

## Cooplink | Kennisdeelsessie Huur- en koopwoningen in één project 2 juni 2021 @ 19.30-21.00 uur

94 aanmeldingen, 72 deelnemers op deze warme zomeravond

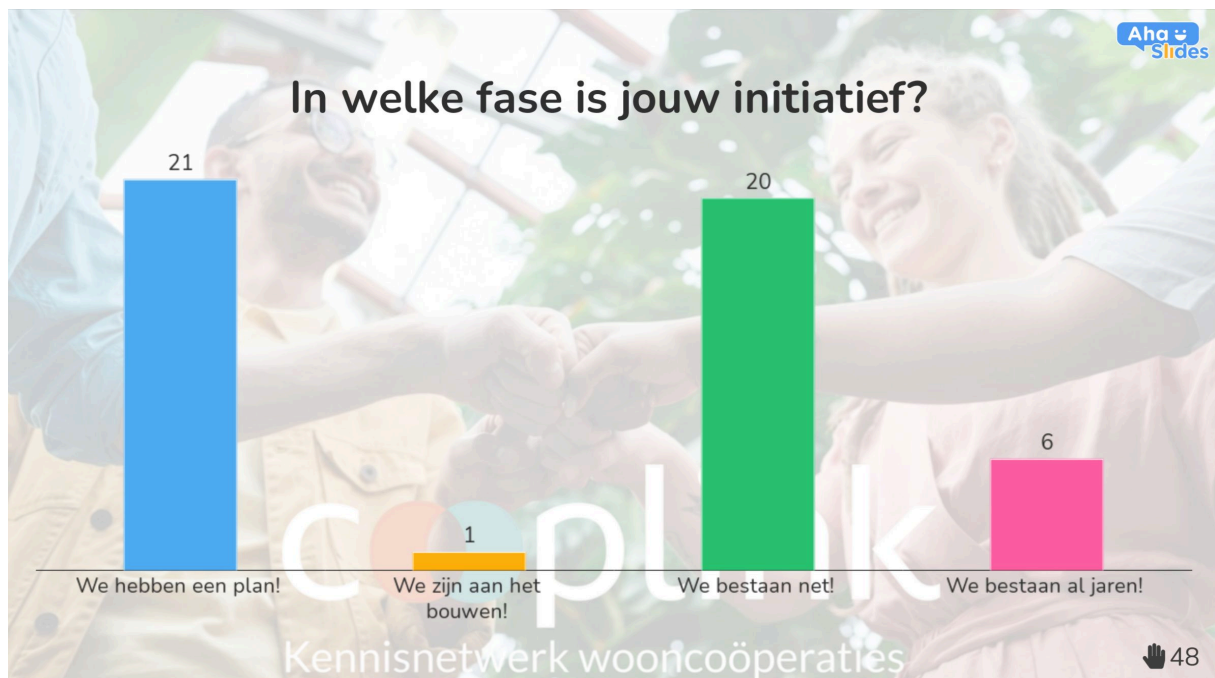
### Introductie sprekers

Trevor James, de bestuursvoorzitter van Cooplink, leidt ons door de avond heen. In deze sessie Koop- en huurwoningen in één project zijn er twee sprekers:















- Maurice van Noordenne van Woonlab, hij geeft een inleiding over dit onderwerp als expert.
- Mieke de Boer vertelt over de ervaringen van de Waterspin in Den Haag.

### Inventarisatie onder deelnemers

Via AhaSlides inventariseren we de stand van zaken bij de deelnemers. Helaas kent AhaSlides een haperende start in deze sessie. Om die reden zijn er ook antwoorden gegeven in de chat (zie volgende pagina)
























Welke fase is jouw initiatief?

