

Notitie | Beleid voor coöperatief wonen

Inleiding

Het schreeuwend tekort aan woningen vraagt alle aandacht. Het gaat niet alleen over koop- en reguliere huurwoningen; bijna twee derde van de gemeenten telt te weinig sociale huurwoningen ([bron Trouw](#)). Wooncoöperaties kunnen een antwoord bieden op deze crisis in de woningmarkt. Ze dragen niet alleen zorg voor betaalbare woningen (*sociale huur en middenhuur*), ze vragen ook minder oppervlakte dan reguliere woningen, onder meer omdat voorzieningen worden gedeeld (*meer wooneenheden per ha*). Daarnaast zijn wooncoöperaties schoolvoorbeelden van een betrokken en leefbare samenleving (*maatschappelijke meerwaarde*).

De belangstelling voor wooncoöperaties neemt zienderogen toe. Iedere week sluiten nieuwe initiatieven zich aan bij Cooplink, het netwerk voor wooncoöperaties. Wooncoöperaties worden geïnitieerd door burgers die individualisme en marktdenken willen vervangen door collectiviteit, betaalbaarheid - ook voor volgende generaties - en zorg voor elkaar (*meergeneratiewonen*) en de planeet (*duurzaamheid*).

Wooncoöperaties, als derde weg in de Volkshuisvesting naast huren en kopen, verdienen het om onderdeel te zijn van de zes programma's van de Nationale Woon- en Bouwagenda.

In deze notitie doen wij u een handreiking voor beleid ter bevordering van coöperatief wonen. Het realiseren van een wooncoöperatie neemt in het huidige tijdsgewricht namelijk maar liefst zo'n acht tot tien jaar in beslag; tijd die starters op de markt en senioren niet hebben. Er zijn te veel hindernissen te slechten en een deel van die hindernissen kan worden voorkomen door ander beleid. Tien adviezen vindt u in deze notitie.

Cooplink is het landelijk kennisplatform van voor en door wooncoöperaties.

De vereniging stelt zich ten doel om het opzetten van een wooncoöperatie op alle vlakken te vergemakkelijken en heeft de ambitie om de wooncoöperatie te laten uitgroeien tot de derde weg in de Nederlandse volkshuisvesting.

Sinds begin 2020 ondersteunt het ministerie van Binnenlandse Zaken Cooplink met een subsidie.

1 | Gunning van locaties

Het duurt momenteel jaren voor wooncoöperaties een locatie vinden

Cooplink vraagt het Rijksvastgoedbedrijf bij verkoop van rijksvastgoed en -grond voorrang te geven aan burgerinitiatieven die een meerwaarde bieden aan de lokale gemeenschap. Op dit moment worden partijen zonder ontwikkelervaring veelal uitgesloten van tenders. Ook wordt het vastgoed of de grond voornamelijk gegund aan de partij met het hoogst geldelijke bod. Dat biedt de onbemiddelde wooncoöperaties een ongelijke positie ten opzichte van vermogende projectontwikkelaars.

Het eigendom van het Rijksvastgoedbedrijf is maatschappelijk eigendom. Daarom pleit Cooplink voor een model waarbij burgerinitiatieven een eerste bod mogen doen en waarbij bij de gunning de maatschappelijke meerwaarde van een project zwaarder weegt dan de hoogte van het bod. Cooplink staat daarin niet alleen, ook LSA Bewoners pleit voor het toekennen van een recht op eerste bod aan burgerinitiatieven.

2 | Versoepeling Wet ter voorkoming van Witwassen en Financiering van Terrorisme (WWFT)

Wooncoöperaties krijgen met de huidige regelgeving slechts moeizaam een rekening of lening van de bank

Cooplinc begrijpt van de banken dat er stevige eisen worden gesteld in het kader van WWFT. Dat heeft tot gevolg dat iedere rechtspersoon en daarmee ook iedere bewonersvereniging streng wordt gecontroleerd. Zo streng dat het voor wooncoöperaties moeizaam is om een bankrekening te openen en een lening te verkrijgen.

Banken aarzelen om wooncoöperaties een rekening of lening te verstrekken, omdat de controleplicht ze te veel tijd kost in verhouding tot mogelijke opbrengsten. Ook ontbreekt bij de banken vaak de expertise en menskracht om aan de wettelijke eisen te voldoen.

Banken kijken met twee brillen naar de wooncoöperatie. Enerzijds wordt de wooncoöperatie door de bank gezien als zakelijke cliënt. Dat betekent een strenge controle, hogere zakelijke tarieven en een maximering in financiering (tot ongeveer 70% van de investering). Let wel, dat zijn al drie te nemen hindernissen voor wooncoöperaties. Anderzijds ziet de bank de wooncoöperatie als een verzameling particulieren waarvoor een zorgplicht geldt. Hierdoor zijn belastende procedures ontstaan, die tot grote vertragingen leiden.

