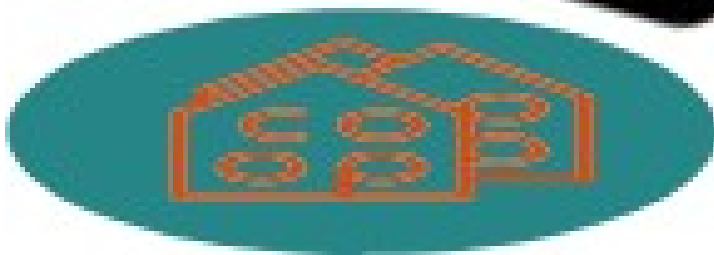
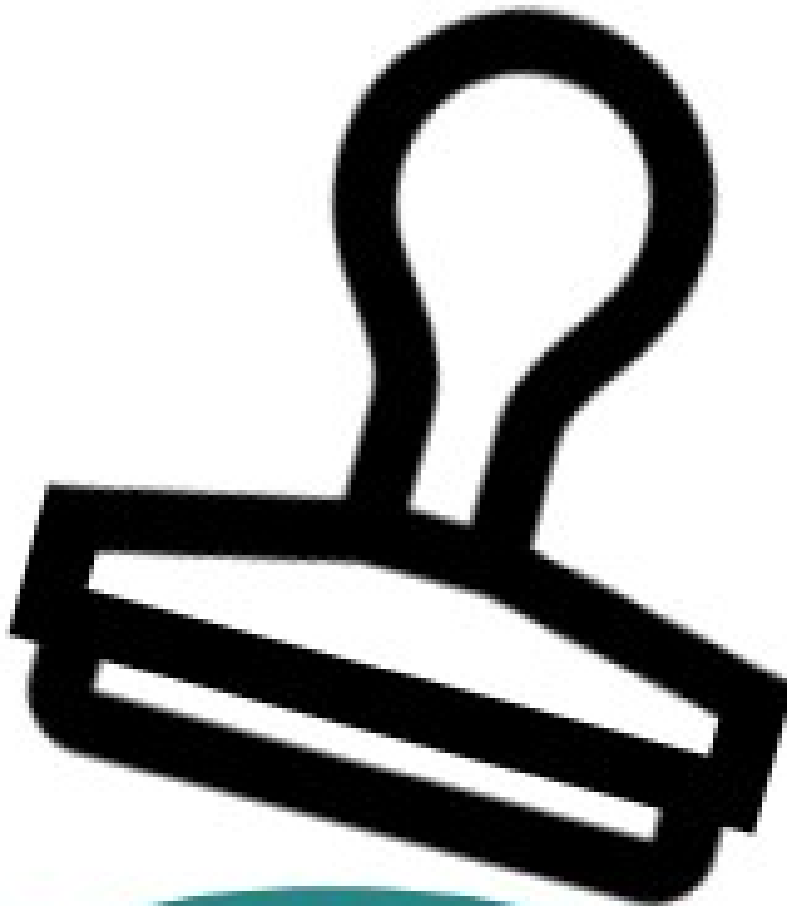


Verkenning mogelijkheden en belemmeringen voor wooncoöperaties met beperkte vermogensopbouw



Robert Visser
augustus 2024

samenvatting

Wooncoöperaties worden gezien als een potentiële oplossing voor de groeiende onbetaalbaarheid van woningen. Dit onderzoek verkent de mogelijkheden en obstakels voor wooncoöperaties met beperkte vermogensopbouw. Het dient als een eerste stap om bij te dragen aan de uiteindelijke ontwikkeling van standaarden en een keurmerk voor dit soort wooncoöperaties.

Er zijn ongeveer 250 wooninitiatieven onderzocht, wat een rijke verzameling aan eigendomsconstructies heeft opgeleverd. Het rapport onderzoekt verschillende aspecten, waaronder juridische en financiële structuren, de bestendigheid, vermogensbeheer, en de verdeling van rechten tussen individuele bewoners en de coöperatie. Het analyseert zowel hedendaagse als historische modellen van coöperatieve woonvormen, en hoe deze worden beïnvloed door hun specifieke context.

Deze coöperatieën bieden een alternatief tussen huren en kopen, met een focus op betaalbaarheid en inclusiviteit. Ze kunnen woningen onder de marktwaaarde aanbieden die ook voor toekomstige bewoners betaalbaar blijven, wat een uitkomst kan zijn voor groepen die momenteel uit de markt worden geprijsd.

Gebleken is dat wooncoöperaties, waar de leden grotere hoeveelheden eigen kapitaal inbrengen terwijl daar slechts een beperkte vermogensaanwas op wordt toegestaan, niet alleen in het buitenland voorkomen, maar ook in Nederland hebben bestaan. In vergelijking met een reguliere koopwoning zouden de bewoners van een dergelijke wooncoöperatie nu in een onaantrekkelijk fiscaal regiem terecht komen. Het verschil is dusdanig groot dat de keuze voor reguliere koop daardoor nu snel gemaakt is.

Om wooncoöperaties te laten slagen, is een voorkeursbehandeling nodig ten opzichte van commerciële projectontwikkelaars. Dit is binnen de Europese staatssteunregels toegestaan, mits de coöperatie aan specifieke kenmerken voldoet. Een belangrijke elementen hierbij zijn democratisch bestuur en een 'vermogensklem', waarmee de mogelijkheden voor distributie van winst en activa onder leden beperkt kan worden. Op dit moment kent Nederland binnen de wettelijk vastgelegde definities voor verschillende rechtspersonen nog geen organisatievorm die hieraan voldoet. Aan mogelijkheden om desondanks, mogelijk in een concernstructuur, een rechtspersoon te construeren die deze eigenschappen vertoont is extra aandacht aan besteed.

De Europese Unie heeft haar lidstaten verzocht om een raamwerk voor dergelijke coöperaties op te nemen in hun wet- en regelgeving en de ontwikkeling hiervan te faciliteren. Door deze aanpak zou er een nieuwe vorm van grondbeleid en financiële ondersteuning kunnen ontstaan zonder dat er sprake is van ongeoorloofde staatssteun. Dit biedt aanvullend instrumentarium voor een stedenbouwkundig beleid waar burgers en overheid kunnen samenwerken aan duurzame oplossingen voor de huidige woningmarktproblematiek.

Ook wordt in het onderzoek uitgebreid aandacht besteed aan de behoefte aan dit soort instrumentarium ter bevordering van inclusieve stedelijke ontwikkeling.

Inhoudsopgave

samenvatting.....	2
1. Inleiding.....	4
1.1. aanleiding en opdrachtomschrijving.....	4
1.2. probleemoriëntatie.....	5
1.3. onderzoeksaanpak.....	6
1.4. opbouw van het rapport.....	8
2. Het kader voor koopcoöperaties.....	9
2.1. de VN definitie.....	9
2.2. woning.....	10
2.3. woningbeheer.....	11
2.4. de coöperatieve identiteit.....	12
2.5. sociale verantwoordelijkheid en zorg voor anderen.....	13
2.6. economische participatie.....	13
2.7. duurzaamheid.....	13
2.8. opleiding en informatie.....	14
2.9. inclusie.....	15
3. Kwalitatieve behoefte aan tussenvormen.....	18
4. Terminologie.....	37
4.1. tussen houderschap en bezitter.....	37
4.2. waardeverandering van de eigen woning.....	38
4.4. huur of rente.....	42
4.5. investering.....	43
4.6. collectieve en individuele financiering.....	44
4.7. exploitatieoverschotten.....	45
4.8. resultaatbestemming en vermogensopbouw.....	48
4.9. opstal en grond.....	51
4.10. vermogensklem.....	60
4.11. Staatssteun.....	71
5. Tussenmodellen.....	76
5.1. Maatschappelijk Gebonden Coöperatief Eigendom.....	76
5.2. Mutual Home Ownership Society.....	79
5.1. Belemmeringen en mogelijke oplossingen.....	82
6. Classificatie.....	89
6.1. WH.....	91
6.1.1. WHb Beheercoöperatie.....	91
6.1.2. WHv Vastgoedcoöperatie.....	91
6.2. WN Wooncoöperatie met nominaal leden aandeel.....	94
6.3. Wooncoöperatie met groeiend vermogen op naam en beperkte waardestijging.....	97
6.4. WB.....	98
6.4.1. Maatschappelijk Gebonden Coöperatief Eigendom.....	98
6.5. Wooncoöperatie met individueel en mogelijk ook verpandbaar	

lidmaatschapsrecht en beperkingen op doorverkoop.....	99
6.6. Wooncoöperatie met gebonden eigendom.....	99
6.7. Wooncoöperatie met meerwaardeclausule.....	101
6.8. WM Wooncoöperatie met verpandbaar en vrij verhandelbaar lidmaatschapsrecht.....	102
7. Conclusies.....	103

1. Inleiding

1.1. aanleiding en opdrachtomschrijving

Wooncoöperaties staan in toenemende mate in de belangstelling van mensen die op zoek zijn naar een betaalbare woning en daartoe samen met anderen zelf de regie willen nemen.

Sinds de introductie van de wooncoöperatie in de Woningwet van 2015 hebben de experimenten en onderzoeken in Nederland ten aanzien van wooncoöperaties zich uitsluitend gericht op zuivere huurvarianten. Naar aanleiding van het internationaal vergelijkend onderzoek naar wooncoöperaties dat toenmalig minister Ollongren had laten uitvoeren schrijft de Minister op 21 juni 2021¹ dat in het buitenland ook varianten tussen de traditionele huurwoning en koopwoning bestaan. Daarbij gaat het over een model, die we op dit moment in Nederland niet of nauwelijks kennen, waarbij leden eigen vermogen inbrengen (al dan niet via een hypotheek) en daarnaast ook een (bescheiden) huur betalen. Het exclusieve gebruiksrecht van de woning kan worden doorverkocht waardoor het ingebrachte vermogen door de bewoner bij verhuizing weer uit de coöperatie kan worden gehaald. In sommige gevallen in het buitenland kan de bewoner zelf kiezen of er meer vermogen ingebracht wordt dan vereist, waarmee de huur dan daalt. Een dergelijke constructie zou ook in Nederland uitkomst kunnen bieden voor een groep woningzoekers die op zoek is naar een geschikte woning in het middenhuursegment of een goedkopere koopwoning. Om die reden gaf de Minister aan, deze voor Nederland nieuwe variant van de wooncoöperatie, te willen betrekken bij de uitvoering van de motie Dik-Faber over gemeenschappelijke woonvormen. En mede in overleg met de banken, na te willen gaan welke mogelijkheden hiertoe zijn.

Haar opvolger minister De Jonge heeft in een brief aan de Tweede Kamer van 8 februari 2023 aangegeven welke knelpunten zich voordoen, zoals het niet rond kunnen krijgen van de financiering van wooncoöperaties, onvoldoende prioriteit dat in het gemeentelijk woonbeleid aan wooncoöperaties wordt gegeven en te weinig voorbeelden zijn waar initiatiefnemers uit kunnen putten bij het opzetten van een

¹ K.H. Ollongren, 'Internationaal vergelijkend onderzoek naar wooncoöperaties', 21 juni 2021.

(bouw)plan.

De Tweede Kamer heeft met amendementen, op de begroting van het Ministerie met verantwoordelijkheid voor het volkshuisvestelijk beleid (tot voor kort BZK en nu VRO), verzocht om geld vrij te maken voor een landelijk fonds waar wooncoöperaties gebruik van kunnen gaan maken ter financiering van woningbouwprojecten. Het oorspronkelijke fonds van € 10 miljoen is daarbij opgehoogd met € 30 miljoen, zodat nu € 40 miljoen beschikbaar is gesteld. De Minister is in een brief van 24 juni 2024 ingegaan op de aanpak van een revoluerend fonds ten behoeve van een betere financiering van wooncoöperaties. In het licht van deze ontwikkelingen heeft de vereniging van wooncoöperaties Cooplink een tweeledige opdracht gegeven aan drie bureaus (!Woon, Universal Design en Public Result). In de eerste plaats gaat het voor huurdersvarianten van wooncoöperaties om het ontwikkelen van een keurmerk dat bijdraagt aan hun professionalisering en overheden en financiers meer zekerheden geeft bij het verstrekken van grond, leningen, subsidies en hypotheek. In de tweede plaats betreft het een onderzoek naar modellen, mogelijkheden en belemmeringen voor koperscoöperaties met beperkte vermogensopbouw. Bij deze tweede opdracht is gevraagd om in kaart te brengen hoe de verschillende coöperatieve huisvestingsmodellen van elkaar verschillen met betrekking tot de mogelijkheden tot individuele vermogensopbouw door bewoners. Hierbij dient ervoor te worden gewaakt dat niet al het eigen vermogen van de coöperatie door (gewezen) leden kan worden onttrokken. Het voorliggende rapport betreft het onderzoek naar de kopersvarianten.

In beginsel biedt een coöperatie veel vrijheid aan haar oprichters om woningbeheer naar eigen inzicht te structureren. Het onderbrengen van uiteenlopende varianten onder een enkele noemer “wooncoöperatie” kan al snel voor verwarring zorgen. De huurdersvarianten zijn inmiddels bij een groter publiek bekend, maar ten aanzien van “koperscoöperaties” zullen we in het voorliggende onderzoek stil staan bij de vraag wat onder een kopersvariant dient te worden verstaan.

1.2. probleemoriëntatie

Het voorliggende onderzoek is uitgevoerd als een verkennende studie. Het zal bijdragen aan het uiteindelijke doel om in Nederland op den duur een keurmerk en standaarden voor koperscoöperaties te realiseren.

Er is een landelijk fonds ingesteld om wooncoöperaties te ondersteunen in hun financieringsbehoefte. Diverse initiatieven uit het land zouden hier graag gebruik van maken. Op korte termijn wordt daarom een keurmerk ontwikkeld voor de wooncoöperaties van huurders. Diverse programma's en experimenten uit voorbije jaren hebben voldoende kennis en ervaring opgeleverd om nu voor de huurvarianten een beoordelingskader te definiëren, op basis waarvan de aard en soliditeit van deze coöperatieve woonvormen kan worden vastgesteld.

Tegelijkertijd is gestart met een onderzoek naar de modellen en mogelijkheden om zogenaamde koperscoöperaties op te zetten en om inzicht te verschaffen in de mate waarin bij de diverse vormen sprake is van een vermogensklem. Binnen het tijdsbestek van dit onderzoek is het niet mogelijk om direct een keurmerk en standaarden voor een in Nederland nieuw te introduceren variant van de

wooncoöperatie te ontwikkelen. Bij aanvang van het onderzoek is nog veel onduidelijk en speelt onder meer de vraag wat er precies onder een koperscoöperatie moet worden verstaan. Een eerste stap is om het begrip koperscoöperatie beter te definiëren en onderscheid te maken tussen de verschillende verschijningsvormen. Ten aanzien van elke vorm kan dan worden nagegaan wat op het eerste gezicht de mogelijkheden en belemmeringen zullen zijn.

1.3. onderzoeksaanpak

Om tot een goed beeld van kopersvarianten te komen zijn middels archiefonderzoek en interviews de eigendomsstructuren van uiteenlopende wooninitiatieven achterhaald. Met tips van mensen die benaderd zijn, via onderzoeksverslagen, literatuur en diverse internetbronnen zijn hierbij uiteindelijk zo'n 250 initiatieven de revue gepasseerd. Dit heeft een rijke verzameling aan eigendomsconstructies opgeleverd. Gaandeweg kwamen er telkens nieuwe eigendomsconstructies bij en groeide dan ook het besef dat het onbegonnen werk is om binnen het beperkte tijdsbestek dit hele spectrum goed te kunnen overzien. Desondanks zijn hier een heel aantal waardevolle inzichten uit te halen die ook in dit verslag verwerkt zijn.

Om na te gaan of de constructies die coöperatieve huisvestingsinitiatieven gebruiken solide zijn en bijvoorbeeld ook bij dalende prijzen op de woningmarkt zouden kunnen blijven voortbestaan is ook gezocht naar vormen die de beproeving van de tijd hebben doorstaan. Daarbij is aan het licht gekomen dat er niet alleen internationale verschillen bestaan, maar dat de modellen die worden toegepast ook blijken te variëren tussen verschillende periodes uit onze geschiedenis. De opkomst en teruggang van uiteenlopende financiële en juridische constructies lijkt in belangrijke mate te worden beïnvloed door specifieke context waarin men deze wil implementeren. Verschillende vormen die in het internationale onderzoek genoemd zijn zoals de coöperatieve bouwspaarverenigingen² en de vorm die bij ons bekend staat als de coöperatieve flatexploitatievereniging³ kwamen in het verleden ook in Nederland veelvuldig voor. Sommige van deze coöperaties die aan het begin van vorige eeuw zijn opgericht bestaan ook nog steeds. Hervormingen ten aanzien van het Nederlandse huisvestingsbeleid en de ruime hypothecaire geldverstrekking in combinatie met de huidige dynamiek op de woningmarkt maken dat nieuw op te richten coöperaties in een voorheen gebruikelijke vorm nu veel minder levensvatbaar zijn. Een aantal inzichten hieromtrent die dit verkennende onderzoek heeft opgeleverd zijn eveneens in het verslag verwerkt.

In praktijk sluiten wooncoöperaties vaak een overeenkomst om woningen doorlopend betaalbaar te zullen exploiteren en krijgen daarvoor dan vanuit de bredere gemeenschap een stuk grond of financiële middelen ter beschikking. De investeringen die gedaan worden om woningen te realiseren hangen niet alleen samen met de bekostiging van de hiervoor benodigde materialen en arbeid. In

2 Zoals de in 1903 opgerichte Coöperatieve Woningbouwvereniging Ons Belang te Maastricht

3 Zoals de Coöperatieve Flatexploitatievereniging Loma te Amsterdam dat het in 1914 voor het eerst in Nederland gerealiseerde gebouw met etagewoningen beheert

tegenstelling tot roerende goederen spelen de gebruiksrechten op, en de daarmee samenhangende handelswaarde van, een stuk grond een belangrijke rol. Zowel in economische als juridische zin blijkt het zinvol om afspraken ten aanzien van een doorlopend betaalbare exploitatie te verankeren in een overeenkomst waarin de gebruiksrechten met betrekking tot een stuk grond worden vastgelegd.

Naast het bestuderen van concrete wooninitiatieven uit heden en verleden is er ook gekeken naar de manier waarop het begrip wooncoöperatie op bestuurlijk niveau zou kunnen worden gedefinieerd en hoe dit vervat zou kunnen worden in kaders die consistent zijn met de internationaal vastgestelde coöperatieve waarden en principes. Hierbij is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij wat binnen de internationale coöperatieve beweging en binnen het internationale recht verstaan wordt onder een coöperatie in het algemeen en onder een wooncoöperatie in het bijzonder.

1.4. opbouw van het rapport

Een wooncoöperatie is een vorm van woningbezit tussen huren en kopen in die zowel juridisch als financieel op uiteenlopende manieren kan en ook wordt vormgegeven. Dat maakt het voor beleidsmakers lastig om met betrekking tot wooncoöperaties geschikte en doelmatige regelgeving op te stellen.

In het hoofdstuk 2 wordt daarom eerst stilgestaan bij de kaders die gebruikt kunnen worden om het begrip wooncoöperatie beter te kunnen definiëren.

In hoofdstuk 4 wordt uitvoerig stilgestaan bij de terminologie waarmee de overeenkomsten en onderlinge verschillen tussen coöperatieve woonvormen zijn te beschrijven.

Zoals zal blijken hebben de eigendomsvormen tussen huur en koop in vaak een behoorlijk complexe juridische en financiële structuur. In de begeleidingscommissie die bij dit onderzoek betrokken is geweest werd gevraagd of ook onderbouwd kon worden waarom dit soort constructies binnen het Nederlandse woningbestel van toegevoegde waarde zouden zijn. Daar kunnen verschillende redenen voor worden aangedragen die in principe allemaal buiten de scope van dit onderzoek vallen. Desondanks is in hoofdstuk 3 getracht om een van die motieven te onderbouwen.

In hoofdstuk 5 zullen enkele concrete tussenvormen worden beschreven en in hoofdstuk 6 wordt een grove classificatie voorgesteld en worden de mogelijkheden van deze van elkaar te onderscheiden modellen kort samengevat

Hoofdstuk 7 bevat de conclusies en suggesties voor vervolgonderzoek.

2. Het kader voor koopcoöperaties

2.1. de VN definitie

In het amendement met betrekking tot het landelijke fonds voor wooncoöperaties wordt verwezen naar de algemene definitie van een coöperatie, zoals verwoord door de Internationale Coöperatieve Alliantie⁴ en overgenomen door de Verenigde Naties⁵:

Een coöperatie is een autonome organisatie van personen die zich vrijwillig verenigen om te voorzien in hun gemeenschappelijke economische, sociale en culturele behoeften en ambities door middel van een onderneming die gezamenlijk eigendom is en democratisch wordt bestuurd.

Deze algemene definitie geldt zowel voor producentencoöperaties, consumentencoöperaties als voor de onderlinge coöperaties waarin de leden gezamenlijk in hun eigen behoefte voorzien.

In bovengenoemd amendement wordt specifiek met betrekking tot wooncoöperaties aan de algemene VN definitie toegevoegd dat het gaat over een onderneming zonder winst oogmerk waarbij leden bewoners eigen kapitaal inbrengen en huur betalen. De huur wordt daarbij berekend op kostprijs, bevindt zich onder de markthuurlen en hier mag niet meer dan een gematigde huurverhoging op van toepassing zijn.

Met deze toevoeging geeft de Tweede Kamer een denkrichling aan met betrekking tot het karakter van een wooncoöperatie. Er wordt in de amendementen niet ook gesproken over kopersvarianten van de wooncoöperatie, maar het ligt voor de hand om hierbij dan een aanzienlijk grotere hoeveelheid door leden ingebracht eigen kapitaal te verlangen dan gebruikelijk bij de moderne huurdersvarianten waar dit doorgaans met betrekking tot de totale investeringen niet meer dan enkele procenten betreft.

Binnen de Europese regelgeving is een coöperatieve vennootschap gedefinieerd die soms als referentie gebruikt wordt. In een coöperatie naar Europees model zouden minimaal vijf natuurlijke personen gezamenlijk een bedrag van minimaal 30 duizend euro moeten inleggen. Voor een woningbouwproject gaat het hierbij dan nog steeds over een zeer klein aandeel van de benodigde investering.

4 ICA General Assembly, 1995. Statement on the Co-operative Identity. Review of International Co-Operation. Vol. 88 No. 4, 85–86.

5 <https://www.un.org/en/events/coopsyear/about.shtml>

2.2. woning

Het huisrecht bepaalt dat er slechts gesproken kan worden over een woning als er sprake is van een omsloten ruimte die uitsluitend door derden mag worden betreden met toestemming van de bewoner. Dit exclusieve gebruiksrecht wordt in juridische zin als een essentiële eigenschap van een woning beschouwd. In het bouwbesluit worden daarnaast ook de minimale fysieke eisen gesteld waaraan een woning moet voldoen.

Een belangrijke eerste vraag is of een wooncoöperatie alleen als zodanig beschouwd mag worden als deze woningen bezit. Voor sommigen is dit een logisch vereiste. Dat is ook een voor de hand liggend standpunt als de VN-definitie van een coöperatie als uitgangspunt genomen wordt.

Maar soms wordt het begrip wooncoöperatie ook van toepassing geacht op een rechtspersoon die bijvoorbeeld uitsluitend een buurthuiskamer of gemeenschappelijke tuin in eigendom heeft, mits deze door de omwonenden wordt bestuurd. Ook een postcoderoos waarin buurtbewoners samen een energieopwekking installatie bezitten, zou nog binnen zo een ruimere opvatting van de wooncoöperatie kunnen vallen. Op de website van de internationale koepel van wooncoöperaties worden uiteenlopende voorbeelden gegeven van wooncoöperaties die allemaal met elkaar gemeen hebben dat er sprake is van een rechtspersoon die minimaal ook enige beschikkingsmacht heeft ten aanzien van woongelegenheden die bestemd zijn voor het exclusief gebruik door de persoon of personen die daar als hoofd- of medebewoner van worden beschouwd. Om aan te sluiten bij de afbakening die in de internationale context gebruikelijk is, zou een wooncoöperatie dus ook altijd betrekking moeten hebben op het beheer van woningen en niet uitsluitend betrekking mogen hebben op het beheer van gemeenschappelijke voorzieningen buiten de woning. Een vraag die regelmatig gesteld wordt is of de eigendomsvorm die bij ons bekend staat als de Vereniging Van Eigenaren hetzelfde is als een kopersvariant van de wooncoöperatie. De VVE is momenteel de enige rechtspersoon waarvoor wettelijk nauwkeurig is gedefiniëerd op welke manier de rechtspersoon en de daarin verenigde natuurlijke personen zich verhouden tot een woningbouwcomplex. De rechtspersoon krijgt hierin de beslissingsbevoegdheden en verantwoordelijkheden toegewezen ten aanzien van de gemeenschappelijke delen als een trappenhuis, fundering, dak en leidingschachten. Uitgezonderd zijn de gedeelten die bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt door de eigenaar van een appartementsrecht⁶. Na de splitsing in appartementsrechten ontstaan er afzonderlijke woningen die kan elke afzonderlijke woning zijn is Deze rechtspersoon heeft dus geen beschikkingsmacht ten aanzien van woongelegenheden die bestemd zijn voor het exclusief gebruik door de persoon of personen die daar als hoofd- of medebewoner van worden beschouwd.

6 <https://wetten.overheid.nl/jci1.3:c:BWBR0005288&boek=5&titeldeel=9&afdeling=2&artikel=126>

2.3. woningbeheer

Voorafgaand aan het onderzoek was in het startdocument al bepaald dat het bij koperscoöperaties niet zou mogen gaan over een groep particulieren die zich uitsluitend verenigen voor het gemeenschappelijk opdrachtgeverschap, en het verlenen van vertegenwoordigingsbevoegdheden, ten aanzien van ontwerp en de bouw van woningen die de individuele deelnemers na oplevering volledig in eigendom verkrijgen. Een dergelijke cpo-vereniging heeft na de overdracht geen woningen meer om te kunnen beheren en wordt dan meestal ook direct weer opgeheven.

In de brief van de Jonge staat ook dat, om een initiatief een wooncoöperatie te kunnen noemen, er onder meer sprake zou moeten zijn van gezamenlijke (democratische) besluitvorming die zich ook uitstrekt tot onderwerpen als beheer, onderhoud en toewijzing.

Een wooncoöperatie voorziet in een permanent eigendoms- en beheermodel waarbij in principe alle leden evenveel inspraak hebben in het beheer, ongeacht een ieders aandeel in het eigendom. Het gaat hierbij niet alleen over de gezamenlijke realisatie maar ook over het gezamenlijke woningbeheer in de gebruiksfase aansluitend op de verkrijging of realisatie van woningen. Een wooncoöperatie zal altijd op zijn minst het juridisch eigendom van de woningen willen behouden opdat deze doorlopend in lijn met de gemeenschappelijke doelstelling van de leden kan worden ingezet. Het gemeenschappelijk eigendom van de woongelegenheden is niet alleen in lijn met de VN definitie van een coöperatie, maar wordt door de sectorale koepel van de Internationale Coöperatieve Alliantie met betrekking huisvesting ook benadrukt als een kenmerkend verschil tussen een wooncoöperatie en een condominium⁷ (de laatste bij ons beter bekend als VVE).

⁷ <https://www.housinginternational.coop/housing-co-operative/how-does-cooperative-housing-compare-with-other-models/>

2.4. de coöperatieve identiteit

De coöperatieve beginselen vormen zowel het startpunt als ook de in tijd veranderlijke uitkomst van een inmiddels 200 jaar oude coöperatieve traditie. De geciteerde VN definitie is onderdeel van de verklaring over de coöperatieve identiteit, die in 1995 in algemene vergadering⁸ van de Internationale Coöperatieve Alliantie (ICA) is aangenomen. Naast de definitie staan in de verklaring ook de waarden en coöperatieve beginselen.

waarden

Coöperaties zijn gebaseerd op de waarden zelfhulp, zelfverantwoordelijkheid, democratie, gelijkheid, rechtvaardigheid en solidariteit. In de traditie van hun oprichters geloven de coöperatie leden in de ethische waarden eerlijkheid, openheid, sociale verantwoordelijkheid en zorg voor anderen.

beginselen

Onderstaande coöperatieve beginselen gelden als de richtlijnen waarmee coöperaties hun waarden in de praktijk brengen.

1. een vrijwillig en open lidmaatschap,
2. democratische controle door de leden,
3. economische participatie van de leden,
4. autonomie en onafhankelijkheid,
5. opleiding, onderwijs en informatie,
6. samenwerking tussen wooncoöperaties
7. zorg voor de gemeenschap

Hierbij is ten aanzien van elk beginsel een nadere omschrijving gegeven die volledig is terug te lezen op de website van ICA⁹.

Coöperaties zijn ondernemingen die zich op basis van bovenstaande waarden en beginselen kunnen onderscheiden van commerciële bedrijven. Zowel de VN als de Europese Unie erkennen dat volwaardige coöperaties entiteiten zijn die op deze coöperatieve waarden en beginselen zijn gebaseerd.

In dit onderzoek wordt soms verwezen naar een van voornoemde beginselen. Met betrekking tot een aantal aspecten van de coöperatieve identiteit heeft het zin om deze hier nu meer in het algemeen te behandelen.

⁸ ICA General Assembly, 1995. Statement on the Co-operative Identity. Review of International Co-Operation. Vol. 88 No. 4, 85–86.

⁹ <https://ica.coop/en/cooperatives/cooperative-identity>

2.5. sociale verantwoordelijkheid en zorg voor anderen

Onder het begrip wooncoöperaties zouden met een beetje goede wil zowel de onderlinge-, de consumenten- en producentencoöperaties kunnen worden geschaard. De onderlinge is dan bijvoorbeeld de vastgoedvereniging waar alle bewoners lid zijn en alle leden bewoner. Beheercoöperaties vormen actieve verenigingen die tegelijkertijd afnemer zijn bij een sociale woningbouwcorporatie. En er zijn ook coöperaties die juist woningen leveren. Zo bieden dorpsverenigingen verenigd in de Achterhoekse Wooncoöperatie woningen aan jongeren opdat die hun dorp niet hoeven te verlaten en biedt Vereniging Doarpskorporaasje Jirnsum woningen aan senioren, eveneens om er voor te kunnen zorgen dat die het dorp niet hoeven te verlaten.

Internationaal worden afname coöperaties, waar lid-bewoners niet ook gezamenlijk eigenaar van zijn, en aanbod coöperaties, waar de lid-eigenaren niet ook bewoner van zijn, meestal niet onder de term wooncoöperatie geschaard. Wellicht zou het dan beter zijn om bijvoorbeeld over gemeenschaps gedreven huisvesting te spreken. Wel weten deze initiatieven zich allemaal goed van markt en semi-publieke instellingen te onderscheiden doordat ze democratisch bestuurd worden door leden die niet handelend in uitoefening van beroep verantwoordelijkheid nemen voor het beheer van woningen.

2.6. economische participatie

Met name de tekst met betrekking tot het 3^e beginsel van economische participatie is ook van belang. Hierin wordt gesteld dat het gebruikelijk is dat ten minste een deel van het kapitaal gemeenschappelijk bezit is van de coöperatie. Ook wordt vermeld dat leden meestal een beperkte vergoeding, als die er al is, ontvangen voor het kapitaal dat is ingebracht als voorwaarde voor het lidmaatschap.

2.7. duurzaamheid

Ook het 7^e beginsel dat gaat over duurzame ontwikkeling komt meer in het algemeen terug. Bij duurzaamheid gaat het om het voorzien in de behoeften van de huidige generatie zonder daarbij de mogelijkheden van toekomstige generaties om ook in hun behoeften te voorzien in gevaar te brengen. Of dit ook met koopvarianten van de wooncoöperatie mogelijk is, zal een van de vragen zijn waar dit onderzoek een antwoord op probeert te geven. Voor wooncoöperaties vertaalt het 7^e beginsel zich namelijk in een sociale verantwoordelijkheid en zorg voor anderen door de woningen voor de opeenvolgende bewoners zoveel mogelijk betaalbaar te houden. De maatschappelijke behoefte hieraan is wel duidelijk: In de huidige woningmarkt, met de combinatie van biedprocessen en aanhoudende

schaarste, komt betaalbare woonruimte steeds verder buiten bereik voor een groeiende groep starters.

Ook zou een wooncoöperatie een bedrijfsmodel moeten hanteren die haar in staat stelt de woningen doorlopend te beheren. Dat wil bijvoorbeeld zeggen dat er niet met een exit rendement gerekend mag worden en dat er behoedzaam vermogensbeheer gevoerd moet worden om ook in economisch mindere tijden te kunnen blijven voortbestaan.

2.8. opleiding en informatie

Het 5^e principe gaat over de overdracht van kennis en ervaring en het cultiveren van gemeenschapszin en zelfwerkzaamheid.

In situaties waarin coöperatieve eigendomsvormen niet voortkomen uit een maatschappelijke beweging die deze beginselen omarmt en cultiveert maar worden “uitgerold” of “in de markt gezet” door een organisatie die zelf een totaal andere bedrijfscultuur kent dan gaat de coöperatieve ethos daarbij gemakkelijk verloren. Bewoners gaan zich dan vrij gemakkelijk weer opstellen als klant of rechthebbende in plaats van te handelen vanuit het besef dat men zich ook op een andere manier tot elkaar en de leefomgeving kan verhouden. Wanneer de coöperatieve waarden en beginselen niet ook bijgebracht en doorgegeven worden aan de leden van een coöperatie en als het lid worden van een coöperatieve gemeenschap niet ook hoeft te betekenen dat de coöperatieve waarden en beginselen door het aspirant-lid begrepen en onderschreven worden, dan kan het lastig worden om de coöperatieve ethos in stand te houden. De gemeenschapszin kan niet worden vastgelegd in steen of statuut maar is onderdeel van een cultuur die zowel kan opbloeien als verwateren.

Casus: De Goede Woning

De Goede Woning in Driemond was met een bezit van 110 woningen tot voor kort de kleinste zelfstandige woningbouwvereniging van Nederland. Opgericht in 1920 en in 2018 gefuseerd met de Woningstichting Eigen Haard. Het bestuur liet in een interview weten welke problemen er werden ervaren met de mentaliteit van de leden. “Het wordt toch steeds moeilijker om goede mensen te vinden die zich belangeloos voor de vereniging willen inzetten. Uit eigen ervaring weet ik dat het ook niet altijd leuk is om in je vrije tijd door leden aangesproken te worden op achterstallig onderhoud of een huurverhoging. Liever mikken we dan ook op mensen van buiten die hun kennis en ervaring willen inzetten om De Goede Woning vooruit te helpen.”

Casus: De Volharding

WoonWijkVereniging De Volharding beheert 72 woningen. Toen de gemiddelde leeftijd van de bewoners 70 jaar was, werd het moeilijker om gegadigden te vinden die nog bestuurstaken op zich wilden nemen. De commissarissen kwamen toen met een voorstel om van de vereniging een stichting te maken maar daar stemden de leden niet mee in. Inmiddels hebben in deze buurt een aantal bewonerswisselingen plaatsgevonden en is er een kersvers bestuur aangesteld die het woningbeheer met verve voortzet.

2.9. inclusie

Het eerste coöperatieve beginsel is als volgt gedefinieerd:

Coöperaties zijn vrijwillige organisaties die openstaan voor iedereen die gebruik kan maken van hun diensten en bereid is de verantwoordelijkheden van het lidmaatschap te aanvaarden, zonder discriminatie op grond van geslacht, sociale afkomst, ras, politieke of religieuze achtergrond.

Dit principe, en daarnaast ook de waarden gelijkheid, rechtvaardigheid en solidariteit, draaien in belangrijke mate om het begrip inclusie. Het is een thema dat op verschillende manieren terug kan komen bij coöperatieve woonvormen.

open lidmaatschap

Veel hedendaagse wooncoöperaties accepteren meestal maar een beperkt aantal leden, in overeenstemming met het aantal woningen dat ze onder haar hoede heeft. Daarmee verschillen ze van de woningbouwverenigingen uit begin vorige eeuw die nieuwe woningen bleven bouwen zolang er maar genoeg nieuwe leden bij kwamen. Aan de ene kant wordt er soms bewust voor gekozen om wooncoöperaties kleinschalig te houden, aan de andere kant blijken initiatieven die een lange wachtlijst hebben en een tweede project willen starten vaak niet aan een nieuwe locatie te kunnen komen. De beperking van het aantal leden wordt daarom voor wooncoöperaties niet bezwaarlijk gevonden¹⁰.

