

Opzet coöperatie voor betaalbare sociale koopwoningen

De **Werkgroep Betaalbaar Bouwen (WBB)** heeft de Omgevingsvisie Breda 2040 grondig bestudeerd en geoordeeld dat betaalbaar wonen daarin onvoldoende aandacht krijgt. De WBB kiest daarom voor het uitwerken van een concrete aanpak van betaalbaar wonen met het beproefde coöperatieconcept met een innovatieve aanpak.

Dit coöperatieconcept, een juridische vorm, draagt innovatieve oplossingen aan waarbij initiatieven vanuit burgers een doorslaggevende rol spelen. Met name bij energietransitieprojecten wordt deze methodiek toegepast. Onze buurgemeente Terheijden is daar een landelijk voorbeeld van.

Langs dezelfde weg is, voor het bouwen en beheren van een voorraad **betaalbare** sociale koopwoningen, een coöperatief juridisch concept uitgewerkt. Daarmee wil de werkgroep een doorbraak forceren op het terrein van de betaalbaarheid. Daarbij maakt de WBB gebruik van haar ruime kennis eerder opgedaan bij eigen grootschalige projecten met particuliere opdrachtgevers.

Doel van de coöperatie en de financieringsconstructie

- Het doel van de coöperatie is een voorraad *blijvend* goedkope sociale koopwoningen te ontwikkelen door de toepassing van een innovatieve financieringsconstructie die daarmee de woningen bij koop en verkoop over een langere tijdsperiode betaalbaar houdt.
- Waarom sociale koopwoningen? Om de kopers te laten profiteren van de zeer lage rentestanden en ze deelgenoot te maken van toekomstige waardeinstijgingen c.q. waardedalingen. In een meerjarenoptiek is de resultante van waardeinstijging en waardedaling aantoonbaar *altijd* stijgend.
- Het coöperatiebestuur bestaat uit kapitaalkrachtige vijftigers. Zij kijken met grote bezorgdheid naar het buitensporig gebrek aan betaalbare woningen voor hun kinderen en kleinkinderen en die van anderen. Dit bestuur werft daarom leden die investeren in grondaankoop tegen een aantrekkelijk rendement en daarmee een optie kunnen verwerven voor een woning.
- De coöperatie ontwikkelt betaalbare sociale koopwoningen in een financieringsconstructie waarbij de verkoopprijs 75% van de getaxeerde marktwaarde bedraagt. Deze verkoopprijs komt overeen met de stichtingskosten. De andere 25% van de marktwaarde is en blijft bij doorverkoop eigendom van de coöperatie.
- Bij doorverkoop wordt deze systematiek van verkoop gehandhaafd. De taxateur bepaalt de marktwaarde op dat moment, 75% van de marktwaarde gaat naar de woningeigenaar en 25% blijft in handen van de coöperatie.
- De coöperatie heeft de optie om de woningen 10 à 15 jaar in dit systeem te houden en daarna bij verkoop de woningen tegen de *dán* geldende marktwaarde te verkopen. Dan valt de waarde van 25% vrij en kan de coöperatie eventueel een soortgelijk nieuw woningbouwplan opzetten.
- De cumulatieve marktwaarde van de woningen functioneert als een revolving fund om een goedkope voorraad op te bouwen en fondsen op te bouwen voor nieuwe projecten.
- De koper verkrijgt voor zijn 75% het volledig vruchtgebruik en kan indien gewenst veranderingen en verbeteringen aanbrengen. Bij verkoop wordt rekening gehouden met de (toegenomen) waarde van deze verbeteringen die alleen de verkopende partij toekomt.
- De koper kan bij de bank een hypotheek krijgen van 70 tot 75% van de getaxeerde marktwaarde en deze bij voorkeur annuïtair financieren. De woonlasten zijn daarbij voor starters en andere lage inkomens laag en zodoende ruimte scheppend voor een verder wooncarrièrepad.
- Bij een innovatieve financieringsconstructie hoort ook een innovatieve aannemer om standaard nul-op-de-meter woningen te bouwen met concurrerende prijzen en snelle bouw tijden.
- Langs deze lijnen werkt de coöperatie een exploitatieopzet uit voor een project van bijvoorbeeld 40 betaalbare sociale koopwoningen samen met zowel een innovatieve aannemer als een innovatieve financieringsconstructie.

