

Verkenning mogelijkheden en belemmeringen voor wooncoöperaties met beperkte vermogensopbouw

Samenvatting

Inhoudsopgave

Inleiding (hoofdstuk 1).....	3
Het Kader voor wooncoöperaties (hoofdstuk 2).....	3
Kwalitatieve behoefte aan tussenvormen (hoofdstuk 3)	4
Terminologie: belangrijke begrippen bij wooncoöperaties (hoofdstuk 4)	4
Kansrijke tussenmodellen en hun belemmeringen in Nederland (hoofdstuk 5)	7
Classificatie van collectieve woonvormen, waaronder wooncoöperaties (hoofdstuk 6)	9
Conclusies (hoofdstuk 7)	10

Introductie

Voor u ligt de samenvatting van een [concept-rapportage](#) gemaakt door Universal Design in 2024. Dit onderzoek, in opdracht van Cooplinc, verkent de mogelijkheden en obstakels in Nederland voor wooncoöperaties (zogenaamde koperscoöperaties) met een beperkte vermogensopbouw. Centrale vraagstelling: In hoeverre is het in Nederland mogelijk om als bewoner (veel) eigen financieel vermogen in te brengen in een wooncoöperatie en is het mogelijk om bij vertrek uit de coöperatie een (gegroeid) eigen financieel vermogen mee te nemen?

Inleiding (hoofdstuk 1)

Het belang van wooncoöperaties

Het gaat hierbij niet om de zuivere huurvarianten van een wooncoöperatie, maar om het spectrum van coöperatieve modellen tussen volledige huur (waarbij bewoners huren van de wooncoöperatie) en volledige koop (waarbij sprake is van individueel eigendom van de woning). Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) – de woning is in volledig individueel eigendom zonder verkoop regulerende bedingen, valt niet onder deze coöperatieve modellen. Bij de coöperatieve varianten tussen huur en koop is er wel sprake van een vermogenstitel, maar gaat het niet over individueel eigendom van de woningen. Deze coöperaties met een beperkte vermogensopbouw bieden een alternatief tussen huren en kopen in, met een focus op duurzame betaalbaarheid en inclusiviteit. De woningen worden aangeboden onder de marktwaarde zodat deze ook voor toekomstige bewoners betaalbaar blijven, wat een uitkomst kan zijn voor groepen die momenteel uit de markt worden geprijsd.

Eerste stap op weg naar een mogelijk keurmerk en standaarden

Het voorliggende onderzoek is een eerste stap om bij te dragen aan een mogelijke ontwikkeling van standaarden en een keurmerk voor wooncoöperaties waarin leden individueel een vermogenstitel hebben. Er zijn hiervoor ongeveer 250 wooninitiatieven onderzocht, wat een rijke verzameling aan eigendomsconstructies heeft opgeleverd. Het rapport onderzoekt verschillende aspecten, waaronder juridische en financiële structuren, de bestendigheid, het 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.

Het kader voor wooncoöperaties (hoofdstuk 2)

Afspraken over wooncoöperaties in internationaal verband

Wooncoöperaties zijn een specifieke vorm van coöperaties. De Internationale Coöperatieve Alliantie heeft voor coöperaties de volgende definitie gegeven: 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 definitie is overgenomen door de Verenigde Naties (VN). In het onderzoek is deze definitie als referentie genomen.

Vertaling naar de Nederlandse situatie

In een amendement van de Tweede Kamer is in aanvulling op de VN aangegeven dat een wooncoöperatie een onderneming zonder winstoogmerk is waarbij leden bewoners eigen kapitaal inbrengen en huur betalen. De huur wordt daarbij berekend op basis van de kostprijs en bevindt zich over het algemeen onder de markthuur. Er mag ook niet meer dan een gematigde huurverhoging van toepassing zijn. Met deze toevoeging geeft de Tweede Kamer een denkrichting aan met betrekking tot het karakter van een wooncoöperatie. Er wordt in het amendement niet gesproken over kopers varianten 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 huurdersvarianten; doorgaans betreft dit met betrekking tot de totale investeringen niet meer dan enkele procenten (5%). Tegelijkertijd wordt verwezen naar het kostprijsbeginsel en aangegeven dat de prijs die voor het recht op bewoning betaald dient te worden lager ligt dan wat deze (vrij van beperkingen) in het economisch verkeer kan opleveren.

Waarom moeten wooncoöperaties voldoen?