Een andere vraag is of selectief toewijzingsbeleid wel in lijn is met het eerste principe. In de situatie dat burens met elkaar gemeenschappelijke voorzieningen delen en een intentionele gemeenschap vormen, dan wordt het vaak ook wenselijk gevonden om inspraak te hebben op woningtoewijzing. Veel gemeenschappen streven er met hun toewijzingsbeleid naar om diverse bewonerssamenstelling te bewerkstelligen, daarbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan leeftijdsopbouw, huishoudsamenstelling, inkomensverschillen, man/vrouw verhouding, etc. Bij de

10 <https://www.housinginternational.coop/about/principles-and-values/>

toewijzing van een vrijkomende woning aan een nieuwe bewoner wordt daar in de selectieprocedure mogelijk ook rekening mee gehouden.

Ook zijn er groepen die er naar streven om een specifieke doelgroep van woonruimte te voorzien: bijvoorbeeld uitsluitend rolstoelgebonden bewoners, mensen met een christelijke levensovertuiging, met een indonesische achtergrond, vegetarisch, queer, kunstenaars, ecologisch, senioren, mensen met een economische of sociale binding met een van de waddeneilanden, etc. Het gaat hierbij vaak over groepen waarvoor het reguliere aanbod op een of andere manier tekortschiet of groepen die met gelijkgestemden willen samenwerken om een woonomgeving te creëren die afwijkt van het reguliere aanbod.

Naarmate er in een woonconcept of woon-werkgemeenschap meer voorzieningen gedeeld worden, is het ook logischer dat medebewoners invloed willen hebben op de toewijzing van woonruimte.

Voor intentionele gemeenschappen blijkt het van belang om bewoners te kunnen selecteren die zich willen committeren aan een gemeenschappelijke doelstelling. Deze gemeenschappen streven ernaar om op een specifieke manier samen te leven of bijvoorbeeld om een materiaal- en constructietechniek toe te passen waarmee ze een kleinere ecologische voetafdruk zullen hebben. In de praktijk blijkt het lastig om open lidmaatschap of vrijheid van vestiging te combineren met democratisch bestuur én het nastreven van een bijzonder vooruitstrevend maatschappelijk doel. Wat dat betreft kunnen veel leren van de kolonies en productieve associaties die Nederland begin vorige eeuw kende¹¹. Tegenwoordig zijn de besluitvormingsprocessen, selectie en toelatingsprocedures in bijvoorbeeld ecodorpen of knarrenhofjes veel beter doordacht. We zien ook dat intentionele gemeenschappen in de loop der tijd veel bestendiger zijn geworden dan hun voorgangers. Het ondertekenen van een intentieverklaring of een sociaal contract als voorwaarde voor het lidmaatschap maakt dan deel uit van de selectieprocedure.

Wanneer het realiseren van een woonomgeving met een specifiek doel of het nastreven van een bepaalde bewonerssamenstelling nadrukkelijk als doel van het initiatief is gespecificeerd, en aspirant-bewoners in lijn daarmee volgens een transparante procedure worden geselecteerd, wordt dit doorgaans als een legitieme vorm van selectie beschouwd. Het is dan in de eerste plaats aan de gemeente om in de selectieprocedure bij gronduitgifte er op toe te zien dat het bieden van woonruimte aan een specifieke doelgroep in lijn is met een tolerante en inclusieve stedelijke ontwikkeling. Zo wordt bijvoorbeeld het toewijzen van locaties aan Roma en Sinti door de Nationaal Coördinator tegen Racisme en Discriminatie¹² en het

11 Becker, F. et al. (1976) *Bedrijven in eigen beheer: kolonies en productieve associaties in Nederland tussen 1901 en 1958*. Nijmegen: Socialistische Uitgeverij Nijmegen (Sunschrift).

12 <https://www.bureauncdr.nl/actueel/nieuws/2024/04/08/gemeenten-laten-roma-en-sinti-woonwagbewoners-al-meer-dan-20-jaar-in-de-kou-staan>

College voor de Rechten van de Mens¹³ niet gezien als een vorm van discriminatie maar als een manier om de waargenomen structurele uitsluiting van deze groep in de woningbouwprogrammering tegen te kunnen gaan. Uiteraard leveren dit soort vraagstukken dilemma's op voor beleidsmakers. De grondgedachte waar besluitvorming hieromtrent zou kunnen plaatsvinden is mogelijk vervat in Popper's paradox dat een tolerante samenleving intolerantie niet mag tolereren.¹⁴

gemixte eigendomsvormen

Veel wooninitiatieven combineren huurwoningen en koopwoningen in één project omdat ze er naar streven om een diverse en inclusieve gemeenschap te vormen en iedereen hierbij wil kunnen betrekken, ongeacht of ze een dikkere of dunnere portemonnee hebben. Meestal wordt er dan een beheercoöperatie opgericht waar bewoners van sociale huurwoningen in verenigd zijn met daarnaast een Vereniging van Eigenaren (VVE) waar de kopers in verenigd zijn.¹⁵

Hierbij kan de woningbouwcorporatie de toewijzing van een vrijkomende huurwoning overlaten aan de beheercoöperatie. Echter, de beheercoöperatie heeft geen invloed op de huurprijs en mag slechts in beperkte gevallen afwijken van de inkomenscategorie die passend wordt geacht voor de betreffende woning.

In de VVE is het de vertrekkende bewoner (of bij overlijden, de erfgenamen) die een nieuwe bewoner mag kiezen en daarbij dan ook met geïnteresseerden mag onderhandelen over de prijs.

Terwijl er op deze manier wel meer diversiteit in bewonerssamenstelling gecreëerd kan worden, ontstaan er hierbij wel grote verschillen in zeggenschap met betrekking tot de woningen.

13 <https://oordelen.mensenrechten.nl/oordeel/2019-126>

14 K. R. Popper (1963) *the open society and its enemies*. princeton university press.
<http://archive.org/details/opensocietyitsen0001krpo>

15 Bijvoorbeeld De Kersentuin, Het Eikpunt, Het Groene Dak, De Groene Marke, Waterspin

3. Kwalitatieve behoefte aan tussenvormen

Bij de hiervoor beschreven gemixte woonprojecten komen ook grote onderlinge verschillen voor in de de vermogensaanwas die aan een bewoners toekomt. Er zou met betrekking tot de vastgoedopbrengsten ook naar een meer gelijkwaardige situatie gestreefd kunnen worden. Daar zijn ook, meer in het algemeen, al sinds 1951 tal van constructies voor bedacht die zich tussen huren en kopen in bevinden. Gelinck heeft daarvan in 1994 een heel aantal van op een rij gezet¹⁶. Soms met ietwat verschillende maar dikwijls toch ook terugkerende motieven werden deze vormen geïntroduceerd: Het overbruggen van de kloof tussen huren en kopen, het stimuleren van het eigen woningbezit, het bevorderen van doorstroming of het creëren van aanbod waarin verschillende voordelen van huren en kopen in kunnen worden gecombineerd.

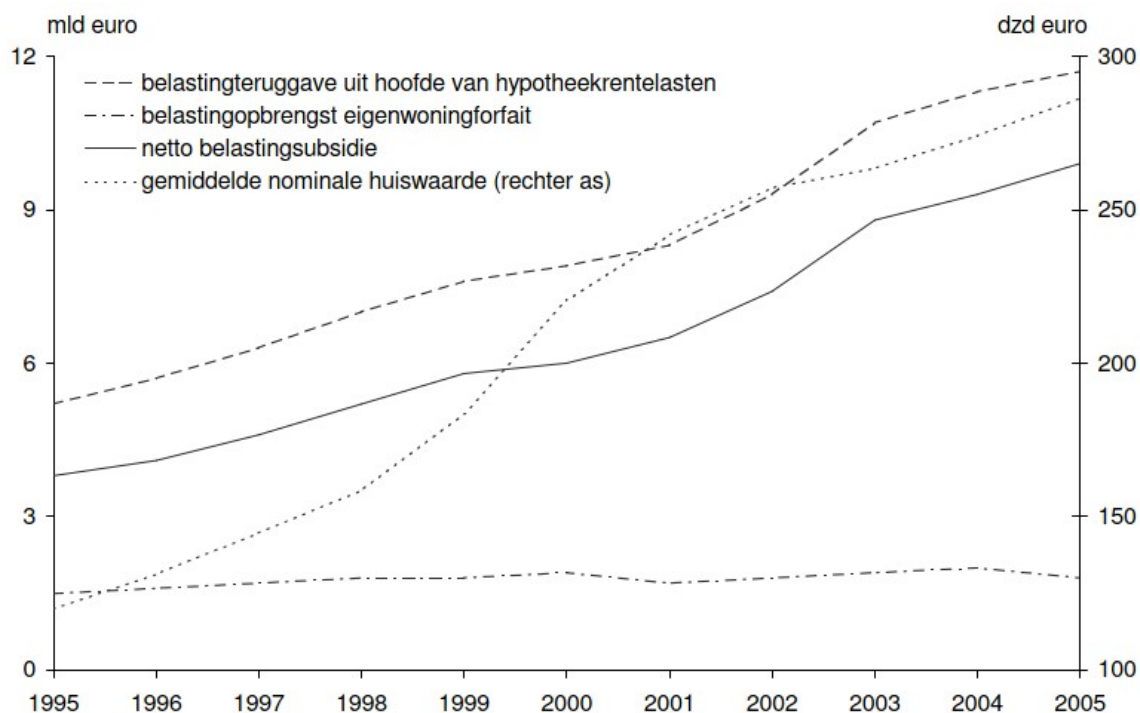
In opdracht van het toenmalige ministerie VROM heeft Albregtse in 1995 voor verschillende tussenvormen een vooruitblik geschetst ten aanzien van de netto woonlasten over 30 jaar.¹⁷ Als tussenvorm kwam “groeïend eigendom” er toen het beste uit. Voor een vergelijkbare woning zouden de netto woonlasten over een periode van 30 jaar ongeveer gelijk zijn voor huur en koop als er geen aanspraak kan worden gemaakt op huursubsidie. Voor een kortere periode zou huren voordeliger zijn, en op de langere termijn wordt kopen al snel een stuk voordeliger. Omdat kopers hierbij ook vermogen kunnen opbouwen met aflossingen zouden huurders eigenlijk jaarlijks 5% extra opzij moeten kunnen leggen om een vergelijkbaar bedrag te kunnen sparen. De onderzoekers gaven daarnaast aan dat als kopers de waardeverandering van de eigen woning toekomen, dat dit hen dan een onbelaste vermogenswinst of een niet-afrekbaar vermogensverlies zou opleveren.

Achteraf gezien is er, met name door deze waardeverandering, een onevenwichtigheid ontstaan tussen huurders en kopers. De hypotheekrente is de afgelopen drie decennia vrij constant gedaald en ongeveer de helft van het aanvankelijke percentage. Er zijn in de tussentijd diverse hypotheekproducten geïntroduceerd waarmee maximaal geprofiteerd kon worden van de belastingvoordelen die de eigenwoningregeling bood. In 2006 gaf het Centraal Planbureau aan dat dit heeft geleid tot een forse scheefgroei tussen de budgettaire opbrengst van de eigen woning en de kosten in verband met de financiering met vreemd vermogen.¹⁸

16 Gelinck, S., 1994. Huren van de bank, kopen van de corporatie: evaluatie van 17 eigendomsvormen tussen huren en kopen. Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting, Rotterdam.

17 Albregtse, Dirk, en K.L.B. Cornelisse. *Fiscale aspecten van tussenvormen van koop en huur van woningen*. DGVH/DOK-rapporten. VROM 1992.

18 Ewijk, C. van (ed.) (2006) Economische effecten van aanpassing fiscale behandeling eigen woning. 's-Gravenhage: Centraal Planbureau. <https://www.cpb.nl/publicatie/economische-effecten-van-aanpassing-fiscale-behandeling-eigen-woning>.



^a Bronnen: Kadaster (huiswaarde), Ministerie van VROM (overige gegevens).

De daadwerkelijke woonlasten en opbrengsten zijn hierdoor voor kopers veel gunstiger uitgevallen dan in de vergelijking werd voorzien. Voor een bestaande koopwoning die in 1995 gemiddeld nog 94 duizend euro kostte wordt nu gemiddeld 445 duizend betaald, gecorrigeerd voor inflatie over dezelfde periode is een woning daarmee ruim twee keer zoveel waard geworden. De vermogensaanwas is hierdoor voor kopers ook veel hoger dan uitsluitend het vermogen opgebouwd met aflossingen op de hypotheek. Huishoudens die gezien hun inkomen in een hogere belastingschijf vallen en dure huizen gekocht hebben konden het meest profiteren. De belastingvoordelen die de hypotheekrente biedt kwamen voor de helft ten goede aan de rijkste twintig procent van Nederland.¹⁹

Met de gestegen verkoopwaardes zijn ook de huren gestegen, de inkomens weliswaar ook maar de ruimte om na het betalen van de huur maandelijks nog genoeg geld opzij te zetten om daarmee een vergelijkbaar bedrag bijeen te sparen als de kopers, zal er niet zijn geweest. Het Nibud geeft aan dat een kwart van de huurders moeite heeft om basale kosten levensonderhoud te kunnen betalen. Hier is dus een forse scheefgroei ontstaan.²⁰ Een meer eigendomsneutraal beleid ter bevordering van voldoende woongelegenheden zou daarom wenselijk zijn.²¹

19 Statistiek, C.B. voor de (2010) Helft belastingvoordeel hypotheekrenteaftrek naar rijkste huishoudens, Centraal Bureau voor de Statistiek. <https://doi.org/10.19/helft-belastingvoordeel-hypotheekrenteaftrek-naar-rijkste-huishoudens>.

20 Bezemer, D., 2020. Een land van kleine buffers.

21 Priemus, H. (2001) 'Poverty and Housing in the Netherlands: A Plea for Tenure-neutral Public Policy', *Housing Studies*, 16, pp. 277–289. <https://doi.org/10.1080/02673030120049670>.

In 2021 concludeerde De Nederlandsche Bank dat dit een tweedeling in de hand werkt en de ontwikkeling van een goed functionerende huurmarkt bemoeilijkt.²²

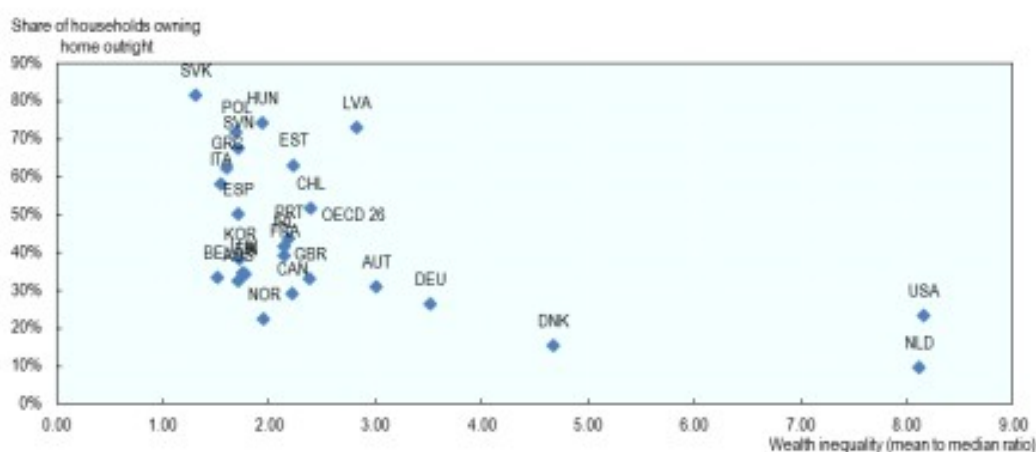
De OECD concludeert uit vergelijkend onderzoek dat huisvestings een van de belangrijkste determinanten van inclusieve economische ontwikkeling is.²³

In geen enkel land binnen de OECD is er zo'n sterke samenhang als in Nederland ontstaan, tussen bewoning op basis van een huur- of koopcontract en de inkomenscategorie waartoe de bewoner toe behoort.²⁴

Op de VS na is er ook nergens zo'n sterk verband tussen vermogensongelijkheid en woningbezit²⁵

Figure 2.7. Household wealth inequality and percentage of household owning home outright

2014 or latest available year



Note: Data on housing refer to 2014 except for Canada (2011) and Chile (2013).

Source: OECD Wealth Distribution Database, [oe.cd/wealth](https://www.oecd.org/wealth/), and OECD Affordable Housing Database, www.oecd.org/social/affordable-housing-database.htm.

22 Nieuwsbericht van De Nederlandse Bank dd 07 januari 2021 "Verkleinen kostenverschil tussen koop en huur werkt welvaartsverhogend"

23 OECD (2020) *Housing and Inclusive Growth*. Paris: Organisation for Economic Co-operation and Development. Available at: https://www.oecd-ilibrary.org/social-issues-migration-health/housing-and-inclusive-growth_6ef36f4b-en

24 OECD Affordable Housing Database'(2022). <http://oe.cd/ahd>
<https://www.oecd.org/els/family/HM1-3-Housing-tenures.pdf>

25 *Inequalities in household wealth across OECD countries* (2018) OECD. Available at: https://www.oecd.org/en/publications/2018/06/inequalities-in-household-wealth-across-oecd-countries_a91f464f.html

Het huidige Nederlandse woningbestel wordt in onderstaande figuur treffend verbeeld door strategisch adviseur omgevingsvraagstukken John Stohr



Afbeelding 1: Woningmarktkarikatuur getekend door John Stohr www.johnstohr.nl

Het is ontluisterend dat landen met de meest gefinancialiseerde huisvestings-systemen, waarin in sterke mate het ideaal van massaal eigenwoningbezit is nagestreefd, nu de sterkste afname in eigenwoningbezit laten zien onder jongeren. Deze trend wordt veroorzaakt door een samenspel van factoren: striktere hypotheeknormen, afnemende baanzekerheid en groeiende ongelijkheid. Het gevolg is een verminderde toegankelijkheid van koopwoningen voor jongvolwassenen²⁶. In 2007 schreef de toenmalige VROM-raad nog een stevig pleidooi voor een meer eigendomsneutrale behandeling van wonen door de overheid, waarin de tussenvormen ook naar voren geschoven als mogelijkheid om segregatie tegen te gaan en de kloof tussen huur en koop te helpen overbruggen.²⁷

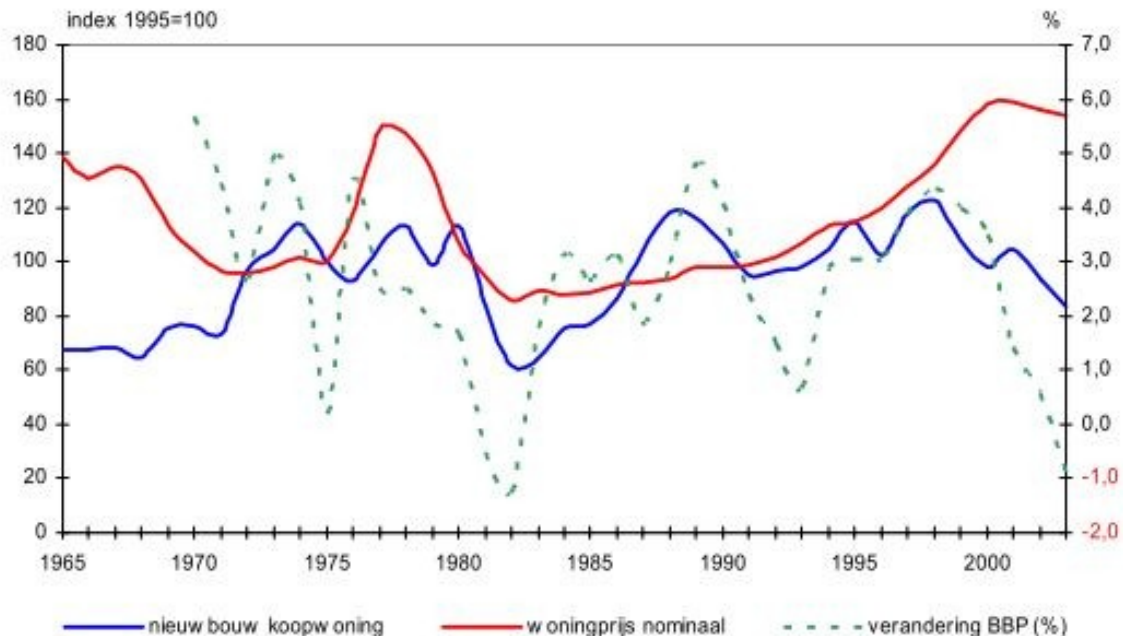
Met name jongeren die niet terecht kunnen in de sociale huursector en op de particuliere huur zijn aangewezen omdat hun inkomen tevens te gering of te onzeker is om iets te kunnen kopen, kampen met erg hoge woonquotes.

26 Arundel, R.I.M. (2017) *The end of mass homeownership?: Housing career diversification and inequality in Europe*. Available at: <https://dare.uva.nl/search?identifier=aa6990ca-fdaa-4ab5-873d-571278a0446c>

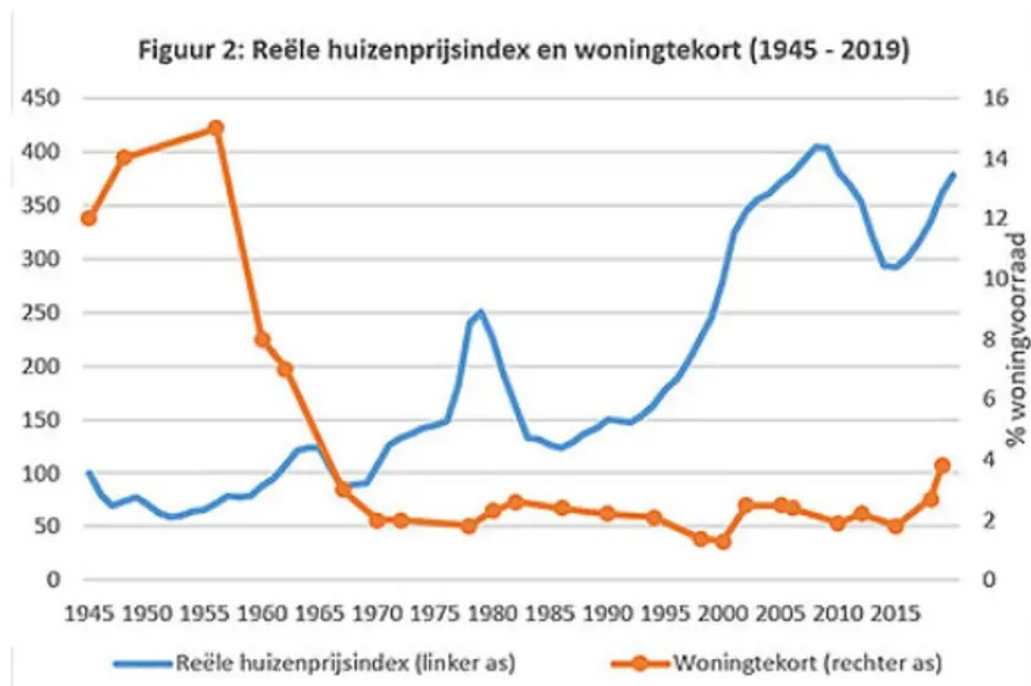
27 *Tijd voor keuzes: perspectief op een woningmarkt in balans* (2007). Den Haag: VROM-raad <https://www.rli.nl/sites/default/files/advies64tijd-voor-keuzes.pdf>

Uitsluitend inzetten op meer woningbouwproductie biedt weinig zicht op structurele verbeteringen. In onderstaande grafiek is te zien dat in Nederland de nieuwbouwaantallen maar weinig invloed hebben op de woningprijzen.

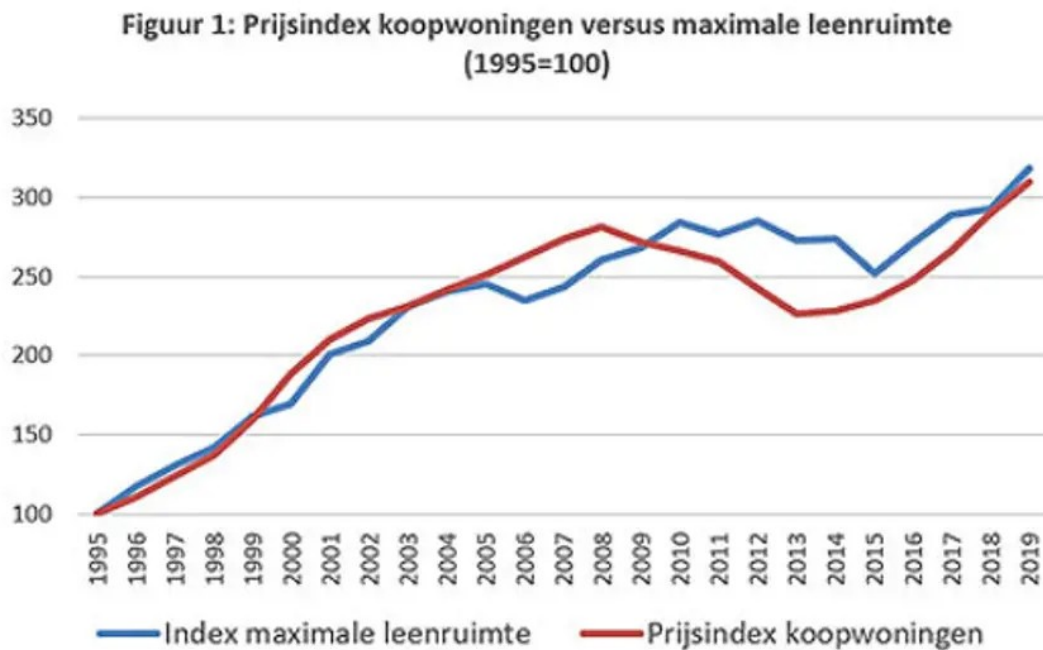
Figuur 5.1 Ontwikkeling van de woningprijs in de woningvoorraad in Nederland. Woningprijs houdt beter stand dan in 1975-1980.



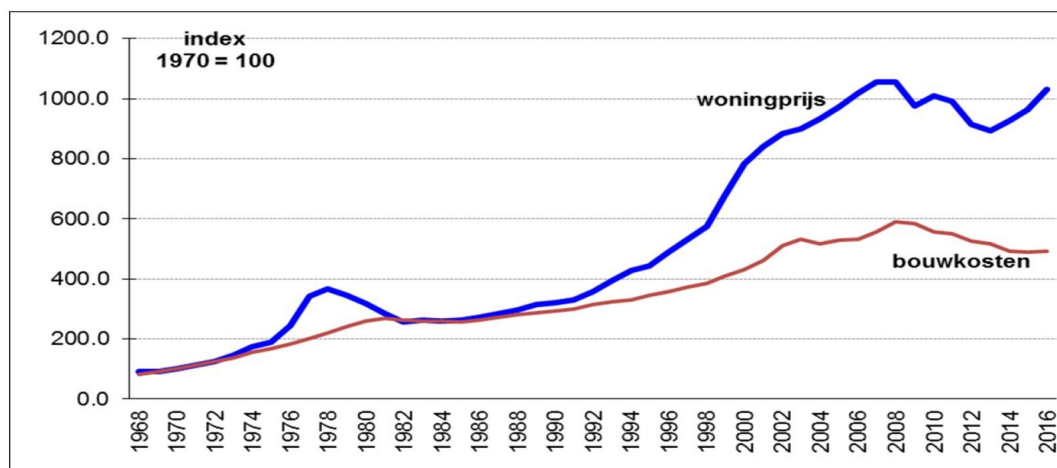
Ook worden de prijzen niet gedicteerd door het totale woningtekort



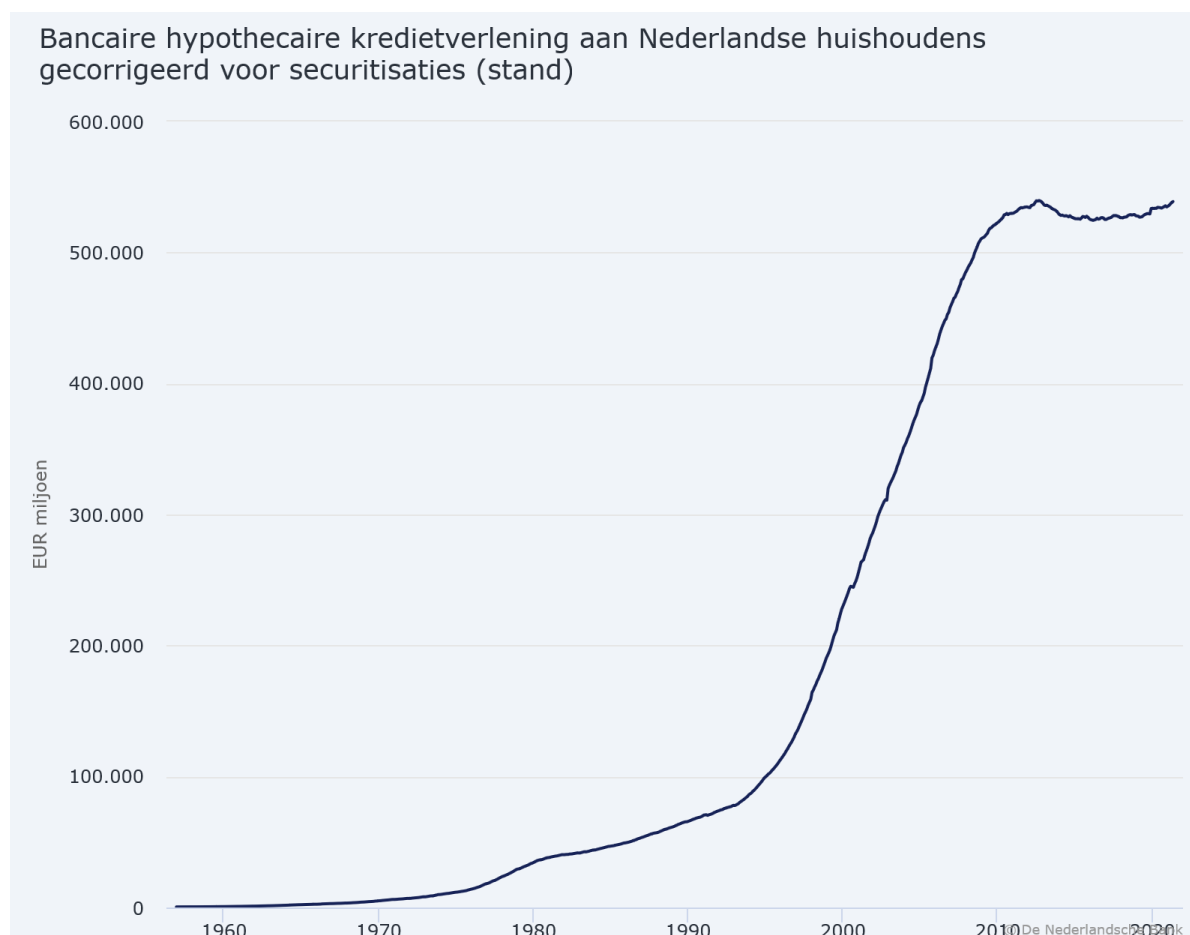
Er bestaat wel een duidelijk verband met de leenruimte die in Nederland geboden wordt aan potentiële kopers



En er zit tegenwoordig een fors verschil tussen de bouwkosten en de verkoopprijs van een woning. In onderstaande grafiek staan over periode van 50 jaar de bouwkosten met de roze lijn aangegeven en woningprijzen met de blauwe lijn. Duidelijk is dat die twee lijnen vanaf begin jaren 90 sterk uiteen zijn gaan lopen en dat de bouwkosten een minder grillig verloop laten zien dan de verkoopprijzen.

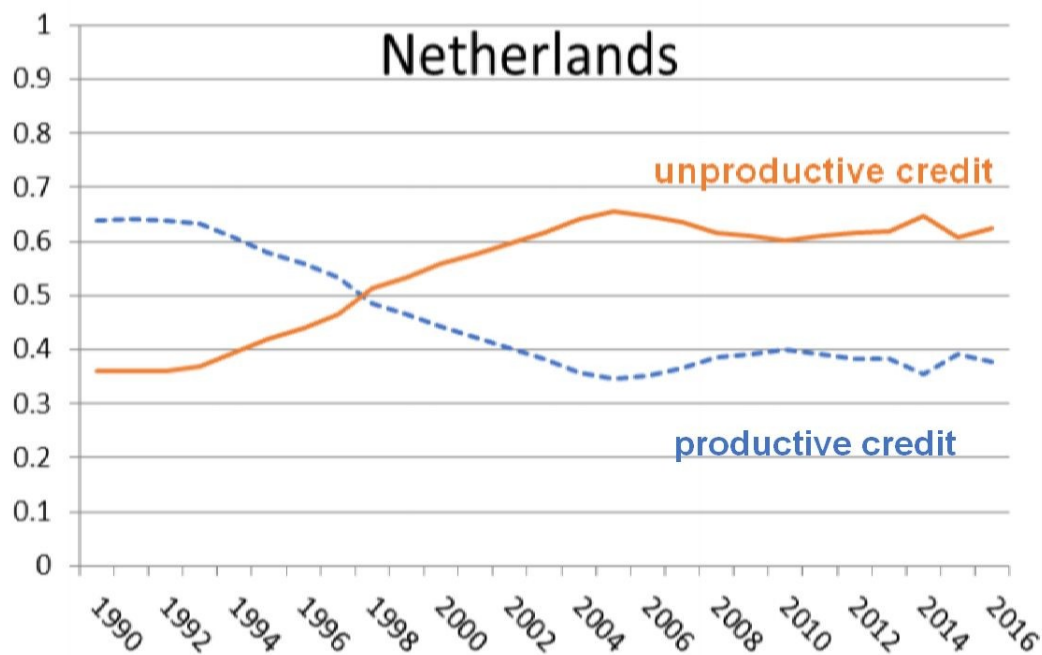


Te zien is dat in de jaren 70 zich een kleinere vastgoedhouse heeft voorgedaan, tot die tijd waren het vooral lokale hypotheekspaarbanken en coöperatieve bouwspaarverenigingen die koopwoningen financierden. De kredietverstrekking en solvabiliteitsvereisten werden in de jaren 70 versoepeld en ook steeds meer financiële instellingen mochten hypotheeklen gaan verstrekken. Zo kwam er meer geld beschikbaar waarmee kopers tegen elkaar op konden bieden. Wegens de inflatie en gevolgen van de olierisis kwamen vervolgens veel van de kleine hypotheek verstrekende banken in de problemen²⁸. Grote commerciële banken kregen toen ook de mogelijkheid om de hypotheekmarkt te gaan bedienen. Begin jaren negentig zette zich opnieuw een sterke prijsstijging in. Tot die tijd was woningbouw door de overheid veelal met objectsubsidies gestimuleerd. Deze subsidies zijn begin jaren negentig afgeschaft; en in plaats daarvan werden de leennormen weer versoepeld voor aspirant kopers en werd er een nationaal hypotheekgarantie fonds ingesteld. Dit maakte het voor een groter deel van de bevolking mogelijk om bij een bank aan te kloppen voor een hypotheek. Vrijwel tegelijkertijd kregen alle banken in de EU de mogelijkheid om met de verkoop van hypotheek gedekte effecten hun balansen te verkorten, waardoor ze ook grotere volumes aan hypotheekkrediet konden gaan verstrekken dan voorheen.



28 Frederik, J. (2011) 'Een Nederlandse Minsky Crisis: De vastgoedhausse van de jaren '70', *Lux et Veritas*, 17 July. Available at: <http://luxetveritas.nl/images/MinskyCrisis.pdf>.

Hoe dan ook heeft er vanaf begin jaren negentig een markante verschuiving plaatsgevonden in de aard van de kredietverstrekking door banken.