Cooplinc bepleit versoepeling van de WWFT. Idealiter stellen banken minder zware eisen aan wooncoöperaties, omdat zij maatschappelijke ondernemingen zijn zonder winstoogmerk. Binnen de wooncoöperatie worden geen commerciële activiteiten ontplooid. De Europese richtlijn waarop de wet is gestoeld biedt ruimte voor versoepeling, getuige buurland Duitsland.

3 | Rijksbijdrage aan een landelijk fonds

Wooncoöperaties hebben een financieringsgat van ca 25% te dichten

Het is moeilijk om financiering te krijgen voor wooncoöperaties. Al in de beginfase is geld nodig om haalbaarheidsstudies te verrichten, plannen te ontwikkelen en professionele ondersteuning in te kopen. Niet iedere provincie of gemeente kent een stimuleringsregeling om deze kosten af te dekken. Als uiteindelijk een locatie is gevonden, is er ook nog eens een financieringsgat te dichten, aangezien banken de lening maximeren tot ongeveer 70% van de investering. Daarvan kan slechts een klein deel opgebracht worden door de leden van de bewonersvereniging. Zo'n 20 tot 25% van de investering dienen zij elders te verwerven.

Amsterdam laat een voorbeeld zien van een *revolving fund*, opgezet en beheerd door SVn. Het fonds dekt het financieringsgat met een lening tegen een marktconforme rente en heeft tot succesvolle projecten mogen leiden. De ervaring in binnen- en buitenland leert bovendien dat het risico op wanbetaling bij wooncoöperaties praktisch nihil is. SVn wil dit fonds nu landelijk uitrollen, in eerste instantie vanuit de gedachte dat gemeenten bijdragen aan het fonds. Helaas blijkt dat veel gemeenten onvoldoende middelen hebben.

Cooplinc pleit ervoor dat het Rijk dit landelijk fonds financieel faciliteert en mede mogelijk maakt. Dat geeft vertrouwen aan banken om dit fonds mede te financieren. Ook vergroot het de kansen van wooncoöperaties sterk om tot realisatie te komen. Daarom ondersteunt Cooplinc het voorstel van SVn om het Rijk te vragen om een borgstelling/garantie voor een deel van dit fonds. De banken zijn dan op hun beurt bereid om 70% van de financiering van het leenfonds voor hun rekening te nemen.

Met een gedeeltelijke borgstelling van het Rijk ontstaat een Nationaal Fonds Wooncoöperaties met een landelijke dekking. Overigens ontslaat een gedeeltelijke borgstelling van het Rijk, gemeenten er niet van op hun eigen wijze bij te dragen aan het Nationaal Fonds Wooncoöperaties. Van gemeenten wordt nadrukkelijk gevraagd een bijdrage te leveren in het beschikbaar stellen van geschikte locaties en/of objecten tegen een gereduceerde (grond) prijs.

Immers voor de overige stromen bestaat de Nationale Hypotheek garantie voor de betaalbare koopsector en het WSW voor de sociale huursector. Voor de derde stroom voor betaalbare wooncoöperaties creëert dit garantiefonds een *level playing field*.

4 | Aanpassing overdrachtsbelasting

De burgers achter wooncoöperaties betalen 8%, waar andere burgers 2% afdragen

De meeste wooncoöperaties dienen 8% overdrachtsbelasting te betalen. Hoewel een wooncoöperatie bestaat uit particulieren die samen hun eigen woonruimte organiseren, worden ze gezien als een rechtspersoon. Alleen als de wooncoöperatie bezit overneemt van een woningcorporatie geldt het tarief van 2% en in de praktijk gebeurt dat slechts zelden (slechts twee voorbeelden sinds 2015).

Cooplinc ziet hier een ongelijke behandeling van burgers. Bewoners worden zwaarder belast als zij collectief kopen dan wanneer zij dat individueel doen. Cooplinc bepleit daarom een verlaging van het tarief aan overdrachtsbelasting tot 2% voor alle wooncoöperaties.

5 | Aanpassing waarderingsgrondslag

Bij de meeste wooncoöperaties is geen sprake van vrije verkoopwaarde

Cooplinc pleit ervoor bepalingen die het zakelijk recht beperken mee te laten wegen bij het bepalen van de waarde van het bezit. Uitgaan van de fictieve marktwaarde is incorrect, er is immers geen sprake van vrije verkoop op de markt. Voorbeelden van dergelijke bepalingen zijn de Amsterdamse erfpachtregeling, de voorwaarden van Vrijkoop en Community Landtrust.