Voor wooncoöperaties geldt een aantal richtlijnen (de zeven coöperatieve beginselen):

- een vrijwillig en open lidmaatschap;
- democratische controle door de leden;
- economische participatie van de leden;
- autonomie en onafhankelijkheid;
- het bieden van opleiding, onderwijs en informatie;
- samenwerking tussen wooncoöperaties en tot slot
- zorg voor de gemeenschap.

Bijzonder nadruk verdienen het beginsel economische participatie en zorg voor de gemeenschap. Economische participatie houdt in dat de leden financieel betrokken zijn bij hun onderneming, waarbij ten minste een deel van het kapitaal gemeenschappelijk bezit is van de coöperatie en leden hooguit een beperkte vergoeding ontvangen voor het ingebrachte kapitaal. Voor wooncoöperaties vertaalt de zorg voor de gemeenschap zich in het zoveel mogelijk betaalbaar houden van de woningen voor toekomstige bewoners.

Kwalitatieve behoefte aan tussenvormen (hoofdstuk 3)

Het probleem: de toenemende kloof tussen huren en kopen

De afgelopen decennia is er een enorme prijsontwikkeling in de Nederlandse woningmarkt ontstaan, waarbij de waardeontwikkeling van woningen veel harder is gestegen dan de bouwkostenontwikkeling. Er is een onevenwichtigheid in vermogensopbouw ontstaan tussen huurders en kopers. Kopers profiteren van belastingvoordelen als de hypotheekrente-aftrek en huurders in de vrije sector hebben deze niet. Dit is een van de factoren die heeft geleid tot een kloof op de woningmarkt, waarin vooral jongeren en starters op de woningmarkt geen koopwoning kunnen bemachtigen en door de hoge huren een veel geringere vermogensontwikkeling doormaken.

Wooncoöperaties met beperkte vermogensopbouw dragen bij aan het overbruggen van de kloof

Om tot een doorlopend betaalbaar woningaanbod te komen, kan worden geprobeerd om door middel van wooncoöperaties woningen beneden de vrije marktwaarde te realiseren, die ook doorlopend betaalbaar zullen blijven. Dit principe is niet uitsluitend met huurwoningen te bereiken; er zijn ook vormen die meer eigenschappen van de koopwoning in zich hebben zoals maatschappelijk gebonden eigendom, wooncoöperaties met een beperkte vermogensopbouw en Community Land Trusts. Woningen worden hierbij aangeboden onder de marktwaarde en in ruil daarvoor gaat men akkoord met het beperken van een latere waardeverhoging. In de praktijk blijkt de introductie van diverse eigendomsconstructies tussen huur en koop de mobiliteit binnen het woningbestel in beide richtingen te verbeteren.

Terminologie: belangrijke begrippen bij wooncoöperaties (hoofdstuk 4)

Gezamenlijk eigendom: minder individuele zeggenschap over de verkoop van de woning en beperkt profijt van de waarde-ontwikkeling

Wanneer woningen door een coöperatie beheerd worden, is er sprake van persoonlijk gebruik gecombineerd met gezamenlijk eigendom. Het bezit en de financiering van de woning kan op verschillende manieren verdeeld zijn tussen de leden en de rechtspersoon waar deze zich in verenigd hebben. Er is dan geen sprake van juridisch eigendom van de bewoner met de volledige beschikkingsmacht over de woning. Er is ook minder zeggenschap over de woning dan normaliter aan een

eigenaar-bewoner toe zou komen en evenmin van een waardeontwikkeling die volledig toekomt aan de *zittende* bewoner ondanks zijn of haar financiële inleg.

Om deze eigendomsvormen goed te kunnen beschrijven wordt stilgestaan bij relevante begrippen die bij een wooncoöperatie niet altijd dezelfde betekenis hebben als bij traditionele huur- of koopwoningen. De belangrijkste begrippen zijn in hoofdstuk 4 omschreven.

Lidmaatschapsrecht of een obligatie

Een gekocht 'lidmaatschapsrecht' of 'woonrecht' komt in Nederland bij coöperatieve huisvesting als investering (in eigen woning) voor. De bezitter van dit recht mag dit doorverkopen aan de hoogste bieder. Er is wel feitelijk sprake van een marktwaarde.

Een ander model betreft de inbreng van eigen kapitaal door de leden veelal in de vorm van aandelen of obligaties. De obligaties zijn in dat geval achtergestelde leningen.

Bij een eventueel faillissement van de wooncoöperatie kunnen obligatiehouders pas aanspraak maken op een resterend tegoed nadat alle betalingsverplichtingen jegens de hypotheekverstrekker en eventueel overige preferente schuldeisers zoals de belastingdienst zijn voldaan. Bij een faillissement van de bezittingen van de wooncoöperatie lopen obligatiehouders daardoor het risico niet of niet volledig te worden terugbetaald.