Debt shift and its consequences

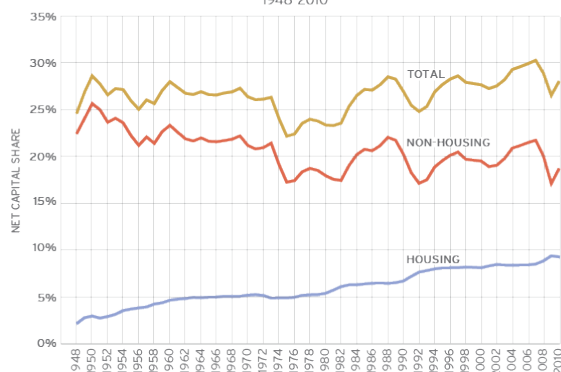


De verschuiving van het zwaartepunt waarvoor krediet wordt verstrekt heeft ook macro-economische²⁹ en maatschappelijke gevolgen. Bijeffecten hiervan is een

29 Jordà, Ò., Schularick, M. and Taylor, A.M. (2016) 'Macrofinancial History and the New Business Cycle Facts', in *NBER Macroeconomics Annual 2016, Volume 31*. University of Chicago Press, pp. 213–263.: <https://doi.org/10.1086/690241>.

toenemende inkomensongelijkheid³⁰ en vermogensongelijkheid³¹. Een steeds groter aandeel van het inkomen gaat naar huisvesting bij een vaak sowieso al dalende arbeidsinkomensquote.

IS CAPITAL INCOME DISPLACING LABOR INCOME? ONLY IF YOU COUNT HOUSING
Net Capital Income as Shares of Total Private Domestic Net Value Added in the
U.S., Canada, Germany, France, UK, Italy, and Japan
1948-2010*



*U.S., France, and U.K. data cover full period (1948-2010); Japan data starts in 1955, Canada in 1960, Italy in 1990, Germany in 1991.
Note: This is the unweighted average of shares across all seven countries. To control for the changing composition of the sample, it displays time fixed effects from a panel regression, normalized to equal the actual average at the start of the sample.
For Canada and Japan, the residential housing sector is the owner-occupied housing sector due to data limitations. For all other countries, it covers all housing.
Source: Country-level national accounts publications

BROOKINGS

In een evaluatie van de doeltreffendheid en doelmatigheid van de fiscale stimulering van het eigen woningbezit wordt geconcludeerd dat de positieve effecten niet meer opwegen tegen de negatieve bijeffecten: hogere huizenprijzen, lagere welvaart door verstoring van de woonbeslissing en lagere arbeidsmobiliteit, grotere schuldopbouw in de eigen woning met negatieve macro-economische consequenties in tijden van crisis³².

Macro-economische kredietsturing en minder overkreditering van de woningmarkt zou nodig kunnen zijn om de buitensporige prijsstijgingen beter te kunnen bedwingen en de investeringen in vastgoed weer om te buigen naar investeringen in bedrijvigheid. Nu doet de overheid praktisch al aan een vorm van kredietsturing doordat via de NHG het risico-gecorrigeerd rendement op de hypotheek van eigenaar bewoners wordt verbeterd. Verschillende landen om ons heen die hypotheekrenteaftrek kenden hebben dit inmiddels afgeschaft, en de Loan-To-Value ratio is in Nederland nog steeds ongekend hoog. Het verder afbouwen van de hypotheekrenteaftrek en aanscherping van de leennormen wordt nog altijd aangeraden. Hervorming van de hypotheekrenteaftrek levert voor toekomstige generaties op twee manieren profijt op: niet alleen hebben zij – net als huidige generaties – baat bij de efficiencyverbetering van de economie, maar ook profiteren zij van de lagere huizenprijzen. Maar dit soort maatregelen kunnen alleen heel

30 Bezemer, D. and Samarina, A. (2019) 'Debt Shift, Financial Development and Income Inequality', *DNB Working Paper*, 646. Available at: <https://doi.org/10.2139/ssrn.3436782>.

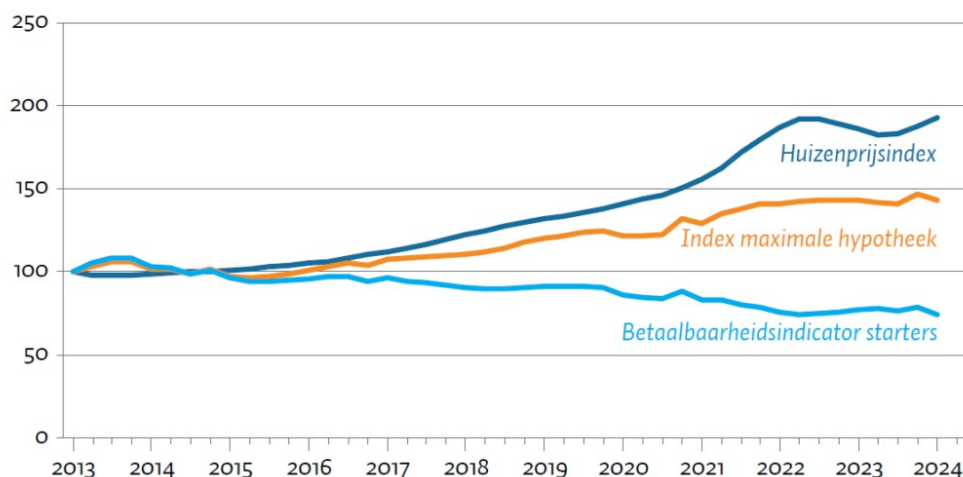
31 Stiglitz, J. (2015) *New Theoretical Perspectives on the Distribution of Income and Wealth among Individuals: Part IV: Land and Credit*. w21192. Cambridge, MA: National Bureau of Economic Research, p. w21192. <https://doi.org/10.3386/w21192>.

32 Hers, J. et al. (2019) *Evaluatie doeltreffendheid en doelmatigheid eigenwoningregeling*. Amsterdam: SEO Economisch Onderzoek. <https://zoek.officielebekendmakingen.nl/blg-916176>.

geleidelijk worden ingevoerd als ze van toepassing zullen zijn op de gehele bestaande woningvoorraad. Het blijft dan, zeker op korte termijn, nog altijd lastig voor een groeiende groep starters die op een of andere manier een woning zullen moeten bekostigen.

De gemiddelde prijs van een koopwoning is sinds 2014 bijna verdubbeld en sneller gestegen dan de leencapaciteit waardoor de betaalbaarheid voor starters is verslechterd³³.

Ontwikkeling van huizenprijzen, leencapaciteit en betaalbaarheid 2013–2024



Data: DNB; CBS | ESB

Het aantal jongvolwassenen dat zich een koopwoning kan veroorloven, daalt vooral in de grote steden³⁴. Niet iedereen die in de stad woonruimte nodig heeft is ook in staat om te kunnen profiteren van de locatie economische groei³⁵. Het blijkt dat

33 DNB (2024) Verklaringen voor het snelle herstel van huizenprijzen <https://www.dnb.nl/algemeen-nieuws/achtergrond-2024/verklaringen-voor-het-snelle-herstel-van-huizenprijzen/>

34 Amsterdam, U. van (2020) WPS No.44 | Hochstenbach, C. & Arundel, R. (2020) | Unravelling the unequal geography of declining young adult homeownership in the Netherlands - Centre for Urban Studies, Centre for Urban Studies - University of Amsterdam.

<https://urbanstudies.uva.nl/content/working-paper-series/working-paper-series-no.44.html>

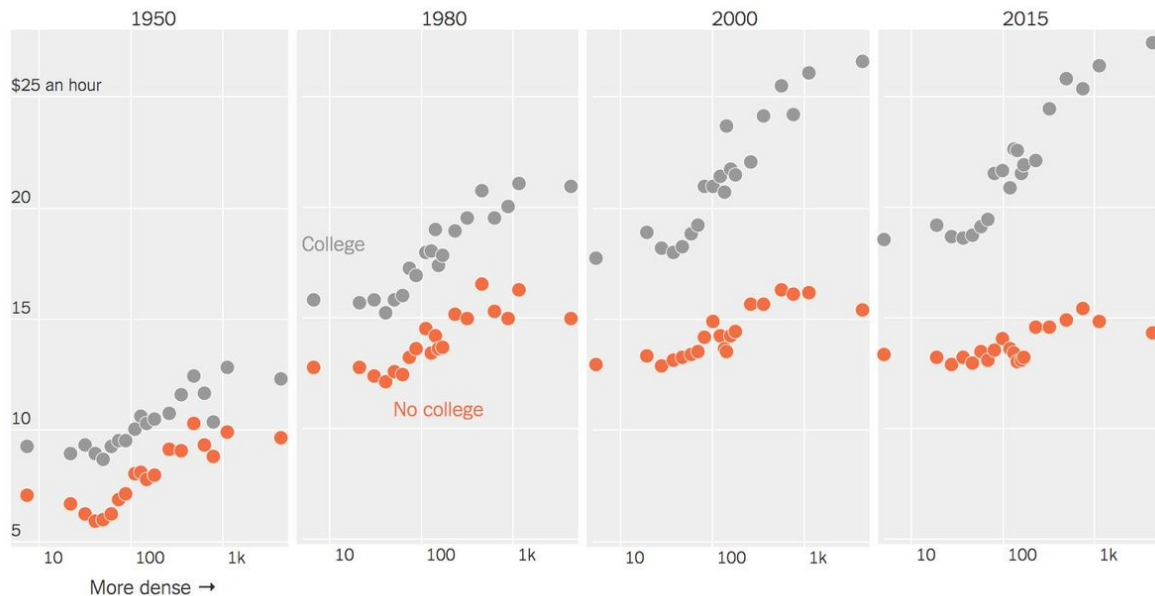
35 Van Raan, A.F.J., Van Der Meulen, G. and Goedhart, W. (2016) 'Urban Scaling of Cities in the Netherlands', *PLOS ONE*. Edited by C. Rozenblat, 11(1), p. e0146775

<https://doi.org/10.1371/journal.pone.0146775>

deze vaak gemaakte aanname niet klopt.^{36 37 38}

The Economic Advantages of Dense Cities Are Disappearing for Low-Skilled Workers

In 1950, denser urban areas offered higher wages for both educated and less educated workers. That is far less true today for workers without a college degree.



Wages are adjusted for inflation and averaged by commuting zone. Density is defined as residents per square mile and is from 1950. College is defined as some college or more. No college is high school or less.

Onder meer het opleidingsniveau speelt een grote rol in de mate waarin men kan profiteren van de stedelijke agglomeratie. De stad biedt vooral meer mogelijkheden voor mensen die zich beroepsmatig in hoge mate gespecialiseerd hebben³⁹.

36 Rodríguez-Pose, A. and Storper, M. (2020) 'Housing, urban growth and inequalities: The limits to deregulation and upzoning in reducing economic and spatial inequality', *Urban Studies*, 57(2), pp. 223–248. <https://doi.org/10.1177/0042098019859458>

37 Autor, D. (2020) *The Faltering Escalator of Urban Opportunity*. The Aspen Institute Economic Strategy Group

38 Florida, R.L. (2018) *The new urban crisis: how our cities are increasing inequality, deepening segregation, and failing the middle class--and what we can do about it*. First trade paperback edition. New York: Basic Books.

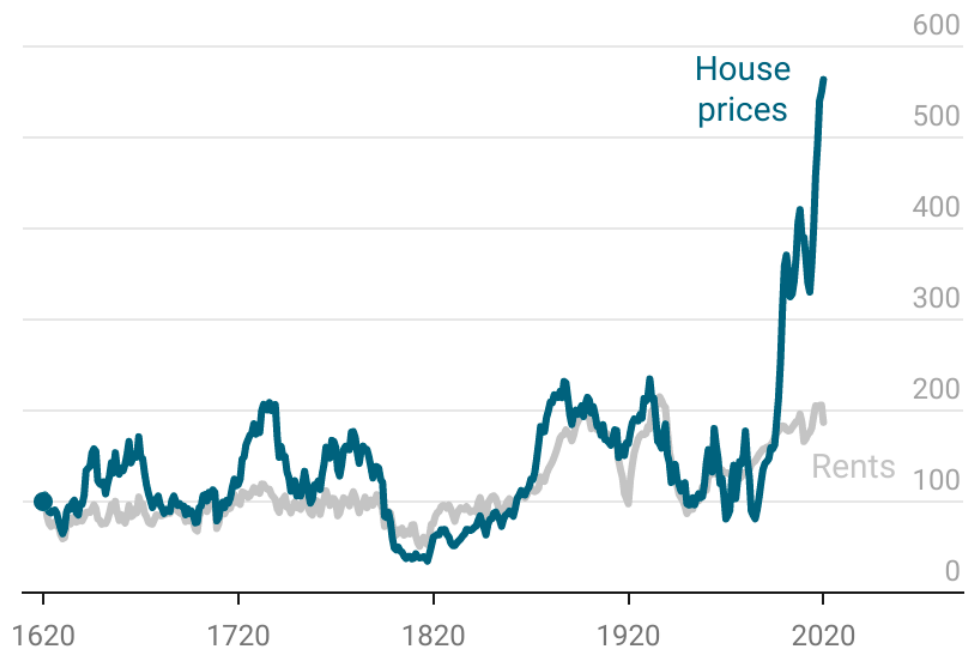
39 Kok, S. (2014) 'Town and city jobs: How your job is different in another location', *Regional Science and Urban Economics*, 49, pp. 58–67 <https://doi.org/10.1016/j.regsciurbeco.2014.05.004>

Het historisch verloop van de reële huizenprijzen in Amsterdam laat zien hoe die inmiddels tot op exorbitante hoogte gestegen zijn.

Four centuries of boom and bust

Real house prices and rents, indexed¹

Amsterdam

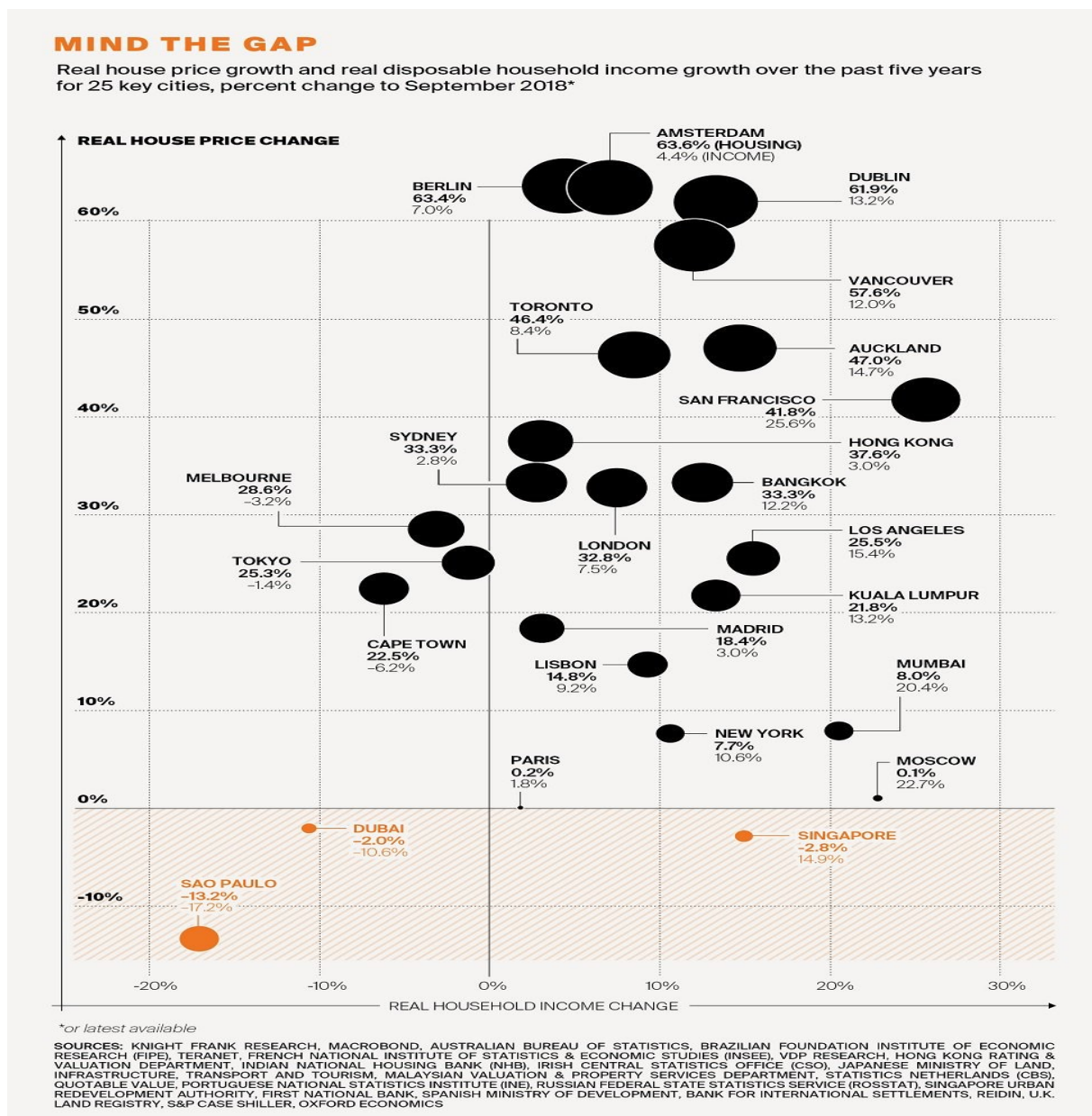


¹1620 = 100

Chart: Valuabl • Source: Matthijs Korevaar • Created with Datawrapper

Vanaf het moment na de financiële crisis waarin de huizenprijzen weer begonnen te stijgen namen de voor inflatie gecorrigeerde huizenprijzen in vijf jaar tijd met 63,6% toe terwijl de inflatie gecorrigeerde inkomens slechts met 4,4% groeide. Inmiddels zijn de het punt voor de financiële crisis alweer gepasseerd waardoor de 'marktcorrectie' van de prijsbubbel maar van beperkte duur is geweest.

In vergelijking met andere steden wereldwijd heeft Amsterdam hierin het sterkste verschil laten zien.



Inmiddels is het idee van de stad als emancipatiemachine veranderd in de stad als sorteermachine^{40 41}. Tegelijkertijd heeft de concentratie van de publieke en private investeringen in grootstedelijke gebieden geleid tot achterstanden in het landelijke gebied. Deze achterstanden zijn zichtbaar in het gemiddelde inkomen, de kwaliteit van de leefomgeving, de beschikbaarheid van publieke voorzieningen (zoals onderwijs, zorg en openbaar vervoer) en de werkgelegenheid⁴². In deze gebieden

40 Jaap Draaisma <https://publications.hva.nl/bewogen-stad-8/de-stad-als-sortermachine-wie-mag-er-blijven-in-de-stad>

41 Hochstenbach, C. (2017) *Inequality in the gentrifying European city*. Universiteit van Amsterdam. <https://dare.uva.nl/search?identificer=c6943254-c4aa-4c31-b164-57382ee698aa>

42 Elke regio telt! Raad voor de leefomgeving en infrastructuur (no date). Rli, RVS en ROB.

bestaan minder kansen om zichzelf te ontwikkelen en is het voor jongeren ook lastig om een bestaan op te bouwen; veel jongeren zoeken daarom ondanks de hoge woonlasten toch hun heil in de stad⁴³. Met name in de grote steden treed hierbij verdringing op⁴⁴. De stad heeft echter voor de bevrediging van haar sterk bovengemiddelde consumptieve behoeftes⁴⁵ ook de ommelanden nodig wat tot een geografische spreiding tussen de denkers en de doeners⁴⁶.

Lokale overheden en woningbouwcorporaties nemen maatregelen die de bestedingsruimte vergroten voor starters en voor werknemers in maatschappelijke functies die voor de stad behouden moeten blijven. Van de 31 regelingen die onlangs door Rigo research in kaart zijn gebracht wordt de starterslening nog wel het meest ingezet.⁴⁷ Het afschaffen van de overdrachtsbelasting voor deze groep of het verstrekken van aanvullende startersleningen vertalen zich echter vrijwel direct door in hogere prijzen.⁴⁸

Een andere oplossingsrichting is het landelijk uitbreiden van de gereguleerde huur naar hogere prijsklassen en ook de inkomensgrens voor huursubsidie verhogen. Het aanwijzen van koopwoningen waar uitsluiten aspirant kopers voor in aanmerking uit doelgroepen komen die gespecificeerd zijn de huisvestingsverordening is ook een oplossingsrichting.

Evenzo zal de introductie van coöperatieve vormen van woningbezit die beneden de vrije marktwaarde verkregen kunnen worden bij kunnen dragen ter verzachting van de huidige situatie. Het biedt betere doorstroommogelijkheden dan een huurwoning en valt ook beter te reguleren dan de sociale koopwoning.

Bovendien blijkt er onder de bevolking animo te zijn voor coöperatief wonen en zijn er niet echt zwaarwegende redenen te bedenken waarom zij hun ideale woonvorm niet zouden mogen nastreven. Uit effectstudies en maatschappelijke kosten baten analyses blijkt deze vorm van wonen in vele opzichten positief te kunnen uitpakken.

<https://www.rli.nl/publicaties/2023/advies/elke-regio-telt>

43 *Trek van en naar de stad* | Planbureau voor de Leefomgeving (2019).

<https://www.pbl.nl/publicaties/trek-van-en-naar-de-stad>

44 Arundel, R. and Hochstenbach, C. (2020) 'Divided access and the spatial polarization of housing wealth', *Urban Geography*, 41(4), pp. 497–523. <https://doi.org/10.1080/02723638.2019.1681722>

45 Dey, C. *et al.* (2007) 'Household environmental pressure from consumption: An Australian environmental atlas', *Water, Wind, Art and Debate: How Environmental Concerns Impact on Disciplinary Research*

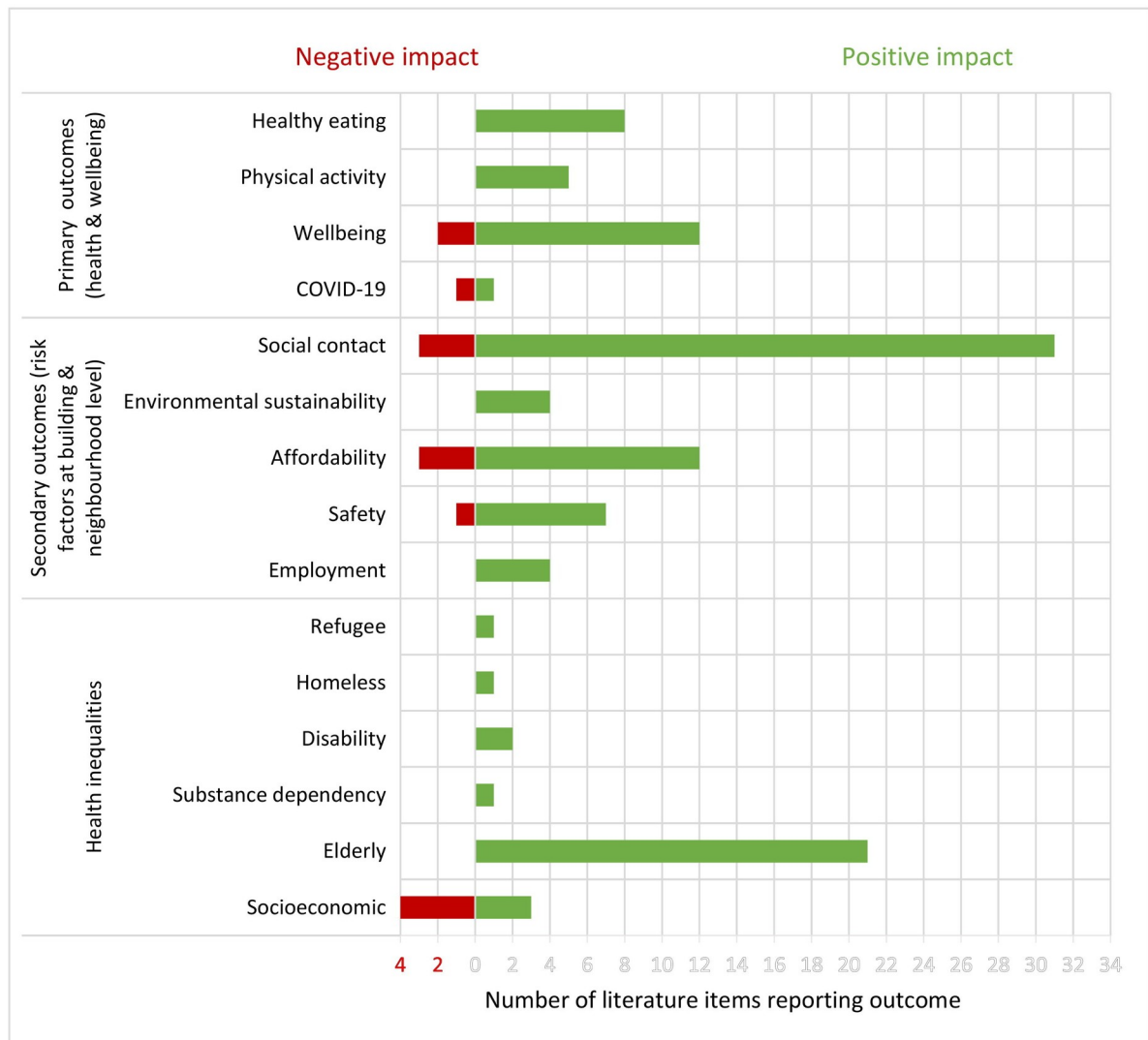
46 <https://www.cbs.nl/nl-nl/dossier/dossier-verstedelijking>

47 Dol, D., Kees *et al.* (2023) *Inventarisatie instrumenten betaal- bare koop voor starters*. P45670.

Rigo. Available at: <https://svn.nl/media/2609/eindrapport-inventarisatie-koopinstrumenten-1.pdf>

48 'DNB (2021) brochure_analyse_woningmarkt.pdf' (no date). Available at:

<https://www.dnb.nl/algemeen-nieuws/nieuws-2021/vier-ingredienten-voor-een-evenwichtigere-woningmarkt/>.



Doorlopen betaalbaar woningaanbod

Bij doorlopend betaalbaar woningaanbod wordt geprobeerd om, in lijn met de meegegeven doelstelling voor het wooncoöperatiefonds, woningen beneden de vrije marktwaarde te realiseren en er voor te zorgen dat die ook doorlopend betaalbaar zullen blijven.

Dit principe is niet uitsluitend met huurwoningen te bewerkstelligen, er zijn ook vormen die meer eigenschappen van de koopwoning in zich hebben die hier aan zouden kunnen voldoen. Het maatschappelijk gebonden eigendom⁴⁹ en wooncoöperaties met beperkte vermogensopbouw⁵⁰ en Community Land Trusts⁵¹

49 Boerkoel, M. (2007) *MGE: Een maatschappelijke brug tussen huur en koop!* MSc Real Estate Finance. Universiteit van Amsterdam.

50 Asjes, A.G. (2013) Stimuleren kopen, nog steeds zinvol? De potentie van verschillende huur-koop mixvormen geduid aan de hand van cruciale macro en micro-economische ontwikkelingen. MSc Vastgoedkunde. Rijksuniversiteit Groningen. https://frw.studenttheses.ub.rug.nl/2420/1/Asjes_-_huur-koop_mixvormen_-_1.pdf

51 Tran, D. (2021) 'Realizing community land trusts for affordable homeownership: Capitalizing on

worden daartoe vanuit verschillende hoeken als alternatieven aangedragen.

Woningen worden hierbij aangeboden onder de marktwaarde en in ruil daarvoor gaat men akkoord met het beperken van de waardestijging. In de Verenigde Staten wordt deze strategie al langere tijd toegepast om woningen betaalbaar te houden voor opeenvolgende bewoners. Op deze manier worden woningen aangeboden aan huishoudens met een inkomen onder modaal tot op een niveau dat overeenkomt met 35% van het lokale mediaan huishoudinkomen. Tijdens de financiële crisis bleken hierin maar heel weinig huishoudens in de betalingsproblemen komen⁵². Het lijkt erop dat deze woningen met beperkte waardeontwikkeling, tijdens de financiële crisis, zelfs een licht dempend effect hebben gehad op de waardedaling van omringende reguliere koopwoningen, in de buurten waar meerdere van dit soort woningen staan⁵³. Het principe waarop de maximale doorverkoopprijs wordt gebaseerd is dat het de bewoner wel wordt toegestaan om een beperkte hoeveelheid vermogen op te bouwen^{54 55}, maar dat de woning daarbij doorlopend betaalbaar zal moeten blijven voor opvolgende bewoners met een vergelijkbaar huishoudinkomen^{56 57}. In vergelijking met huren blijkt dit een gunstig alternatief te zijn en gevonden te worden^{58 59 60}, waarmee

opportunities and overcoming barriers in the Dutch housing market’.

<https://repository.tudelft.nl/islandora/object/uuid%3A98c8e079-ae9a-4abe-ba80-7f8c0010b038>

52 *Stable Home Ownership in a Turbulent Economy* (no date) Lincoln Institute of Land Policy.

<https://www.lincolninst.edu/publications/working-papers/stable-home-ownership-turbulent-economy/>

53 Nelson, K. *et al.* (2020) ‘The Commodity Effects of Decommodification: Community Land Trusts and Neighborhood Property Values’, *Housing Policy Debate*, 30(5), pp. 823–842.

<https://doi.org/10.1080/10511482.2020.1768573>.

54 Jacobus, R. and Davis, J.E.M.M.E.U.S. (2010) *Jacobus, R., & Davis, J. E. (2010). The asset building potential of shared equity home ownership (Working paper). New America Foundation.*

Retrieved from. Available at: https://www.burlingtonassociates.com/files/9613/4463/1474/2-Asset_Building_in_SEH_Jacobus_Davis_1_2010.pdf

55 Acolin, A. *et al.* (2021) ‘Transitioning to Homeownership: Asset Building for Low- and Moderate-Income Households’, *Housing policy debate*, 31(6), pp. 1032–1049.

<https://doi.org/10.1080/10511482.2021.1949372>.

56 Wang, R. *et al.* (no date) *The 2022 Census of Community Land Trusts and Shared Equity Entities in the United States*. WP23RW1. Available at: <https://www.lincolninst.edu/publications/working-papers/2022-census-community-land-trusts-shared-equity-entities-in-united/>

57 Ehlenz, M.M. (2018) ‘Making Home More Affordable: Community Land Trusts Adopting Cooperative Ownership Models to Expand Affordable Housing’, *Journal of Community Practice*, 26(3), pp. 283–307. Available at: <https://doi.org/10.1080/10705422.2018.1477082>.

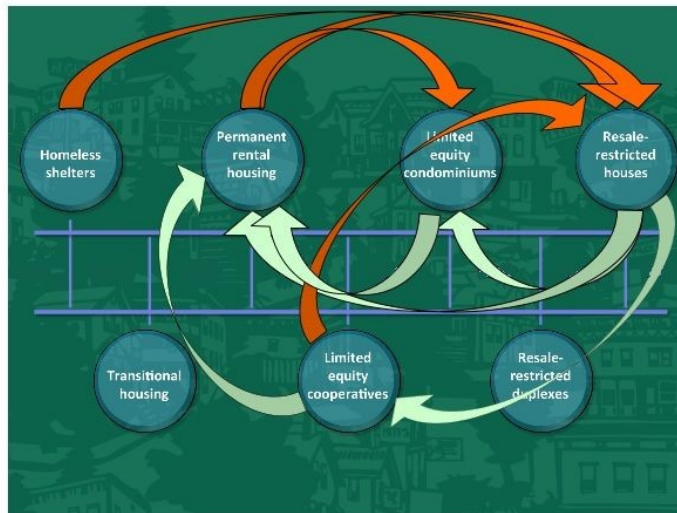
58 Thaden, E., Greer, A. and Saegert, S. (2013) ‘Shared Equity Homeownership: A Welcomed Tenure Alternative Among Lower Income Households’, *Housing Studies*, 28(8), pp. 1175–1196. <https://doi.org/10.1080/02673037.2013.818621>

59 Saegert, S. (2015) ‘Longing for a Better American Dream: Homeowners in Trouble Evaluate Shared Equity Alternatives’, *Social Science Quarterly* [Preprint].

https://www.academia.edu/80130285/Longing_for_a_Better_American_Dream_Homeowners_in_Trouble_Evaluate_Shared_Equity_Alternatives

60 Martin, D.G. *et al.* (2020) ‘Meanings of limited equity homeownership in community land trusts’, *Housing Studies*, 35(3), pp. 395–414. <https://doi.org/10.1080/02673037.2019.1603363>

tweedeling⁶¹ en gentrificatie^{62 63} kan worden tegengegaan. Bernie Sanders heeft het concept, in zijn tijd als Burgemeester van Burlington, samen met John Emmeus Davis⁶⁴, voor het eerst geïntroduceerd in het stedenbouwkundig beleid⁶⁵ in reactie op de destijds ook overspannen woningmarkt waarin eveneens prijsopdrijving en verdringing plaatsvond. Deze vorm verschaft woonzekerheid en laat ook een goede doorstroming naar de reguliere koopsector zien⁶⁶.



In praktijk blijkt de de introductie van diverse eigendomsconstructies tussen huur en koop de mobiliteit binnen het woningbestel in beide richtingen te verbeteren.

61 Schneider, J.K., Lennon, M.C. and Saegert, S. (2022) 'Interrupting Inequality Through Community Land Trusts', *Housing Policy Debate*, 33(4), pp. 1–25.

<https://doi.org/10.1080/10511482.2022.2055614>.

62 Choi, M., Van Zandt, S. and Matarrita-Cascante, D. (2018) 'Can community land trusts slow gentrification?', *Journal of Urban Affairs*, 40(3), pp. 394–411.

<https://doi.org/10.1080/07352166.2017.1362318>.

63 Raviola, S. (2023) *Essays on the Economics of Affordable Housing*. Duke University. Available at: <https://hdl.handle.net/10161/27626>

64 Davis, J.E. (1990) 'Building the Progressive City: Third Sector Housing in Burlington'. Available at: <https://hdl.handle.net/1813/40513>

65 <https://www.lincolnst.edu/pt-br/case-studies/still-the-one/>

66 Temkin, K.M., Theodos, B. and Price, D. (2013) 'Sharing Equity with Future Generations: An Evaluation of Long-Term Affordable Homeownership Programs in the USA', *Housing Studies*, 28(4), pp. 553–578. Available at: <https://doi.org/10.1080/02673037.2013.759541>

Het ziet er naar uit dat in Nederland ook behoefte bestaat aan eigendomsvormen die de kwaliteiten van huren en kopen kunnen combineren. Ruim 1 op de 5 huishoudens woont nu niet in overeenstemming met de eigen voorkeur, onder de mensen in een koopwoning is er een aanzienlijk aantal dat liever zou huren, de meerderheid mensen die al wat ouder zijn. Onder de huurders bevinden zich veel mensen die liever iets zouden hebben kunnen kopen, daarbij gaat het dan vooral om jongeren⁶⁷.