|  |   |
|--|---|
|  <b>EcoBosch   Robert van Boxtel</b> 41:35                      |  <b>Koen vS (Mindful Wonen)</b> 42:08            |
| plan   | we hebben een idee  |
|  <b>Ine / kleine kring</b> 41:37                                |  <b>Lia</b> 42:13                                |
| No worries, Ilona - psies :-)  | In de plan fase en al jaren bezig   |
|  <b>Sarah Plek onder de zon</b> 41:49                           |  <b>Ragna / ecodorp Klein Oers</b> 42:14         |
| bestaan net  | Planfase  |
|  <b>Richard (Erve Doorvaart)</b> 41:50                          |  <b>Annelies Konijnenbelt</b> 42:14              |
| We hebben een idee   | Ik ben geen lid van Cooplinc en aan dus niet inloggen   |
|  <b>Hugo Schönbeck</b> 41:51                                    |  <b>DeWereldbuur Udo</b> 42:20                   |
| grond kopen  | We bestaan net...   |
|  <b>De Waterspin Mieke</b> 41:53                                |  <b>akke overzet Zandroos</b> 42:23              |
| al jaren   | We wonen nu 2 jaar hier   |
|  <b>Hemelbestormers   Derek Verweij</b> 41:57                 |  <b>Wim Derksen, Groesbeekse Knarren</b> 42:27 |
| net bezig  | we hebben een principe overeenkomst voor koop en huur   |
|  <b>bram arnold lemmer leeuwarden</b> 42:03                   |  <b>Annelies Konijnenbelt</b> 42:32            |
| een ruim jaar bezig  | Mijn woongroep bestaat nog niet, ik wil 'm zelf starten.  |
|  <b>Sanne</b> 42:03   |  <b>Christina zoekend</b> 42:33                |
| we bestaan net   | op zoek naar meer mensen om een groep te vormen   |
|  <b>John Riechelman</b> 42:04                                 |  <b>Michelle - Mindful wonen</b> 42:36         |
| wij bestaan al 4 jaar  | We bestaan net  |
|  <b>Nardy Vrijplaats</b> 42:06                                |  <b>Luce 'Woonvorm van de Toekomst'</b> 42:42  |
| we hebben een plan   | We bestaan al 28 jaar woonvorm van de toekomst  |
|  <b>Kayleigh Smith (zij/haar)   Het Groene Klooster</b> 42:06 |  <b>silvia</b> 42:52                           |
| De plannen bestaan al heel lang, maar in de concrete vorm van dit project nog maar kort ;)   | op zoek   |
|  <b>Paul   Mindful Wonen</b> 42:07                            |   |
| Een jaar/net   |   |



## Waarom wil je koop en huur mixen?

- |   |  |
|---|--|
| <p> <b>Sarah Plek onder de zon</b> 43:07</p> <p>We weten nog niet of we het willen mixen, verkennen de optie</p>   | <p> <b>akke overzet Zandroos</b> 43:35</p> <p>een financiele. Alleen huurwoningen konden we financieel niet voor elkaar krijgen</p>   |
| <p> <b>Christina zoekend</b> 43:09</p> <p>sommigen kunnen niet kopen, alleen huren.</p>  | <p> <b>John Riechelman</b> 43:41</p> <p>voordeel voor projectontwikkelaar</p>   |
| <p> <b>Hugo Schönbeck</b> 43:16</p> <p>sociale diversiteit</p>   | <p> <b>silvia</b> 43:41</p> <p>wil niet doodgaan straks en een huis achterlaten voor de overheid</p>  |
| <p> <b>Lia</b> 43:16</p> <p>is aantrekkelijk voor de projectontwikkelaar</p>   | <p> <b>Hugo (Mazzelhof)</b> 43:42</p> <p>cooperatieveform in Amsterdam loopt vast op inkomensgrens</p>  |
| <p> <b>Ragna / ecodorp Klein Oers</b> 43:18</p> <p>Gelijkwaardigheid</p>  | <p> <b>bram arnold lemmer leeuwarden</b> 43:42</p> <p>toegankelijk voor een ieder</p>  |
| <p> <b>Nardy Vrijplaats</b> 43:20</p> <p>omdat er mensen met eigen huis zijn en mensen die huren</p>   | <p> <b>Wilma</b> 43:47</p> <p>weten we nog niet, mogelijk wordt koop voor enkelen van ons te duur</p>   |
| <p> <b>Hemelbestormers   Derek Verweij</b> 43:21</p> <p>dat onderzoeken we juist nog, geeft misschien meer kans om gemeente Wageningen mee te krijgen.</p> | <p> <b>Wim Derksen, Groesbeekse Knarren</b> 43:53</p> <p>wenselijk voor ons maar ook wenselijk voor de gemeente</p>   |
| <p> <b>Michelle - Mindful wonen</b> 43:23</p> <p>Zodat het toegankelijk en aantrekkelijk is voor iedereen</p>  | <p> <b>DeWereldbuur Udo</b> 44:22</p> <p>Duite abnk leent 70 % de rest van "kopers"?</p>  |
| <p> <b>Thea Wiegiers Vriendenerf</b> 43:24</p> <p>alleen koop</p>  | <p> <b>Wim Derksen, Groesbeekse Knarren</b> 44:39</p> <p>er hebben vooral kopers ingeschreven</p>   |
| <p> <b>DeWereldbuur Udo</b> 43:28</p> <p>diverse instroom (sociale + middenhuur + "kopen")</p>   | <p> <b>Luce 'Woonvorm van de Toekomst'</b> 45:32</p> <p>We hebben problemen met doorstroming. Lijkt nu wat splitsend te werken met koop en huurwoningen. We zitten in 3 verschillende VVE's</p> |
| <p> <b>Annelies Konijnenbelt</b> 43:31</p> <p>Omdat mijn 'buurt' nog bezig is gebouwd te worden, lijkt me dat een goed idee.</p>                           |  |

