

107 aanmeldingen en 1 afmelding. 88 deelnemers.

Introductie en AHA-slides

Na de introductie van Bernard Smits, één van de *founding fathers* van Cooplink, peilt Ilona Labree middels de Aha-slides de stand van zaken. Veel initiatieven weten nog niet welke rechtsvorm ze zouden moeten kiezen. De deelnemers noemen veel zaken die zij belangrijk vinden om statutair te regelen.





Pels en Rijken | Astrid Temmerman (vastgoed) & Marie-Jeanne Zillikens-Loos (expert rechtspersoon)

Beide notarissen waren betrokken bij Platform31 en schreven de juridische leidraad voor wooncoöperaties. Zij schreven ook modelstatuten en werkten mee aan de eerste wooncoöperatie: De Roggeveenstraat in Den Haag.

Het verschil tussen beheervariant en koopvariant is het eigendom.

Er kunnen twee soorten statuten kunnen naast elkaar spelen zowel wooncoöperatie als VVE.

Koop je van een woningcorporatie dan kan deze een korting geven van 15%.

Hun presentatie vermeldt de verschillen tussen een vereniging, coöperatie en een stichting. Ze beschrijven welke aspecten je moet hebben uitgezocht als je naar de notaris stapt (dia 7) om een wooncoöperatie wilt oprichten. Ook het proces van besluitvorming moet je over nadenken en vastleggen (dia 8). Aandachtspunt is het lidmaatschap en het huurderschap, dat is niet altijd hetzelfde. Ga je werken met wachtlijsten, met bijzondere lidmaatschappen?

N.a.v. vragen uit de chat:

- Eigendom van een kerkgebouw: als geloofsgemeenschap kun je bepaalde kwaliteitseisen aan een wooncoöperatie stellen. Reactie van Huntu Makandra in de chat: “Rechtsvorm kerkgenootschap: ervaring mee met buurtklooster (woongemeenschap) in Zuilen. Kerkgenootschap heeft bepaalde voordelen, maar zijn gebonden aan kerkdiensten.”
- “in de koopvariant van wooncorporatie naar wooncoöperatie, met meer dan 50 woningen, heb je dan te maken met een verhuurdersheffing?” Dat is een aparte tak van sport, valt onder huurrecht. Het moet gaan om +50 woningen onder liberalisatiegrens voor de verhuurdersheffing.
https://www.belastingdienst.nl/wps/wcm/connect/bldcontentnl/belastingdienst/zakelijk/overige_belastingen/verhuurderheffing/#:~:text=De%20verhuurderheffing%20geldt%20voor%20ou,berekenen%20hoeveel%20ou%20moet%20betalen.

- “Als je woningen overneemt van de woningcorporatie, blijft het dan sociale huur?”
Antwoord van Warren van Hoof van Papenhulst Blijft!: “Afhankelijk van de afspraken zal dit wel een voorwaarde kunnen zijn van de corporatie. Daarnaast kunnen er publiekrechtelijke voorwaarden verbonden zijn aan het gebruik van de grond (of eventueel via een erfpachtvoorwaarde).” Jasper Klapwijk van Huntu Makandra voegt toe: “Of woningen die je overneemt van een corporatie sociale huur blijven, is ook afhankelijk van de maximale huur die je volgens de puntentelling kunt vragen. Als die huur onder de liberalisatiegrens ligt, moet je de woning als sociale huurwoning aanbieden. Daarnaast kan de gemeente voorwaarden stellen aan onttrekking van sociale huurwoningen aan de voorraad.”

Coöperatieve woningbouwvereniging Daal en Berg (sinds 1917) | Pia van Oord

- 128 woningen
- Uitsluiting van persoonlijke aansprakelijkheid
- ALV is hoogste orgaan en elk adres is lid
- Er is een verenigingsmanager met technische achtergrond.
- Statuten en Huishoudelijk Reglement wordt binnenkomst geactualiseerd.
- De huur valt onder sociale huur.
- Er is een RvC voor de vereniging die toezicht houdt.
- Tot jaren 90 was het een toegelaten instelling (woningcorporatie).