Woordenwolk liever kopen en liever huren

LIEVER KOPEN



LIEVER HUREN



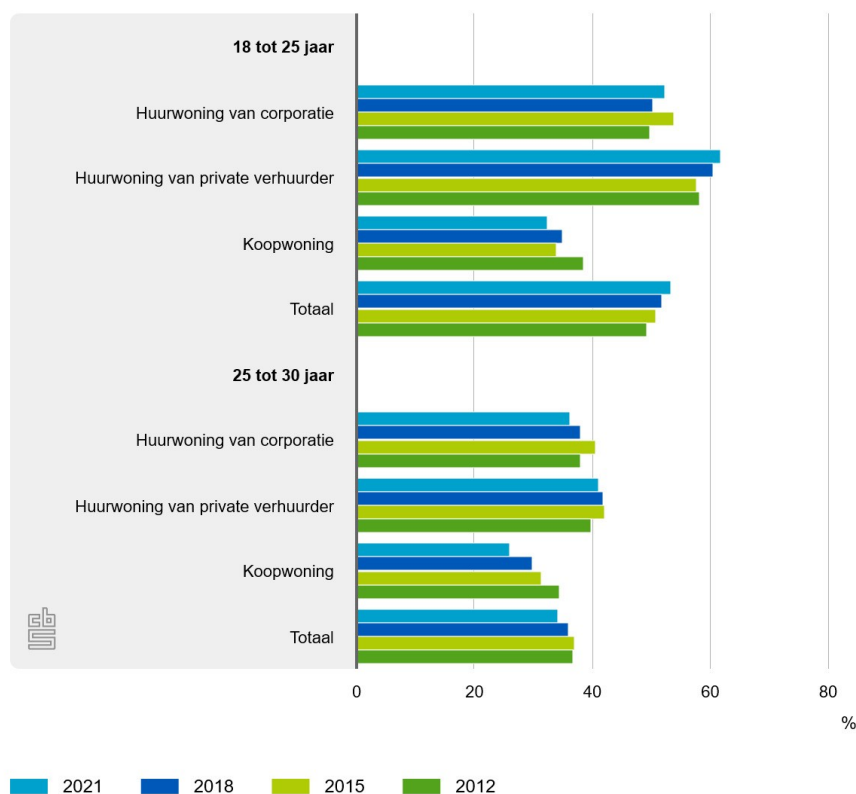
Data: DNB/Centerpanel enquête | ESB

67 Dijk, D. van and Rooij, M. van (2023) 'Mismatch woningmarkt voor 1,8 miljoen huishoudens', ESB, 108(4828), pp. 552–554. Available at: <https://esb.nu/mismatch-woningmarkt-voor-18-miljoen-huishoudens/> (Accessed: 15 August 2024).

Bij een onderzoek, waar via social media mensen benaderd waren om een enquête in te vullen over wooncoöperaties, reageerden ruim duizend mensen, voornamelijk jongeren. Onafhankelijk van het antwoord op de vraag of men graag in een wooncoöperatie samen met anderen woonruimte zou willen beheren, bleek hierbij dat na betaalbaarheid een mogelijkheid tot vermogensopbouw door vrijwel al deze jongeren belangrijk gevonden werd ⁶⁸. De steekproef waarin dit geconstateerd werd, was weliswaar weinig representatief, maar de uitkomst dat er geen verband bleek te bestaan tussen de behoefte om vermogen op te bouwen en de inclinatie om individueel dan wel collectief woongelegenheden te kunnen beheren was hierin opmerkelijk.

De eerste resultaten van het huidige Woononderzoek Nederland laten zien dat een toenemend aantal thuiswonende jongeren die hebben aangegeven graag het huis uit te willen daar niet meer in slaagt. Ook willen steeds meer thuiswonende jongeren meteen een koopwoning ⁶⁹. Als naar de verschillende woonquotes uit het laatste onderzoek gekeken wordt dan is dat misschien ook niet zo verwonderlijk.

Woonquote, 18- tot 30-jarige huishoudens in een zelfstandige woning



68 Kooijman, E. (2023) *The demand for housing cooperatives in the Netherlands*. Master. TU Eindhoven. Available at: <https://research.tue.nl/en/studentTheses/the-demand-for-housing-cooperatives-in-the-netherlands>

69 Statistiek, C.B. voor de (2024) *Jongeren die graag het huis uit willen lukt dat minder vaak*, Centraal Bureau voor de Statistiek. Available at: <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2024/25/jongeren-die-graag-het-huis-uit-willen-lukt-dat-minder-vaak>

4. Terminologie

De begrippen uit ons dagelijks taalgebruik, waarmee we eigendomsvormen beschrijven, veronderstellen vaak impliciet dat er uitsluitend sprake kan zijn van individueel gebruik of eigendom. Wanneer woningen door een coöperatie beheerd worden, is er vaak sprake van persoonlijk gebruik gecombineerd met gezamenlijk eigendom. Het bezit en de financiering kan daarbij op verschillende manieren verdeeld zijn tussen de leden en de rechtspersoon waar deze zich in verenigd hebben. Om deze eigendomsvormen goed te kunnen beschrijven is het goed om eerst even stil te staan bij een aantal begrippen die ten aanzien van een wooncoöperatie niet altijd dezelfde betekenis hebben als dat we met betrekking tot traditionele huur of koopwoningen gewend zijn.

4.1. tussen houderschap en bezitter

Het is mogelijk om wooncoöperaties te ordenen op een lijn met aan het ene uiterste huur en aan het andere uiterste eigendom. Als een woning wordt gehuurd dan is er dan sprake van houderschap, het gebruiken van andermans zaak krachtens een persoonlijk recht. Wanneer iemand daarnaast - of in plaats daarvan - een aandeel, obligatie, woon- of lidmaatschapsrecht koopt is er sprake van bezit, maar wil dat nog niet zeggen dat er sprake is van juridische eigendom met de volledige beschikkingsmacht over een woning. Wooncoöperaties bevinden zich nooit helemaal op een van de uiteinden van die lijn maar vallen altijd ergens tussen de twee uitersten in. De bewoners in een huurdersvariant van de wooncoöperatie hebben meer zeggenschap over hun woningen dan dat hun uitsluitend op basis van de definitie huur in ons Burgerlijk Wetboek Boek 7 toe zou komen. Aan de andere kant hebben de bewoners in een kopersvariant minder zeggenschap over hun woningen dan normaliter aan een eigenaar-bewoner toe zou komen op basis van de definitie eigendom in het Burgerlijk wetboek 5.

Omdat er in wooncoöperaties vaak gebruik gemaakt wordt van een afwijkende bundeling van rechten ten aanzien van een woning komt ook al snel het Burgerlijk Wetboek 3 in beeld en zou het wellicht beter zijn om te spreken over de houder in plaats van een huurder of een bezitter in plaats van een eigenaar.

Zo kan bijvoorbeeld bepaald worden dat de houder van een woning via zijn lidmaatschap in de coöperatie ook (mede)beslissingsbevoegdheden krijgt over de verbouwing van zijn woning. Aan de andere kant kan bijvoorbeeld bepaald worden dat de bezitter van een lidmaatschap in een coöperatie geen beslissingsbevoegdheid toekomt met betrekking tot de selectie van een nieuwe bewoner op het moment dat hij of zij afstand wil doen van zijn of haar bezit. Wanneer een bewoner tegen betaling uitsluitend het in Burgerlijk Wetboek 3

omschreven recht op gebruik en bewoning verkrijgt dan bezit deze een vermogenstitel waar bijvoorbeeld nog geen recht op doorverkoop bij is inbegrepen. Ook het recht om dit bezit na te kunnen laten aan erfgenamen of om dit bezit ter garantie in onderpand te kunnen geven aan een kredietverstrekker maken geen deel uit van recht op gebruik en bewoning ondanks dat hierbij wel degelijk ook sprake is van een bezit. Eigendom daarentegen is het meest omvattende recht dat een persoon op een zaak kan hebben. Een eigenaar mag een beperkt aantal rechten ten aanzien van zijn bezit afstaan aan een ander. Een wooncoöperatie kan, als eigenaar van de woningen, voor afzonderlijk specificeerbare rechten statutair laten vastleggen of, en dan in hoeverre, deze aan de bewoner toekomt voor zover dat ook nodig is ter verwezenlijking van haar doelstelling. Een bewoner heeft minimaal het houderschap (huur) of het bezit (koop) van het recht van bewoning die hem of haar de bevoegdheid geeft een woning met zijn gezin te bewonen.

4.2. waardeverandering van de eigen woning

Ook in de Wet inkomstenbelasting 2001 worden eisen gesteld aan de eigen woning⁷⁰. Hierin is vastgelegd dat, mogelijk ook op grond van lidmaatschap van een coöperatie, er sprake is van een eigen woning indien een gebouw of een gedeelte van een gebouw anders dan tijdelijk als hoofdverblijf ter beschikking staat aan de bewoner. Als voorwaarde wordt daarbij bovendien gesteld dat met betrekking tot die woning de bewoner of zijn partner de voordelen geniet, de kosten en lasten op hen drukken en hen ook de waardeverandering grotendeels aangaat. Grotendeels wil dan zeggen: voor ten minste 50%.

Met betrekking tot residentieel vastgoed is in de wet vastgelegd dat de waarde gelijkgesteld dient te worden aan de waarde in het economisch verkeer wanneer de volle en onbezwaarde eigendom kan worden overgedragen en de verkrijger de zaak in de huidige staat onmiddellijk en volledig in gebruik kan nemen. Permanente verkoopregulerende bedingen die in het economisch verkeer een drukkend effect hebben op de waarde van een woning mogen niet worden meegenomen bij het bepalen van de waarde die door de fiscus aan een woning wordt toegekend.

In het amendement Beckerman met betrekking tot het fonds voor wooncorporaties is aangegeven dat het moet gaan om een onderneming zonder winstoogmerk die woningen ter beschikking stelt op kostprijsbasis. Stel dat een lid van een wooncoöperatie, eventueel gebruikmakend van een lening, voldoende eigen kapitaal zou kunnen inbrengen om daarmee in een keer de kostprijs te betalen. Dan zou dit lid daarnaast geen huur meer hoeven betalen waarvoor gold dat die bij aanvang lager is dan de markthuur en slechts met gematigde huurverhoging kon toenemen. Maar om als wooncoöperatie de woningen hierbij dan toch doorlopend

⁷⁰ https://wetten.overheid.nl/BWBR0011353/2024-04-30/#Hoofdstuk3_Afdeling3.6_Artikel3.111

ter beschikking te kunnen blijven stellen op kostprijsbasis, zou naar analogie in de kopersvariant moeten gelden dat er een gematigde prijsontwikkeling mag plaatsvinden in de overdrachtprijs die bij verhuizing aan een volgende bewoner gevraagd mag worden. Als de huurverhoging niet meer dan de inflatie mag bedragen dan zou voor een gematigde prijsontwikkeling tussen aan- en verkoop bijvoorbeeld ook kunnen gelden dat hierin slechts gecorrigeerd wordt voor de tussentijds opgetreden inflatie. Wooncoöperaties met een beperkte waardeontwikkeling werken met een formule waarmee de maximale overdrachtprijs wordt bepaald. Evenals voor de huurvariant hoeft hierbij niet per sé de CPI inflatie-index voor te worden gebruikt. Doorlopende betaalbaarheid kan bijvoorbeeld ook gerelateerd worden aan de regionale loonontwikkelingen. Prijsformules worden vaak toegespitst op de lokale problematiek; een formule die in Bloemendaal goed zal werken zou in Eindhoven hierin kunnen falen en andersom. Over het bepalen van een geschikte prijsformule zijn diverse online bronnen te raadplegen.⁷¹ Wanneer een percentage van de getaxeerde vrije marktwaarde van een woning gebruikt wordt in een prijsformule, dan wordt voor doorlopende betaalbaarheid vaak gesteld dat de overdrachtprijs niet hoger mag zijn dan de originele aankoopssom maximaal vermeerderd met 25% van een toename in de vrije marktwaarde over de gehele woonduur⁷².

Het concept van een wooncoöperatie met beperkte waardeontwikkeling staat daarmee op gespannen voet met de definitie van een eigen woning die de fiscus hanteert. Als aan een lid van een wooncoöperatie in theorie op enig moment minder dan 50% van de vrije marktwaarde ontwikkeling tijdens zijn bewoningsperiode toe zou kunnen komen door de toepassing van een prijsformule ter bepaling van de overdrachtprijs dan kan er geen gebruik meer gemaakt worden van de eigenwoningregeling⁷³.

4.3. Financiering

Wanneer de leden van een wooncoöperatie eigen kapitaal inbrengen, kunnen ze dit in principe doen als financiering of als investering. Bij financiering wordt vooraf een vergoeding afgesproken voor het beschikbaar stellen van geldmiddelen, bij een investering hangt de opbrengst af van een nog ongewis resultaat dat met een onderneming wordt behaald. Financiering vindt vaak plaats in de vorm van obligaties. Dit zijn leningen met een vaste looptijd en een vast rentepercentage als vergoeding voor het ter beschikking gestelde kapitaal.

71 <https://www.burlingtonassociates.com/clt-resources/choosing-a-resale-formula/>

72 https://youtu.be/2J52n7qE4Hk?list=PLb1rrbCdX1beJlkqFBDzTb7NbZ7_m2JwK

73 https://wetten.overheid.nl/BWBR0026751/2022-11-09#Circulaire.divisie1_Circulaire.divisie1.3

Bij een wooncoöperatie wordt veelal de helft of meer van de totale investering in vastgoed verkregen middels een hypothecaire financiering door een bank. De obligaties zijn in dat geval achtergestelde leningen die bij een eventueel faillissement van de wooncoöperatie pas aanspraak kunnen maken op een resterend tegoed nadat alle betalingsverplichtingen jegens de hypotheekverstrekker en eventueel overige preferente schuldeisers zoals de belastingdienst zijn voldaan. Bij een negatieve waardeontwikkeling van de bezittingen van de wooncoöperatie lopen obligatiehouders daardoor het risico niet, of niet volledig, te worden terugbetaald. Een zakelijke investeerder zal wegens dit risico op een achtergestelde lening een hoog rentepercentage verlangen of ook aanspraak willen maken op een eventuele positieve waardeontwikkeling van het bezit van de wooncoöperatie. Naast een zakelijke lening zonder hypotheekgarantie bij de bank wordt het dan voor een wooncoöperatie praktisch onmogelijk om leden nog doorlopend betaalbare woningen aan te kunnen bieden. In praktijk worden obligaties vooral verkocht aan sympathisanten die genoeg nemen met een lage rente. Daarbij gaat het over een groot aantal geldverstrekkers die elk een betrekkelijk klein bedrag willen financieren. Zo wordt het risico gespreid over een groot aantal mensen en kunnen per financier de geldbedragen beperkt gehouden worden tot de maximale verliezen die men nog zou kunnen dragen bij een eventueel faillissement.

Casus: De Nieuwe Meent

Recent hing het voortbestaan van De Nieuwe Meent aan een zijden draadje. Terwijl er vertraging optrad door een onjuiste erfpachtberekening van de gemeente en een uitlopende vergunningsprocedure brak de oorlog in Oekraïne uit, waardoor bouw materiaal duurder werd en de rente steeg.⁷⁴ Gelukkig is het coöperatie uiteindelijk wel gelukt, maar obligatiehouders kunnen in dit soort situaties hun geld kwijt raken en zullen daarom ook niet snel geneigd zijn om grote bedragen in te leggen tegen een lage rentevergoeding.

Van oudsher werken coöperaties met nominale aandelen; dit betekent bijvoorbeeld dat een aandeel verkregen voor 2.500 euro, tien jaar later ook weer ingewisseld kan worden voor 2.500 euro.

Wanneer een wooncoöperatie met aandelen werkt dan gaat het ook meestal over een aandeel met een nominale waarde. Vaak wordt hier geen dividend op uitgekeerd en mocht dat wel het geval zijn dan is hierbij vaak sprake van een gemaximeerd bescheiden rendement. De aandelen moeten dan gezien worden als aandeel in het bijeengebrachte ledenkapitaal en zijn (in tegenstelling tot aandelen in een BV) meestal niet een aandeel in het totale bezit van de coöperatie. In tegenstelling tot de BV kunnen aandelen in een wooncoöperatie zelden doorverkocht of verpand worden. Het verschil tussen een nominaal aandeel in een wooncoöperatie en een obligatie is dat bij een aandeel in het ledenkapitaal vooraf

⁷⁴ Parool 1 februari 2023 Voor wooncoöperatie de Nieuwe Meent dreigt faillissement.

niet vast staat hoe lang een geldbedrag door de verstrekker aan de wooncoöperatie ter beschikking gesteld wordt, maar wordt dit vaak gekoppeld aan het verkrijgen of het weer afstand doen van een woonrecht.

Naast het traditionele nominale aandeel in het door leden bijeengebrachte kapitaal kunnen door een wooncoöperatie in principe ook aandelen uitgegeven worden met een al of niet (beperkte) waardeontwikkeling, het aandeel dat bij toetreden wordt gekocht kan dan bij uittreden weer voor een doorgaans hoger bedrag worden ingewisseld. In het volgende hoofdstuk worden twee voorbeelden gegeven van wooncoöperaties met beperkte vermogensaanwas. Hierbij is geen sprake van een beperkte (rente) vergoeding voor ingelegd kapitaal, maar wordt er een beperkte aanwas toegestaan op het ingebrachte vermogen op naam van een lid.

Wanneer bewoners een omvangrijk bedrag inleggen kunnen er in Nederland grote verschillen optreden in de netto woonlasten afhankelijk van de vraag of het ingebrachte eigen kapitaal gekwalificeerd wordt als financiering of investering. Bij financiering zal namelijk vermogensbelasting geheven worden over het forfaitaire rendement op de inleg terwijl een investering in de eigen woning vrijgesteld wordt van belasting. Uit de miljoenennota van 2019 blijkt dat het kabinet zich ervan bewust is dat de sterke fiscale stimulering van het eigen woningbezit verschillende onbedoelde effecten sorteert:

*'De fiscale stimulering verstoort ook de keuze tussen woonconsumptie en overige consumptie, en de investeringsbeslissingen van huishoudens. De overheid belast vermogen in de eigen woning veel minder dan vermogen in box 3 van de inkomstenbelasting.'*⁷⁵

Vaak wordt hierbij dan gedacht aan de senior die in een koopwoning woont maar liever een woning zou gaan huren. Het belastingvrije vermogen in box 1, ter grootte van de waarde van het huis vrij van hypotheek, zal bij een verhuizing naar een huurwoning in box 3 terecht komen. Naast de huur moet dan plots ook een fors hogere belastingaanslag betaald worden, wat reden kan zijn om toch maar niet te verhuizen. Bij het inleggen van een grotere hoeveelheid kapitaal in een wooncoöperatie speelt eenzelfde verstoring in de keuze om dit te doen als financiering of investering.

rekenvoorbeeld:

Een aspirant bewoner koopt zijn huidige woning en is bereid om de opbrengst van 300.000 euro in te brengen in een coöperatief huisvestingsinitiatief. Wanneer dit als een lening aan de coöperatie verstrekt zou worden dan gaat de belastingdienst er vanuit dat dit 6% rendement oplevert ook al is er met het wooninitiatief een veel lager rentepercentage als vergoeding afgesproken. Over

75 Tweede Kamer (18-09-2018) Miljoenennota 2019. Kamerstuk 35000 nr. 1 p. 56
<https://zoek.officielebekendmakingen.nl/kst-35000-1.html>

het forfaitaire rendement wordt vervolgens 36% vermogensbelasting geheven, wat neerkomt op zo'n 500 euro per maand aan af te dragen belasting. Wanneer hetzelfde bedrag als een investering in de eigen woning kan worden aangemerkt dan geldt er slechts een huurwaardeforfait van 0,35% wat overeenkomt met 87 euro per maand, waarvan de afdracht op basis van de wet Hillen direct weer zal worden kwijtgescholden. Bij grotere bedragen is het investeren in een wooncoöperatie belastingtechnisch dus honderden euro's voordeliger per maand dan het financieren van een wooncoöperatie.

4.4. huur of rente

De financiering van woningen kan ook in omgekeerde richting plaatsvinden bij een wooncoöperatie. In dat geval sluit de wooncoöperatie een zogenaamde parapluhypotheek af en verstrekt vervolgens leningen aan aspirantbewoners. De wooncoöperatie stelt haar leden daarmee in staat om, boven op het eigen kapitaal van het lid, over aanvullend kapitaal te beschikken, zodat deze als bewoner in één keer de woning kan bekostigen. De maandelijkse contributies aan de wooncoöperatie worden dan niet meer gekwalificeerd als huur, een vergoeding voor ter beschikking gesteld woongenot, maar mogen onder bepaalde voorwaarden beschouwd worden als rente, een vergoeding voor ter beschikking gesteld kapitaal. Door de aftrekbaarheid van deze rente, in het degressieve fiscale stelsel dat in Nederland van toepassing is op eigen woningbezit, kan dit voor de bewoner - evenals bij een reguliere koopwoning - weer forse verschillen tussen de bruto en netto woonlasten opleveren.

rekenvoorbeeld:

Een aspirant bewoner koopt een lidmaatschapsrecht in een wooncoöperatie voor 300.000 euro. De bewoner betaalt 40.000 euro uit eigen middelen en leent het resterende bedrag van 260.000 van de coöperatie. De rente op deze lening bedraagt 5% en is aftrekbaar voor de inkomstenbelasting. In de onderste belastingschijf levert dit 36% korting op wat neer komt op zo'n 400 euro per maand. Daar moet in deze situatie het huurwaardeforfait van 87 euro nog wel op in mindering gebracht worden, zodat uiteindelijk een belastingvoordeel van 313 euro per maand genoten wordt. Dit is gelijk aan het belastingvoordeel dat van toepassing zou zijn op een reguliere koopwoning wanneer die ook voor een vergelijkbaar bedrag kan worden verkregen.

Theoretisch kan een wooncoöperatie in een dergelijke constructie dan nog altijd enige invloed uitoefenen op de toewijzing en waardeontwikkeling van de woonrechten die op deze manier worden verstrekt. Naarmate de doorverkoop beperkingen strenger zijn dan zal ook het recht op hypotheekrenteaftrek wel al vrij snel weer verloren gaan en wordt het ook lastiger om financiering te krijgen aangezien het onderpand dan bovendien minder zekerheid biedt.

4.5. investering

Een gekocht lidmaatschapsrecht of een belegger aandeel in een wooncoöperatie is in veel gevallen direct verhandelbaar of gekoppeld aan de getaxeerde vrije verkoopwaarde van de betreffende woning. In dat geval wordt er niet meer gesproken van financiering door de bewoner maar is er sprake van een investering waarbij de waardeontwikkeling van het vastgoed ook deels of geheel aan de bewoner toe zal komen. Bij de coöperatieve flatexploitatieverenigen is dit doorgaans het geval. De coöperatie is dan nog altijd de juridisch eigenaar van het vastgoed maar verbindt aan ieder lidmaatschap de rechten ten aanzien van een specifieke woning. De koper van het lidmaatschapsrecht kan dan het zogenaamde economisch eigendom van deze woning verkrijgen. De constructie is ooit bedacht toen de etagewoning voor het eerst in Nederland werd geïntroduceerd door architect Warner⁷⁶. Met de coöperatie als eigenaar van het perceel konden zo de gestapelde woningen los van elkaar verkocht worden. Nadat de appartementsrechten in wetgeving zijn opgenomen als verhandelbare eigendommen die deel uitmaken van een groter woningbouwcomplex bestaat er in veel gevallen geen reden meer om nog van deze constructie gebruik te maken. Een reden om dat nog wel te doen is bijvoorbeeld de mogelijkheid om te specificeren dat het lidmaatschap uitsluitend aan een specifieke doelgroep zou kunnen worden overgedragen of dat daar de goedkeuring van het bestuur van de coöperatie bij is vereist. Dit is lang dit gebruikelijk geweest en komt het nog altijd regelmatig voor bij serviceflats. Naarmate een coöperatie meer zeggenschap wil hebben over de

76 https://amsterdamopdekaart.nl/p/35/F.A._Warners

toewijzing aan een nieuwe bewoner zullen er ook betere afspraken gemaakt moeten worden over de aankoopssom die de nieuwe bewoner bij toetreden zal moeten betalen en de vergoeding en het tijdstip van betaling waar de oude bewoner bij uittreden recht op heeft.

4.6. collectieve en individuele financiering

Een hypotheek kan uitsluitend op vastgoed gevestigd worden door de juridische eigenaar hiervan. Het kadaster houdt voor alle registergoederen bij of deze, ter garantie op een lening aan de eigenaar, bezwaard zijn met een hypotheek. Zodoende kan ook voorkomen worden dat een woning aan meerdere partijen in onderpand zou kunnen worden gegeven zonder dat de geldverstrekkers daar weet van hebben. Vandaar ook dat de coöperatie als juridische eigenaar een parapluhypotheek afsluit om deze in delen en in overleg met de bank door te kunnen verstrekken aan de aspirantbewoners. Maar elke bewoner zal hierbij dan door de bank aansprakelijk gesteld kunnen worden voor eventuele betalingsachterstanden van een andere bewoner. In veel collectieve woonvormen zullen de aspirantbewoners daar voor terugdeinzen en wordt het lastiger om een groep mensen te vormen en in stand te houden die hier allemaal mee akkoord gaan. Ook voor de bank kleven hier nadelen aan. Het is praktisch onmogelijk om, zonder daar dan ook grote reputatieschade bij te ondervinden, het gehele complex te verkopen, terwijl de meerderheid van haar bewoners altijd netjes hun aandeel in de collectieve hypotheek hebben betaald. Ondanks dat deze constructie in het verleden wel veel gebruikt is en men daarvoor bij verschillende banken kon aankloppen, is het naar verluid nu niet meer mogelijk om een bank te vinden die nog een parapluhypotheek wil verstrekken.

Het alternatief is dat er individuele leningen worden afgesloten en dat de coöperatie daartoe aan de aspirant bewoners het recht verleend om hun lidmaatschap bij een financier in onderpand te geven. Er is dan geen sprake van een hypotheek, omdat het hierbij dan nog altijd over een lidmaatschapsrecht, en niet over een registergoed, gaat. Het lidmaatschap wordt in dat geval, zoals dat heet “verpand”, als garantie op de lening die door de aspirant bewoner wordt afgesloten. Niet alleen de bewoner maar ook het bestuur van de coöperatie zal in dat geval de pandakte die wordt opgesteld door de notaris moeten ondertekenen. De coöperatie is dan namelijk verplicht om ervoor te zorgen dat dezelfde woning niet tegelijkertijd aan verschillende geldverstrekkers in onderpand gegeven kan worden. Ook zal het bestuur van coöperatie waarschijnlijk akkoord moeten gaan met een bepaling dat de pandhouder bij betalingsverzuim van de bewoner bevoegd zal zijn om de woning te ontruimen en het verpande lidmaatschap te verkopen aan een ander zonder dat daarbij nog een ballotageprocedure of verkooprestrictie op van toepassing is die er toe zou kunnen leiden dat de geldverstrekker uiteindelijk niet

het volledige nog verschuldigde bedrag plus de onkosten van de executieverkoop op de opbrengst zou kunnen verhalen.

Tot slot kan de geldverstrekker in de pandakte zelfs verlangen, dat het aan het lidmaatschap verbonden recht om te kunnen stemmen en het woord te voeren in de ledenvergadering, aan hem toekomt. Tegelijkertijd machtigt de geldverstrekker de bewoner dan weer om dit recht uit te oefenen met uitzondering van de onderwerpen die voor de garantie aan de geldverstrekker van wezenlijk belang zijn, zoals statutenwijzigingen of het vestigen van een hypotheek op het vastgoed dat de coöperatie in eigendom heeft.⁷⁷

Het feit dat een dergelijke machtiging in principe ook weer zou kunnen worden ingetrokken staat op zeer gespannen voet met het vierde coöperatieve beginsel. Hierin wordt namelijk gesteld dat coöperaties autonome zelfhulporganisaties zijn die worden gecontroleerd door hun leden. *Als een coöperatie overeenkomsten aangaat met andere organisaties, waaronder overheden, of kapitaal uit externe bronnen aantrekt, dan behoren ze dat te doen onder voorwaarden die democratische controle door hun leden garanderen en de coöperatieve autonomie behouden blijft.*

In paragraaf Fout: Bron van verwijzing niet gevonden komen we terug op een andere manier om als coöperatie aan de geldverstrekker garanties te kunnen bieden op individuele leningen. Eerst gaan we hieronder terug naar de situatie waarin de woningen collectief worden gefinancierd.

4.7. exploitatieoverschotten

De inkomsten die de wooncoöperatie ontvangt uit maandelijkse bijdragen van haar leden dienen in eerste instantie om de exploitatiekosten van het vastgoed te kunnen dekken. Daarbij gaat het bijvoorbeeld over verzekeringspremies en de benodigde reserveringen voor onderhoud. Na aftrek van de gebruiks- en instandhoudingskosten van het vastgoed zal er maandelijks ook voldoende geld binnen moeten komen om de kapitaallasten te dekken. Daarbij gaat het over de rente en aflossingen die de coöperatie verschuldigd is aan alle partijen die bijgedragen hebben aan de financiering van het vastgoed. Een geringe marge tussen inkomsten en uitgaven zal nodig zijn om ervoor te zorgen dat de coöperatie niet direct in de problemen komt als de kosten wat hoger uitvallen dan voorzien of de inkomsten bijvoorbeeld even wat lager uitvallen wegens wanbetaling of tijdelijke leegstand. Wanneer alles meezit en er aan het eind van het jaar geld overblijft dan is er sprake van een exploitatieoverschot.

In de eerste jaren na de aanschaf van de woningen zal een wooncoöperatie geen grote exploitatieoverschotten hebben omdat ze dan nog niet veel heeft kunnen aflossen op haar leningen en er dus ook nog hoge rentelasten betaald moeten worden. Bij aanvang is vrijwel het gehele vermogen van de coöperatie geïnvesteerd

⁷⁷ Een concreet voorbeeld van deze manier van verpanden is van toepassing op de coöperatieve woonvereniging De Middelhorst

in het vastgoed en beschikt de coöperatie nauwelijks over eigen vermogen. Bij een lage interestmarge en een gering eigen vermogen zal de financiële bedrijfsvoering van een wooncoöperatie onder meer gevoelig zijn voor het risico dat aan het einde van een rentevaste periode plots een hoger rentetarief geldt. Elke rentestijging zal dan immers direct vrijwel geheel moeten worden doorberekend in de maandlasten voor de bewoners. Om dit risico te verminderen doet een wooncoöperatie er goed aan om in haar beginperiode eventuele exploitatieoverschotten te gebruiken om af te lossen op leningen en om daarnaast ook financiële buffers op te bouwen.

Als een wooncoöperatie op den duur ook een deel van het opgebouwde eigen vermogen, en misschien zelfs een deel van de waardevermeerdering van het vastgoed, mee wil kunnen meegeven aan een uittredend lid, dan zal ze daartoe ook over een liquiditeitsreserve moeten beschikken en deze in voldoende mate moeten vullen. Als leden voor het betalen van hun inleg bij toetreden namelijk geen lening kunnen krijgen, dan zal een wooncoöperatie niet alsmaar hogere bedragen aan inleggeld, of een steeds grotere aankoopssom voor een lidmaatschapsrecht, kunnen verlangen van de nieuwe bewoner die de vrijkomende woning van zijn voorganger wil overnemen.

In tegenstelling tot een commerciële belegger zal een wooncoöperatie ten allen tijde ook willen voorkomen dat ze de woningen aan derden moet gaan verkopen om een deel van het daarin geïnvesteerde kapitaal weer vrij te maken. Maar wanneer de coöperatie hogere maandlasten in rekening brengt aan haar leden opdat ze de leningen sneller kan aflossen en bovendien in staat is om goed gevulde reserves aan te leggen, dan speelt de vraag op in hoeverre hierbij dan nog sprake is van woonlasten die gebaseerd op kostprijs basis zijn. Aan het begin zullen de bewoners aanzienlijk meer moeten betalen dan het bedrag dat nodig is om de gebruiks- en instandhoudingskosten te betalen. Als op den duur alle leningen zijn afgelost, blijven alleen de gebruiks- en instandhoudingskosten over en zou de coöperatie in principe met lagere inkomsten uit contributies aan al haar betalingsverplichting kunnen voldoen. Wanneer de coöperatie in de loop der jaren de betaalbaarheid van de maandelijkse contributies enigszins gelijk wil houden voor haar leden, dan zouden deze contributies juist best iets mogen toenemen. Bijvoorbeeld zou de inflatie hierbij als maatstaf gebruikt kunnen worden of een index die de loonontwikkelingen representeert. Om twee redenen - lagere kapitaallasten en hogere inkomsten - zullen de exploitatieoverschotten in de loop der tijd dus kunnen toenemen. In principe zouden de leden van een wooncoöperatie dan zelf mogen bepalen welke bestemming ze aan die overschotten geven. Vaak zijn in de statuten al reserves aangegeven die volgens een onderlinge prioriteit eerst tot een bepaald niveau moeten worden gevuld, voordat er een vrij te bestemmen bedrag ontstaat. In principe zouden de leden van een wooncoöperatie daarna zelf mogen bepalen welke bestemming ze aan die overschotten geven. Veel sociaal ingestelde wooncoöperaties kiezen er uit eigen beweging voor om alle overschotten te zullen besteden in lijn met het maatschappelijk doel dat in de statuten staat gedefinieerd. Vaak heeft dat dan met de bevordering van soortgelijke huisvestingsprojecten te

maken, maar de initiatieven die niet onder de woningwet vallen mogen bijvoorbeeld ook vastleggen dat ze hiermee tevens coöperaties op andere gebieden zoals energie, voedsel, verzekeringen, zorg, enzovoorts mee kunnen bevorderen als die maar volgens dezelfde beginselen zijn, of worden, opgezet. Zolang er maar geen, of uitsluitend een bescheiden, compensatie voor het ingelegd kapitaal zal worden uitgekeerd dan is dit al vrij snel in lijn met onderstaand beginsel.

Leden dragen billijk bij aan, en controleren democratisch, het kapitaal van hun coöperatie. Ze ontvangen beperkte compensatie, indien van toepassing, op het kapitaal dat als voorwaarde voor het lidmaatschap is ingebracht.

Toegelaten instellingen

Onderstaand tweetal publicaties, die inmiddels digitaal vrij beschikbaar zijn op bij de Koninklijke Bibliotheek, geven een goed beeld van de woningbouwverenigingen die begin vorige eeuw met rijksbijdragen werden gestimuleerd. In de handleiding uit 1912 staat hoe die verenigingen konden worden gestructureerd en in het rapport uit 1932 staan in een heel aantal overzichten aangegeven hoe snel het aantal door verenigingen gebouwde woningen na een aanvankelijk trage start toenam. Ruim driekwart van de woningbouwverenigingen ontstonden vanuit het maatschappelijk middenveld. Als particulier initiatief uitbleef of niet aan de totale vraag naar woningen kon voldoen, dan mocht een gemeente ook een eigen woningbouwbedrijf gaan oprichten. Dat bleek in de grotere steden het vaakst nodig te zijn. Het kan leerzaam zijn om hier nog eens op terug te kijken en te lezen hoe de eerste wereldoorlog en de grote depressie in verschillende delen van het land doorwerkten op de volkshuisvestelijke behoefte en bedrijfseconomische aspecten van de woningbouwverenigingen. Dit geeft een goed beeld van de uitdagingen die gelden voor wooncoöperaties met een gering eigen vermogen.

Vanaf het begin af aan zijn ze verplicht geweest om alle exploitatieoverschotten uitsluitend te besteden ten behoeve van de volkshuisvesting en met de verplichte aflossingen hebben de Toegelaten Instellingen in de loop der tijd een een grote hoeveelheid eigen vermogen opgebouwd. Met de bruteringsoperatie in 1995 kon daardoor in eerste instantie de geldelijke steun vanuit de rijksoverheid worden stopgezet. Met de voor toegelaten instellingen verplichte bedrijfseconomische veranderingen uit de woningwet 2015 moesten deze vervolgens hogere belastingen aan de rijksoverheid gaan betalen. De exploitatieoverschotten van de vermogende woningbouwcorporaties zijn hierdoor, in combinatie met de opgelegde verplichtingen om hun bestaande woningvoorraad te verduurzamen, sterk gereduceerd. Voor commerciële beleggers bleef de belastingdruk lager; voor ondernemers moest het immers wel rendabel blijven om ook hen nog te kunnen bewegen tot investeringen in woningbouw.

De Handleiding voor woningbouwverenigingen. uit 1912 Tijl, met bijdragen van D. Hudig van het Bureau voor Sociale Adviezen over de Taak, oprichting, rechtsvorm, toelating, enz. en van H.C.À. Henny van het Amsterdams Bouwfonds over de Bouw- en Exploitatiekosten, voorschotten en bijdragen volgens de woningwet, exploitatie en boekhouding. <https://resolver.kb.nl/resolve?urn=MMUBL07:000002290:00001>

4.8. resultaatbestemming en vermogensopbouw

Opgebouwd vermogen komt in principe overeen met het verschil tussen bezittingen en schulden. Ten minste een deel van dat kapitaal is gemeenschappelijk eigendom van de coöperatie. Wanneer leden “een billijk aandeel in de economische resultaten, en activa” gegund wordt dan is het nodig om onderscheid te maken tussen het “vermogen op naam” en het zogenaamde “vermogen in dode hand”. Het eerstgenoemde is het deel in het vermogen dat leden bij uittreden aan de coöperatie zouden mogen onttrekken. Als er sprake is van een wooncoöperatie die nominale aandelen uitgeeft, dan is dit tevens gelijk aan de inleg die moet worden betaald als men lid wordt. Het vermogen in dode hand is het deel in het eigen vermogen dat niet aan de coöperatieve rechtspersoon te onttrekken is. Dit wordt opgespannen door de waarde van de bezittingen minus de uitstaande schulden en al het vermogen op naam. Een goed deel hiervan zal geïnvesteerd zijn in vastgoed (al of niet via leningen verstrekt aan de leden). Voor de bedrijfsvoering zal de coöperatie ook een deel van het eigen vermogen liquide moeten kunnen maken, ze heeft bijvoorbeeld operationele bestemmingsreserves nodig voor onderhoud aan het gebouw of een potje waar trainingen uit zouden kunnen worden bekostigd als leden zich willen bekwamen in vergadertechnieken of in functies die verband houden met het woningbeheer.

