorgestelde landelijke model.

Dit is nog een concept, bedoeld om alle partijen alvast te informeren dat gewerkt wordt aan een landelijke financieringsfaciliteit. De details ervan worden nu ingevuld en de hoop is dat we in september een operationele variant hebben. Alle betrokken stakeholders kunnen dan meedoen met deze landelijke Financieringsfaciliteit Wooncoöperaties.

Financiering kan op twee manieren concreet worden: als fonds en als faciliteit rekening courant. SVn kan beide varianten faciliteren, net zoals zij dat ook doet met andere financieringsondersteuning. Bekende voorbeelden van aparte fondsen zijn de JESSICA fondsen en het BNG-Duurzaamheidsfonds. Voorbeelden van een financieringsfaciliteit rekening courant zijn de Starterslening en de Duurzaamheidslening. De recente Financieringsfaciliteit Binnenstedelijke Transformatie, zoals die door SVn wordt uitgevoerd in opdracht van BZK, is het meest relevante voorbeeld en past voor wat betreft het format en inhoud vrijwel naadloos op de Faciliteit Wooncoöperaties. Banken, BNG, NHG, Rijk en andere partijen kunnen instappen in de Financieringsfaciliteit.

## 2. De eerste aanleiding: de vastgelopen woningmarkt

Het woningtekort beheerst het nieuws. Koopprijzen zijn tot historische hoogtes gestegen, wachttijden lopen op tot boven de tien jaar en vrijemarkthuren kosten een modale verdiener al gauw meer dan de helft van zijn inkomen. De krapte op de woningmarkt is inmiddels als een olievlek vanuit de Randstad over het land uitgevloeid. Zelfs in voormalige krimpgebieden zijn nu tekorten.

Eind 2020 berekende ABF dat het woningtekort 330.000 woningen bedraagt, oftewel 4,2% van de woningvoorraad. Dat zijn meer woningen dan er staan in de stad Rotterdam, of in de hele provincie Friesland. Het tekort zal de komende jaren, volgens deze zelfde berekening, nog verder oplopen tot boven de 400.000 over vijf jaar.

Het kabinet stelde al eerder als doel om het woningtekort in vijftien jaar terug te brengen door minimaal 75.000 woningen per jaar te bouwen. Dat lukte de afgelopen jaren met veel inspanning, maar staat door de dalende afgifte van bouwvergunningen weer onder druk. Veel partijen – bijvoorbeeld die zich verenigd hebben in de Actieagenda Wonen, en ook veel politieke partijen - willen het tekort verder verkleinen door de woningbouw te versnellen, en streven naar minstens 100.000 woningen per jaar en een bouwproductie van 1 miljoen woningen in de komende tien jaar. Vooral nog zijn de plannen niet echt concreet en zijn er de nodige hobbels te nemen. Mag er wel of niet buiten de gemeentegrens gebouwd worden? Wat is de kerntaak van de corporaties? Komt er meer ruimte voor ontwikkelaars? Hoe worden de starters en de middenklasse straks bediend? Bij welke groepen ligt de (bouw)prioriteit? Genoeg issues om een versnelde bouwproductie nog meer te vertragen. Bovendien hangen de verhuurdersheffing, de stikstofproblematiek en het trage vergunningenstelsel als een donkere wolk boven alle voornemens. Een eenvoudige oplossing die zorgt voor tempo in de bouwproductie ligt dus niet voor de hand.

Door de krappe woningmarkt zitten tal van groepen in de knel. Stadsbestuurders worden dagelijks met hen geconfronteerd. Jongeren blijven steeds langer thuis wonen. Ex-studenten keren noodgedwongen terug naar hun ouders. Woonstarters worden weggeconcurrerd door beleggers, en moeten vervolgens hetzelfde huis huren voor dubbel zo hoge woonlasten. Het aantal dak- en thuislozen is verdubbeld. De 'vitale beroepen' met een modaal inkomen trekken uit de stad en moeten dagelijks ver reizen. Ouderen zien geen aantrekkelijk aanbod en blijven steeds langer wonen in hun grote eengezinshuis en blokkeren daarmee de zo belangrijke en nodige doorstroming op de woningmarkt.