## Presentatie 'Huurders en eigenaren in collectieve wooninitiatieven' door Maurice van Noordenne

Maurice is mede-eigenaar Woonlab en adviseert gemeenten, provincies en corporaties en is eigenaar Kooplabs

### 1. Definities

1. Huur: Gebruik van goederen die aan een ander toebehoren in ruil voor een vergoeding.
2. Koop: Eigendom is het meest omvattende recht dat een persoon op een zaak (stoffelijke objecten) kan hebben. Er is sprake van recht van genot, recht van gebruik en recht van beschikking.
3. Appartementsrecht: aandeel in de eigendom van het gebouw of grond; een exclusief gebruiksrecht van bepaald afzonderlijk gedeelte (privé-gedeelte); en verplicht lidmaatschap van een vereniging van eigenaars (VVE)

### 2. Soorten wooncoöperaties

1. Beheercoöperatie: vastgoed is in eigendom van de corporatie/derde, bewoner huurt
  - Coöperatie doet het technisch en sociaal beheer
  - Huurder is lid van de coöperatie
2. Eigendomscoöperatie: vastgoed is in eigendom van de coöperatie
  - Huurderscoöperatie (gereguleerd/geliberaliseerd)
  - Koperscoöperatie (sociaal/vrije sector)
  - Gemengde coöperatie (huurders en eigenaren)
    - a. Vereniging is eigenaar vastgoed
    - b. Vereniging geeft lidmaatschapsrechten uit (huur en/of koop)

#### Chat:

Kan het ook stichting zijn? Trevor James antwoordt: "Dit kan een stichting zijn, de vraag is of dat voldoende democratisch is". Rob Visser schrijft: "Constructies met een stichting waarin zowel huur en koop varianten gerealiseerd worden zijn in principe ook mogelijk."

3. Corporatie kan bij verkoop betaalbare koopconstructies toepassen.

### 3. Koopcoöperaties (app en egw):

1. Vereniging (coöperatie) is (juridisch) **eigenaar** van het vastgoed.
2. Geeft lidmaatschapsrechten uit aan de leden.
3. Lidmaatschapsrechten (koop) zijn roerende zaken, waarvoor wél overdrachtsbelasting betaald moet worden.
4. Je kunt er (*in theorie*) hypotheek op krijgen (verpanding lidmaatschapsrecht)
5. In statuten en lidmaatschapsrechten (**huur en koop**) veel vrijheid om zaken specifiek te regelen (en op te leggen).
6. Zowel financiële als 'sociale' rechten en plichten.
7. Financiering met parapluhypotheek (geen NHG), of zakelijke lening.
8. Aansprakelijkheid individuele kopers (verhaal bij koper niet bij vereniging) goed regelen.
9. Onderpand moet bij executie opeisbaar zijn.
10. Toepassen betaalbare koopconstructies door coöperatie zal lastig zijn.

#### Chat:

Groesbeekse Knarren: "We hebben grond gekocht van een particulier, deze gaat/wil de sociale huurwoningen beheren binnen de vereniging (een woonvereniging die we later waarschijnlijk om gaan zetten in een VVE). Kan dit?"