Wooncoöperaties die aanwas laten ontstaan op het vermogen op naam van leden zullen daarnaast ook een liquiditeitsbuffer nodig hebben om het uittredend lid zijn vermogen te kunnen uitkeren zonder dat dit bedrag telkens door de nieuwe bewoner in een keer hoeft te worden ingelegd. Enige financiële ruimte kan ontstaan door met de leden minimale termijnen af te spreken dat hun inleggeld na toetreden in de coöperatie moet blijven en/of maximale termijnen die de coöperatie mag aanhouden om het tegoed aan een uittredend lid uit te keren. Dit soort uitgestelde belastingverplichtingen zouden nog als een additionele vorm van kapitaal beschouwd kunnen worden. Om acceptabele betalingstermijnen aan te kunnen houden kan het nodig zijn om bij aanvang bovenop de investering in het vastgoed ook direct al over een hoeveelheid liquide middelen te beschikken. In de beginperiode verloopt de vermogensopbouw van de coöperatie zelf namelijk zeer langzaam vanwege de dan nog hoge rentelasten. Bij een groot verloop onder de bewoners zal het moeilijk gaan om aanwas te blijven uitkeren aan vertrekkende leden en dan kan het nodig zijn om betalingsregelingen te treffen. Normaliter is er weinig verloop onder de bewoners in een wooncoöperatie en zal dit probleem zich

niet snel voordoen. Het hangt er dan natuurlijk ook nog vanaf welk aandeel in de vermogensaanwas een coöperatie aan haar leden wil toebedelen.

De overschotten van een wooncoöperatie die zich voorneemt om de bedrijfsvoering in overeenstemming te houden met de coöperatieve beginselen kunnen voor een of meerdere van de volgende doeleinden kunnen worden gebruikt: *het ontwikkelen van de coöperatie, door het instellen van reserves die niet uitkeerbaar zijn; het bevoordelen van leden naar rato van hun transacties met de coöperatie; en het ondersteunen van andere activiteiten die op democratische wijze door de leden zijn goedgekeurd.*

In theorie zou er bij het bevoordelen van leden naar rato van hun transacties met de coöperatie naar verschillende transacties gekeken kunnen worden. De betaling van inleggeld is een transactie waar ter vergoeding een bescheiden rente op uitgekeerd kan worden die doorgaans statutair beperkt is tot 4%, hooguit 5%. Ook zou aan het eind van het jaar een percentage van de maandelijkse contributies kunnen worden teruggestort als de jaarrekening een positief saldo laat zien. Dan wordt bijvoorbeeld niet de hoeveelheid ingelegd vermogen, maar het woonoppervlakte als verdeelsleutel gebruikt.

Er vanuit gaande dat gestaag wordt afgelost op de leningen die de coöperatie is aangegaan, dan zou dit tot grote verschillen leiden in de uiteindelijke bijdragen die aan de eerste bewoners moet worden gevraagd en de uiteindelijke bijdragen die de daaropvolgende bewoners dan nog hoeven te betalen. De sociaal georiënteerde wooncoöperaties verstrekken huurcontracten waarmee de maandelijkse contributie vaststaat en bestemmen de exploitatieoverschotten aan een ander doel.

In Nederland komen ook woonverenigingen voor waarbij door de vereniging een hypotheek wordt afgesloten en in de statuten is vastgelegd dat aan het eind van de looptijd van deze hypotheek een eindafrekening zal plaatsvinden met alle bestaande en gewezen leden en dat het opgebouwde vermogen dan naar rato van eenieders woonduur zal worden verdeeld. Op die manier kunnen de verschillen in de woonlasten tussen de eerste en opvolgende bewoners achteraf weer worden vereffend. Meestal gaat het dan niet alleen over het vermogen dat is opgebouwd door de hypotheek over haar looptijd volledig af te lossen, maar ook over de vermogensaanwas die kan worden ontleend aan de gestegen verkoopwaarde van de woningen. Voor haar voortbestaan zijn deze verenigingen dan verplicht om het vastgoed tegen de dan geldende marktwaarde te herfinancieren. In praktijk is het hierbij dan, zeker gezien de waardeontwikkeling die de afgelopen decennia heeft plaatsgevonden, in één keer afgelopen met de betaalbare woonlasten. Veel van dergelijke verenigingen zien zich genoodzaakt het vastgoed verkopen om zich aan de gemaakte afspraken te kunnen houden. Dit is dus geen bestendige vorm van gemeenschappelijk woningbeheer en komt ook niet overeen met het coöperatieve principe dat het gemeenschappelijk bezit nooit volledig over de leden mag worden verdeeld.

Maar tussen beide extremen is het nog wel mogelijk om een wooncoöperatie met beperkte vermogensaanwas voor leden te definiëren op een manier waarbij dit ook een bestendige vorm van gemeenschappelijk woningbeheer zal zijn. Een dergelijke wooncoöperatie moet een antwoord formuleren op de vraag wat ze als een billijk aandeel in de economische resultaten beschouwd en hoe het door (gewezen) leden maximaal aan de coöperatie te onttrekken kapitaal tot dat bedrag beperkt zal gaan worden.

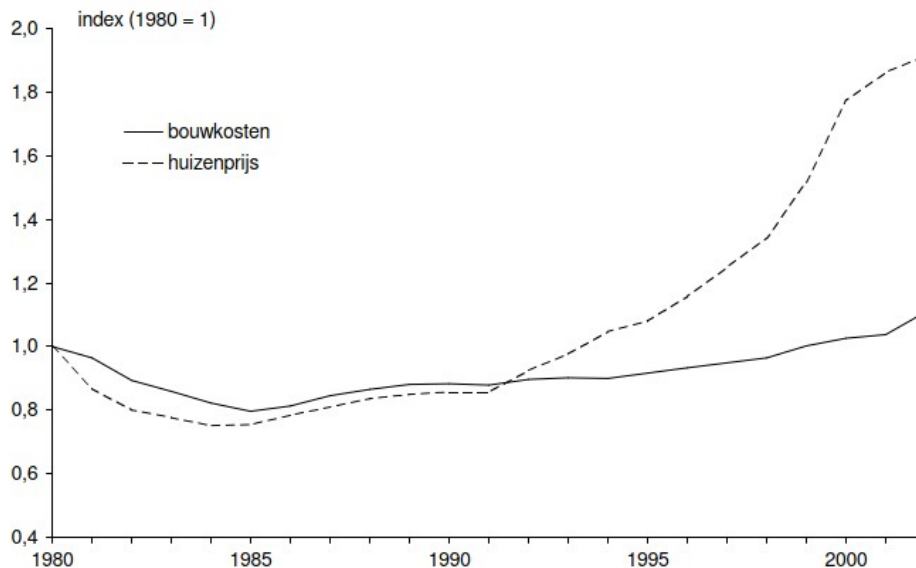
fiscaal

Wanneer leden samen de rente betalen met betrekking tot de hypotheek die ze gezamenlijk hebben afgesloten, dan levert dit de vraag op of eenieder dan ook hun aandeel daarin zou mogen opgeven als een aftrekpost in hun belastingaangifte. De fiscus heeft zich hierbij onder meer op het standpunt gesteld dat daartoe minimaal 50%, van het individuele breukdeel in het verschil in vrije verkoopwaarde van het pand, tussen toetreden en uittreden van het betreffende lid, binnen een beperkte termijn (1 jaar) na het uittreden volledig uitgekeerd zal moeten worden.

4.9. opstal en grond

Vanaf de jaren negentig zijn de verschillen tussen bouwkosten en huizenprijzen sterk toegenomen.

Figuur 4.2 Ontwikkeling huizenprijs en bouwkosten in Nederland ^a



^a Bron: Koning *et al.*, 2006.

residuele grondprijzen

Een goed deel van de verkoopopbrengst van een woning zal zich door de zogenaamde residuele grondprijssystematiek vertalen in de handelswaarde van een bouwkaavel. In opdracht van de VNG heeft de Stec Groep onderzoek gedaan naar gemeentelijk grondprijsbeleid waarin ze deze systematiek duidelijk heeft uitgelegd⁷⁸. Het komt er op neer dat de waarde van onbebouwde grond gelijk is aan verkoopopbrengsten die gerealiseerd kunnen worden als op een bouwvlak huizen worden gebouwd minus de investeringen die nodig zijn om deze woningen te bouwen. Vorig jaar werd in een artikel van het financiële dagblad nog opgemerkt dat een nieuwe tussenwoning inmiddels gemiddeld 451 duizend kost terwijl de bouwkosten hiervan 154 duizend bedragen⁷⁹. Co Poulus heeft in 2013 tijdens de parlementaire enquête huizenprijzen⁸⁰ uit de doeken gedaan waarom het eind vorige eeuw gebruikelijk is geworden om met residuele grondprijzen te rekenen: *Toen de huizenprijzen sterk begonnen te stijgen hielden de feitelijke*

78 <https://vng.nl/publicaties/wat-is-grond-waard-onderzoek-naar-gemeentelijk-grondprijsbeleid>

79 <https://fd.nl/bedrijfsleven/1507955/materiaal-gaat-zwaarder-wegen-in-de-bouwkosten>

80 <https://www.tweedekamer.nl/downloads/document?id=2013D11426>

productiekosten die prijs niet bij en dreigde steeds meer geld over te blijven. Dat geld wilden we in Nederland niet ten goede laten komen aan degene die toevallig als eerste die woning kocht. Die kocht de woning immers, als hij alleen de kostprijs zou betalen, voor een habbekrats en als de woning klaar was, kon hij die voor heel veel geld verkopen. Zo kon een eerste bewoner voor twee ton weglopen. Al snel waren alle partijen, gemeenten en bouwers, het erover eens dat dit niet gewenst was, omdat zij als aanbieders in deze constructie geld misliepen. Poulus voegt hier aan toe dat de overheid met het omarmen van de residuele grondprijs systematiek de mogelijkheid van negatieve prijsdruk op de bestaande voorraad met goedkopere nieuwbouw praktisch volledig heeft uitgeschakeld, terwijl dit op andere markten juist wenselijk wordt geacht.

De gewoonte om met residuele grondprijzen te rekenen is een van de belangrijkste redenen waardoor het erg lastig is om als wooncoöperatie woningen beneden marktwaarde te realiseren. De casus van het Rotterdams Woongenootschap heeft laten zien dat wooncoöperaties in praktijk alleen haalbaar zijn als hierbij een gematigd grondprijzenbeleid wordt gehanteerd dat afwijkt van residuele grondwaardebepaling onder beleggerscondities⁸¹.

81 <https://www.gebiedsontwikkeling.nu/artikelen/na-drie-jaar-geen-voet-aan-de-grond-rotterdam-wat-nodig-om-wooncoöperaties-de-ruimte-te-geven/>

grondprijzen

De prijs die men in het economische verkeer bereid is te betalen voor een stuk grond wordt vooral bepaald door de hierop toegestane activiteit en de daaruit voortvloeiende inkomsten. Hierdoor is de waarde van ruwe bouwgrond bestemd voor woningbouw veel hoger dan die van landbouwgrond. Landbouwgrond is op zijn beurt weer meer waard dan landschapsgrond, die weer meer waard is dan natuurgrond.

In 1977 werd een ontwerp wetsvoorstel behandeld over de prijs die de overheid zou moeten betalen bij aankoop van grond voor woningbouw. De vraag rees: is dat de prijs gebaseerd op het huidige gebruik van de grond, of de waarde ervan uitgaande dat er woningen op gebouwd zullen worden? Het antwoord was het laatste. Het wetsvoorstel, dat grondspeculatie zou moeten voorkomen, heeft het niet gehaald. Het kabinet is zelfs gevallen over deze kwestie.⁸²

Op plaatsen waar in de toekomst naar verwachting woningbouw plaats zal gaan vinden kopen projectontwikkelaars op voorhand al de grond. Dat is niet alleen om te kunnen profiteren van de waardesprong op het moment dat de bestemming daadwerkelijk in wonen veranderd, als eigenaar van de grond verkrijgen ze bovendien het 'zelfrealisatierecht' met betrekking tot die nieuwe bestemming. Daarmee kunnen de ontwikkelaars dus vanuit een monopoliepositie met de gemeente gaan onderhandelen over het door hun te realiseren bouwprogramma. Veel strategische grondposities zijn al ingenomen⁸³ Om sterker te kunnen staan bij de onderhandelingen over het bouwprogramma willen gemeenten de projectontwikkelaars voor zijn en kopen ze ook alvast stukken grond op voor toekomstige uitbreidingsmogelijkheden. Op de leningen die aangegaan worden om grond op te kopen wordt, zolang het gebied nog niet daadwerkelijk tot ontwikkeling komt, rente betaald die zal worden doorberekend in de prijs van de woningen. Wanneer de stadsuitbreiding uiteindelijk minder oplevert dan verwacht of veel langer op zich laat wachten dan zien gemeenten zich genoodzaakt om op de waarde van hun grond af te boeken.

Het Planbureau voor de Leefomgeving omschrijft de werking van de grondmarkt als volgt: *De waarde van grond wordt bepaald door de bestemming. Dit komt omdat het ontwikkelrecht (bijvoorbeeld het mogen bouwen van woningen) onder deel is van het eigendomsrecht van grond. Op woningbouwlocaties wordt de grondwaarde derhalve bepaald door de verkoopprijs van de woningen die er gebouwd mogen worden. [...] Doordat het ontwikkelrecht (het mogen bouwen van woningen) gekoppeld is aan het eigendomsrecht (het bezit van de bouwgrond) zorgt de*

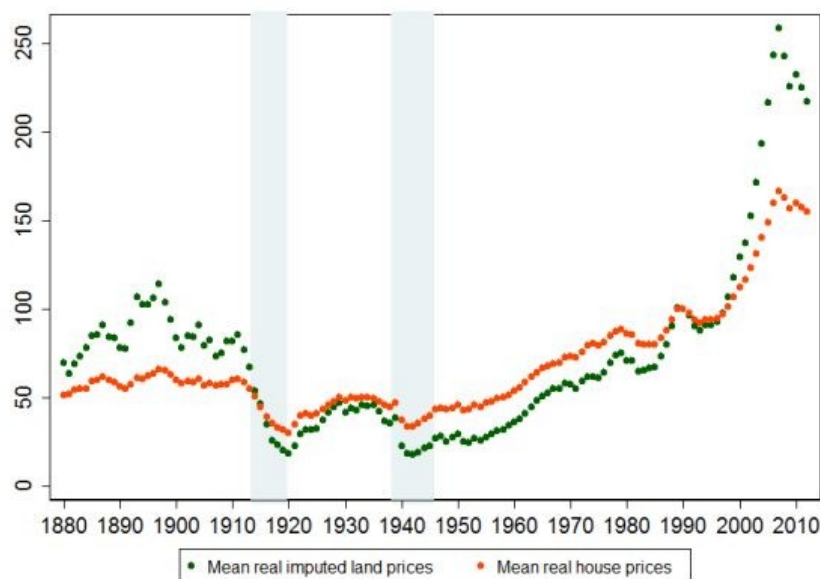
82 https://www.parlement.com/id/vh8Inhrouwxb/kabinetscrisis_1977_grondpolitiek

83 Saar, M.D., Nouska du (2024) *Projectontwikkelaars hebben veel grond waar gemeenten huizen willen bouwen*. <https://www.cobouw.nl/322623/projectontwikkelaars-hebben-veel-grond-waar-gemeenten-huizen-willen-bouwen>

combinatie van de grond en de woningbouwmarkt en het innemen van grondposities door ontwikkelaars ervoor dat de grondmarkt eigenlijk een markt in bouwrechten is geworden. De potentiële verkopers van ruwe bouwgrond berekenen wat hun grond maximaal waard zal zijn bij een woningbouwbestemming en baseren daar hun prijs op. Hierdoor slaan de winstmarges (na aftrek van alle kosten), die voorheen verbonden waren aan de verschillende fasen en partijen in de productiekolom van de grond en woningbouwmarkt, steeds meer neer op de grondmarkt voor ruwe bouwgrond. Hoewel de verdeling van de marges nog steeds afhankelijk is van de marktmacht van de verschillende partijen is deze dus verschoven naar de oorspronkelijke eigenaren van de grond.⁸⁴

Onderstaande grafiek⁸⁵ waarin de geïndexeerde prijsontwikkeling is te zien voor grond- en huizenprijzen toont hoe deze aan elkaar gerelateerd zijn. Naar verhouding komt er bij de prijsstijgingen vanaf de jaren 90 inderdaad veel aan de grondeigenaar toe.

House prices and imputed land prices, 14 countries.



Notes: Index, 1990=100. The years of the two world wars are shown with shading.

84 Segeren, A. (2007) *De grondmarkt voor woningbouwlocaties*. Planbureau voor de Leefomgeving. Available at: <https://www.pbl.nl/publicaties/de-grondmarkt-voor-woningbouwlocaties>

85 Knoll, K., Schularick, M. and Steger, T. (2017) 'No Price Like Home: Global House Prices, 1870–2012', *American Economic Review*, 107(2), pp. 331–353. <https://doi.org/10.1257/aer.20150501>

De afgeleide waarde van het woonrecht

Nu is grond bestemd voor woningbouw veruit de duurste grond die er is en op zich is dat best eigenaardig omdat het wonen op zich geen activiteit is waar inkomsten uit voortvloeien. Als ergens meerdere woningen boven elkaar gebouwd mogen worden, dan neemt de prijs die voor de grond betaald moet worden toe. Ook als een bestaande woning gesplitst mag gaan worden in twee afzonderlijke woningen dan neemt de waarde hiervan toe. We zijn gewend om te spreken over de grondprijs, maar het is goed om te beseffen dat die is afgeleid van het eventueel meervoudige en verhandelbare exclusieve doorlopende recht op bewoning, of de exploitatie daarvan. Het fysieke bouwwerk - een product van materiaal en arbeid - dat op de grond staat, vertegenwoordigd maar een deel van de woningwaarde. Een tinyhouse zonder vaste staplaats of een woonschip zonder vaste ligplaats levert niet zo veel op. Binnen vijftig jaar is deze meestal ook volledig afgeschreven. Een losse waterkavel in Amsterdam is daarentegen al ruim vijf ton waard, kan mee worden gefinancierd met een hypotheek en zal naar verwachting in waarde stijgen. Waar potentiële kopers blijkbaar veel geld voor over hebben is de verkrijging van het exclusieve recht om op een zekere locatie te mogen wonen. Op veel plaatsen in Nederland zal de waarde daarvan voornamelijk samenhangen met de investeringen die gedaan zijn in de omgeving: de nabijheid van voorzieningen zoals een lagere school of metrostation, bedrijvigheid in de omgeving waar een bewoner mogelijk zijn inkomen aan kan ontleen, etc.⁸⁶ De waardetoeename hierin wordt ook wel *Stuart Mill's sociaal increment* genoemd en het is al een eeuwenoud economisch vraagstuk of dit sociaal increment aan woningeigenaren toe zou moeten komen.⁸⁷

De prijzen van woningen worden bepaald in de bestaande voorraad, waar aspirant-eigenaren tegen elkaar opbieden. Nieuwbouwprijzen worden hiervan afgeleid. De woningmarkt draait hierdoor niet meer primair om het opleveren van fysieke bouwwerken, maar steeds meer om het verkrijgen van woon- of ontwikkelrechten. Dit roept de vraag op wat het effect van marktwerking zal zijn: de beste woning voor de laagste prijs, of de beste woonplek voor de hoogste prijs?

Dit betekent ook dat het aanbieden van een woning tegen kostprijs alleen goedkoper kan zijn als de grond onder de marktwaarde verkregen kan worden. Een beperking van de mogelijkheid voor de eigenaar om bij prijsstijgingen de waardevermeerdering te verzilveren, gecombineerd met het risico bij prijsdalingen met een onverkoopbare woning te blijven zitten, is alleen redelijk te noemen als dit gebruiksrecht onder de marktwaarde verkregen kan worden.

86 Gaigné, C. et al. (2022) 'Who lives where in the city? Amenities, commuting and income sorting', *Journal of Urban Economics*, 128, p. 103394. Available at: <https://doi.org/10.1016/j.jue.2021.103394>.

87 Zie Ryan-Collins, J., Lloyd, T., MacFarlane, L., Muellbauer, J., 2017. Rethinking the economics of land and housing. Zed Books Ltd, London, UK. <https://archive.org/details/rethinkingeconom0000ryan>

gronduitgifte met exploitatiebeperkingen

Normaal gesproken behoren alle duurzaam met een stuk grond verenigde opstallen aan de eigenaar van dat stuk grond. Ook hier geldt dat de eigenaar een deel van de volledige bundel rechten met betrekking tot zijn eigendom, kan overdragen aan een ander. De verkrijger beschikt dan over een beperkt zakelijk recht.

Doorgaans behoren alle duurzaam met een stuk grond verbonden opstallen aan de eigenaar van dat perceel. Ook hier geldt dat de eigenaar een deel van de volledige bundel rechten met betrekking tot zijn eigendom kan overdragen aan een ander. De verkrijger beschikt dan over een beperkt zakelijk recht.

Erfpacht is zo'n beperkt zakelijk recht. Hierbij blijft de grond in eigendom van de zogenaamde 'blote eigenaar', terwijl de pachter eigenaar wordt van de bouwwerken op die grond. Zolang de blote eigenaar de grond bezit, wordt deze als belanghebbende partij gezien bij transacties betreffende de opstal. Het erfpachtrecht is een uitgebreid stelsel waarmee in principe veel verschillende soorten overeenkomsten kunnen worden geconstrueerd. Zo is het mogelijk om in de erfpachtuitgifte bepalingen op te nemen over de exploitatie van het vastgoed dat de verkrijger op het betreffende stuk grond mag bouwen. Het erfpachtcontract kan ook een clause bevatten over de wijze waarop bij doorverkoop van het beperkte recht de waarde van de grond en de opstal bepaald zal worden. Een deel van de verkoopopbrengst van de opstal zou zo aan de blote eigenaar kunnen toekomen. Als de pachter zich niet aan de afspraken houdt, kan in principe het contract worden verbroken, waarna de opstal weer aan de grondeigenaar toekomt en de erfpachter hiervoor wordt gecompenseerd.

Als op deze wijze wordt bepaald dat de exploitatie moet plaatsvinden binnen parameters die de betaalbaarheid voor bewoners doorlopend garanderen, dan zal daarmee, in vergelijking met andere juridische constructies, een veel robuustere contractuele borging ontstaan.

De marktwaarde van dit beperkt zakelijk recht is lager dan normaal, omdat met een vastgoedexploitatie die de woonlasten voor bewoners blijvend betaalbaar moet houden minder te verdienen valt dan het geval zou zijn wanneer geliberaliseerde verhuur is toegestaan en omdat met een doorlopende exploitatie bovendien op termijn er ook geen exitrendement te behalen valt met verkoopopbrengsten⁸⁸.

In Amsterdam maakt de gemeente gebruik van het erfpachtrecht om aan de ene kant de betaalbaarheid op lange duur te kunnen waarborgen en aan de andere kant om aan wooncoöperaties grond aan te kunnen bieden tegen een gereduceerde prijs. Ook in Den Haag wordt de erfpachtovereenkomst gebruikt om ten aanzien van de vastgoedexploitatie doorlopende beperkingen op te kunnen leggen.

88 <https://www.platform31.nl/artikelen/taxatierichtlijn-wooncooperaties/>

Casus: Roggeveenstraat

In Den Haag heeft een groep bewoners aan de Roggeveenstraat de renovatie van hun woningen zelf ter handen genomen en deze daarmee van de sloop weten te redden. Daartoe richtten de bewoners richtten een vereniging op die de woningen van de woningbouwcorporatie kon overnemen. De koopsom was hierbij lager dan de getaxeerde waarde die het het vastgoed vrij van huur en zonder restricties op de verhandelbaarheid van het eigendom ervan zou hebben. Destijds was binnen het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting net een speciale regeling⁸⁹ getroffen die verkoop van sociale huurwoningen aan een vereniging van bewoners tegen een gereduceerde prijs mogelijk maakte.

Om te voorkomen dat deze woongelegenheden direct en met financieel gewin ook weer aan derden zou kunnen worden overgedragen is hierbij een speciale gemeentelijke erfpachtuitgifte opgesteld. Daarin staat dat het niet is toegestaan de woongelegenheden te (zullen) laten gebruiken/verhuren aan anderen dan de leden van de woonvereniging. Dat de meerderheid van de bewoners zullen moeten bestaan uit personen met een huishoudinkomen dat niet hoger is dan de inkomensgrens voor sociale huur. Dat alle leden natuurlijke personen moeten zijn die voldoen aan de verplichtingen als bepaald in de gemeentelijke huisvestingsverordening en dat die personen in de betreffende woongelegenheden hun hoofdverblijf moeten hebben.

Ook geldt gedurende een termijn van 10 jaar dat als de vereniging de verkregen woningen doorverkoopt, dat dan alsnog het verschil tussen de oorspronkelijke aankoopsom en de destijds getaxeerde waarde moet worden betaald aan de woningbouwcorporatie. Daarbovenop bepaalt een meerwaardeclausule met kettingbeding dat gedurende dezelfde termijn een deel van de van de waardeontwikkeling tussen aankoop en doorverkoop toekomt aan de woningbouwcorporatie.

In de statuten van de vereniging is bovendien vastgelegd dat een eventueel batig saldo bij ontbinding nimmer toe kan komen aan hen die ten tijde van het besluit tot ontbinding of vijf jaar daaraan voorafgaand lid waren van de vereniging. Theoretisch zouden de leden met twee derden van het totaal aantal stemmen kunnen besluiten om deze laatste zelf opgelegde beperking op enig moment ook weer met een wijziging van de eigen statuten te willen opheffen. Maar voor iedere wijziging in de statuten van de vereniging is bovendien de schriftelijke toestemming van hun raad van toezicht vereist.

89 <https://wetten.overheid.nl/BWBR0047588/2023-01-01>

4.10. vermogensklem

Wanneer doorlopende betaalbaarheid verweven is in het exploitatiemodel van een wooncoöperatie dan is dat natuurlijk al een geruststelling. Maar wanneer de coöperatie met volledige autonomie door de bewoners zelf wordt bestuurd dan zouden ze op een gegeven moment ook gezamenlijk kunnen besluiten om de statuten te wijzigen of een geheel andere rechtspersoonlijkheid aan te nemen. Een controlerend orgaan die er belang bij heeft en aan wie ook het recht toekomt om een dergelijke beslissing te verhinderen wanneer de bewoners een wijziging uit winstbejag zouden willen doorvoeren is noodzakelijk om de doorlopende betaalbaarheid op langere termijn te kunnen waarborgen.

In Almere bevindt zich een project van een groep mensen, die een woonklimaat wilde realiseren, waarin iedereen veilig, sociaal en plezierig zou kunnen wonen, ongeacht opleiding, inkomen, etc. De deelnemers aan het project hadden een stichting opgericht om de haar ideële belangen te behartigen. Elk huishouden dat deelnam werd automatisch ook als bestuurslid in die stichting beschouwd. Daarnaast werd er een coöperatieve bewonersvereniging opgericht die de gezamenlijke voorzieningen waaronder een buurthuiskamer in eigendom heeft. Elk van de deelnemers kon na voltooiing van de bouw het juridisch eigendom van een woning verkrijgen, maar daarbij werden dan wel aantal bijzondere bepalingen in het koopcontract opgenomen. Zo staat er in de overeenkomst dat de stichting, bij verkoop van de woning, het recht heeft een koper aan te wijzen en de koopsom vast te stellen. Hierbij zou de stichting dan uitgaan van de gedachte dat enerzijds de verkoper een zodanige koopsom ontvangt waardoor hij in staat wordt gesteld een ander woonhuis elders te kopen, en anderzijds dat de koper niet de dupe behoeft te worden van het vrije marktmechanisme.“

Een dergelijk anti-speculatiebeding houdt nu echter in dat de koper op enig moment een kleiner belang dan 50% bij de waardeontwikkeling zou kunnen blijken te hebben. Gezien het feit dat deze mogelijkheid bestaat komt met betrekking tot deze koopwoningen het recht op hypotheekrenteaftrek direct te vervallen en komen de netto woonlasten voor de bewoners met een hypotheek al snel honderden euro's per maand hoger uit.

Een tweede nadeel van dit soort verkoopregulerende bedingen die opgenomen zijn in een koopovereenkomst is het feit dat een koper 10 jaar na het sluiten van zo'n overeenkomst op basis van om artikel 6:259 BW aan de rechter verzoeken om de bedingen uit de overeenkomst te schappen. Al is het tijdens dit onderzoek niet gelukt om de exacte toedracht te achterhalen, vast staat dat de stichting, die in bovengenoemd voorbeeld als verkoopregulerende partij optrad, elf jaar na haar oprichting is ontbonden en dat de antispeculatiebedingen inmiddels uit het koopcontract zijn geschrapt.

Bij woonvormen waarbij individuele bewoners het juridisch eigendom van hun woning kunnen verkrijgen is het lastig om ook echt op langere termijn doorlopende betaalbaarheid te garanderen.

Het komt redelijk vaak voor dat een wooninitiatief ervoor kiest om een stichting op te richten die het juridische eigendom van het vastgoed verkrijgt. Meestal wordt daarnaast dan ook een bewonersvereniging opgericht en mag die vereniging bestuursleden van de stichting voordragen of aanwijzen. Een enkele keer worden alle huishoudens automatisch gerekend tot het bestuur van de stichting. In tegenstelling tot andere rechtspersonen is met betrekking tot een stichting wettelijk bepaald dat toestemming van de rechter nodig is bij een omzetting, fusie of splitsing van de rechtspersoon. Het vermogen dat de stichting bij de omzetting heeft en de vruchten daarvan mogen slechts met toestemming van de rechter anders worden besteed dan voor de omzetting in de statuten was voorgeschreven. Het beklemd vermogen van de stichting is, op voet van art. 2:18 BW, alleen van toepassing bij een omzetting van een stichting in een andere rechtsvorm. Het voorkomt nog niet dat een stichting haar vermogen juridisch zou kunnen afsplitsen⁹⁰. De doorlopend betaalbare exploitatie van de woningen kan wel duidelijk in de doelstelling van de stichting worden geformuleerd, en in de statuten kan omschreven worden welke besluiten het bestuur wel en niet zelfstandig mag nemen waaronder dan ook de mogelijkheid tot het aanbrengen van wijzigingen in het statuut zelf zou moeten worden inbegrepen om ervoor te kunnen zorgen dat overmatige onttrekking van vermogen onrechtmatig zal zijn. In die zin biedt de stichting wel meer mogelijkheden om een vermogensklem toe te passen dan de vereniging of de coöperatie. Maar in de Wet Bestuur en Toezicht Rechtspersonen is bepaald dat bestuurders van stichtingen en verenigingen niet mogen deelnemen aan besluitvorming waarbij zij een tegenstrijdig belang hebben met het belang van de rechtspersoon. Bij een vereniging kan er dan, bijvoorbeeld ten aanzien van de bestemming van exploitatieoverschotten, nog teruggevallen worden op de algemene ledenvergadering maar bij de stichting is dit niet mogelijk en zouden dergelijke besluiten moeten worden overgelaten aan een onafhankelijke raad van commissarissen. Terwijl de volledige zeggenschap van leden in een wooncoöperatie, inclusief de bevoegdheid om de wooncoöperatie op te heffen, haar vastgoed te verkopen of om deze voor persoonlijk gewin onnodig met een hypotheek te kunnen te ruim is om doorlopende betaalbaarheid te kunnen waarborgen; het volledig uit handen geven van alle besluiten waarbij er mogelijk een tegenstrijdig belang zou kunnen bestaan is waarschijnlijk teveel van het goede en beperkt de leden ten aanzien van autonome besluitvorming.

Een interessante oplossing is toegepast door Wooncoöperatie Jeruzalem. Deze heeft in haar statuur zogenaamde hoedster aandelen opgenomen. De verkrijger daaraan heeft het om toezicht te houden op de doelstelling en doelgerichtheid van de Coöperatie en ter zake hiervan gevraagd of ongevraagd advies uit te geven aan

90 Zie bijvoorbeeld: <https://www.recht.nl/rechtspraak/uitspraak/?ecli=ECLI:NL:HR:2018:725>

het bestuur. Ten aanzien van wijzigingen in de statutenwijzigingen is voorafgaande goedkeuring van de hoedster (of indien dit er meer natuurlijke en/of rechtspersonen zijn, de zijn vergadering der hoedsters) vereist.

In veel landen zijn beperkingen die eerder golden ten aanzien van het aandeel in de waardeontwikkeling van coöperatief vastgoed dat aan de leden-bewoners toekomt, actief door de overheid opgeheven. Dit geldt bijvoorbeeld ook voor wooncoöperaties in Zweden waar de verhandelbare lidmaatschapsrechten nu marktconform worden gewaardeerd terwijl deze wooncoöperaties aanvankelijk veelal anti-speculatief waren opgezet. Huisvesting wordt, wegens het inconsistente overheidsbeleid, ook wel de wankelende pilaar onder de verzorgingsstaat genoemd.

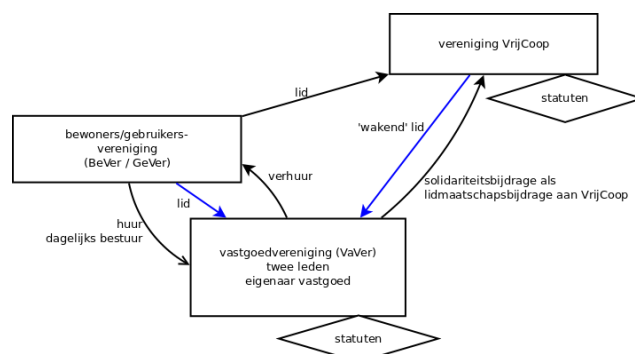
Ongeacht waar een vorm van doorlopend betaalbare huisvesting zich bevindt op de lijn van huren tot kopen, hebben ze de volgende drie punten gemeen⁹¹:

- Een formule waarmee de gereguleerde maximprijs wordt bepaald
- Een juridisch mechanisme om de toepassing van deze formule te kunnen afdwingen
- Een organisatie die de naleving hiervan kan controleren en ook zal handhaven

Met betrekking tot de controlerende organisatie is het belangrijk dat zij altijd belang hecht aan het in stand houden van de betaalbaarheid. Bovendien is het belangrijk voor de aanvaarding van deze prijsregulatie door bewoners dat zij hiervoor voldoende legitimatie zien vanuit, of zich verbonden voelen met, de belanghebbende gemeenschap die de controlerende organisatie vertegenwoordigt. Leden van een wooncoöperatie die top-down is opgezet door een afstandelijke, technocratische organisatie, zullen de prijsregulatie als onrechtvaardig ervaren als diezelfde organisatie de inwoners aan de overkant van de straat toestaat om de vrije verkoopwaarde ontwikkeling van hun woning toe te eigenen.