Bij dezelfde redenering is het ook wenselijk dat wooncoöperaties die betaalbare woonruimte realiseren waarbij waarborgen zijn ingebouwd voor de betaalbaarheid ook in de toekomst, toegang hebben tot betaalbare grond of vastgoed. Daarbij hoort ook een beperking van het zakelijk recht zoals hierboven aangegeven.

6 | Aanpassing Vennootschapsbelasting (vpb)

Wooncoöperaties kennen geen winstoogmerk

Cooplinc pleit voor een vrijstelling van bewonersverenigingen voor de vennootschapsbelasting. Bewonersverenigingen zijn geen onderneming, zij zorgen op eigen initiatief voor woonruimte en kennen geen winstoogmerk. In deze hoedanigheid nemen zij niet deel aan het economisch verkeer. Zij bieden juist een alternatief op de woningmarkt, ze vormen de eerdergenoemde derde weg in de volkshuisvesting. In Duitsland zijn wooncoöperaties al een sector van belang.

7 | Aanpassing regelgeving rondom huurtoeslag

Ook leden van wooncoöperaties hebben recht op huurtoeslag

De belastingdienst weigert bewoners van wooncoöperaties huurtoeslag. De reden: als lid van de wooncoöperatie ben je mede-eigenaar van de woning en kun je zelf invloed uitoefenen op de huurprijs. Als wooncoöperaties de lange en kostbare weg naar de hoogste rechter afleggen om het besluit van de Belastingdienst aan te vechten, stelt deze hen in het gelijk. Zo concludeerde de Raad van State in de [casus Ecodorp Boekel](#) dat de huurder de huurprijs niet eenzijdig kan wijzigen en oordeelde zij dat het bezwaar van bewoners gegrond is.

Een heldere richtlijn voor de belastingdienst bespaart veel tijd, energie en geld. Het recht op huurtoeslag zou moeten gelden voor bewoners van wooncoöperaties, ook wanneer er sprake is van onzelfstandige wooneenheden (bijvoorbeeld met een centrale keuken, centrale douchegelegenheid, een enkele gedeelde voordeur of meterruimte) die deel uit maken van een wooncoöperatie. Kenmerkend voor wooncoöperaties is immers dat zij voorzieningen delen. Cooplinc pleit ervoor wooncoöperaties als uitzondering aan te wijzen in de regelgeving rondom huurtoeslag.

8 | Aanpassing definitie wooncoöperatie in de Woningwet

Het gaat niet alleen om groepen die vastgoed overnemen van woningcorporaties

In de Woningwet van 2015 is de wooncoöperatie opgenomen. De definitie voorziet in de overdracht van bezit van woningcorporaties aan nieuw op te richten wooncoöperaties. Dat doet geen recht aan de praktijk, slechts incidenteel nemen huurders het initiatief om bezit over te nemen van een woningcorporatie (twee wooncoöperaties sinds 2015).

Naast stimulering van de wooncoöperatieve gedachte in brede zin vanwege de maatschappelijke meerwaarde, zou een definitie in het burgerlijk wetboek van toegevoegde waarde zijn bij het overwinnen van institutionele obstakels. Cooplinc is graag betrokken bij de uitwerking van de definitie waarbij het coöperatieve aspect van een wooncoöperatie goed tot uitdrukking komt.

Cooplinc stelt ook een aanvulling voor op de bestaande regels voor het geval dat huurders van een woningcorporatie en of woningzoekenden een wooncoöperatie willen oprichten. De Woningwet stelt dat 'eigenaren of huurders van tenminste vijf in elkaars nabijheid gelegen woongelegenheden een wooncoöperatie kunnen oprichten'. Het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (Btiv) voegt toe dat de woningcorporatie voor het opstellen van het coöperatieplan ten minste € 5.000 ter beschikking moet stellen. Cooplinc's voorgestelde aanvullingen zijn:

1. Planvorming: De vijf of meer eigenaren of huurders krijgen zes maanden de tijd om aan te tonen dat er voldoende draagvlak is onder hun medehuurders en een voorstel te doen voor verdere uitwerking van de wooncoöperatie. Wanneer na zes maanden is aangetoond dat voldoende huurders achter het initiatief staan, wordt de woningcorporatie geacht om medewerking te verlenen aan de verdere uitwerking van het wooncoöperatieplan.
2. Verkoopregels: Bij verkoop van bezit aan een wooncoöperatie mag de woningcorporatie afwijken van de algemene regels bij verkoop. De verkoopprijs is in overeenstemming met het beperkte zakelijk recht dat de wooncoöperatie verwerft.