Hypotheekrenteaftrek en vermogensbelasting

Het concept van een wooncoöperatie met beperkte waardeontwikkeling staat op gespannen voet met de definitie van een eigen woning die de fiscus hanteert voor de eigenwoningregeling. Als een lid van een wooncoöperatie op enig moment minder dan 50% van de marktwaarde ontwikkeling tijdens zijn bewoningsperiode krijgt, kan er geen gebruik meer gemaakt worden van de eigenwoningregeling in het geval de bewoner een hypotheek heeft afgesloten. De eigenwoningregeling houdt ook in dat over de waarde van een hypotheekvrije eigen woning geen vermogensbelasting betaald hoeft te worden. Het inleggen van een grote hoeveelheid kapitaal in een wooncoöperatie als financiering of investering in woning(en) wordt voor de bewoner belast in box 3.

Parapluhypotheek -geen garantie van waarborgfonds Eigen Woningen

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 aspirant-bewoners. 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. Bij het inleggen van een grote hoeveelheid kapitaal in een wooncoöperatie speelt eenzelfde probleem als bij een financiering of investering. In principe zal elke bewoner bij een collectief afgesloten hypotheek door de bank aansprakelijk gesteld kunnen worden voor eventuele betalingsachterstanden van een andere bewoner. Banken zijn bereid om middels een akte van vrijwaring ervoor te zorgen dat bewoners in voorkomende gevallen niet worden aangesproken op de betalingsachterstanden van een ander. Maar de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen zal *geen garantie* op dit soort hypotheek verstreken.

Meegeven opgebouwd eigen vermogen bij uittreden

Als een wooncoöperatie een deel van het opgebouwde eigen vermogen of de waardestijging van het vastgoed wil kunnen meegeven aan een uittredend lid, zal ze over voldoende liquiditeitsreserve moeten beschikken. Voor duurzame betaalbaarheid is het niet gepast dat nieuwe leden die een woning van een vertrekkend lid willen kopen, veel hogere bedragen aan inleggeld of een steeds grotere aankoopsom voor een lidmaatschapsrecht moeten betalen. Ook moet worden voorkomen dat woningen aan derden moeten worden verkocht om een deel van het geïnvesteerde kapitaal weer vrij te maken. Maar wanneer de coöperatie hogere maandlasten in rekening brengt aan haar leden zodat ze de leningen sneller kan aflossen en bovendien in staat is om goed gevulde reserves aan te leggen, is het de vraag in hoeverre dan

nog sprake is van woonlasten die gebaseerd zijn op kostprijs. Contributies aan de coöperatie zullen overigens veelal wel toenemen op basis van bijvoorbeeld inflatie of loonontwikkeling.

Statuten en overschotten

Vaak zijn in de statuten al reserves aangegeven die eerst tot een bepaald niveau moeten worden gevuld, voordat er een vrij te bestemmen bedrag (overschotten) overblijft. In principe zouden de leden van een wooncoöperatie daarna zelf mogen bepalen waaraan ze die overschotten besteden. Dat kan bijvoorbeeld in het verlagen van de contributie van leden. Veel wooncoöperaties kiezen er uit eigen beweging voor om dan alle overschotten aan te blijven wenden voor een maatschappelijk doel dat in de statuten staat gedefinieerd. Vaak heeft dit met de bevordering van soortgelijke huisvestingsprojecten te maken, maar het kan ook gaan om investeringen in andere coöperatieve werkvelden zoals energie, voedsel, verzekeringen, en zorg. Winstmaximalisatie en omzetting naar private eigendom is niet in lijn met het coöperatieve gedachtengoed.

Uitkering rente op ingelegd vermogen

Het opgebouwd vermogen dat gemeenschappelijk eigendom van de coöperatie is en niet door de leden mag worden onttrokken, heet het “vermogen in dode hand”. Het “vermogen op naam” is het deel in het vermogen dat leden bij uittreden aan de coöperatie mogen onttrekken. Als er sprake is van een wooncoöperatie die *nominale aandelen* uitgeeft, is dit gelijk aan *de inleg* die is betaald als men lid wordt. Voor de betaling van inleggeld kan een bescheiden rente worden uitgekeerd die doorgaans statutair beperkt is tot 4%, hooguit 5%. Ook kan aan het eind van het jaar een percentage van de maandelijkse contributies worden teruggestort als de jaarrekening een positief saldo laat zien.