De huidige omstandigheden belemmeren de toegankelijkheid en betaalbaarheid van de woningmarkt voor toetreders en woningzoekers, zoals het rapport Brede Heroverwegingen het stelt. Daarom verenigen mensen zich in coöperatieven om zelf hun eigen woonsituatie te verbeteren en zelf te bouwen. Hun plannen liggen er, maar ze lopen tegen verschillende belemmeringen op. Financiering is daarvan een van de belangrijkste.

In een recente Kamerbrief (21 juni 2021) stelt de minister dat wooncoöperaties een beperkte toegevoegde waarde hebben bij het oplossen van de grote vraagstukken op de Nederlandse woningmarkt<sup>1</sup>. Tegelijkertijd stelt ze dat de wooncoöperatie wel een geschikt vehikel kan zijn om specifieke woonwensen van gelijkgezinde groepen van personen te realiseren. De Kamerbrief is verschenen naar aanleiding van een onderzoek door Ecorys in vijf Europese landen. Eén van de conclusies hieruit is dat de buitenlandse wooncoöperaties alleen mogelijk zijn met de inbreng van eigen vermogen van toekomstige bewoners. In het buitenland richt men zich ook meer op de middengroepen, waardoor daar een segment is ontstaan dat ligt tussen de traditionele huurwoning en koopwoning.

### 3. Aanleiding twee: de coöperatieve woonwens

De coöperatieve woonvereniging is een opkomende organisatievorm onder burgerinitiatieven, ook in het wonen. Wooncoöperaties vormen een derde weg, naast huren en kopen van een huis, en zijn gebaseerd op eigen regie, gemeenschappelijk wonen en het delen van een aantal voorzieningen. Hoewel Nederland al (heel lang) een aantal wooncoöperaties kent, is het voor veel mensen nog onbekend terrein. In verschillende buurlanden komen veel meer wooncoöperaties voor en is het gemeengoed in de woningbouw, zowel voor lagere als middeninkomensgroepen. In de in 2015 vernieuwde Woningwet zijn wooncoöperaties expliciet opgenomen. Sindsdien ondersteunt het Rijk met gerichte programma's de totstandkoming van meer wooncoöperaties.

Eén van de grootste knelpunten voor enthousiaste en daadkrachtige groepen initiatiefnemers is het verkrijgen van financiering indien een locatie of vastgoed wordt aangekocht. Deze belemmering is groot. Het onderzoek van Finance Ideas eind 2020, in opdracht van het ministerie van BZK, stelde dat op de huidige manier de financiering een te groot knelpunt vormt om in de nabije toekomst méér wooncoöperaties te krijgen in Nederland.<sup>2</sup>

Banken zijn terughoudend, wooncoöperaties zijn voor hen geen standaard product, 'klanten' worden als risicovol beschouwd en moeten een (hoger) zakelijk tarief betalen, het maximale leenbedrag is bij lange na geen 100% (zoals bij een particuliere koper) en initiatiefgroepen zijn afhankelijk van gulle bijdrage van familie, vrienden en 'crowdfunders'.

Het onderzoek van Finance Ideas concludeert dat:

- tijdens de initiatief- en de planfase bancaire financiering in principe niet mogelijk is omdat er geen onderpand is
- tijdens de bouwfase het lastig is om een bank te vinden die krediet wil verlenen en de omvang van het krediet niet de volledige ontwikkel- of aankoopkosten dekt
- een dergelijke financieringsvorm niet past in het kredietbeleid van banken

Het moet daarom anders en eenvoudiger.

<sup>1</sup> <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/kamerstukken/2021/06/21/kamerbrief-over-internationaal-vergelijkend-onderzoek-naar-wooncooperaties>

<sup>2</sup> <https://finance-ideas.nl/wp-content/uploads/2020/11/rapport-financiering-van-wooncooperaties.pdf>

Voor elke bewoner die in een wooncoöperatie terecht komt, hoeft geen ander huis te worden gebouwd. Het telt als het ware van de één miljoen af.