3. Recht op beheer: Graag ziet Cooplinc in de wet het recht op het overnemen van het beheer van een complex door een wooncoöperatie (beheercoöperatie), zoals het *Right to Manage* in het Verenigd Koninkrijk. Als huurders kunnen aantonen dat een meerderheid van de huurders achter het initiatief staat om het beheer over te nemen, moet de woningcorporatie de huurders in staat te stellen om een businessplan te maken. Wanneer vervolgens minimaal 60% van de huurders met het businessplan instemmen, draagt de woningcorporatie de verantwoordelijkheid voor (een deel van) het beheer over aan de wooncoöperatie.

9 | Verankering in lokaal beleid

Een landelijk streefpercentage vertaalt zich naar lokale ruimtelijke visies

Het Rijk stelt de kaders voor beleid op provinciaal en gemeentelijk niveau. Daarom verzoeken we het Rijk om in de Nationale Omgevingsvisie een streefpercentage voor wooncoöperaties op te nemen: 5 tot 10% van de bestaande en te realiseren wooneenheden is bestemd voor wooncoöperaties (i.o.). Dit percentage vertaalt zich vervolgens als vanzelf door naar lokale ruimtelijke visies.

Cooplinc onderschrijft de noodzaak om ruimte te behouden voor woningcorporaties. De toebedeling van ruimte aan de wooncoöperatie moet niet ten koste gaan van de ruimte voor woningcorporaties. Daar waar wooncoöperaties ook woningen met een sociale huur willen realiseren zou dat niet in concurrentie maar in aanvulling op de taakstelling voor woningcorporaties moeten zijn. De wooncoöperatie biedt een derde weg in de volkshuisvesting, een alternatief in de woningmarkt. Een alternatief dat gemeenschapszin en betrokkenheid vooropstelt en winstbejag tegengaat ten behoeve van de betaalbaarheid op lange termijn.

Cooplinc vraagt het Rijk nadrukkelijk om het stimuleren van ruimte voor wooncoöperaties op te nemen in:

1. Woonvisie, denk aan een verplichting om in de gemeentelijke woonvisies ruimte te creëren voor wooncoöperaties.
2. Prestatieafspraken, denk aan een verplichting om prestaties ter bevordering van coöperatief wonen op te nemen.
3. Ruimtelijk beleid, denk aan bestemmingsplannen en de Omgevingswet. Een voorbeeld is de mogelijkheid om een agrarische bestemming van boerenerven versneld om te zetten in een 'woonbestemming voor coöperatief wonen'.

10 | Stimuleren van kennisdeling en belangenbehartiging wooncoöperaties

Stel de ondersteuning van wooncoöperaties zeker, zodat zij tot realisatie kunnen komen

De markt toont behoefte aan een organisatie die de wooncoöperaties en hun noden begrijpt. Een organisatie die nieuwe en bestaande initiatieven voorziet van informatie, kennis deelt en werkt aan het verbeteren van de kaders en voorwaarden voor het realiseren van coöperatief wonen. Die organisatie is Cooplinc. Een groeiend aantal burgers klopt bij Cooplinc aan (in 2021: 771 bezoekers aan kennisdeelsessies, 3.705 gestelde vragen per mail, 24.398 websitebezoekers).

Dankzij onze kennisdeelsessies, kennisbank en adviezen kunnen initiatieven zich goed laten informeren en hun eigen plannen uitwerken. Cooplink werkt daarnaast aan het verbeteren van de voorwaarden voor coöperatief wonen, bijvoorbeeld door te onderhandelen met banken en andere potentiële financiers, door beleidsmakers te voorzien van informatie en advies en door in de lobby zowel landelijk als lokaal aandacht te vragen voor het coöperatief wonen.

Cooplink heeft voor de periode 2020 tot en met 2022 subsidie gekregen van het Ministerie van Binnenlandse Zaken. Naast deze subsidie kent Cooplink bescheiden inkomsten uit contributies van leden en mag ze rekenen op goodwill: veel uren komen uit de koker van de Woonbond, Stichting !Woon en de Woningbouwvereniging Gelderland en ook de leden van het bestuur en de stuurgroep van Cooplink leveren vele uren onbezoldigd werk.

Op korte termijn kan Cooplink onvoldoende eigen middelen genereren om onafhankelijk van subsidie voort te bestaan. Toepasselijke fondsen zijn niet voorhanden en leden hebben te weinig financiële armslag. In het belang van het bevorderen van het coöperatief wonen vragen we de Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening om de subsidiëring van Cooplink minimaal voor de periode 2023 tot en met 2025 voort te zetten.

Tot nadere toelichting graag bereid.

Trevor James
Bestuursvoorzitter Cooplink