Trevor James antwoordt: "Als de particulier als eigenaar van de huurwoningen optreedt dan kan de vereniging een beheerovereenkomst met de eigenaar afsluiten."

#### 4. Kenmerken VvE

1. VvE is **geen eigenaar** van het vastgoed, maar de organisatiestructuur (vereniging) die de gang van zaken tussen de gezamenlijke appartementseigenaars regelt.
2. Alle appartementseigenaars zijn gezamenlijk (mede-)eigenaar van het geheel en vormen de gemeenschap van appartementseigenaars.
3. Alle eigenaren hebben een appartementsrecht, ofwel individueel aandeel in het recht op het gebouw (en grond), en exclusief gebruiksrecht van het privégedeelte. Op een appartementsrecht kun je hypotheek krijgen.

#### Chat:

Rob Visser schrijft: "Lidmaatschapsrechten zijn geen 'registergoed' dat wil zeggen dat bij het kadaster niet op te vragen zal zijn of er al een pandrecht op gevestigd is, daarom heeft een hypotheekverstrekker liever een appartementsrecht in onderpand."

#### 5. Combineren huur en koop: CPO

Huurwoningen in CPO-project hebben een eigenaar en een financier nodig

- A. Bijv. **woningcorporatie**, als eigenaar en financier
- B. Bijv. **coöperatie** als eigenaar, en de leden **coöperatie** treden als financier op
  - Leden **coöperatie** kunnen leden CPO-vereniging zijn of overige financiers

#### Voorbeeld huur in CPO -project

##### **Coöperatie (coöperatieve vereniging) voor huurwoningen**

1. Als er geen corporatie/belegger wil financieren, kan het ook in 'eigen beheer'
2. Particuliere financiering door CPO-leden en/of externen
3. Leden (natuurlijk persoon of rechtspersoon) hebben lidmaatschapsrecht
4. De coöperatie is een onderneming en kan winst uitkeren
5. Leden hebben stemrecht (1 op 1) en ontvangen dividend (naar rato inbreng)
6. Coöperatie doet beheer (financieel, technisch, sociaal)
7. Coöperatie is lid van de CPO-vereniging, eventueel ook van vereniging van mandelige eigenaren
8. Bij appartementen is er ook een VvE, coöperatie is lid van de VvE
9. VvE kan bestaan uit huur- en koopappartementen

#### Voorbeeld betaalbare koop in CPO -project

1. Net als een coöperatie voor huurwoningen, kun je ook een coöperatie belasten met een korting-constructie (Koopgarant, Slimmer Kopen®, Kopen naar Wens)

##### **Rol coöperatie:**

1. Financieren van het verschil tussen de stichtingskosten en de koopsom die de koper kan betalen
2. Eigenaar bloot eigendom (Koopgarant/Kopen naar Wens; erfverpachter) of houder tweede hypotheekrecht (Slimmer Kopen®)
3. Organiseren van terug- en doorverkoop
4. Coöperatie lid (zonder stemrecht) van de CPO-vereniging, eventueel ook van vereniging van mandelige eigenaren
5. Bij appartementen is er ook een VvE, geef de coöperatie een rol in de VvE
6. VvE kan bestaan uit huur- en koopappartementen

#### Chat:

Rob Visser schrijft: "Vanuit een erfpachtovereenkomst zijn wel ook goed voorwaarden aan de coöp exploitatie (lees beperking op waardevermindering/vermogenswinst en dus instandhouding van betaalbaarheid voor opeenvolgende bewoners) op te waarborgen."

#### 6 Huurders-eigenaren in één project, een aantal vragen:

##### **Vraag 1**

Wat zijn de ervaringen met samenwerking tussen huurders en eigenaren binnen één initiatief? Hoe samen optrekken? Wat zijn de valkuilen?