Sinds decennia wordt er over de financieringsproblematiek van wooncoöperaties gesproken en nagedacht zonder dat dit tot een oplossing heeft geleid. Nu de druk op de woningmarkt onhoudbaar is geworden, is het tijd voor een andere mindset voor de coöperatieve woonvereniging door te denken in mogelijkheden i.p.v. belemmeringen.

Platform31 en SVn informeren met deze Contourenschets de betrokken stakeholders over het plan van aanpak voor een Nationale Financieringsfaciliteit Wooncoöperaties.

#### 4. Een landelijke Financiering voor Wooncoöperaties, met twee mogelijke invullingen

Deze contourenschets belicht een landelijke financiering voor Wooncoöperaties. In algemene zin is de basisgedachte van deze financiering tweeledig:

- het op korte termijn laten toenemen van de bouwproductie voor de juiste doelgroep
- het wegnemen van financieringsrisico's voor banken

Met de breed gedragen vaststelling dat de financiering een struikelblok is voor de wooncoöperatie, hebben de gemeente Amsterdam en SVn een financieringsmodel ontwikkeld om daarmee de realisatie van wooncoöperaties in de hoofdstad van de grond te krijgen. Door een financiële bijdrage van de Amsterdam zal de gemeente middels wooncoöperaties de komende jaren aanzienlijke aantallen woningen toevoegen aan de woningvoorraad (Actieplan wooncoöperaties, september 2019). Voortbordurend op dit initiatief ligt het voor de hand dit format landelijk uit te breiden.

De financiering van wooncoöperaties kan op twee manieren vorm krijgen:

1. een zelfstandige aparte entiteit opererend als een landelijk fonds via SVn
2. een gemeentelijke financieringsfaciliteit in rekening courant via SVn

Beide modellen hebben ten opzichte van elkaar voor- en nadelen. In beide formats wordt een tijdelijke financiële bijdrage dan wel garantiestelling gevraagd van overheden. Die is nodig om het gat te dichten tussen de totale investering en de maximale bancaire projectfinanciering. Vaak willen banken aan wooncoöperaties niet meer dan 70 of 75% financieren, wat een gat van 25-30% overlaat. Een eigen financiële inbreng van de wooncoöperatie is gewenst, al was het maar vanwege het commitment van de leden van de wooncoöperatie aan het project. Dit komt overeen met het genoemde internationale onderzoek door Ecorys. Een eigen inbreng van circa 5-10% wordt in Nederland redelijk geacht, wat echter nog steeds een groot tekort overlaat. De inbreng van een eigen bijdrage is voornamelijk een punt van onderzoek en wordt nader bekeken of deze optioneel gemaakt kan worden. De financiële bijdrage van overheden is nodig om het risico van de bancaire projectfinanciering te beperken tot een aanvaardbaar niveau om daarmee banken comfort te bieden.

De gevraagde financiële bijdrage/garantiestelling van overheden is tijdelijk van aard en is gebaseerd op een revolverend principe. Diezelfde bijdrage komt in principe weer terug naar diezelfde overheid in de vorm van rente en aflossing. Overheden faciliteren het fonds en dragen tijdelijk bij om de bancaire projectfinanciering mogelijk te maken, nodig om de nieuwbouw (of verbouw) te kunnen realiseren. Hoe meer verschillende overheden bijdragen des te groter is de hefboom om projecten haalbaar te maken.

Qua financieringsmethodiek kan gebruik gemaakt worden van een apart fonds met een eigen governance waarmee een zelfstandige entiteit wordt opgericht. Óf er kan gekozen worden voor het aanhouden van een rekening-courant bij SVn van waaruit leningen worden verstrekt. De governance van SVn is dan van toepassing en SVn is dan de geldverstrekker. Hierna lichten we beide varianten nader toe.

De tweede variant, de Financieringsfaciliteit, heeft de voorkeur vanwege de snelle en eenvoudige werkwijze.

#### 4.1 Eerste variant: aparte entiteit landelijk fonds

Een landelijk Fonds Wooncoöperaties in een aparte entiteit staat nadrukkelijk op afstand van overheden. Dat kan voordelen hebben voor overheden. Het fonds met als vorm een eigen entiteit heeft een eigen bestuur, eigen statuten, eigen governancestructuur, een eigen kredietcommissie en eigen verslaglegging.