Innovatief betaalbaar bouwen

- De [Werkgroep Betaalbaar Bouwen](#) heeft onderzoek uitgevoerd naar de huidige stand van zaken bij innovatieve bouwbedrijven. Bouwbedrijven zijn op grote schaal bezig met innovaties in toeleveringen van tweedimensionale en driedimensionale kant-en-klare woningproducten die standaard een nul-op-de-meter kwaliteit hebben. Met daarnaast veel aandacht voor verantwoord materiaalgebruik, stikstofarm bouwen, transportarm vervoer en circulair ontwerpen.
- Als voorbeeld. De WBB heeft contact met een innovatief bouwbedrijf (Tilburg) en samen is een pilot uitgewerkt met actuele kostencijfers voor een project van 40 betaalbare woningen. De resultaten daarvan kunnen op aanvraag worden verstrekt (bijvoorbeeld voor de groepen starters en senioren).
- Het genoemde woningtype van 81 m2 bruto vloeroppervlak heeft het kwaliteitsniveau nul-op-de-meter en een gegarandeerde energieopbrengst.
- De werkelijke woonlasten voor starters en andere lagere inkomenscategorieën zijn aantoonbaar *lager dan* de huursubsidiegrens.
- Betaalbaar bouwen en zo kunnen kopen is uiteindelijk minder belastend voor de huurtoeslagen. Draagt bij aan de inkomsten van de gemeente (onroerend goed). En het creëert zowel in tijd als en geld (wonen en sparen) ruimte voor de eigenaar voor een verdere 'woonmarktcarrière' en daarmee voor doorstroming. En dat is goed voor Breda.
- Uitgaande van het woningtype kan de WBB zowel de stichtingskosten als de marktwaarde van de woning weergeven. Met deze twee begrippen wordt gewerkt in de financieringsconstructie om een betaalbare woning voor lage inkomens te kunnen aanbieden.

Exploitatieopzet coöperatie

- De coöperatie wordt bij de initiële verkoop van de sociale koopwoning voor 25% eigenaar van de getaxeerde marktwaarde en bouwt hiermee een aanzienlijk revolving fund op. Dit fonds wordt ingezet om over langere tijd betaalbare woningen te kunnen (blijven) aanbieden. De eerste koper gaat niet dus met de winst strijken.
- De coöperatie vraagt de Gemeente om medewerking op grond van haar wettelijke verplichtingen t.a.v. bestemmingsplannen, toezicht op woningbouw en participatie. Maar ook om haar politiek morele verplichting, in het kader van de woningnood, om gronden en/of gebouwen met gronden te kunnen verwerven tegen marktconforme voorwaarden voor het mogelijk maken van *betaalbare* woningbouw. En zodoende eerlijker speelvelden met de marktpartijen te waarborgen.
- Uit de Omgevingsvisie 2040 kan - naar de Werkgroep Betaalbaar Bouwen nu veronderstelt - opgemaakt worden welke bestemming deze gronden en gebouwen hebben.

Samenvattend

Coöperatieve bestuursvormen zijn ontwikkeld om meer evenwicht te brengen tussen de belangen van particulieren op de woningmarkt, gemeentelijke bestuurders en het bouwbedrijfsleven uitmondend in *een nieuwe, transparante en participerende stijl* van het plannen van de woonomgeving.

De coöperatie en behorende financieringsconstructie zijn al zodanig uitgewerkt dat betaalbare sociale koopwoningen op de woningmarkt aangeboden kunnen gaan worden om aan de hoge en urgente woningvraag van starters en de vele middeninkomenscategorieën te voldoen. *Nu de grond nog!*

De opzet is om een voorraad op te bouwen van blijvend goedkope en betaalbare woningen. Het is één van de effectieve antwoorden op de, ondanks de 6000 (geplande) woningen in Breda, nog steeds

groeïende discrepantie tussen de prijsontwikkeling van woningen en de inkomensontwikkeling van zowel starters als van andere lagere inkomens.

Het coöperatievoorstel is mede gericht op kapitaalkrachtige vijftigers, om zelf *samen handelend* te kunnen optreden bij de aankoop van grond en/of gebouwen met grond in de *concurrentie* met projectontwikkelaars.

In deze Omgevingsvisie 2040 (woonomgeving) besteedt de Gemeente Breda, naar inzicht van de WBB, weinig tot geen aandacht aan het aspect van de *betaalbaarheid* voor deze *kwetsbare* doelgroepen. Dat is voor de Werkgroep Betaalbaar Bouwen *vanuit maatschappelijk oogpunt niet langer aanvaardbaar*.

De Werkgroep Betaalbaar Bouwen wil van de *politiek* de *terechte* aandacht voor deze groepen en daarom de omarming van deze coöperatieaanpak. Met als doel dat initiatieven vanuit burger de eerlijke gelegenheid krijgen om zelf ook grondposities in te nemen en zo bij te dragen dat daarmee een deel van de te realiseren 26.000 woningen in de categorie 'betaalbaar wonen' wordt gerealiseerd.

Wij roepen hierbij '**de Bredase politiek**' op om nu vooral *actief haar verantwoordelijkheid* te nemen. Toon dat concreet aan onze inwoners. Omarm dit initiatief. Het is de hoogste tijd voor het aanbrengen van de noodzakelijke veranderingen. Onder uw wacht tikt de klok van de woningnood gewoon door. De coöperatie-aanpak is een grote wijzer die uren maakt. **En de wijzers en wijsheid zijn in uw handen.**

Met vriendelijke groet,

Werkgroep Betaalbaar Bouwen

Hans Botman cs.

18-5-2021