Vrijcoop

Daarentegen zal er bijvoorbeeld binnen een overkoepelende organisatie als Vrijcoop⁹² eerder sprake zijn van overeenstemming en onderlinge verbondenheid. Zodra dat mogelijk is gebruiken de hierin verenigde initiatieven hun exploitatieoverschotten om daarmee nieuwe initiatieven te helpen opzetten, ze doen dit dan op voorwaarde dat die nieuwe initiatieven later hetzelfde zullen doen. Deze verplichting controleren en handhaven de initiatieven vervolgens ook bij elkaar. Juridisch wordt dit vormgegeven door een bewonersvereniging op te richten die het vastgoed beheert en daarnaast ook een vastgoedvereniging die het eigendom daarvan verkrijgt. De vastgoed vereniging heeft twee niet natuurlijke leden: de bewonersvereniging en de vereniging Vrijcoop die daarbij voldoende stemgewicht krijgt om eventuele verkoop van het vastgoed of wijziging van haar exploitatiemodel te kunnen verhinderen. Deze constructie is geïnspireerd op het Duitse Mietshäuser Syndikat⁹³.



91 Davis, J.E. (Ed.), 1994. Beyond the market and the state: The diverse domain of social Housing, in: The Affordable City: Toward a Third Sector Housing Policy. Temple University Press, Philadelphia.

92 <https://vrijcoop.org/>

93 <https://www.syndikat.org/en/>

Community Land Trust

Een andere internationaal beproefde manier om een geschikte vermogensklem toe te passen en te kunnen handhaven is met een community land trust (CLT). Dit is een rechtspersoon die als eigenaar van een stuk grond deze onder prijsregulerende voorwaarden, opgenomen in een erfpachtovereenkomst, uitgeeft aan een wooncoöperatie of de individuele bewoners van woningen die daar staan. In het bestuur van een CLT zijn naast een vertegenwoordiging van de bewoners ook andere belanghebbende partijen uit de bredere gemeenschap vertegenwoordigd. De andere partijen kunnen ook meegeholpen hebben om de aankoop van het stuk grond te financieren, maar doen dat niet om dit stuk grond op een later tijdstip alsnog tegen betaling in volleigendom te geven aan een zittende of nieuwe bewoner. Het doel van een CLT is om de woonlasten doorlopend betaalbaar te houden voor de mensen die deel uitmaken van de lokale gemeenschap. Soms verstrekt een CLT leningen aan aspirant bewoners of staat deze garant bij de financiering van een prijsgereguleerde woning op zijn grond. Mocht de bewoner niet aan zijn betalingsverplichtingen voldoen dan kan een bewoner door de CLT uit huis gezet worden en wanneer er bij executieverkoop door een derde een restschuld dreigt over te blijven dan zou de beperking op de doorverkoop door de CLT versoepeld kunnen worden. De CLT, die nauwe banden onderhoudt met de bewoners op haar grond, zal zich ertoe inspannen om te voorkomen dat deze situatie zich voordoet. In de Verenigde Staten, waar veel CLT's bestaan en voornamelijk mensen uit lagere inkomenscategoriën van een woning voorzien, is tijdens de kredietcrisis dan ook gebleken dat het aantal gedwongen verkopen bij de CLT's veel geringer was dan zich destijds bij de reguliere koopwoningen voordeed.

Het gedachtengoed ten aanzien rentmeesterschap van land waar het Community Land Trust model op is gebaseerd gaat heel ver terug in de geschiedenis⁹⁴.

Inmiddels heeft het zich verspreid over verschillende continenten⁹⁵. Ook in ons omringende landen zijn tal van voorbeelden: Londen⁹⁶ Brussel⁹⁷ Berlijn⁹⁸ Barcelona⁹⁹. In Frankrijk is het concept inmiddels in landelijke wetgeving opgenomen als "Organismes de Fonciers Solidaires".

94 <https://cltweb.org/nl/timeline/>

95 <https://cltweb.org/nl/clt-directory/>

96 <https://www.londonclt.org/about>

97 <https://www.cltb.be/?lang=en>

98 <https://www.stadtbodenstiftung.de/community-land-trust/>

99 <https://www.housingeurope.eu/blog-1485/barcelona-launches-its-first-clt-inspired-housing-initiative>

Met een CLT wordt evenals bij erfpacht een scheiding aangebracht tussen het eigendom van grond en van de bouwwerken die dar opstaan. De eigenaren van woningen of andere gebouwen op de grond van een CLT staan sluiten een pachtovereenkomst af waarin de beperkte waardeontwikkeling van de gebouwen wordt geborgd. De CLT wordt bestuurd door meerdere partijen die belang hebbenden bij het gebied. De mensen die een bouwwerk op de grond bezitten, de omwonenden van het gebied en vaak een vertegenwoordiger van de overheid. De preciese samenstelling kan variëren maar wordt zo gekozen dat er een goede balans is tussen te mensen met een exclusief gebruiksrecht op een stukje van de grond en de bredere gemeenschap die mee kan besluiten hoe het gebied zich zal kunnen gaan (her)ontwikkelen. De nutsmaximalisatie van het gebied wordt hierbij dan niet meer overgelaten aan de onzichtbare hand van de markt, maar is de uitkomst van overleg met lokale belanghebbenden. De CLT kan goed gecombineerd worden met een wooncoöperatie die woningen op de grond beheert¹⁰⁰ CLT's kwamen van oorsprong meer in rurale gebieden voor, inmiddels ziet men ze juist ook veel in stedelijke gebieden ontstaan.

Bij ons in Nederland komen enigszins vergelijkbare constructies voor met betrekking tot agro-ecologische landbouw, waarbij vanuit de bredere gemeenschap geldmiddelen worden geworven voor een stuk grond, en de deelnemers dan via de erfpacht voorwaarden voorwaarden kunnen stellen ten aanzien van het grondgebruik.

Verpachters:

BDGrondbeheer	https://www.bdgrondbeheer.nl/pagina/over-ons
Toekomstboeren	https://toekomstboeren.nl/land/
Lenteland	https://www.lente.land/
LandvanOns	https://landvanons.nl/
GrondvanBestaan	https://www.grondvanbestaan.nl/initiatives

Pachters:

Coöperatie Kraaybeekerhof	https://www.cooperatiekraaybeekerhof.nl
Ecodorp Land van Aine	https://ecodorplandvanaine.nl/cms/

100 Ehlenz, M.M. (2014) *Community Land Trusts And Limited Equity Cooperatives: A Marriage Of Affordable Homeownership Models?* Lincoln Institute of Land Policy.
<https://www.lincolninst.edu/publications/working-papers/community-land-trusts-limited-equity-cooperatives/>.

Een van de elementen die wooncoöperaties mogelijk zouden kunnen overnemen is om crowdfunders zeggenschap te geven in een aparte rechtspersoon die als grondeigenaar en hoedster voorwaarden kan opleggen aan het gebruik en de bedrijfsvoering ten aanzien van de opstallen die in bezit van de wooncoöperatie zijn. Zodoende kunnen de voorwaarden waaronder het uitsluitend gebruik van een stuk grond gegund wordt aan een initiatief ook mede bepaald worden door de bredere gemeenschap.

Casus: Limited by Guarantee

In Engeland komt het regelmatig voor dat bij gemeenschaps gedreven vastgoedontwikkeling gebruik gemaakt wordt van een speciale rechtspersoon: de company limited by guarantee. Vanuit de bredere gemeenschap sluiten dan een groot aantal leden aan, die allemaal voor vast een klein bedrag financieel aansprakelijk zijn als een project faalt. De leden wervingscampagne is in dat geval vrij letterlijk een graadmeter voor het draagvlak vanuit de lokale bevolking.

Casus: Vereniging Doarpskorporaasje Jirnsom

“De Vereniging Doarpskorporaasje Jirnsom (VDJ) is opgericht toen bleek dat de voormalige bejaardenwoningen Dekemahiem op de nominatie stonden om gesloopt te worden. Het complex biedt eenvoudige en daardoor goedkope woningen aan voor o.a. starters, studenten en alleenwonenden. Het aanbod van woningen in Jirnsom is mede hierdoor zeer divers, wat starten en doorstromen in eigen dorp mogelijk maakt. Inwoners blijven daardoor behouden voor het dorp wat uiteraard gunstig is voor de middenstand en het onderwijs in het dorp.

Jirnsom levendig en leefbaar houden, dat is precies wat de VDJ probeert te realiseren en stimuleren.”¹⁰¹

De woningen zijn aangekocht tegen marktwaarde. In de koopovereenkomst wel is vastgelegd dat gebreken die het gevolg zijn van de ouderdom van de woning, voor risico van de koper zijn, hetgeen een waardeverminderend effect zal hebben gehad. Het vastgoed is door de vereniging in volledig eigendom verkregen en niet bezwaard met bedingen ten aanzien van de vastgoedexploitatie die een waardedrukkend effect op de haar marktwaarde zouden hebben.

Elke inwoner van het dorp Jirnsom die de achttienjarige leeftijd heeft bereikt lid kan worden van de vereniging die in haar doelstelling nadrukkelijk aangeeft niet een toegelaten instelling als bedoeld in de woningwet te willen zijn. De restrictieve bepalingen over toewijzing en inkomensgrenzen vanuit de woningwet zijn daardoor niet meer van kracht.

Er is duidelijk sprake van zelforganisatie van burgers die, verenigd in een

¹⁰¹<https://www.vdj.frl/over-ons/>

rechtspersoon zonder winstoogmerk, het woningvoorraadbeheer op zich weten te nemen. Het gaat hierbij over het eerste burgerinitiatief dat na introductie van de wooncoöperatie in de woningwet 2015 vastgoed heeft overgenomen van een woningcorporatie. Het initiatief om deze vereniging op te richten werd echter niet genomen door de bewoners van de betreffende woningen zelf, maar ontstond vanuit het dorp. Daardoor kon hierbij niet gebruik gemaakt worden van de speciale regeling waarbij vastgoed van een woningbouwcorporatie overgenomen kan worden door zittende bewoners tegen een prijs onder de marktwaarde vrij van huur.

Ten aanzien van de financiering komt een dergelijke vereniging overigens wel vergelijkbare uitdagingen tegen als bij een onderlinge huisvestingsvereniging waar het lidmaatschap uitsluitend aan de daadwerkelijke bewoners toe kan komen. De Rabobank heeft de aankoop van de woningen willen financieren met een lening die binnen 10 jaar afgelost moet worden. De gemeente Leeuwarden was bereid om voor die periode garant te staan voor een deel van de lening. Daarnaast heeft de provincie Friesland een lening voor de tweede hypotheek verstrekt die nodig was voor de grondige renovatie van de woningen¹⁰². Anno 2024, acht jaar na aankoop, worden de 25 rijtjeshuizen met tuin door de vereniging verhuurd voor 480,00 euro per maand. Daarnaast heeft deze vereniging inmiddels ook het pand van de dorpswinkel kunnen aankopen.

De eigendomsconstructie kent geen robuuste wettelijk vastgelegde waarborgen op doorlopende betaalbaarheid of toegankelijkheid. Er is geen autoriteit die kan verhinderen dat de leden de statuten van de vereniging wijzigen en overgaan op een meer winstgedreven exploitatiemodel. Het doel van de vereniging wordt in stand gehouden vanuit de maatschappelijke betrokkenheid en samenredzaamheid van de dorpsbewoners in combinatie met het besef dat instandhouding van (huisvestings)voorzieningen voor alle leeftijdscategorieën noodzakelijk is om een vitaal dorp te blijven. Terugkijkend op ons verleden kan ook zeker gesteld worden dat gemeenschapszin, naast wetgeving, een belangrijke en langdurige rol heeft gespeeld bij het ontstaan en het voortbestaan van woningbouwverenigingen.

Doarpskorporaasje Jirnsum voldoet aan de VN definitie van een coöperatie en handelt naar de coöperatieve waarden en principes. Dorpsbewoners bouwen vanuit zelfverantwoordelijkheid weer collectief bezit op dat ingezet kan worden ter bevordering van het algemeen welzijn. Als de hypotheek een keer is afgelost dan zal de gehele kasstroom vanuit de huur doorlopend kunnen worden aangewend voor maatschappelijke doelen die in lijn liggen met hun gemeenschappelijke economische, sociale en culturele behoeften en ambities. Wat enorm helpt en een coöperatieve beweging in stand kan houden is het gemeenschappelijk besef dat geldstromen die voordurend uit een gemeenschap wegvloeien met vereende krachten weer terug omgebogen kunnen worden.

¹⁰²<https://kennisvanstadenregio.nl/verdieping/wooncooperatie-1/voorbeelden>

Sociale economie

Nederland kent geen door leden bestuurde rechtspersoon met een vermogensklem die effectief zou kunnen worden gehandhaafd door de rechter.¹⁰³

In de resolutie van het Europees Parlement van 5 juli 2018 werden al aanbevelingen gedaan over een statuut voor sociale en solidaire ondernemingen. Daarin wordt het belang van het kunnen toepassen van een vermogensklem ook onderstreept:¹⁰⁴

EU Commissie over een statuut voor sociale en solidaire ondernemingen:

“overwegende dat sociale en solidaire ondernemingen niet noodzakelijk organisaties onder winstoogmerk zijn en ook commercieel kunnen zijn op voorwaarde dat hun activiteiten volledig voldoen aan de criteria voor het verkrijgen van het label “Europese sociale economie”; overwegende dat de belangrijkste focus van sociale en solidaire ondernemingen desalniettemin op sociale waarden moet liggen en op het hebben van een positief, duurzaam effect op het maatschappelijk welzijn en de economische ontwikkeling, eerder dan op het maken van winst voor de eigenaren, leden of aandeelhouders; overwegende dat in dat verband een ernstige beperking op de distributie van winst en activa onder leden of aandeelhouders, ook bekend als “vergrendeling van kapitaal” van essentieel belang is voor sociale en solidaire ondernemingen; overwegende dat een beperkte winstdistributie kan worden toegestaan, rekening houdende met de rechtsvorm van de sociale en solidaire onderneming, maar dat de procedures en regels inzake die distributie er altijd voor moeten zorgen dat de sociale hoofddoelstelling van de onderneming niet wordt ondermijnd; overwegende dat in elk geval het grootste en belangrijkste deel van de winst die een sociale en solidaire onderneming maakt opnieuw moet worden geïnvesteerd of anderszins gebruikt voor het behouden en realiseren van haar sociale doelstelling”

103 van der Sangen, G., 2024. The legal infrastructure of the third sector and the social economy in the Netherlands, in: Fici, A. (Ed.), The Law of Third Sector Organizations in Europe. Springer Cham, Switzerland, pp. 141–161. https://doi.org/10.1007/978-3-031-41744-3_7

104 *Commissie over een statuut voor sociale en solidaire ondernemingen (2016/2237(INL))* (2018). <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/NL/TXT/?uri=CELEX:52018IP0317>

De Raad van de Europese Unie heeft vorig jaar aan alle lidstaten aanbevolen beleids- en regelgevingskaders te ontwikkelen die de sociale economie faciliteren en ondersteunen.¹⁰⁵

EU definitie: sociale economie

Onder “sociale economie” wordt verstaan: een verzameling privaatrechtelijke entiteiten die goederen en diensten leveren aan hun leden of aan de samenleving, dat bestaat uit ondernemingsvormen zoals coöperaties, onderlinge maatschappijen, verenigingen (met inbegrip van liefdadigheidsinstellingen), stichtingen of sociale ondernemingen, alsmede andere rechtsvormen die bij hun werkzaamheden de onderstaande kernbeginselen in acht nemen en kenmerken vertonen:

- i) mensen en sociale of milieudoelinden krijgen voorrang boven winst;
- ii) alle winst of het grootste deel ervan en de overschotten worden opnieuw geïnvesteerd om hun sociale of milieudoelinden verder na te streven en activiteiten te verrichten in het belang van hun leden/gebruikers (het “collectief belang”) of de samenleving in het algemeen (het “algemeen belang”), en
- iii) het bestuur is democratisch of participatief;

In de Nederlandse wetgeving is wel opgenomen¹⁰⁶ dat diverse varianten van de coöperatie kunnen worden aangeduid met de letters W.A., B.A. of U.A. om daarmee aan te geven in hoeverre (oud-) leden verplicht kunnen worden om met hun private vermogen bij te dragen in een eventueel een tekort van de coöperatie.

In de Nederlandse wettelijke definitie van de coöperatie als rechtspersoon zijn de internationaal erkende coöperatieve principes slechts in zeer beperkte mate terug te vinden¹⁰⁷. Dat betekent dat deze rechtsvorm zich niet zonder meer zal kunnen classificeren als een volwaardige coöperatieve vennootschap zoals bedoeld in de uitzondering die voor coöperaties bestaat met betrekking tot Europese staatssteunregels.

Bij een coöperatieve onderneming die de ambitie heeft om deel uit te maken van de sociale economie zou er juist ook een omgekeerde beperking¹⁰⁸ moeten kunnen gelden, waarbij leden niet, of beperkt, aanspraak kunnen maken op de economische resultaten en activa van de coöperatie.

105 Aanbeveling van de Raad van 27 november 2023 over de ontwikkeling van voorwaarden voor een kader voor de sociale economie (no date). <http://data.europa.eu/eli/C/2023/1344/oj>

106 <https://wetten.overheid.nl/jci1.3:c:BWBR0003045&boek=2&titeldeel=3&afdeling=1&artikel=56>

107 van der Sangen, G., 2019. De rol van principes in het coöperatierecht. Tijdschrift voor Ondernemingsbestuur 2, 36–43

108 Fici, A. (2014) ‘The Essential Role of Cooperative Law’, *The Dovenschmidt Quarterly*, 2(4), pp. 147–158. Available at: <https://doi.org/10.5553/DQ/221199812014002004003>.

Aan een “*coöperatie S.E.*” zou dan bijvoorbeeld een aantal eisen gesteld kunnen worden zoals het principe van belangeloze verdeling bij liquidatie, het maximale rendement op ingelegd kapitaal en het verlenen van een aantal specifieke rechten aan een hoedster of rentmeester organisatie om daarmee missiedrift van de organisatie te kunnen voorkomen.

Het zou wenselijk zijn om in Nederland een coöperatieve vennootschap te introduceren die voldoet aan de criteria die Europa stelt om preferent beleid ten opzichte van marktpartijen te kunnen legitimeren voor de sociale coöperatie.

Zo kan een dergelijke wettelijke erkenning van een sociale coöperatie de weg openen om in lijn met de aanbeveling van de Raad van Europese Unie:

... ervoor te zorgen dat belastingstelsels de ontwikkeling van de sociale economie niet belemmeren en te beoordelen of belastingstelsels de ontwikkeling ervan voldoende stimuleren en fiscale prikkels voor de sociale economie uit te werken met inbegrip van vrijstellingen van vennootschapsbelasting op niet uitgekeerde winsten van entiteiten van de sociale economie.

Ook kunnen overheden daarmee dan bijvoorbeeld bij kaveluitgifte of in grondprijzenbeleid eenvoudiger onderscheid maken tussen een sociale coöperatieën en commerciële ontwikkelaars.

In de aangehouden Motie Sneller wordt de regering verzocht om in samenwerking met de universiteiten die hier nu onderzoek naar doen en het bedrijfsleven een voorstel voor een bedrijfsmodel zoals het rentmeestervervennootschap uit te werken waarbij winstmaximalisatie niet het enige vastgelegde doel is, omdat ons Burgerlijk Wetboek een dergelijke vorm niet kent en de overheid maatschappelijk ondernemen zou moeten faciliteren en stimuleren¹⁰⁹

4.11. Staatssteun

In de brief van de Minister is gesteld dat het fonds rekening dient te houden met de Europese Staatssteunregels in de zin van artikel 107 van het Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie.¹¹⁰ Het Europese standpunt betreffende het begrip „staatssteun” in de zin van artikel 107, lid 1, van het Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie ten aanzien van coöperatieve vennootschappen luidt¹¹¹:

In beginsel volgen volwaardige coöperatieve vennootschappen voor hun wijze van functioneren specifieke beginselen die hen duidelijk onderscheiden van andere

109 Motie Sneller, J. (2024) *Motie van het lid Sneller over met universiteiten en bedrijfsleven een voorstel uitwerken voor een rentmeestervervennootschapsbedrijfsmodel*. kst-29023-472
<https://www.tweedekamer.nl/kamerstukken/moties/detail?id=2024Z03043&did=2024D07016>

110 <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/kamerstukken/2024/06/24/kamerbrief-aanpak-revolverend-fonds-voor-wooncoöperaties>

111 [https://eur-lex.europa.eu/legal-content/NL/TXT/HTML/?uri=CELEX:52016XC0719\(05\)#d1e3996-1-1](https://eur-lex.europa.eu/legal-content/NL/TXT/HTML/?uri=CELEX:52016XC0719(05)#d1e3996-1-1)

marktdeelnemers. Met name gelden voor hen specifieke lidmaatschapsregels en hun activiteiten strekken tot wederzijds voordeel van hun leden, niet het belang van externe investeerders. Bovendien kunnen reserves en activa niet worden uitgekeerd en moeten deze voor het gemeenschappelijke belang van de leden worden ingezet. Ten slotte hebben coöperaties doorgaans beperkte toegang tot kapitaalmarkten en genereren zij lage winstmarges.

Gelet op deze specifieke kenmerken kunnen coöperaties niet worden geacht zich in een feitelijke en juridische situatie te bevinden die vergelijkbaar is met die van commerciële vennootschappen, zodat een preferente fiscale behandeling voor coöperaties buiten het toepassingsgebied van de staatssteunregels kan vallen, voor zover:

- *zij in het economische belang van hun leden optreden;*
- *zij met hun leden niet een zuiver commerciële maar een bijzondere persoonlijke relatie onderhouden;*
- *de leden actief betrokken zijn bij het beheer van de activiteiten, en*
- *zij recht hebben op een billijk aandeel in de economische resultaten.*

Volgens het Europese Hof van Justitie kunnen coöperatieven zich onderscheiden van organisaties met een commerciële bedrijfsvoering op basis van onderstaande eigenschappen¹¹²:

- Het primaat van het individu en de belangeloze distributie van een batig saldo bij liquidatie;
- De doelstelling zonder winstoogmerk, aangezien coöperaties niet worden bestuurd in het belang van externe investeerders, maar handelen in het wederzijdse belang van de leden als gebruikers, klanten of gebruikers, klanten of leveranciers, zodat elk lid van de activiteiten van de coöperatie profiteert in overeenstemming met zijn/haar deelname aan de coöperatie en zijn/haar transacties met de coöperatie;
- De zeggenschap van coöperaties berust gelijkelijk bij de leden, zoals blijkt uit de "één lid, één stem"-regel;
- Reserves en activa zijn gemeenschappelijk bezit, niet-uitkeerbaar en bestemd voor de gemeenschappelijke belangen van de leden;
- de beperkte rente op leningen en aandelenkapitaal, waardoor beleggen in een coöperatieve vennootschap minder voordelig maakt;
- de beperkte toegang tot aandelenmarkten, waardoor coöperaties afhankelijk zijn van hun eigen kapitaal of kredietfinanciering voor hun ontwikkeling;
- het daaruit voortvloeiende feit dat de winstmarge van dit type onderneming aanzienlijk lager is dan die van kapitaalvennootschappen.

112 Fici, A., 2013. The European Cooperative Society Regulation, in: Cracogna, D., Fici, A., Henry, H. (Eds.), International Handbook of Cooperative Law. Springer, Berlin, Heidelberg, pp. 115–151. https://doi.org/10.1007/978-3-642-30129-2_4

Casus Onderdak

Onder dak was een een normale vereniging zonder winstoogmerk zoals gedefinieerd in Burgerlijk Wetboek2, Titel 2

Aanvankelijk hadden de oprichters afgesproken dat aan het einde van de looptijd van de hypotheek een afrekening zou plaatsvinden met de gewezen leden.

In de statuten worden ten aanzien van de vermogensopbouw en verdeling hiervan verschillende bestanddelen c.q. situaties benoemd. De (oud) bewoners kregen hierbij

- 1) recht op uitkering van ieders aandeel in de aflossing van schulden
- 2) recht op verdeling van het door de waardeinstijging opgebouwde vermogen
- 3) recht op verdeling van een aandeel overblijvend batig saldo bij ontbinding en vereffening

Als verdeelsleutel werd hierbij gekeken naar het aantal maanden lidmaatschap van de gewezen leden.

Hierbij valt wel te bedenken dat het in de jaren tachtig van vorige eeuw voor oprichters van woonverenigingen nog niet in de lijn der verwachtingen lag dat bestaande woningen zo sterk in waarde zouden gaan stijgen als zich vanaf begin jaren negentig heeft voorgedaan. Bij Onder Dak hebben betrokkenen tien jaar na oprichting zich bedacht en ingestemd met een wijziging in de statuten. In aanvulling op voornoemde bepalingen over afrekening aan het eind van de looptijd van de hypotheek is opgenomen dat het in totaal uit te keren bedrag zoveel als nodig verminderd wordt indien de financieel-economische omstandigheden op het moment van verrekening tot gevolg hebben dat er een onredelijk woonlastenniveau ontstaat voor de blijvende bewoners.

Uit deze casus blijkt ten eerste dat het onttrekken van vermogen zelfs kan plaatsvinden als het gaat over een vereniging zonder winstoogmerk die ook juridisch eigenaar is van het vastgoed, waarbij een collectieve hypotheek is afgesloten en de leden niets kopen maar in principe uitsluitend maandelijks kostendekkende contributie betalen. Doordat is afgesproken het vastgoed volledig te zullen herfinancieren zodra het vrij is van hypotheek kan het opgebouwde vermogen, inclusief de verkoopwaardeinstijging van het pand, in theorie onder (gewezen) leden verdeeld gaan worden zonder dat daarbij het vastgoed wordt verkocht of de vereniging wordt ontbonden. Het volstaat in principe om eigendom van de coöperatie vrij van hypotheek opnieuw met een hypotheek te bezwaren om al het in de coöperatie opgebouwde vermogen liquide te maken. In praktijk heeft bovenstaande vereniging geen stand gehouden. Voor doorlopend betaalbaar beheer van de woningen is het van belang dat niet door gewezen leden uit winstbejag naar de maximaal te behalen vermogensaanwas wordt gestreefd. Tegelijkertijd is het begrijpelijk dat gezocht wordt naar een manier om de dalende rentelasten van de lineair af te lossen zakelijke hypotheek beter te verdelen over de bewoners die elkaar gedurende de looptijd hiervan opvolgen.

Als een wooncoöperatie die de in het voorbeeld genoemde bepalingen in zijn statuut zou (kunnen) opnemen, zal deze dan nog kunnen voldoen aan het keurmerk voor wooncoöperaties? En als een gemeente een stuk grond aan een dergelijke wooncoöperatie ter beschikking wil stellen tegen een gereduceerde prijs, is dat dan nog in lijn met de Europese staatssteunregels?

Volgens het Europese Hof van Justitie kunnen coöperatieven zich onderscheiden van organisaties met een commerciële bedrijfsvoering doordat de *Reserves en activa gemeenschappelijk bezit zijn, niet-uitkeerbaar en bestemd voor de gemeenschappelijke belangen van de leden.*

Tegelijkertijd wordt gesteld dat coöperaties zonder winstoogmerk, handelen in het wederzijdse belang van de leden als gebruikers, zodat *elk lid van de activiteiten van de coöperatie profiteert in overeenstemming met zijn/haar deelname aan de coöperatie en zijn/haar transacties met de coöperatie.*

Met betrekking tot de staatssteunregels in van het Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie is ten aanzien van coöperatieve vennootschappen gesteld dat *reserves en activa hierin niet worden uitgekeerd en moeten worden ingezet voor het gemeenschappelijke belang van de leden.*

Tegelijkertijd wordt gesteld dat leden *recht hebben op een billijk aandeel in de economische resultaten.*

De vraag rijst wat in een wooncoöperatie beschouwd kan worden als een billijk aandeel in de economische resultaten. Het zevende coöperatieve principe zou hiervoor als leidraad kunnen dienen. Dit principe stelt dat coöperaties behoren bij te dragen aan een duurzame ontwikkeling van de bredere gemeenschap waartoe ze behoren. In lijn hiermee zou een coöperatie erop moeten toezien dat leden *voorzien in de behoeften van de huidige generatie zonder de mogelijkheden van toekomstige generaties om in hun behoeften te voorzien in gevaar te brengen.*

Hierbij dient men dan niet alleen rekening te houden met de toekomstige leden van de wooncoöperatie. Het exclusieve karakter van het recht op het gebruik van een stuk grond binnen het zich ontwikkelende stedelijke weefsel brengt ook met zich mee dat men oog moet hebben voor andere woningzoekenden. Tegenover hen worden de leden van de coöperatie immers in staat gesteld dit uitsluitende recht uit te oefenen.

Er zijn twee belangrijke redenen waarom wooncoöperaties verder moeten kijken dan hun eigen ledenkring:

1. De coöperatieve waarden van gelijkwaardigheid, sociale verantwoordelijkheid en solidariteit strekken zich verder uit dan alleen de beperkte groep leden die een wooncoöperatie kan huisvesten.

2. De wooncoöperatie zal zich op een te rechtvaardigen manier moeten verhouden tot de bredere gemeenschap om beneden marktwaarde het exclusieve recht te krijgen om woningen te beheren en eventueel ook te ontwikkelen.

Casus: Woonvereniging Stationsstraat 32 Tilburg

S32 is in de jaren tachtig van de vorige eeuw in eerste instantie opgericht als een coöperatieve vereniging. De bewoners wilden de woonlasten doorlopend betaalbaar houden en de vermogensopbouw in zowel de vereniging als geheel alsook de individuele leden zo veel mogelijk beperken. De schulderkentenissen van de vereniging bij de bank, die als vreemd vermogen op de balans hebben gestaan, werden minder problematisch gevonden. Een volledig aflossingsvrije hypotheek werd in principe ideaal gevonden. De bewoners maakten gebruik van de flinke waardeestijging van het vastgoed door van tijd tot tijd een overwaarde hypotheek af te sluiten om daarmee het nodige onderhoud aan het pand te bekostigen. Doordat de hypotheekrente de afgelopen vier decennia een redelijk constante daling heeft laten zien, bleek het ook mogelijk om telkens wat overwaarde te verzilveren zonder dat dit gepaard ging met een sterke toename in de maandlasten. Met dat de hypotheekrente onlangs weer fors steeg, kwam de vereniging in de problemen. In 2023 heeft deze vereniging het pand van de hand gedaan, waardoor de woningen gecorrigeerd voor inflatie uiteindelijk 5,5 keer zo duur zijn geworden. Uiteindelijk is al het opgebouwde vermogen, grotendeels via de bank, in privaat vermogen omgezet.

Wat hier uit te concluderen valt is dat het voor duurzaam beheer het ook van belang is dat de schuldgraad door een wooncoöperatie in eerste instantie gestaag afgebouwd en vervolgens ook voldoende laag gehouden wordt om het renterisico beperkt te houden. De verleiding is natuurlijk groot op het moment dat de rentestand uitzonderlijk laag is, maar aan het eind van de rentevaste periode kan het plotseling onbetaalbaar worden als er in de tussentijd onvoldoende op de lening kan worden afgelost. Daarnaast zal een vastgoedexploitatie bij voorbaat al rekening moeten houden met de te verwachten onderhoudskosten omdat deze niet straffeloos kunnen doorgeschoven worden naar de toekomst.

5. Tussenmodellen

5.1. Maatschappelijk Gebonden Coöperatief Eigendom

Een mooi voorbeeld waar veel van het voorgaande in terug komt is het Maatschappelijk Gebonden Coöperatief Eigendom (MGCE) in Zaandam. Dit is een experimentele eigendomsvorm geweest in vrijwel alle opzichten als een succes gezien werd. Met het project wilde de gemeente met name voor lagere-inkomensgroepen een alternatief bieden waarin de voordelen van het kopen en huren zo veel mogelijk gecombineerd werden.

De coöperatie stelde zich ten doel om, in het belang van de volkshuisvesting en de leden, enerzijds de prijsontwikkeling van woonruimte te beheersen en anderzijds de risico's welke voor eigenaars aan het bezit van een eigen woning verbonden zijn te verzachten.

De coöperatie liet nieuwbouwwoningen realiseren en verstrekke woonrechten aan haar leden. Ter financiering werd een parapluhypotheek gebruikt die de leden konden benutten om een dergelijk woonrecht aan te schaffen.

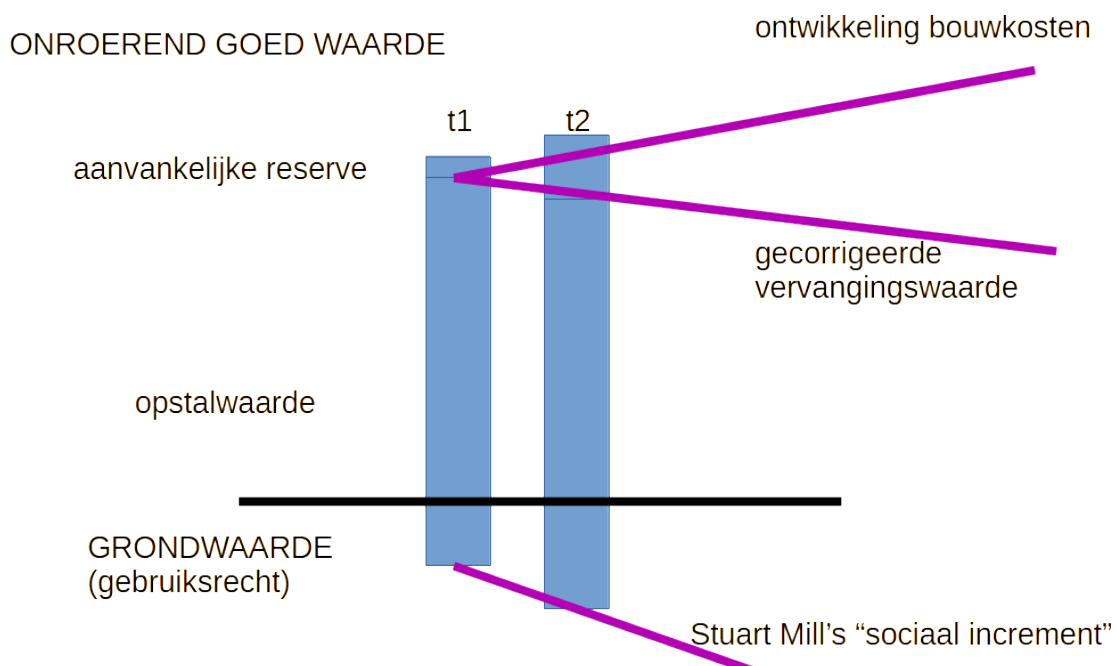
Voor dit woonrecht gold, dat een stijgende waardeontwikkeling, een maximum doorverkoop prijs gelijk aan de aankoopsom vermenigvuldigd met de bouwkostenindex. Daarmee werd de woning dus nooit meer waard dan het bedrag dat het zou kosten om, bij een gelijkblijvende grondprijs, opnieuw dezelfde woning te bouwen. Een dergelijke formulering komt gevoelsmatig goed overeen met een op kostprijs gebaseerde woningwaarde. Ook is het betrekkelijk eenvoudig om investeringen die de bewoner doet ter verbetering van zijn woning mee te nemen in de prijs zodat die bij verhuizing ook aan de volgende bewoner mee doorverkocht kunnen worden.

Referenties:

Meijer, F. and Dam, G. van (1992) Maatschappelijk gebonden cooperatief eigendom in Zaandam [eigen woningsector]. Rotterdam: Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting.

Boerkoel, M. (2007) MGE: Een maatschappelijke brug tussen huur en koop! MSc Real Estate Finance. Universiteit van Amsterdam.

Privaatrechtelijke aspecten van onroerend goed (Ars Notariatus nr. 120), 8.6 Maatschappelijk gebonden cooperatief eigendom (2012). Deventer: Kluwer.



Daar stond, bij een eventuele negatieve waardeontwikkeling, een gegarandeerde terugkoop prijs tegenover die gelijk was aan het aankoopbedrag verminderd met de afschrijvingen voor technische veroudering. De hierbij betrokken woningbouwcorporatie was bereid gevonden om dan de gegarandeerde minimumprijs te betalen.

Als minimumprijs gold dus het aankoopbedrag gecorrigeerd voor de technische veroudering die heeft plaatsgevonden tijdens de gebruiksduur. Dit is in praktijk ook een veel gebruikte waarderingsmethode voor niet residentieel vastgoed zoals kantoorpanden. Dit zou overeenkomen met wat de woning nog waard zou zijn als deze geen vaste locatie zou hebben. Voor een woonschip zonder vaste ligplaats of een flexwoning zonder vaste standplaats neemt de waarde op vergelijkbare manier af. Feitelijk krijgt men dan dus alleen de restwaarde van het bouwwerk vergoed en telt de normaliter mede in de prijs inbegrepen locatieafhankelijke handelswaarde van het doorlopende exclusieve recht op bewoning niet meer mee.