Vanwege wetgeving kan het voor banken eenvoudiger zijn als financier op te treden voor projecten die vanuit deze eigen entiteit in aanmerking komen.

Het fonds is alleen actief in die gemeenten en provincies die kapitaal inbrengen en de regeling faciliteren. Vertrekpunt voor een aparte entiteit is een landelijk fonds met eigen statuten en een landelijk geldend investeringsprogramma. Over dit investeringsprogramma zal met overheden consensus moeten worden bereikt om tot een optimaal werkbaar format te komen.

Het inrichten van een landelijk fonds met een aparte entiteit vraagt tijd en er zijn kosten verbonden aan het inrichten en managen van het fonds door de fondsmanager. SVn draagt als fondsmanager zorgt voor de kredietbeoordeling van de financieringsaanvragen en bewaakt dat de risico's van de verstrekte leningen nooit hoger zullen zijn dan het risicokapitaal dat aanwezig is in het fonds.

SVn beheert op dit moment als fondsmanager 5 Nederlandse en 4 Europese fondsen.

#### 4.2 Tweede variant: gemeentelijke faciliteit wooncoöperaties via rekening courant bij SVn

Dit tweede model is eenvoudiger van structuur en borduurt voort op de wijze waarop 350 gemeenten bijna 500 financiële regelingen hebben ondergebracht bij SVn. SVn voert financiële regelingen uit namens overheden en is zeer ervaren met kredietverlening aan particulieren en ondernemers. De landelijke Faciliteit Wooncoöperatie wordt in dat geval bij SVn aangehouden in een rekening courantstructuur waarbij een gemeentelijke verordening als basis dient en is eenvoudig en snel te implementeren.

Binnen deze tweede variant zijn de meeste raakvlakken te vinden met de Starterslening en de Financieringsfaciliteit Binnenstedelijke Transformatie. Binnen deze contourenschets is het voornemen om het format van de Financieringsfaciliteit Wooncoöperaties op eenzelfde manier vorm te geven als de Financieringsfaciliteit Binnenstedelijke Transformatie. Net als bij o.m. de Starterslening zijn hierbinnen verschillende mogelijkheden voor gemeenten en provincies om eigen accenten te leggen. De beide onderstaande financieringsregelingen bieden elementen om te komen tot een ideale mix waarbij een landelijke Financieringsfaciliteit Wooncoöperaties eenzelfde structuur kan krijgen waarbij eenvoud en snelheid de sleutels zijn.

- **Financieringsfaciliteit Binnenstedelijke Transformatie**

*De Transformatiefaciliteit biedt kortlopende leningen om de voorfase van woningbouwprojecten te financieren, zodat initiatiefnemers sneller kunnen starten met de (her)ontwikkeling van de locaties. Het gaat om leningen voor aankoop of ontwikkelkosten van binnenstedelijke transformatielocaties. SVn verstrekt tot 50% van de aankoop-/ontwikkelkosten (maximaal € 3,5 miljoen). Combinaties van inbreng eigen vermogen, cofinanciering met andere geldverstrekkers en subsidie van publieke en/of private partijen zijn mogelijk. BZK heeft € 58 miljoen beschikbaar gesteld en leningen worden verstrekt en beheerd door SVn binnen de kaders van de Subsidieverlening Financieringsfaciliteit binnenstedelijke transformatie. De Transformatiefaciliteit verstrekt leningen aan initiatiefnemers (ontwikkelaars) van transformatieprojecten. Dit zouden op een vergelijkbare wijze initiatieven van wooncoöperaties kunnen zijn.*