**Antwoord:**

- Ga uit van (meerwaarde) samen wonen en leven (ongeacht hoe)
- Ga uit van solidariteit tussen huurders en eigenaren
- Geef huurders en eigenaren 1 stem (gelijkwaardigheid)
- Sociocratische besluitvorming helpt (geen overwegend bezwaar)
- Belang huurders borgen (ook in bestuur), zowel in voorbereidings-, bouw- en woonfase
- Huurders en eigenaren zijn lid van bewonersvereniging
- Huurders dragen hetzelfde bij in exploitatie en beheer gezamenlijke ruimte en gezamenlijke tuin, qua activiteiten, etc.
- Geef financiers gelegenheid om uit te stappen
- Transparantie

**Vraag 2**

Hoe reken je begroting voor de stichtingskosten door naar de maandlasten voor de verschillende woningen in je initiatief (huur en koop)?

**Antwoord (m.b.t. huurwoning):**

In maandlasten huurwoning zitten zowel kapitaallasten als exploitatielasten, uitgaande van bepaalde exploitatieduur.

Doelhuur van belang (doelgroep): sociaal, middelduur, duur.

En rendementseis financier.

Op hoofdlijnen 2 methoden:

- A. 1 op 1, betekent kostendeckende huur o.b.v. stichtingskosten voor de huurwoning (passende grondkosten, ontwikkelkosten naar rato, etc.)
- B. Met verevening, ofwel met een zekere interne subsidiëring (vanuit solidariteitsgedachte)

**Vraag 3**

Hoe kun je bij koopwoningen vanuit 'het collectief' nog invloed uitoefenen op wie de nieuwe bewoners worden, als iemand besluit zijn woning te verkopen?

**Antwoord:**

1. Het gesprek hierover al voeren bij de start van het project
2. Afspreken dat nieuwe kopers ook lid (moeten) worden van de bewonersvereniging
3. Er op vertrouwen dat het imago van het project de juiste kopers selecteert
4. Als je werkt met lidmaatschapsrechten, dan kun je meer (rechten en) verplichtingen vastleggen

**9. Toegift: Ecodorp Boekel (huur)**

**Doel:**

1. Duurzame beschikbaarheid betaalbare huurwoningen
2. Coöperatieve vereniging eigenaar
3. Vermogensopbouw blijft duurzaam beschikbaar voor het concept
4. Vrijvallende middelen (en contributies) worden ingezet voor financiering nieuwe ecodorp-initiatieven (via VrijCoop)

**Chat:**

- Beter Wonen: "Zijn er ook doorverkoop mogelijkheden richting huurders? (Denk aan meer generatie woning)." Maurice van Noordenne adviseert: "Regel dat voorafgaand." Rob Visser schrijft: "Een Coöperatie die woningen verkoopt kan samen met een terugkooprecht ook een vooraf bepaalde prijs(bepaling) op moment van terugkoop vastleggen. Zo is permanente betaalbaarheid en ook de mogelijkheid om toewijzen aan een nieuwe bewoner conform eigen toewijzingsprocedure te laten plaatsvinden."
- Groesbeekse Knarren: "Mag je bij de koopappartementen het juridisch- en economisch eigendom splitsen? Dit om bij verkoop of verlaten de appartementen bij de passende doelgroep terecht komt." Maurice van Noordenne: "Daar zijn verschillende methoden voor: denk aan erfpacht of aan korting in ruil voor tweede hypotheekrecht, of splitsing grond/opstal."
- Bernard Smits zegt: "Splitsen juridisch en economisch kan, bijvoorbeeld via erfpacht of vruchtgebruik. Het is de vraag hoe dat fiscaal uitpakt."

- Peter Bakker vraagt: "Kan de bewonersvereniging een kandidaat-koper weigeren? (Bij CW De Meente in Tilburg kan de vereniging een koper weigeren.)"  
Maurice van Noordenne: "Dan moet je de onderlinge afspraken en lidmaatschapsrechten duidelijk omschrijven."