De gemeente had in bovenstaande constructie de grond in erfpacht uitgegeven en daarbij ook de beperkingen in opgenomen. In de statuten werd bovendien vastgelegd dat hier geen wijzigingen in plaats zouden mogen vinden zonder toestemming van de gemeente.

Er was een goede sociale cohesie en de bewoners beheerden met plezier gezamenlijk hun woningen. De prijsformule hield de woningen langdurig betaalbaar en beneden marktwaarde. In de hoofdsom van de hypotheek werd bovenop de kosten voor de verkrijging van de woningen ook een reserve opgenomen die voor een beperkt aantal doeleinden kon worden ingezet.

De bewoners konden vermogen opbouwen met aflossingen op hun hypotheek

waarvan de rente destijds ook aftrekbaar was, daarnaast deelden ze in een bescheiden waardeontwikkeling van het vastgoed. In vergelijking met een huurwoning kwam aan de bewoners aardig wat vermogen toe, maar in vergelijking met andere koopwoningen was de opbrengst gering. In 1997, twaalf jaar na aanvang, lag de afgesproken maximale doorverkoop prijs van het door de coöperatie uitgegeven woonrecht al een fors stuk lager dan de vrije verkoopwaarde van het bezit. Uiteindelijk is door de bewoners besloten om bij de gemeente te vragen of die de waardebeperking zou willen opheffen. De gemeente ging hier zonder meer mee akkoord. De coöperatie is toen opgeheven en alle woningen zijn nu bij de bewoners in vol eigendom.

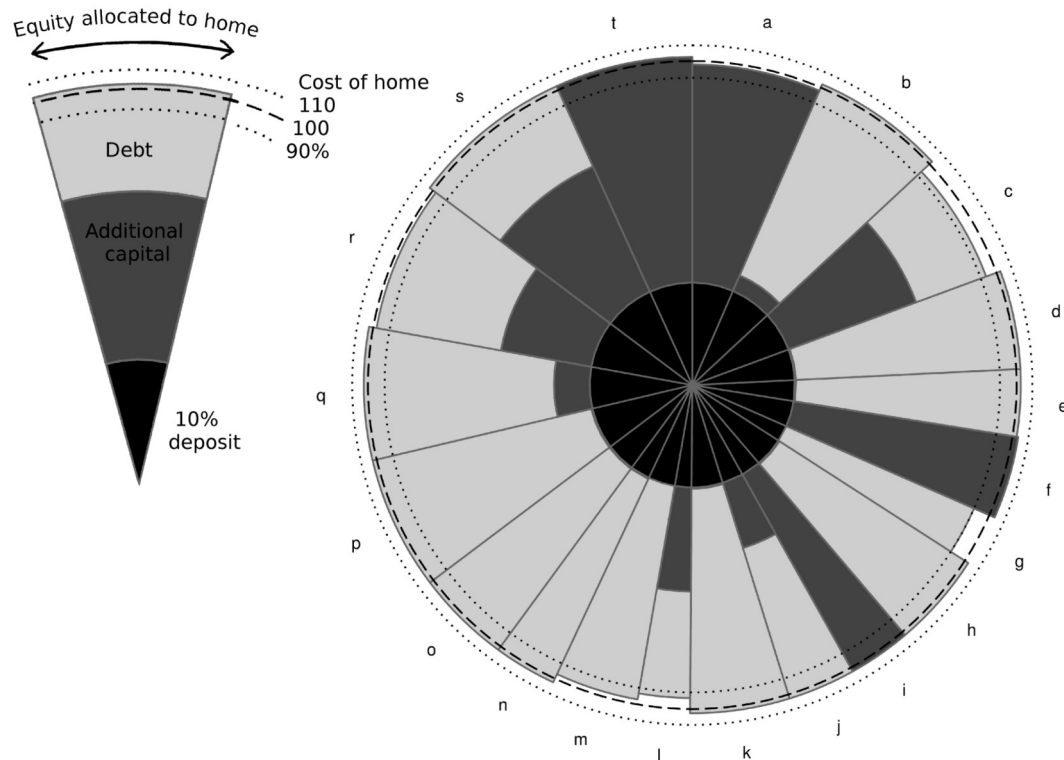
Over deze constructie is in diverse onderzoeken geschreven toen de coöperatie nog bestond. Het is niet gelukt om de exacte toedracht te kunnen achterhalen, maar het is wel mogelijk om een aantal mogelijke redenen te noemen die een rol zouden kunnen hebben gespeeld. Ten eerste had de gemeente als borger van doorlopende betaalbaarheid geen groot belang noch een overtuigende rechtvaardiging om de prijs restricties voor deze selecte groep inwoners in stand te houden. Bij haar oprichting in 1985 was iedereen waarschijnlijk nog ingenomen met de bescherming tegen prijsdalingen omdat die kort daarvoor naar aanleiding van de oliecrisis nog op de woningmarkt waren opgetreden. Maar zoals in paragraaf 4.9 omschreven zette begin jaren negentig zich juist een onafgebroken prijsstijging in die, mede het gevolg waren van veranderingen in het volkshuisvestelijk beleid van de overheid. De spelregels op de woningmarkt waren veranderd en de gemaakte afspraken boden aan de bewoners niet meer de voordelen die ook tegen de nadelen van deze constructie konden opwegen.

Ondanks dat de bewoners naar verluidt uitstekend samenwerkten om gezamenlijk hun woningen te beheren, was er bij het MGCE experiment geen sprake van een groep die dit eigendoms model uit eigen beweging hadden gekozen of ontwikkeld om daarmee deel uit te maken van een gemeenschap die coöperatieve waarden en principes nastreeft. Voor de bewoners was het waarschijnlijk eenvoudigweg een passend woonproduct waar ze als deelnemer voor in aanmerking kwamen.

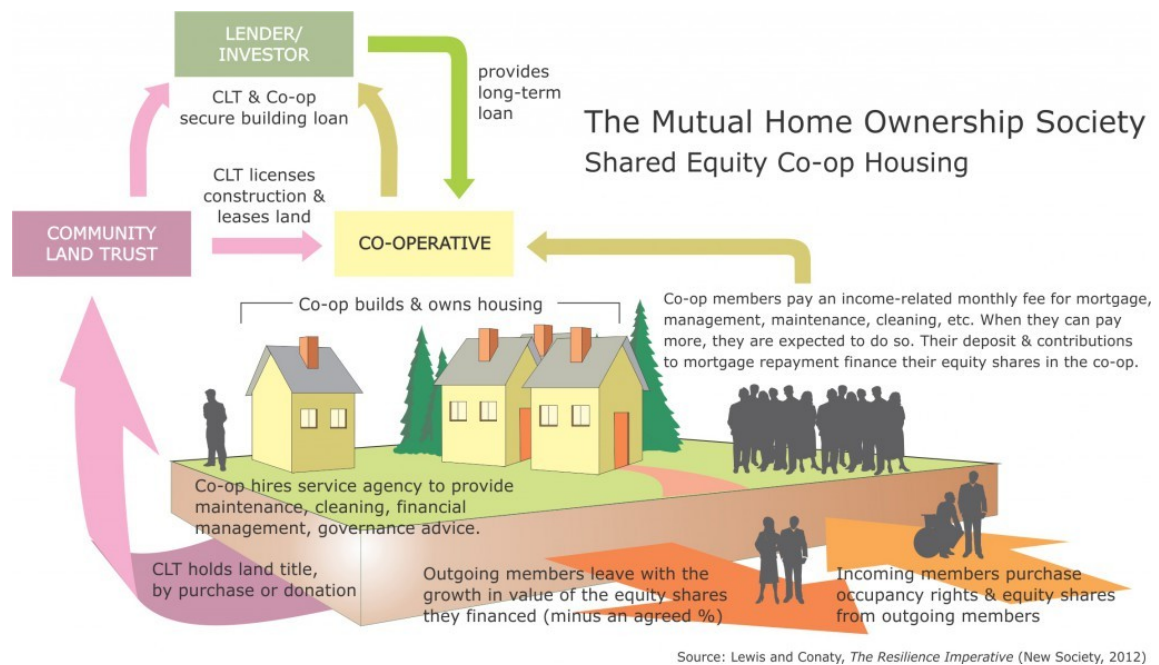
5.2. Mutual Home Ownership Society

De Mutual Home Ownership Society (MHOS) is een flexibel woningbeheermodel dat ontworpen is op een manier die ook onderlinge solidariteit, tussen bewoners met een verschillend inkomen en eigen vermogen, mogelijk maakt. Het zou een interessant model kunnen zijn voor intentionele gemeenschappen die de meer en minder vermogende deelnemers liever niet afzonderen in twee wezenlijk verschillende eigendomsvormen.

De oorspronkelijke verkrijgingsprijs van de woningen van bezit van de coöperatie wordt opgedeeld in een groot aantal aandelen. Deze aandelen worden vervolgens geïndexeerd om de betaalbaarheid van woonlasten te waarborgen. Wanneer iemand een woning betreft, moet deze voor minimaal 10% van de totale kostprijs van de woning aan aandelen aanschaffen. Wie in één keer meer kan betalen, koopt direct een groter aantal aandelen. Elke bewoner kan maximaal 110% van de kostprijs van zijn woning aan aandelen in de coöperatie verkrijgen. Hieronder staat in een cirkeldiagram hoe het vermogen in een concreet geval is verdeeld. De oppervlakte van elk cirkelsegment is gelijk aan de kostprijs van één woning in het project. Dit project laat een aardige variatie in woonoppervlaktes zien. Het donker gekleurde gedeelte geeft per woning aan hoeveel aandelen in de coöperatie door de bewoner zijn aangeschaft. Dit is de balans van kort na aanvang en toont aan hoe divers de inleg is geweest.



Na hun eerste inleg moeten de bewoners dan maandelijks nog een vastgesteld minimum aantal aandelen bijkopen totdat het maximum is bereikt. Naast de aanschaf van aandelen betaalt iedereen maandelijks zijn aandeel in de gebruiks- en instandhoudingskosten van het vastgoed. Uiteindelijk betaalt iedereen zijn eigen woning, maar het tempo waarin kan hierbij per huishouden dus sterk verschillen.



Op het moment dat een lid uittreedt zal hij zijn aandelen te koop aanbieden aan zijn opvolger. Mocht die onvoldoende eigen vermogen hebben om alle aandelen in één keer over te nemen, zouden de andere leden mogelijk (een deel van) de resterende aandelen kunnen aanschaffen. Tot slot kan de coöperatieve rechtspersoon deze aandelen ook terug kopen en daar eventueel weer wat geld voor bijlenen op een hypotheek met een variabele hoofdsom of bij de CLT. Als de financiële positie van de co-op het niet toestaat kan het zijn dat de betaling uitgesteld moet worden.

De CLT geeft de grond uit in een erfpachtovereenkomst die waarborgen bevat ter instandhouding van het exploitatiemodel van de coöperatie. Op sommige plaatsen zou in een Community Land Trust geparticipeerd kunnen worden door een kredietunie van lokale bedrijven of zou kunnen worden vormgegeven op een manier die veel weg heeft van een Wijk Ontwikkel Maatschappij. De CLT zou dan een speciale lening aan de coöperatie kunnen verstrekken om hiermee de grond in erfpacht te verkrijgen. Bijvoorbeeld zou dit om een lening kunnen gaan die met een extra lage rente start maar waarvan de hoofdsom met de consumentenprijsindex mee kan groeien of waarbij de rente die in rekening gebracht wordt gerelateerd is aan de regionale loonontwikkelingen. Daarmee kunnen de totale kapitaallasten voor de coöperatie, naast een conventionele hypothecaire lening, enigszins

vereffend worden over een langere periode. Mochten er zich op den duur omstandigheden voordoen waardoor het voor de coöperatie moeilijk wordt om aan zijn betalingsverplichtingen te voldoen, dan zal de CLT, die ook garant staat voor de hypothecaire lening, nog kunnen bijspringen. Het model is nog niet zo lang geleden ontwikkeld in de UK door de *Co-operative Development Society*, *New Economics Foundation* en het initiatief *Low Impact Living Affordable Community* die dit model ook voor het eerst heeft geïmplementeerd. Het blijkt ondanks wisselende economische condities van haar bewoners goed te kunnen blijven functioneren en wordt in Engeland nu mutatis mutandis door meerdere initiatieven gebruikt. Dit model lijkt enigszins op het concept van "groeiend eigendom" dat in Nederland werd toegepast. In een MHOS wordt de woning echter niet geleverd en in juridisch eigendom verkregen door de bewoner nadat deze haar volledig heeft bekostigd. Het is noodzakelijk dat het juridisch eigendom bij de coöperatie blijft om de waardeontwikkeling ook blijvend te kunnen reguleren. In Nederland zullen MHOS aandelen nu niet als een investering in de eigen woning gerekend kunnen worden. Bij belastingaangifte zullen ze in box 2 of 3 worden belast op basis van een fictief rendement. De belastingdruk is bij deze vorm dus ook weer veel zwaarder dan bij een normale koopwoning.

5.1. Belemmeringen en mogelijke oplossingen

fiscaal

Door de beperkingen in de maximale vermogensaanwas zullen bewoners van bovenstaande tussenvormen geen aanspraak meer kunnen maken op de eigenwoningregeling. Ook als de bewoner de woning volledig zelf bekostigt met een lening, zal er geen recht meer zijn op renteaftrek. Het door leden ingebrachte vermogen moet door die leden in box 3 worden opgegeven en zal belast worden op basis van een fictief rendement. De regels hieromtrent zijn in 2001 aangescherpt in de Wet Inkomstenbelasting, waarna alle bestaande woonverenigingen en coöperaties twee en een half jaar de tijd kregen om hun statuten hierop aan te passen¹¹³. Praktisch alle wooncoöperaties met beperkte vermogensopbouw verloren hierdoor het recht om hun aandeel in de rentebetalingen nog in mindering te brengen op het inkomen in box 1. Ook de constructies, waar de maandelijkse contributies niet uitsluitend naar objectief woongenot maar, uit onderlinge solidariteit, ook naar draagkracht werden verdeeld, werden uitgesloten. Hetzelfde gold voor woonverenigingen die haar leden, het met aflossingen op de hypotheek opgebouwde eigen vermogen plus minimaal de helft van het breukdeel in de waardeontwikkeling van het vastgoed, niet binnen spoedig na uitreden zouden kunnen uitbetalen. Gezien de grote verschillen tussen netto en bruto woonlasten, is het niet (in gelijke mate als bij een reguliere koopwoning) gebruik kunnen maken van de eigenwoningregeling een ernstige belemmering voor de financiële haalbaarheid van alle eigendomsvormen waarbij veel eigen vermogen moet worden ingebracht. Dit is de belangrijkste reden waarom het wel mogelijk is om dergelijke wooncoöperaties in het buitenland aan te treffen, maar dat wij deze in Nederland nauwelijks meer kennen. Het maakt het starten van een wooncoöperatie met beperkte waardeontwikkeling nu ook niet financieel haalbaar is tenzij er een zeer grote korting op de benodigde initiële investering gegeven kan worden of het fiscale regiem ten aanzien van wooncoöperaties met beperkte vermogensopbouw wordt aangepast.

Het gegarandeerd betaalbaar houden van woningen zou dan wel als een maatschappelijke bijdrage gezien moeten worden die fiscaal eerder verlicht dan verzwaard hoort te zijn. Zolang de belastingdruk op wooncoöperaties met beperkte waardeontwikkeling veel hoger is dan het geval is bij reguliere koopwoningen zal dit in praktijk moeilijk te realiseren zijn.

De fiscalist Albregtse die begin jaren negentig de toen bestaande tussenvormen voor het ministerie VROM in kaart bracht, heeft onlangs op het congres over vastgoed en fiscaliteit¹¹⁴ onder meer aangegeven dat de herintroductie van

113 <https://wetten.overheid.nl/BWBR0015655/2001-01-01#Circulaire.divisie7>

114 Abregtse, D.A. (2023) 'Bouwsparen', in *Fiscaal Economisch Instituut B.V. - Erasmus*

groeiend eigendom voor starters inderdaad een interessante optie zou zijn. Ook bouwsparen zou volgens Albregtse weer interessant kunnen worden voor starters nu dat de hypotheekvoorwaarden al wat zijn aangescherpt. Uitgaande van het momenteel bestaande belastingstelsel, stelt Albregtse dat dit zou kunnen worden gestimuleerd, door (a) een geheel of gedeeltelijke vrijstelling van het gespaarde vermogen in box 3 en/of (b) het ten behoeve van de spaarder geheel of tot een bepaald maximum in box 1 aftrekbaar stellen van de inleg.

Nieuw in de actuele voorstellen voor de hervorming van box 3¹¹⁵ is dat er onderscheid gemaakt kan worden tussen het directe rendement (de opbrengst uit doorlopende exploitatie) en het indirecte rendement (het verschil tussen de aankoop- en verkoopwaarde) dat pas gerealiseerd zal worden bij de overdracht van het bezit. Voor investeringen door de bewoners van wooncoöperaties die in box 3 belast worden, zou dat betekenen dat aparte belastingtarieven gehanteerd kunnen worden voor de vergoeding die een wooncoöperatie aan een lid verstrekt voor het ingebrachte kapitaal en het indirecte rendement: de vermogensaanwas die plaatsvindt tussen toetreding en uittreding uit de wooncoöperatie.

Het introduceren van een doorlopend betaalbaar koopsegment binnen het Nederlandse woningbestel waarop een dergelijk afwijkend fiscaal regiem van toepassing zal zijn maakt het mogelijk om de door diverse maatschappelijke instituties aangeraden belastingtechnische verschuiving van het eigen woningbezit uit box 1 naar box 3 niet gelijktijdig over de gehele woningvoorraad, maar specifiek op plaatsen waar de noodzaak daartoe het grootst is of waar een groep aspirant bewoners uit eigen beweging om vraagt (versneld), in te voeren.

Daarnaast geldt bijna altijd het hoge tarief overdrachtsbelasting (10,4% in plaats van 2%) wanneer een wooncoöperatie als rechtspersoon — in plaats van een eigenaar-bewoner als natuurlijk persoon — de woning aanschafft. Dit tariefverschil is ingevoerd om mensen die een koopwoning voor eigen bewoning zoeken, een betere kans te geven tegenover commerciële beleggers die woningen opkopen om te verhuren¹¹⁶. Wooncoöperaties laten doorgaans uitsluitend leden toe die de woning als hoofdverblijf gebruiken, hierbij is dus feitelijk wel sprake van zelfbewoning. Maar voor de registratie van een wooncoöperatie in het handelsregister bestaat geen specifieke sbi-code. Ook de eigendomsinformatie en de basisregistratie adressen en gebouwen bij het Kadaster bevat nu geen

Universiteit. Vastgoed en Fiscaliteit, Rotterdam: Fiscaal Economisch Instituut B.V. (Vastgoed en Fiscaliteit). Available at: <https://feibv.nl/vastgoed-fiscaliteit-congres-2-november-23/>

115 Wet werkelijk rendement box 3 <https://www.internetconsultatie.nl/wetwerkelijkrendementbox3/b1>

116 *Particuliere beleggers duwen woningprijzen omhoog - Kadaster.nl zakelijk* (2019). Kadaster en UvA. Available at: <https://www.kadaster.nl/-/particuliere-beleggers-duwen-woningprijzen-omhoog?redirect=%2Fonderzoeken>

rmogelijkheid om correct te registreren welk type eigendom of bewoning hierbij van toepassing is. Hierdoor is het voor instituties als het CBS of de Belastingdienst praktisch onmogelijk om onderscheid te maken tussen een commerciële verhuurder en een wooncoöperatie.

Wanneer ook daadwerkelijk de coöperatie als rechtspersoon wordt gekozen - zoals deze nu in het Burgerlijk Wetboek 2 is gedefinieerd – dan wordt een wooncoöperatie direct ook aangifteplichtig voor de vennootschapsbelasting. Zelf als de wooncoöperatie in het geheel geen winstuitkeringen doet aan de leden en er sprake is van normaal vermogensbeheer. In lijn met de aanbevelingen vanuit Europa met betrekking tot de sociale economie die in dit verslag beschreven staan in paragraaf 4.10 zou een nadere definitie van een sociale coöperatie met een vermogensklem de mogelijkheid geven om voor dit type coöperatie onder meer ten aanzien van de vennootschapsbelasting een gelegitimeerde uitzondering te maken.

financiering

Evenals de huurdersvarianten zullen de tussenvormen uit het vorige hoofdstuk ook gebruik moeten maken van een gezamenlijk afgesloten hypotheek. De wooncoöperatie als rechtspersoon is hier als juridisch eigenaar van het vastgoed de (paraplu)hypotheeknemer. Voor een bank betekend dit dat er sprake is van een zakelijke klant waarvoor niet dezelfde regels gelden als voor een natuurlijke persoon die eigenaar-bewoner wil worden van een woning.

Een natuurlijke persoon die voldoende kredietwaardig is, kan een hypotheek verkrijgen met een hoofdsom gelijk aan de vrije marktwaarde van een woning (zelfs nog iets als men de woning hiermee wil verduurzamen). Een zakelijke klant kan echter slechts een hypotheek afsluiten tot hooguit zo'n 70% van de verkrijgingsprijs van het vastgoed. Het rentetarief is hierbij ook iets hoger dan voor de eigenaar-bewoner. Daarbij speelt het niet kunnen verkrijgen van een Nationale Hypotheek Garantie een rol. Daarnaast moet op een zakelijke hypotheek altijd lineair worden afgelost, terwijl voor natuurlijke rechtspersonen een annuïteitenhypotheek ook tot de mogelijkheden behoort. Het kadaster kan de parapluhypotheek registreren die door de wooncoöperatie als juridisch eigenaar van het vastgoed is afsloten bij een bank. De individuele leden kunnen vervolgens bij deze bank een individuele lening krijgen waarvoor ze hun lidmaatschapsrecht in onderpand geven. Zodoende krijgt de bank dan de mogelijkheid om een bewoner bij wanbetaling uit de woning te zetten. Dit betekend ook dat de bank niet uitsluitend met een zakelijke klant te maken heeft. Ten aanzien van de individuele leden heeft de bank daarom ook een zorgplicht. Wanneer de wooncoöperatie failliet gaat en haar leden in de financiële problemen komen dan is het denkbaar dat een van de leden naar de rechter stapt en stelt dat de bank een financieel product heeft geleverd zonder de klant voldoende te hebben geïnformeerd over alle risico's die daaraan zijn verbonden. In het ergste geval zou de bank hierdoor zelfs zijn banklicentie kunnen verliezen. Het is logisch dat banken niet staan te popelen om alle risico's van een ongebruikelijke

eigendomsvorm te gaan onderzoeken als het aantal leningen die ten aanzien van eigendomsvorm zouden kunnen worden verstrekt maar gering of nog onbekend is. Zo konden de wooncoöperaties in de huurdersvariant voor een hypotheek ook uitsluitend bij een bank uit Duisland terecht. Pas nadat bleek dat hier ook voldoende animo voor was kwamen er ook enkele Nederlandse banken over der brug. Hierbij moet men zich bedenken dat diverse afdelingen binnen de bank groen licht zullen moeten geven voordat een nieuw financieel product op de markt gebracht kan worden.

Het landelijke fonds voor wooncoöperaties en het gezamenlijk ontwikkelen van een beperkt aantal varianten die in alle opzichten goed zijn uitgedokterd is de weg die hiervoor inmiddels is ingeslagen.

Wat de Nationale Hypotheek Garantie betreft heeft de minister binnenlandse zaken en koninkrijksrelaties naar aanleiding van kamervragen aangegeven dat de parapluhypotheek afgesloten door een wooncoöperatie tot gevolg heeft dat de leden onderling mede-aansprakelijkheid zijn bij betalingsproblemen. Deze mede-aansprakelijkheid kan ertoe leiden dat diegene waarvoor het stichting Waarborgfonds Eigen Woningen (WEW) zich borg heeft gesteld als uitvoerend orgaan voor de NHG, tijdens de looptijd van de borgstelling wordt geconfronteerd met het overnemen van financiële verplichtingen omdat medebewoners hiertoe in gebreke zijn gebleven. Met deze verzwaring van de financiële lasten wordt bij de verstrekking van NHG geen rekening gehouden. Omdat het risico kan worden veroorzaakt door de medebewoners van het complex, ligt het in de rede om vooraf de kredietwaardigheid te willen weten van andere bewoners. Dit is echter binnen de huidige systematiek niet te toetsen. De kans dat hierdoor problemen ontstaan, zowel voor de bewoner als voor de borg, acht het WEW te groot.¹¹⁷

Het probleem van mede-aansprakelijkheid kan echter goed ondervangen worden middels een akte van vrijwaring¹¹⁸ waarin de bank aangeeft dat ze een lid niet aansprakelijk zal stellen voor de betalingsachterstanden van de andere leden en vise versa. Banken zijn al langere tijd gewend om in dit soort situaties een dergelijke akte van vrijwaring af te geven.

Een tweede argument dat door de Minister werd aangedragen om wooncoöperaties uit te sluiten van het gebruik van het Waarborgfonds Eigen Woningen is dat met een parapluhypotheek de keuzevrijheid van een consument ten aanzien van de hypotheekverstrekker wordt beperkt. In de beantwoording werd er niet bij stilgestaan dat wooninitiatieven hierdoor in praktijk minder keuzevrijheid zullen genieten met betrekking tot het aantal financierbare eigendomsconstructies.

117 Staten-Generaal, T.K. der (2011) *Antwoord vragen Van Bochove over de Nationale Hypotheekgarantie en Coöperatieve Flatexploitatie Verenigingen*. Available at: <https://zoek.officielebekendmakingen.nl/ah-tk-20102011-2525.html>

118 A.A. Velten (1981) *Tijdschrift voor vennootschappen, verenigingen en stichtingen*, p.125

Omdat het financieren van lidmaatschapsrechten in een wooncoöperatie zo gecompliceerd blijkt te zijn is het een voor de hand liggende vraag waarom een wooncoöperatie er niet voor zou kiezen om evenals een Vereniging Van Eigenaars aan elk lid toe te staan om het juridisch eigendom van een woning te verkrijgen. Dan zou elke bewoner naar keuze zijn eigen hypotheekverstrekker kunnen uitzoeken en, bij voldoende kredietwaardigheid, in een keer onder gunstige voorwaarden een hypotheek kunnen afsluiten voor het totaal benodigde bedrag.

Individueel eigendom kent echter ook een aantal beperkingen. Bijvoorbeeld moet elke woongelegenheid daartoe dan ook voldoen aan alle eisen die vanuit het bouwbesluit aan een zelfstandige woning worden gesteld. Dat betekent dat iedereen bijvoorbeeld ook een eigen keuken, badkamer, meterkast etc zou moeten krijgen terwijl dat mogelijk niet overeenkomt met het woonconcept die de leden van de wooncoöperatie voor ogen hebben. Bij de transformatie van een oud schoolgebouw of kantoor met als doel om deze met een woongroep in gebruik te kunnen gaan nemen, zou het hierdoor noodzakelijk kunnen worden om onnodig ingrijpende aanpassingen in de plattegronden en leidingwerk te maken.

Er bestaat onderscheid tussen

1. “woonruimte” waarbij sprake is van een besloten ruimte die, al dan niet tezamen met een of meer andere ruimten, bestemd of geschikt is voor bewoning door een huishouden.
2. “zelfstandige woning” waarbij sprake is een besloten ruimte waar alle voorzieningen uit oogpunt van bruikbaarheid als woning in aanwezig zijn.

Naarmate er in een woonconcept of woon-werkgemeenschap meer voorzieningen gedeeld worden, is het ook logischer dat medebewoners invloed willen hebben op de toewijzing van woonruimte.

Ook voor intentionele gemeenschappen is het van belang om bewoners te kunnen selecteren die zich willen committeren aan een gemeenschappelijke doelstelling. Deze gemeenschappen streven ernaar om op een specifieke manier samen te leven of bijvoorbeeld om een materiaal- en constructietechniek toe te passen waarmee ze een kleinere ecologische voetafdruk zullen hebben. In de praktijk blijkt echter dat vrijheid van vestiging, democratisch bestuur en het nastreven van een bijzonder vooruitstrevend maatschappelijk doel moeilijk verenigbaar zijn.

Om complicaties met betrekking tot medegebruik van gedeelde voorzieningen en daarmee ook de bruikbaarheid van woonruimte te voorkomen wordt uitsluitend de zelfstandige woning toegestaan als een afzonderlijk te verhandelen en met een hypotheek te bezwaren appartement.

De uitbreiding Annex A op het modelreglement voor een Vereniging Van Eigenaren biedt inmiddels mogelijkheden om het gebruik van het privé-gedeelte afhankelijk te

maken van de toestemming van het bestuur van de VVE. Bij de aanvraag van een splitsingsvergunning zullen de meeste gemeentes echter eisen dat elk te vormen appartement voldoet aan de vereisten die aan een zelfstandige woning worden gesteld.

Een wooncoöperatie met beperkte waardeontwikkeling zou woningen kunnen verkopen aan leden en daarbij een koopoptie¹¹⁹ sluiten waarin staat gespecificeerd welke tegen welke prijs de woning zal kunnen worden teruggekocht of op welke manier de prijs zal worden bepaald op het moment dat de terugkoop plaatsvindt. Zodra een bewoner zijn koopoptie inroept is de wooncoöperatie verplicht om de woning terug te kopen, tenzij in de overeenkomst bijvoorbeeld nog een financieringsvoorbehoud is opgenomen. Maar in een individuele koop constructie is het financieel lastig voor een wooncoöperatie om voldoende geld achter de hand te hebben om daarmee de vrijkomende woning terug te kunnen kopen voor de waarde die deze op dat moment vertegenwoordigd. Zeker als alle woningen individueel gefinancierd worden en de coöperatie zelf niet ook iets bezit heeft dat ze in onderpand zou kunnen geven aan een bank, dan wordt dit een ingewikkelde opgave.

Wanneer vanuit het wooncoöperatiefonds een krediethypotheek met een flexibel plafond verstrekt zou kunnen worden dan zou dat mogelijk een oplossing kunnen bieden. Daarmee zou de wooncoöperatie voor haar voortbestaan dan wel continu financieel afhankelijk blijven van de overheid. De grondgedachte achter coöperatief ondernemen is echter om minder afhankelijk te worden van kapitaalverstrekkers doordat de coöperatieve gemeenschap kans ziet zelf ook kapitaal te gaan op bouwen.

In Nederland bestaat een eigendomsvorm, waar woningbouwcorporaties gebruik van kunnen maken, waarin sprake is van gedeelde waardeontwikkeling. Deze wordt bijvoorbeeld toegepast bij Koopgarant. Dit valt buiten de DAEB tak van woningbouwcorporaties en in Nederland zijn er slechts enkele corporaties die hier actief gebruik van maken. Opmaat heeft nu ook een licentie voor projectontwikkelaars ontwikkeld die wordt ingezet bij Koopstart, Slimmer kopen, etc. In deze constructie wordt een korting ten opzichte van de vrije marktwaarde verstrekt en zal de koper in ruil daarvoor aan het eind van zijn woonduur een deel van de waardeontwikkeling aan de oorspronkelijke verkoper moeten afstaan. Daarbij geldt dan een Fair Value als een verdeelsleutel die van tijd tot tijd door de Minister wordt vastgelegd voor alle goedgekeurde constructies die hier gebruik van maken. De Fair Value wordt op andere economische principes gestoeld dan gebruikelijk is in de VS. Een korting ten opzichte van de vrije marktwaarde wordt hierbij namelijk opgevat als een over de gehele woonduur uitgestelde betaling die aan het eind inclusief een cumulatieve rentevergoeding aan de oorspronkelijke verkoper zou moeten worden voldaan. Aan deze oorspronkelijke verkoper komt dan

119 https://wetten.overheid.nl/BWBR0005289/2015-06-19#Boek6_Titeldeel5_Afdeling2_Artikel219

een aandeel in de waardeontwikkeling toe waarvan van te voren ingeschat wordt dat deze overeen zal komen met de kosten van de uitgestelde betaling. De verhouding tussen de veronderstelde hoogte van de koopprijsstijging en van de hypotheekrente wordt gebaseerd op historische tijdreeksen en zal van tijd tot tijd worden herijkt wanneer er sprake is van wezenlijke wijzigingen in economische omstandigheden. November vorig jaar is de Fair Value voor het laatst herijkt¹²⁰. Finance Ideas geeft bij de berekening aan dat de hypotheekrente en waardeontwikkeling in werkelijkheid sterk kan afwijken van de gebruikte langjarige gemiddelden¹²¹. Het concept is gestoeld op het idee dat de koper een boekhoudkundig eerlijke prijs zal moeten betalen voor de verkregen korting. Of de woning beschikbaar komt en gehouden wordt voor een prijs die nog betaalbaar zal zijn voor het overgrote deel van de lokale bevolking wordt in deze berekening volledig buiten beschouwing gelaten.

120 Koninkrijksrelaties, M. van B.Z. K. (2023) *wijziging van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 in verband met aanpassing van de Fair Value verhouding*, Staatscourant. Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.

<https://zoek.officielebekendmakingen.nl/stcrt-2023-29757.html>

121 Conijn, J., Dioncre, J. and Son, M. van (2023) *Onderzoek: Herijking Fair Value*. Finance Ideas. <https://finance-ideas.nl/onderzoek-herijking-fair-value/>.

6. Classificatie

In de voorgaande hoofdstukken zijn inmiddels een heel aantal eigendomsvormen besproken.

We kunnen nu proberen deze grofweg een plaatsje te geven op de lijn met aan de weinig vermogen op naam van huur tot koop.

Daartoe onderscheiden we hieronder eerst een aantal eigendomsconstructies. Voor het gemak worden ze in dit hoofdstuk allemaal wooncoöperatie genoemd, al houden deze zich lang niet allemaal aan de coöperatieve beginselen en voldoen ze ook niet allemaal aan de VN definitie van een coöperatie.

WH: Wooncoöperatie zonder vermogen op naam

WHb: Beheercoöperatie die woningen huurt van een woningbouwcorporatie

WHv: Vastgoedcoöperatie waarin de leden huren van hun eigen vereniging

WN: Wooncoöperatie met een nominaal leden aandeel

WE: Wooncoöperatie met geïnvesteerd eigen vermogen

WB: Wooncoöperatie met beperkte waardeontwikkeling op het vermogen op naam

WBm: WB met groeiend vermogen op naam en beperkte waardeinstijging

WBc: WB met een collectieve hypotheek en woonrecht met beperkte waardeinstijging

WBi: WB met individueel verpand lidmaatschapsrecht en beperkingen op doorverkoop

WV: Wooncoöperatie met verkoop onder voorwaarden

WD: Wooncoöperatie met meerwaardeclausule

WM: Wooncoöperatie met verpandbaar en vrij verhandelbaar lidmaatschapsrecht

WHb	WHv	WN	WE	WBm	WBc	WBi	WV	WD	WM
huur									koop
doorlopend betaalbaar				<---- ---->			marktconform		

De hoeveelheid eigen vermogen zegt nog niets over de toegestane vermogensaanwas. Zelfs als een woning volledig met eigen vermogen is gefinancierd, kan er worden vastgelegd dat er geen verschil mag zijn tussen de aankoop- en doorverkoop prijs. Anderzijds zijn er voorbeelden van verenigingen waar leden niets hoefden in te leggen en slechts maandelijks contributie betalen, maar aan wie aan het einde van de hypotheeklooptijd toch de volledige marktwaarde van het pand toekomt.

Voor alle vormen tussen huur en koop is een formule nodig die bepaalt hoeveel rente, winstuitkering of vermogensaanwas maximaal is toegestaan. Daarnaast is een juridische constructie vereist waarmee een belanghebbende partij in staat is

om deze formule doorlopend te handhaven. Wel is het zo dat het borgen van doorlopende betaalbaarheid bemoeilijkt wordt bij grotere hoeveelheden ingebracht eigen vermogen omdat daar dan ook een steeds hogere belastingdruk bij ontstaat. Wanneer er sprake is van vol eigendom dan is het langdurig handhaven van verkooprestricties die doorlopende betaalbaarheid zouden garanderen niet mogelijk. Een vermogensaanwas van minstens 50% van de toe- of afname in marktwaarde moet dan worden toegestaan of er moet hiervoor een koopoptie gesloten worden. Tergkoopregelingen worden voor een wooncoöperatie financieel tegelijkertijd lastiger te realiseren naar mate er sprake is van minder gemeenschappelijk en meer individueel vermogen.