- **Starterslening**

*De Starterslening is wellicht het bekendste product van SVn. De Starterslening is een tweede hypotheek bovenop de reguliere hypotheek voor iemands eerste woongebouw. Op dit moment maakt ongeveer 70% van de gemeenten gebruik van de Starterslening. Provincies en Rijk konden en kunnen participeren, en een deel van de lening voor rekening nemen. De deelnemende overheden kunnen zelf de doelgroep, hoogte lening en de maximale koopsom bepalen. 'Klanten' wonen (of gaan wonen) in de betreffende gemeente of provincie. Deelnemende overheden leggen geld in, waarop 'hun' bewoners vanuit een rekening courant een lening kunnen afsluiten. Gemeenten hebben als het ware trekkingsrechten op 'hun' deelnamebedrag. De provincie en eventueel het rijk kunnen dit bedrag verhogen, en zo meer wooncoöperaties mogelijk maken. SVn beheert het fonds, voert de regeling uit, verstrekt leningen en beheert de provinciale of gemeentelijke financieringsportefeuilles.*

## 5. Rol bancaire sector

SVn is aan de hand van deze contourenschets in gesprek met de bankensector of de sector voldoende comfort voelt bij het beperken van de risico's tot een voor de banken aanvaardbaar niveau om te participeren in de landelijke Faciliteit Wooncoöperaties.

De bancaire sector kan binnen de Financieringsfaciliteit op verschillende wijzen als financier optreden. Dat kan in hoofdlijnen op twee manieren. De eerste manier is financiering per afzonderlijke wooncoöperatie. De bancaire sector financiert dan 70% van de totale financiering van een coöperatieve woonvereniging met het recht van 1<sup>e</sup> hypotheek op het woningcomplex. De overige 30% wordt dan gefinancierd door een door overheden gevuld fonds of entiteit bij SVn.

De tweede manier is een groter fonds of faciliteit, waarbij de bancaire sector als cofunder optreedt van dit algemene fonds of faciliteit. Financiering gebeurt samen met overheden, waarbij dezelfde verhouding 70%-30% voor de hand ligt. Consequentie hiervan is dat de bank geen hypotheekrecht heeft op afzonderlijke complexen, maar dat wel 100% financiering voor de coöperatieve woonverenigingen geregeld is.

SVn fungeert in beide opties als uitvoerder, en is de contactorganisatie tussen de financiers en de wooncoöperaties.

### Rol NHG en BNG

Binnen dit kader is ook inmiddels gesproken met NHG om te toetsen of ook zij een rol kunnen nemen in het afmaken en beperken van financiële risico's. NHG staat positief tegenover de oprichting van een Fonds of Financieringsfaciliteit dat leidt tot meer betaalbare koopwoningen. De door SVn beoogde rol voor NHG is om borg te staan voor elke te verstrekken financiering aan een coöperatieve woonvereniging voor tenminste 30% van de financiering. NHG geeft echter aan niet dezelfde rol te kunnen vervullen bij hypothecaire financiering voor een coöperatieve woonvereniging als die het vervult bij hypothecaire financiering voor particulieren vanwege de statutaire kaders waarbinnen NHG opereert, maar desgevraagd door haar statutaire stakeholders is NHG zeker bereid de haalbaarheid te onderzoeken van de door SVn beoogde rol voor NHG.

Verder wordt met de **BNG** gesproken om te kijken hoe zij aan een Fonds of Faciliteit kunnen bijdragen. Ook de BNG staat er positief tegenover, en bekijkt hoe het zich verhoudt tot eisen op het gebied van compliance en mate van risicobeoordeling bij leningen onder garantstelling van overheden.

## 6. Tenslotte

Platform31 en SVn schetsen met deze notitie de contouren van een concreet financieringsinstrument voor wooncoöperaties. Financiering blijkt een grote belemmering te zijn voor wooncoöperaties in oprichting. Startpunt van de landelijke Financieringsfaciliteit Wooncoöperaties zijn bestaande en bekende producten van SVn; de voorgestelde Financieringsfaciliteit haakt hierop aan. Groot voordeel is een snelle start; veel aspirant-wooncoöperaties kampen nú immers met een financieringsprobleem. Met de voorgestelde Financieringsfaciliteit kunnen gemeenten en provincies eenvoudig aanhaken.

Wij hopen dat de landelijke Financieringsfaciliteit Wooncoöperaties een daadwerkelijke bijdrage levert aan het verminderen van het financieringsprobleem voor initiatieven die een bijdrage leveren aan de krappe woonsituatie in het land.