Waar is geld te halen?

- Na 2000 is geld nodig om restauratie van de 5 flatblokjes mogelijk te maken
- Gerard van Otterloo, geïnspireerd door Maatschappelijk Gebonden Eigendom
- D&B sluit paraplu-hypotheek af met de Rabobank, waaronder leden eigen hypotheek kunnen nemen
- Daar zijn afspraken over gemaakt met de fiscus
- Grote animo (50% doet mee)

Verkoop woonrechten:

- Je koopt het woonrecht, niet de woning (‘lidmaatschapsrecht’ in Statuten en HR)
- Voor eengezinswoningen, nu 30 (van de 68).
- Niet verhandelbaar, een woonrecht kan je alleen terug verkopen aan de vereniging. De statuten staan op Cooplink’s databank.
- Geen VvE, wel onderhoudsfonds, per bouwblok (lastig, ongelijke grootte).

Uitdagingen:

- Honderdjarige vereniging en monument vitaal houden.
- Onderhoud aan casco (funderingen, vloeren).
- Redelijke verdeling (buiten)gewone onderhoudslasten over kopers en huurders/coöperatie.
- Continuering financieringsconstructie (de paraplu-lening moet na 20 jaar worden verlengd, maar de Rabobank is wat afhoudend naar bijzondere constructies).

Uit de chat:

- De coöperatieve vereniging heet tegenwoordig een coöperatie
- Dankdank, dit is een heel helder verhaal!

Papenhulst Blijft | Warren van Hooft (jurist)

Algemeen:

- 40 Onzelfstandige woningen
- 13 Werkplaatsen en bedrijfsruimte
- 40 Volwassenen en 13 kinderen
- Veel gedeelde voorzieningen
- Beheercoöperatie: Alles in zelfbeheer, Eigenaarschap zonder eigendom

Geschiedenis

- 1978– Gekraakt
- 1981– Oprichting vereniging
- 1987- Huurovereenkomst gemeentelijk woningbedrijf
Volledig onderhoud en beheer bij bewoners
- Heden-Eigendom bij corporatie, huurovereenkomst onveranderd

Gevoel van thuishouden *“Het hele complex voelt als ons huis”*

Factoren:

- Onzelfstandige woningen + gedeelde voorzieningen
- Intermediaire verhuur
- Zelfwerkzaamheid bij onderhoud
- Consent-besluitvorming
- **Tip: Laat iedereen eigenaarschap ervaren!**

Intermediaire verhuur

Wat houdt dit in bij ons:

- Toewijzing / onderverhuur doen we zelf.
- Huurprijsvaststelling doen we zelf.
- Geen huurprijsverhogingen bij mutatie (=nieuwe huurder).
- Leegstandsrisico dragen wijzelf maar positief resultaat is ook voor onszelf.
- Bijkomend voordeel (ivm overeenkomst van voor 2013): Geen passendheidstoets (= inkomenscriteria).
- **Tip: Bouw zekerheden in voor onzekere toekomst**

Besluitvorming

Hoe nemen we besluiten:

- Uitgangspunt: Op basis van consent (geen beargumenteerd en overwegend bezwaar)
- Tweewekelijks vergadering (nu digitaal)
- Grote besluiten op volgende vergadering bekrachtigd
- Nieuwe bewoners spreken met alle volwassen bewoners individueel
- Papieren werkelijkheid: In statuten wordt niet gesproken van consent maar van 2/3 van aanwezigen
- **Tip: Laat de papieren werkelijkheid aansluiten bij je wensen**

Zelfwerkzaamheid bij onderhoud

Wat doen we allemaal? Eigenlijk alles:

- Regulier huurdersonderhoud
- Dagelijks/klacht onderhoud
- Groot/planmatig onderhoud
- Maar we besteden ook uit (schilderwerk/asbest etc.)