## Presentatie 'De Waterspin' door Mieke de Boer

<https://www.dewaterspin.nl/>

### 1. Plannen van Haagse pioniers

- Vanaf 1992 bezig
- Terrein rand binnenstad met oude bebouwing
- Uitgangspunt: SOCIALE HUUR in zelfbeheer, zo duurzaam mogelijk

### 2. 1992-1996 Plannen krijgen vorm, begeleiding van Trevor James

- In twee oude gebouwen komen appartementen ("vernieuwbouw") en gemeenschappelijke ruimtes
- 2 nieuwe gebouwen van 3 c.q. 4 woonlagen
- Gezamenlijke tuin

### 3. 1996 oplevering, 1998 Koop en huur

- Woningcorporatie Vestia treedt op als ontwikkelaar
- 18 koopwoningen nodig om wensen op ecologisch gebied te kunnen realiseren voor het hele complex. Géén regels voor koop: Vestia is bang dat ze anders niet verkocht worden.
- 21 sociale huurwoningen en 2 ateliers. Beheerovereenkomst Vestia-Stichting Beheer De Waterspin
- 4 bedrijfsruimten. Vestia verhuurt die zelf.

### 4. Ecologie

- Geen sloop oudbouw
- Geen gasleidingen nodig: warmtepomp voor verwarming en warm tapwater
- Gemeenschappelijke wasruimte met gesloten grijswatersysteem: waterzuivering met helofytenfilter
- Regenwateropvang op platte daken van nieuwbouw voor toiletspoeling alle woningen
- Nieuwbouw met serres op het zuiden
- Geostones voor bestrating (waterdoorlatend)

### 5. Rechtspersonen

- *Vereniging "De Waterspin"*: leden zijn bewoners vanaf 21 jaar
- *Stichting Beheer De Waterspin*: verhuurovereenkomst en huurinning huurwoningen en ateliers; beheerovereenkomst; nutsbedrijven
- *VvE De Waterspin*: eigenaars koopwoningen

Communicatie en afstemming met 3 besturen: "Het valt niet mee je burens te besturen" Na 23 jaar is het niet makkelijk om nog enthousiaste bestuurders te werven.



## 6. Tips voor combinatie huur en koop in één project

- Beschrijf helder wat je wél samen deelt en samendoet. En wat daarvoor nodig is, ook op de langere termijn
- Sociale cohesie is toverwoord voor duurzaam plezierig samenwonen
- Koopwoningen: deelname aan vereniging is noodzakelijk, evenals eigen bewoning (nu worden 3 woningen doorverhuurd aan expats en mis je de inzet van deze bewoners)
- Huurwoningen: toewijzingscriteria zo helder mogelijk; samenwerking Vereniging-Stichting; wachtlijstbeheer.

De belangen van huurders en kopen lopen uiteen. Kopers zijn meer op afstand. Het in stand houden ligt bij een aantal huurders.

### Chat:

- o "Zijn alle bestuursleden van de vereniging, de stichting en de VvE, ook allemaal bewoner van De Waterspin?"  
Mieke de Boer antwoordt ja.
- o "Hebben jullie nog geprobeerd om voor de 18 koopwoningen zelf kopers te zoeken die wel akkoord zouden willen gaan met beperkte eigendomsrechten?"  
Mieke de Boer: "De beperkte eigendomsrechten zijn nooit omschreven. Het is een mix aan kopers: de laatste kopers kwamen via de vrije markt en waren niet altijd betrokken."
- o "Alles horende blijf ik denken: laat toekomstige bewoners met geld lenen aan de wooncoöperatie en laat ook zij huurder zijn."  
Mieke vertelt dat ze inderdaad enthousiast wordt over Ecodorp Boekel.
- o "Zijn nieuwe huurders meer betrokken?"  
Mieke antwoordt: "Dat verschilt."
- o "Hoe zit het dan financieel voor de bewoner die geld aan de coöperatie heeft geleend en zelf huurt, krijgt deze persoon dan rente en aflossing van coöperatie?"  
Peter Bakker antwoordt: "Ja, het is dan geen gewone lening: rente en aflossing."









#### Toelichting op 'Anders':

- Per initiatief en niet per persoon betalen.
- 2 tarieven: individueel en vereniging
- Korting bij lidmaatschap
- Gratis bij lidmaatschap
- Wat je zelf achteraf de sessie waard vindt
- Als corporatie zijn we al betalend lid van Platform31

#### Chat 'Tot slot':

- Supermooi die wiki!
- Heel erg bedankt! Erg interessante bijeenkomst! Even verwerken al die informatie! Ik ben goed verzadigd!
- Heel interessant en informatief! Tof ook om te zien hoeveel initiatieven hier alleen al verzameld zijn. Prachtige bewegingen <3