6.1. WH

6.1.1. WHb Beheercoöperatie

De beheercoöperatie is een vorm waarin de leden gezamenlijk afnemer zijn van hun huurwoningen. Het eigendom van de woningen ligt meestal bij een woningbouwcorporatie. Ze valt strikt genomen niet onder de VN definitie, als we naar de eigendomsstructuur kijken. Wel hebben de leden mogelijkheid om woningtoewijzing te doen, het onderhoud in zelfbeheer te regelen en mogelijk is de beheercoöperatie ook al bij de bouw betrokken als mede-opdrachtgever of zelfs als onder aannemer. Het takenpakket dat de bewoners vanuit zelfwerkzaamheid op zich nemen kan variëren maar gaat in ieder geval veel verder dan wat een bewonerscommissie als inspraakorgaan doet. De standaarden worden hiervoor uitgewerkt in het andere deelonderzoek. Het feit dat er met betrekking tot het vastgoed geen sprake is van eigen bezit of enig vermogen op naam maakt dat deze vorm niet echt een vermogensklem nodig heeft. De woningbouwcorporatie is de eigenaar en ondermeer de Autoriteit Woningbouwcorporaties zorgt ervoor dat de woningen niet zonder goede reden verkocht kunnen worden.

6.1.2. WHv Vastgoedcoöperatie

Bij de vastgoedcoöperatie is er wel sprake van eigendom. Ze voldoet aan de VN definitie. De leden hebben zelf waarschijnlijk ook obligaties gekocht waar door de coöperatie een beperkte rentevergoeding voor wordt betaald. Al het kapitaal van de coöperatie is vreemd vermogen en verandert na aflossing in vermogen in dode hand dat niet door de leden aan de coöperatie te onttrekken is. Overschotten zullen uiteindelijk worden bestemd voor vergelijkbare wooninitiatieven. De vermogensklem is hier gerealiseerd middels bepalingen in het erfpachtcontract.

Casus: Warren

De leden van vereniging De Warren hebben gezamenlijk als medeontwerpers en opdrachtgever een vooruitstrevend woongebouw gerealiseerd op grond die door de gemeente bestemd was voor een wooncoöperatie en daartoe in erfpacht heeft uitgegeven. De erfpachtovereenkomst bevat een aantal strikte bepalingen ten aanzien van het gebruik de kavel. Vastgelegd is dat de wooncoöperatie het perceel moet, en uitsluitend mag, gebruiken voor de realisatie van een gespecificeerd aantal huurwoningen in drie verschillende huurcategorieën waarvoor een maximale aanvangshuur en maximale jaarlijkse huurverhogingen gelden. Bovendien staat in de overeenkomst dat het de erfpachter niet is toegestaan om het erfpachtrecht zonder toestemming van de gemeente in juridische of economische zin geheel of gedeeltelijk in eigendom over te dragen dan wel te bezwaren (met uitzondering van de vestiging van een recht van

hypotheek).

Uitsluitend personen die de nader omschreven visie en doelstelling om een nieuwe vorm van collectief wonen te realiseren onderschrijven kunnen lid worden van de vereniging. Alle leden van de vereniging betrekken hun woning op basis van een huurcontract en alle huurders zijn lid van de vereniging. De vereniging doet reserveringen voor groot onderhoud maar beoogt niet het maken van winst. Statutair is vastgelegd dat exploitatieoverschotten niet zullen worden uitgekeerd aan de leden of voor verlaging van maandelijkse huur kunnen worden gebruikt. Ook bij ontbinding zal een eventueel batig saldo niet aan (gewezen) leden mogen worden uitgekeerd. Ook is vastgelegd dat voor een eventuele statutenwijziging een voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente nodig zal zijn voor zolang dat de vereniging erfpachter is van de grond.

Op de leningen die de vereniging is aangegaan voor de verkrijging van de kavel en de bouw van het complex wordt structureel afgelost en naar mate de schuldenlast afneemt wordt de kans groter dat er exploitatieoverschotten zullen ontstaan. Deze overschotten zullen uitsluitend bestemd kunnen worden voor een doel dat overeenkomstig is met dat van de vereniging zelf.

Bij Boekel is de bewonersvereniging onderdeel van een concernstructuur die ze zelf mede hebben opgezet met het specifieke doel om daarmee te borgen dat de woningen nooit verkocht mogen worden en dat alle huurinkomsten ingezet zullen worden voor op andere mee te helpen opzetteninitiatieven nadat de hypotheek is afgelost. Ze voldoet aan de VN definitie. De leden hebben zelf waarschijnlijk ook obligaties gekocht waar door de coöperatie een beperkte rentevergoeding voor wordt betaald. Al het kapitaal van de coöperatie is vreemd vermogen en veranderd na aflossing in vermogen in dode hand dat niet door de leden aan de coöperatie te onttrekken is. Vrijkoop functioneert hier als vermogensklem.

Casus: Boekel

In 2015 hebben de aspirant bewoners van Ecodorp Boekel een coöperatie opgericht.

In de statuten staat een reeks van ambities met bovenaan de wens om een significante bijdrage te leveren aan de verduurzaming van Nederland genoemd wordt. Het betreft een coöperatie met uitgesloten aansprakelijkheid die in de statuten nadrukkelijk heeft opgenomen geen winstgedreven organisatie te zijn: *De Cooperatie heeft als oogmerk maatschappelijke waarde te creëren door het bevorderen van persoonlijk en gemeenschappelijk welzijn, gezondheid en stabiliteit en het bekostigen van -binnen het gangbare economische model- niet-rendabele activiteiten; niet om winst te maken, anders dan noodzakelijk is voor de vorming van een buffer om de continuïteit en eventuele groei van de Cooperatie mogelijk te maken en het uitkeren van een maatschappelijk rendement aan financierende leden.*

In Boekel weet deze groep een locatie te bemachtigen waar ze hun ambities gestalte kunnen geven. Een grote kavel kon daar in voleigendom aangekocht worden. De groep wilde er voor zorgen dat de door hun te realiseren woningen doorlopend betaalbaar zouden blijven en ze implementeerden daartoe uit eigen beweging een constructie waarmee aan de ene kant het eigenaarschap en zeggenschap wel zoveel mogelijk bij de bewoners ligt maar de verhandelbaarheid en eventuele prijsopdrijving van de woningen wordt uitgesloten.

Naar voorbeeld van het Duitse Mietshäuser Syndikat is daartoe in Nederland de vereniging Vrijkoop opgericht die onder meer tot doel heeft om een model tot stand te brengen dat vastgoedspeculatie onmogelijk maakt. Daarnaast richt de groep in Boekel een bewonersvereniging op. Beide verenigingen treden als lid toe tot weer een derde vereniging die juridisch eigenaar wordt van de grond en al hetgeen hier in het Ecodorp op gebouwd wordt. Deze vereniging stelt zich ten doel:

“Het langdurig waarborgen van de beschikbaarheid van het vastgoed voor betaalbare huren bij de bewoners/gebruikers ook voor opvolgende generaties onafhankelijk van waardeveranderingen van het vastgoed.” En daarnaast onder meer ook *“Het ondersteunen van en de deelname aan andere projecten met een gelijkaardig doel.”*

De bewoners en gebruikers van het vastgoed worden zo veel mogelijk in staat gesteld om in zelforganisatie te voorzien in beheer en onderhoud. Statutair is een en ander zo geregeld dat altijd ook instemming van Vrijkoop nodig zal zijn om een van de nader gespecificeerde structuurbesluiten te kunnen nemen. Onder de structuurbesluiten vallen onder meer de eventuele aan- en verkoop van vastgoed, het aangaan van leningen, de bestemming van een positief resultaat na belastingen en de bestemming van een batig saldo in geval van liquidatie.

Nadrukkelijk staat omschreven dat natuurlijke personen en andere rechtspersonen verbonden aan de vereniging, voor, tijdens en na hun lidmaatschap geen persoonlijk gewin kunnen hebben van het vastgoed. Zij zullen, ook waar zij bewoners of gebruikers zijn, geen ander genot van het vastgoed hebben dan het genot als huurder, daaronder inbegrepen ook met het genot als (mede-) eigenaar. Mocht het vermogen van de vereniging hoger worden dan nodig is voor het reservefonds voor beheer en onderhoud dan is het bovendien niet toegestaan om het overschot te verdisconteren in de hoogte van de huurpenningen of andere financiële verplichtingen.

Op de hypotheek die de vastgoedvereniging heeft afgesloten wordt structureel afgelost. Alle leden van de bewonersvereniging krijgen een huurcontract en alle huurders zijn ook lid. De woningen worden allemaal onder de liberalisatiegrens verhuurd. Bewoners met een laag huishoudinkomen kunnen eventueel aanspraak maken op een huurtoeslag bij de belastingdienst.

Bij gebrek aan rechtspersoon die van zichzelf al een geschikte vermogensklem kent hebben de oprichters hier in een structuur met overkoepelende verenigingen

ervoor kunnen zorgen dat het vrijwel uitgesloten is dat bewoners van het ecodorp het collectief opgebouwde vermogen ooit onder elkaar zouden kunnen gaan verdelen.

6.2. WN Wooncoöperatie met nominaal leden aandeel

Dit type wooncoöperatie verstrekt huurcontracten aan leden die tevens een nominaal aandeel hebben volgestort, doorgaans ter waarde van een half tot anderhalf jaar huur. In de initiatieffase dient het vereisen van een eerste financiële inleg — als voorwaarde voor deelname aan de besluitvorming — om te waarborgen dat alleen serieus geïnteresseerden zich als leden aansluiten en deelnemen aan vergaderingen. Het verleent de coöperatie ook meer onafhankelijkheid in de initiatieffase.

Aan geldverstrekkers geeft het vaak meer vertrouwen in een goede afloop. Omdat alle leden er zelf een financieel belang bij hebben dat het project doorgang vindt, zijn ze eerder geneigd hun woondroom bij te stellen als dit de kans op realisatie vergroot.

In de beheerfase blijven de leden van de coöperatie betrokken bij een gezonde financiële bedrijfsvoering. Het dient dan als extra stimulans om tijdig maatregelen te nemen, bijvoorbeeld om betalingsachterstanden of leegstand te voorkomen.

Casus: Daal en Berg

De in 1917 opgerichte Coöperatieve Woningbouwvereniging Tuinstadwijk Daal en Berg B.A. verstrekte nominale aandelen. De afkorting B.A. staat voor beperkte aansprakelijkheid. Elke bewoner moest oorspronkelijk binnen vijf jaar na toetreding een dusdanige hoeveelheid nominale aandelen in bezit hebben dat het totaalbedrag daarmee overeen zou komen met de jaarlijkse huursom van de toegewezen woning. Statutair was daarbij geregeld dat een lid bij uittreden het nominale bedrag teruggestort zou krijgen. Hiervoor gold een betalingsregeling waarbij de coöperatie het geldbedrag pas na één en uiterlijk binnen twee jaar weer zou uitkeren. De (gewezen) leden blijven tot een jaar na uittreden ook nog aansprakelijk voor eventuele tekorten die tijdens het lidmaatschap zijn ontstaan; die aansprakelijkheid is daarbij voor ieder lid wel beperkt, maar strekte zich uit tot een bedrag dat maar liefst vier keer zo groot was als het betreffende verplichte aandeel in het vermogen van de coöperatie. Om te voorkomen dat leden in onheilspellende tijden de coöperatie plots massaal zouden kunnen gaan verlaten werd afgesproken dat per half jaar slechts een beperkt aantal leden daadwerkelijk kunnen uittreden na opzegging van hun lidmaatschap. In tegenstelling tot een vereniging kan een coöperatie het uittreden van leden beperken en daarmee voorkomen dat de kapitaalbuffers verloren gaan en er tegelijkertijd leegstand ontstaat.

In de jaren voorafgaand aan en tijdens de eerste wereldoorlog hadden de huizenprijzen net een sterke waardedaling doorgemaakt. In lijn met deze trend had de coöperatie vastgelegd dat op de boekwaarde van hun vastgoed jaarlijks 1,5 procent moest worden afgeschreven tot op 50% van de oorspronkelijke bouwkosten. Driejaarlijks werd daarnaast in samenspraak met de raad van commissarissen het in de huur opgenomen percentage voor onderhoud en beheer vastgesteld. Indien het zo te vormen fonds dusdanig zou zijn aangegroeid dat ook na buitengewone onderhouds- en beheersuitgaven, in de toekomst te voldoen, nog een voordelig saldo zou overblijven dan moest alsnog driekwart van de exploitatieoverschotten in een reservefonds gestort worden en mocht het dan nog resterende kwart apart gezet worden in een verfraaiingsfonds. Pas als al deze fondsen voldoende sterk zouden zijn naar oordeel van bestuur, raad van commissarissen en algemene ledenvergadering dan zouden de exploitatieoverschotten geheel of gedeeltelijk voor bevordering van volkshuisvesting in algemene zin worden aangewend. Een winstverdeling onder de leden behoorde niet tot de mogelijkheden.

Begin vorige eeuw werd er duidelijk een behoedzamer vermogensbeheer gevoerd dan waar we tegenwoordig met vastgoedinvesteringen aan gewend zijn. Wat ook meegespeeld zal hebben met betrekking tot de door de coöperatie statutair vastgelegde opbouw van reserves zijn de voorwaarden waaronder de rijksoverheid destijds haar leningen verstrekke. Wooncoöperaties waren verplicht marktconforme huren te rekenen, terwijl alle overschotten naar volkshuisvesting moesten gaan. Hierbij moet men zich wel bedenken dat de woningmarkt toen voornamelijk uit particuliere huur bestond, met huurprijzen die een stuk lager waren ten opzichte van het gemiddelde inkomen dan tegenwoordig het geval is. Bovenop de algemene regeling werd aanvullende financiering beschikbaar gesteld voor de huisvesting van mensen die door volkshuisvestingsmaatregelen van de overheid dakloos waren geworden en geen volledige prijs voor een geschikte gezinswoning konden betalen.

Casus: De Samenwerking

Ook de samenwerking heeft statutair vastgelegd welke fondsen met welke prioriteit gevuld dienen te worden als er exploitatieoverschotten ontstaan. Mocht er dan nog geld over blijven dan kan mag rente, welke niet hoger mag zijn dan vier en half procent, uitgekeerd worden op de aandelen.

Als de verkoopwaardes van woningen dalen en de huurprijzen mee gaan zakken dan kunnen wooncoöperaties die nog hoge kapitaallasten hebben en deze vanuit huurinkomsten moeten zien te dekken in de problemen komen. Tijdens de grote depressie in de jaren dertig van de vorige eeuw is gebleken dat bewoners, wanneer zij wilden verhuizen, heel moeilijk nog een opvolger konden vinden die bereid was de aandelen over te nemen. Een vertrekkend lid moest verlies nemen en de woning kwam leeg te staan. In de scriptie van Jan Willem Kluit (1987) over de geschiedenis

van de in 1908 opgerichte Amsterdamsche Coöperatieve Woningvereniging "Samenwerking" is te lezen hoe deze coöperatie in begin jaren dertig door het oog van de naald is gekropen. Uitvoerig wordt beschreven hoe deze coöperatie dankzij intensief lobbywerk uiteindelijk met steun vanuit het Rijk deze periode toch heeft kunnen doorstaan. De Samenwerking werkt nog steeds met nominale aandelen, ze heeft inmiddels ruime reserves opgebouwd en kan daar nu gemakkelijk de aandelen van uittredende leden direct mee uitbetalen.¹²²

Bij dalende huizenprijzen kunnen wooncoöperaties met een nominaal aandeel dus ook in de problemen komen. Hierbij moet bedacht worden dat, om in aanmeerkning te komen voor financiering vanuit de rijksoverheid, het destijds vereist was dat het exploitatiemodel van een wooncoöperatie uit zou gaan van marktconforme huren.

De insteek van het wooncoöperatiefonds dat nu wordt ingericht is anders: daarin wordt gesteld dat de huur zou moeten worden berekend op kostprijs, dat de huur lager zou moeten zijn dan in de geliberaliseerde huursector gevraagd kan worden en dat hierop vervolgens slechts een gematigde huurverhoging op van toepassing mag zijn.

Casus: Rotterdams Woongenootschap

Het in 2019 opgerichte Rotterdamse Woongenootschap wilde woningen bouwen voor middeninkomens die in de stad nu niet meer aan betaalbare woonruimte kunnen komen en daarbij ook met nominale "participaties" gaan werken. maar kreeg geen locatie toegewezen met een grondprijs die dit mogelijk zou maken.

Om daadwerkelijk oplossingen te kunnen bieden voor groepen die nu uit de markt geprezen worden is het noodzakelijk dat bouwkvavels beschikbaar komen voor een prijs die lager is dan gevraagd kan worden aan commerciële ontwikkelaars.¹²³

Casus: Ons Nieuwe Hof

Ook de in 2013 opgerichte Amsterdamse Coöperatieve Woningvereniging "Ons Nieuwe Hof" U.A. wilde het oude principe om te werken met nominale aandelen weer gaan hanteren maar deze is vorig jaar, na 22 mislukte pogingen om woningen te verwerven, weer opgeven.

Zelfs in de stad die zich in 2020 ten doel heeft gesteld om er voor te zorgen dat in 25 jaar 10% van de gehele Amsterdamse woningvoorraad beheerd zal worden door een wooncoöperatie is het voor wooncoöperaties nog altijd lastig om aan een locatie te komen die volgens die ontwikkeld mag worden op de manier die de

¹²² Kluit, Jan Willem. 1987. *Coöperatief wonen tussen ideaal en werkelijkheid: een geschiedenis van de Amsterdamse coöperatieve woningvereniging Samenwerking 1908-1948*. Amsterdam: Kluit.

¹²³ <https://www.gebiedsontwikkeling.nu/artikelen/na-drie-jaar-geen-voet-aan-de-grond-rotterdam-wat-nodig-om-wooncoöperaties-de-ruimte-te-geven/>

aspirant bewoners voor ogen hebben.

6.3. Wooncoöperatie met groeiend vermogen op naam en beperkte waardestijging

De Mutual Home Ownership Society (MHOS) is een flexibel woningbeheermodel omschreven in paragraaf 5.2 dat interessante optie kan zijn voor woongemeenschappen die naar een diverse samenstelling streven.

De constructie biedt een aantal bijzondere eigenschappen:

- mogelijkheid om in één keer volledig de woning volledig te bekostigen of om daar met een maandelijkse inleg een groter deel van in bezit te verkrijgen.
- flexibiliteit om, wanneer mogelijk, meer dan het minimale vereiste aan te schaffen
- beperkte waardeontwikkeling op het verkregen bezit
- blijvend betaalbaar voor opvolgende bewoners
- het model biedt mogelijkheid van onderlinge solidariteit tussen meer en minder kapitaalkrachtige bewoners als er gezamenlijk maar voldoende geld wordt ingelegd en afgelost.

De oorspronkelijke verkrijgingsprijs van de woningen van in bezit van de coöperatie ordt hierbij opgedeeld in een groot aantal aandelen. Deze aandelen worden vervolgens geïndexeerd om de betaalbaarheid van woonlasten te waarborgen. Wanneer iemand een woning betreft, moet deze voor minimaal 10% van de totale kostprijs van de woning aan aandelen aanschaffen. Wie in één keer meer kan betalen, koopt direct een groter aantal aandelen.

In Nederland kennen we deze vorm nog niet en is ze ook niet eenvoudig te implementeren. Het model lijkt enigszins op het concept van "groeiend eigendom" dat in Nederland eerder wel werd toegepast. In een MHOS wordt de woning echter niet geleverd en in juridisch eigendom verkregen door de bewoner nadat deze haar volledig heeft bekostigd. Het is noodzakelijk dat het juridisch eigendom bij de coöperatie blijft om de waardeontwikkeling ook blijvend te kunnen reguleren.

Dit is een flexibel model dat kan beantwoorden aan veel van de eigenschappen die Minister Ollongren in het internationale onderzoek had aangestipt. De MHOS voldoet aan de VN definitie van een coöperatie, heeft een structuur vanuit een speciale land trust die dient als vermogensklem welke eventueel ook een rol kan spelen als financiële achtervang voor de coöperatie. Ze zou volgens de Europese regels ook in aanmerking kunnen komen voor preferent beleid.

Voor de daadwerkelijke implementatie van dit model in Nederland zal wel politiek draagvlak nodig zijn om bestaande regelgeving aan te kunnen passen.

6.4. WB

6.4.1. Maatschappelijk Gebonden Coöperatief Eigendom

Een mooi voorbeeld waar veel van het voorgaande in terug komt is het Maatschappelijk Gebonden Coöperatief Eigendom (MGCE) in Zaandam. Dit is een experimentele eigendomsvorm geweest in vrijwel alle opzichten als een succes gezien werd. Met het project wilde de gemeente met name voor lagere-inkomensgroepen een alternatief bieden waarin de voordelen van het kopen en huren zo veel mogelijk gecombineerd werden. Maar een betere vermogensklem is hierbij nodig om doorlopende betaalbaarheid te kunnen waarborgen. Een op een Community Land Trust lijkende structuur die eigenaar is van de grond en waar diverse belanghebbenden vanuit de bredere gemeenschap in zijn vertegenwoordigd wordt hiervoor als meest robuuste optie gezien.

De MGCE

Wel geldt ook hier natuurlijk weer dat de eigenwoningregeling roet in het eten gooit ten aanzien van de netto woonlasten. Een reductie van 50% de vermogensaanwas is hierbij wel mogelijk, maar die moet dan zowel voor prijsstijgingen als voor prijsdalingen gelden. De ervaring die woningbouwcorporaties hebben opgedaan met Maatschappelijk Gebonden Eigendom nadat de prijzen rond 1980 sterk gedaald waren, is dat heel wat bewoners naar een nabijgelegen goedkopere koopwoning uitweken en de woningbouwcorporatie daarbij moest terugkopen tegen een prijs die op dat moment boven de vrije marktwaarde lag. Een organisatie met weinig liquide middelen loopt met terugkoopverplichtingen grote risico's op een prijsdaling tenzij ze woningen bij aanvang direct ook al fors beneden de vrije marktprijs heeft kunnen aanbieden aan de doelgroep. Veelal wordt daarom in prijsformules aangegeven dat teruggekocht zal worden tegen de laagste van de twee: de dan geldende vrije marktwaarde of prijs die volgens de voorafbepaalde formule wordt berekend. Als dit nu in een verkoop onder voorwaarde overeenkomst zou staan, dan vervalt hierdoor voor de bewoner echter ook direct weer het recht op hypotheekrenteaftrek.

6.5. Wooncoöperatie met individueel en mogelijk ook verpandbaar lidmaatschapsrecht en beperkingen op doorverkoop

Constructies die vergelijkbaar zijn met de Coöperatieve Flatexploitatievereniging maar die de potentiële kopers kunnen beperken tot een specifieke doelgroep. Of de woningwaarde beneden de vrije marktwaarde ligt hangt er dan sterk vanaf of het hierbij over een kapitaalkrachtige doelgroep gaat of juist niet.

Voorbeelden:

De Middelhorst Haren, Koninginneweg Amsterdam

6.6. Wooncoöperatie met gebonden eigendom

De Constructies waarbij het eigendom wordt overgedragen in een koopcontract waarbij uitsluitend weer aan de coöperatie kan worden terugverkocht.

Casus: Daal en Berg “Leden B”

In 2005 was een deel van het bezit van Daal en Berg weer aan een grondige renovatie toe waarbij er tevens besloten is om een financiële herstructurering plaats te doen vinden. Alle leden kregen hierbij hun aandelen uitgekeerd en iedere verplichting van de leden of oud-leden om in een tekort van de coöperatie bij te dragen werd uitgesloten. De B.A. achter de naam van de coöperatie veranderde hierbij ook in U.A. Zo liepen de huurders geen grote financiële risico's meer. De daartoe geïnteresseerde leden konden het economisch eigendom van hun woning verkrijgen. Voor deze groep werd een aparte ledencategorie gecreëerd aan wie het gebruik van een tot de Coöperatie behorende woonruimte toekomt uit hoofde van het door hem of haar middels een koopovereenkomst verkregen lidmaatschapsrecht. Dit lidmaatschapsrecht was niet overdraagbaar, verhuurbaar, deelbaar of door de bewoner zelf te bezwaren. Het kan uitsluitend weer aan de coöperatie worden terug verkocht. De transactiewaarde van het lidmaatschapsrecht wordt telkens bepaald aan de hand van een onafhankelijke taxatie. De coöperatie sloot als eigenaar van het vastgoed een parapluhypothek af waar de leden voor de aankoop van een lidmaatschapsrecht gebruik kunnen maken.¹²⁴ Zodoende kon de coöperatie ook voldoende geld vrij maken voor de benodigde renovaties terwijl het juridisch eigendom van het vastgoed bij de coöperatie bleef en de toewijzing van vrijkomende woningen ook door de coöperatie kon blijven worden bepaald.

¹²⁴ <https://www.cooplink.nl/wp-content/uploads/2022/02/20210217-Verslag-kennisdeelsessie-Rechtsvormen.pdf>

Voor de woningen die gekocht konden worden was onder de leden veel animo. De meeste woningen in het hele complex zijn nog huur. De leden met een gekocht lidmaatschapsrecht kunnen met de aflossingen op hun hypotheekdeel zelf eigen vermogen opbouwen en kunnen de hypotheekrente aftrekken bij de fiscus. Een Nationale Hypotheek Garantie kan hierbij niet verkregen worden. Wie in 2005 een lidmaatschapsrecht heeft gekocht zou deze inmiddels waarschijnlijk tegen een aanzienlijk hoger bedrag aan de coöperatie kunnen terug verkopen, maar na de financiële crisis in 2008 zal het lidmaatschapsrecht waarschijnlijk ook enige tijd minder waard zijn geweest.

Deze coöperatie sluit zowel voor leden A (huur) als leden B (koop) goed aan bij de VN definitie. Alle woningen vallen onder juridisch eigendom van de coöperatie en worden beheerd in lijn met de democratische besluitvorming in de algemene ledenvergadering. De overdrachtprijs van de B woningen wordt bepaald middels taxatie op vrije marktwaarde en komt dus niet tot stand op basis van kostprijs of een formule voor doorlopende betaalbaarheid. De leden verschillen nu onderling sterk in mate van economische participatie en er kan niet meer gesproken worden van een coöperatie waar alle leden slechts een beperkt rendement op het door hun ingebrachte kapitaal kunnen ontvangen.

NB: Gezien de lage schuldgraad vóór de herstructurering was het wellicht mogelijk geweest om de parapluhypotheek te gebruiken voor de omzetting van het hele woningbestand naar een wooncoöperatie met een beperkte vermogensopbouw. Het lidmaatschapsrecht zou hierbij slechts een fractie van de vrije marktwaarde hoeven te zijn en de prijs zou door middel van een waarderingsformule continu op een vergelijkbaar laag niveau gehouden kunnen worden.

In dit scenario had iedereen op gelijke wijze financieel kunnen participeren. Het zou nog steeds een coöperatie met een vermogensklem zijn geweest, waarbij aan alle leden slechts een beperkt rendement zou toekomen. Het verschil met de marktwaarde zou waarschijnlijk zo groot zijn geweest dat niemand met zijn hypotheek "onder water" zou hebben gestaan.

6.7. Wooncoöperatie met meerwaardeclausule

Casus: Knarrenhof Groep

De Knarrenhof neemt in het koopcontract een meerwaardeclausule op met kettingbedingen die de bewoner verplichten om een korting op de oorspronkelijke aankoopssom door te geven aan opvolgende bewoners. De aankoopssom kan hierbij voor de eerste koper bijvoorbeeld 20% beneden de marktwaarde liggen. Bij de eerste doorverkoop komt de helft van de genoten korting toe aan de landelijke koepelorganisatie en de andere helft van de korting, die bij de eerste aankoop van toepassing was, moet telkens aan een volgende bewoner worden doorgegeven. Ook worden bewoners in het koopcontract verplicht het mutatie protocol na te leven. Hierin staat precies gespecificeerd op welke manier de volgende bewoner zal worden geselecteerd. De Knarrenhof groep heeft binnen een landelijk overkoepelende structuur een heel netwerk gecreëerd van waaruit de bredere gemeenschap rondom elk initiatief de mogelijkheid krijgt om de verkoop van de woningen te controleren en te reguleren. De tijd moet ons nog leren of deze constructie overal ook op de lange termijn juridisch stand zal houden. De Knarrenhof Groep is een sociaal bewogen onderneming die binnen de huidige regelgeving maximaal wil bijdragen aan betaalbaarheid. Maar met de huidige dynamiek op de woningmarkt is het onwaarschijnlijk dat een korting, van 10% van de aanvankelijke waarde, die wordt doorgegeven aan opvolgende bewoners, volstaan kan worden om deze woningen doorlopend betaalbaar te houden.

Dit type wooncoöperatie voldoet strikt genomen niet aan de VN definitie van de coöperatie omdat de woningen in individueel eigendom verkregen worden. De onderlinge solidariteit, betrokkenheid en zeggenschap van de bewoners plus de samenwerking met andere hoven in de overkoepelende coöperatie maakt dat deze initiatieven wel veel van de coöperatieve waarden en principes in praktijk brengen. Ondanks dat er sprake is van individueel eigendom weet de coöperatie deze woningen wel in meerdere opzichten te beheren conform het beleid dat wordt bepaald in de algemene ledenvergadering. De prijs van deze koopwoningen kan doorlopend iets beneden marktwaarde gehouden worden maar daarbij wordt geen formule gehanteerd die ook echt doorlopende betaalbaarheid kan garanderen. Om een inclusieve gemeenschap te vormen wordt hierbij veelal geprobeerd om de koopwoningen te combineren met sociale huur, wat soms lukt. Hierbij kan niet gesproken worden van een coöperatie met een effectieve vermogensklem waar leden slechts een beperkt rendement op het door hun ingebrachte kapitaal kunnen ontvangen.

6.8. WM Wooncoöperatie met verpandbaar en vrij verhandelbaar lidmaatschapsrecht

De klassieke Coöperatieve Flat Exploitatievereniging waarvan er nog redelijk veel van bestaan. Een voorbeeld is de serviceflat Belvédère te Rijswijk. De lidmaatschapsrechten zijn verkoopbaar zij het dat de directeur van de coöperatie eerst zal beoordelen of de gegadigde geschikt is voor toelating tot het lidmaatschap en deze mogelijk ook als lid kan weigeren. Dit type wooncoöperatie voldoet strikt genomen wel aan de VN definitie van de coöperatie. Alle woningen zijn juridisch eigendom van de coöperatieve. De coöperatie beheert de woningen in meerdere opzichten conform het beleid dat wordt bepaald in de algemene ledenvergadering. Alleen kan hier niet gesproken worden van een coöperatie met een vermogensklem waar leden slechts een beperkt rendement op het door hun ingebrachte kapitaal kunnen ontvangen. De prijzen van een lidmaatschapsrecht zijn marktconform en komen niet tot stand op basis van kostprijs of een formule voor doorlopende betaalbaarheid.

7. Conclusies

De bewoners van een wooncoöperatie hebben een rechtspositie die nooit volledig samenvalt met wat we gewend zijn in de wettelijke definities van huur of eigendom. Door de bundelingen van rechten vervat in een het gebruikelijke huur of koop contract te ontrafelen en weer op alternatieve manieren samen te stellen, kunnen er heel veel verschillende eigendomsvormen geconstrueerd worden. De negen eigendomsvormen die in het vorige hoofdstuk zijn benoemd kunnen als een soort referenties beschouwd worden binnen een bonte verzameling waar nog veel meer variaties in voorkomen.

Wanneer de coöperatieve identiteit met haar internationaal vastgestelde definitie, waarden en beginselen als uitgangspunt genomen wordt om de wooncoöperatie als zodanig te bestempelen, dan zouden niet alle eigendomsvormen uit het vorige hoofdstuk daar ook onder kunnen vallen. Maar dezelfde definitie biedt wel ruimte voor meer eigendomsvormen dan de huurdersvarianten waarbij de leden helemaal geen vermogen op naam wordt toegestaan.

Coöperaties die zich houden aan de zeven beginselen, die binnen de coöperatieve beweging als essentieel worden beschouwd, mogen slechts een beperkte rentevergoeding betalen op het kapitaal dat door de leden is ingelegd. De bezittingen en het vermogen van de coöperatie zullen nooit volledig door de leden aan de coöperatie mogen worden onttrokken.

Bij alle varianten van de wooncoöperatie zou daartoe een vermogensklem moeten kunnen worden ingezet. Binnen onze wettelijke definitie van de coöperatie of vereniging wordt daar echter niet ook het benodigde juridische instrumentarium voor geboden. Een grondeigenaar die er een doorlopend belang bij heeft om een dergelijke vermogensklem in stand te houden zou deze functie, door middel van speciale bepalingen in de erfpachtovereenkomst, wel kunnen vervullen. Wanneer dit vernuftig wordt vormgegeven zou de grondeigenaar ook garant kunnen staan op een hypotheek die aan de wooncoöperatie wordt verstrekt.

Doordat wooncoöperaties de maximale vermogensaanwas op het ingelegde eigen vermogen beperken, kunnen de leden niet profiteren van snel stijgende huizenprijzen. Maar het ingelegde eigen vermogen is wel risicodragend en bij dalende huizenprijzen of een faillissement dan kunnen de leden wel grote verliezen leiden. Wanneer een wooncoöperatie een groter aandeel van de aanschafprijs van haar vastgoed, door de leden met eigen vermogen wil laten financieren, dan zal de koopsom ook echt een heel stuk lager moeten zijn dan normaal. Met uitsluitend financiële nadelen en geen financiële voordelen wordt het ondoenlijk om voldoende leden aan te trekken die bereid zijn om een grote som geld in te leggen. Een significant lagere koopsom verkleint het risico dat er verlies zal worden geleden en

maakt het ook aanvaardbaar dat er slechts beperkte vermogensaanwas zal plaatsvinden.

Wanneer een wooncoöperatie zich houdt aan de coöperatieve beginselen, mag de overheid haar voordelen of een voorkeurspositie bieden ten opzichte van reguliere marktpartijen, zonder dat dit volgens de Europese regelgeving verboden staatssteun zou zijn. Sterker nog, vanuit Europa, de OESO en de VN worden lidstaten aangemoedigd om regelgeving in te voeren die het voor dit type ondernemingen gemakkelijker maakt om te worden opgericht en te groeien.

Daarmee zullen de coöperatieve woonvormen tussen kopen en huren in, die in het buitenland waren opgemerkt en door de minister als mogelijke uitkomst werden gezien voor de middeninkomens, mogelijk in Nederland ook weer terug kunnen komen. De MHOS lijkt daarbij nog het meest interessant voor gemeenschappelijke woonvormen maar is niet zo eenvoudig om aan te passen aan de Nederlandse context.

suggesties voor een vervolg

Het in samenwerking met andere coöperatieve sectoren bewerkstelligen van een algemene definitie van een coöperatie met criteria aan de hand waarvan een maatschappelijk georiënteerde coöperatie zich kan onderscheiden van commerciële partijen zodat een voorkeursbeleid ook is toegestaan bijvoorbeeld met betrekking tot gronduitgifte of financieringsmogelijkheden.

Als vervolg op deze verkenning wordt aangeraden om nader onderzoek te doen of er in Nederland interesse bestaat voor tussenvormen bij initiatieven en diverse andere partijen zoals gemeenten en financiers.

De manieren om, een wooncoöperatie met groeiend vermogen op naam, en de vermogensklem vanuit een CLT, praktisch vorm te geven, kunnen verder worden uitgezocht.

Voor woongroepen die onzelfstandige woningen in een bestendige koopvorm zouden willen ontwikkelen, zouden de problemen en mogelijke oplossingen ten aanzien van de financiering hiervan kunnen verder worden onderzocht

Voor de diverse belemmerde juridische en fiscale aspecten die nu aan het licht gekomen zou nagegaan moeten worden of daar mogelijk oplossingen voor te bewerkstelligen zouden zijn.