We financieren dit met:

- Onderhoudsbijdrage corporatie (tekort)
- Huurinkomsten
- Andere inkomsten

Tip: Besteed uit waar je kracht niet ligt en neem risico's mee in onderhoudsplan en contractuele afspraken.

Toekomstbestendig

Lessen van 43 jaar de Paap:

- Zorg voor een stevige juridische basis
 - Huur en/of beheerafspraken corporatie
 - Statuten
 - Interne afspraken met leden
- Wijk niet zomaar af van je principes
 - Waar sta je voor als woongemeenschap?
 - Wil je meebewegen met externe veranderingen of juist niet?
- Evalueer en stel bij, maar wel voorzichtig
 - Bekijk regelmatig of je alles nog wel goed doet (vooral voor jezelf)
 - Stel bij waar nodig, maar blijf bij je behoefte en ben bekend met de risico's

N.a.v. chat:

- Huursubsidie is bij onzelfstandige woningen alleen mogelijk als die in het verleden daarvoor aangewezen zijn. Bij een nieuw project of niet aangewezen complex is dit niet mogelijk. Let op, er worden geen complexen meer aangewezen.
In bijzondere omstandigheden is het wel mogelijk. Bij ons is dit niet het geval, hetgeen ook een bewuste keuze was. Overigens speelt bij huursubsidie en woongemeenschappen ook het aspect dat een bewoner niet direct invloed moet hebben op zijn/haar eigen huurprijs. Over het algemeen is dit overigens goed int te dekken.
Jeanette voegt toe: Er is juridisch inmiddels vastgesteld dat in een verenigingsstructuur de huurder wel in aanmerking komen voor huursubsidie.
Over de huurtoeslag zie: <https://www.woonbond.nl/nieuws/huurder-wooncooperatie-recht-huurtoeslag>
- Koop is wel eens overwogen, maar daar verschillen de meningen van bewoners nog over, dus duurt nog even voor ze zover zijn.
- Hoe zorg je voor een goede verdeling qua kosten en werk/arbeidsinzet van de leden bij de beheercoöperatie?
- Consent kan veel tijd kosten, maar levert daartegenover bij goed gebruik ook meer gedragen besluitvorming en een groter gevoel van eigenaarschap over de genomen besluiten.
- Bij ons wordt verwacht dat iedereen wel iets doet. We kijken geregeld wat er allemaal moet gebeuren en wat de begrote kosten zijn (en wat een eventuele besparing zou zijn bij zelfwerkzaamheid). Op basis daarvan komen we tot een besluit.

Woongemeenschap Eikpunt in Lent | Yvonne van Zoest

- Huurdersvereniging met 40 sociale huurwoningen én 9 koopwoningen gebouwd in CPO in een VVE. Daar is geen juridische connectie tussen. Sociaal is het één betrokken buurt
- Initiatief startte in 2008 onder de naam meer-generatie wonen regio Nijmegen op de pijler 'stille en bezinning'. Oplevering tussen feb. 2016 en feb. 2017
- Bewonersparticipatie bij de ontwikkeling
- Diverse gemeenschappelijke voorzieningen
- Duurzame bouw
- Meer-generatie project
- Zelfbeheer
- Rechtsvormen: zie presentatie.

Uit de chat:

- Heeft de vereniging iets te zeggen over wie in een koopwoning komt? Nee, de vereniging heeft geen zeggenschap over wie een woning koopt.
- De huurprijzen -door wie worden die bepaald? De huurdersvereniging heeft een huursom totaal te betalen aan de verhuurder en mag de huurprijzen zelf bepalen. We maken daarbij wel gebruik van adviezen van de corporatie en er zijn veel wettelijk bepalingen daarbij, maar er is wel speelruimte
- Individuele huurders huren van de huurdersvereniging. De huurdersvereniging huurt van de woningbouwvereniging (dus de corporatie)

Om mee te doen, ga naar: ahaslides.com/CL004

Aha Slides

Hoe kan Cooplinc jou verder op weg helpen?

cooplinc
Kennissenetwerk wooncoöperaties

37