Uitkering bij einde looptijd hypotheek

Er zijn ook woonverenigingen waarbij de vereniging een hypotheek afsluit 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 worden vereffend.

Echter: wanneer de getaxeerde marktwaarde van het vastgoed als maatstaf wordt gebruikt voor een dergelijke eindafrekening, dan ziet de woonvereniging zich op dat moment alsnog genoodzaakt woningen te verkopen om zich aan de 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.

Controlerend orgaan instellen

Als een wooncoöperatie volledig autonoom door bewoners zelf wordt bestuurd, bestaat de mogelijkheid dat zij op een gegeven moment gezamenlijk kunnen besluiten om de statuten te wijzigen of een geheel andere rechtspersoonlijkheid aan te nemen. Om de doorlopende betaalbaarheid op langere termijn te waarborgen, is het bijna noodzakelijk *om* een controlerend orgaan in te stellen. Dit orgaan dient belang te hebben bij het behoud van betaalbaarheid en moet het recht hebben om beslissingen te verhinderen wanneer bewoners wijzigingen uit winstbejag zouden willen doorvoeren. Daarom is het van belang om deze vorm van een wooncoöperatie in de wet en de statuten te verankeren.

Beklemd vermogen in een stichting beperkt onttrekking van financiële middelen

Als voor het beheer van het juridisch eigendom een stichting wordt opgericht, mag het vermogen van de stichting slechts met toestemming van de rechter anders worden besteed dan voor de omzetting in de statuten is voorgeschreven. Het “beklemd vermogen” van de stichting is alleen van toepassing bij een omzetting van een stichting in een andere rechtsvorm; het voorkomt niet dat een stichting haar vermogen juridisch zou kunnen afsplitsen. De doorlopend betaalbare exploitatie van de woningen kan wel duidelijk in de doelstelling van de stichting worden geformuleerd. Tevens kan in de statuten omschreven worden

dat besluiten van het bestuur niet mogen leiden tot overmatige onttrekking van vermogen. In die zin biedt de stichting meer mogelijkheden om een vermogensklem toe te passen dan de vereniging of de coöperatie.

Het optuigen van een additionele rechtspersoon waarmee wordt voorkomen dat de leden van een wooncoöperatie een meer dan redelijke vergoeding voor de individuele bijdragen aan het gemeenschappelijk bezit van de coöperatie kunnen onttrekken lijkt soms erg omslachtig. Een wettelijke definitie zou hier verandering in kunnen brengen. Nederland kent nu geen door leden bestuurde rechtspersoon met een vermogensklem die ook effectief kan worden gehandhaafd door de rechter.

Kansrijke tussenmodellen en hun belemmeringen in Nederland (hoofdstuk 5)

Kansrijke tussenvormen

De volgende twee typen wooncoöperaties worden geïdentificeerd als tussenvorm tussen volledig huren en kopen waarbij eigen vermogen wordt ingebracht: Maatschappelijk Gebonden Coöperatief Eigendom (MGCE) en Mutual Home Ownership Society (MHOS). Kern van MGCE is dat de waardeontwikkeling van de grond niet aan de koper ten goede komt, maar dat deze alleen een beperkte waardeontwikkeling (zoals bouwkostenindex) ontvangt bij verkoop.

Kern van een MHOS is dat iedereen, naast de maandelijkse contributie, aandelen verwerft naar vermogen. Deze aandelen maken een lagere contributie mogelijk en worden bij uittreden uitgekeerd en overgenomen door (nieuwe) leden. Dat dergelijke wooncoöperaties in Nederland anders dan in het buitenland nauwelijks of niet (meer) voorkomen heeft meerdere redenen.

Met hervormingen in het belastingstelsel kunnen dergelijke modellen weer kansrijker worden. Op dit moment is dat niet zo.

Eigenwoningregeling is een financiële belemmering

Sinds 2001 kunnen wooncoöperaties geen gebruik meer maken van de eigenwoningregeling. Dit is een ernstige belemmering voor de financiële haalbaarheid van wooncoöperaties waarbij veel eigen vermogen wordt ingebracht. Het maakt dat het starten van een wooncoöperatie met beperkte waardeontwikkeling financieel niet aantrekkelijk is tenzij een zeer grote korting op de benodigde initiële investering gegeven kan worden. Het fiscale regiem in Nederland anno 2025 ten aanzien van wooncoöperaties met een beperkte vermogensopbouw behoeft aanpassing, wil dit een realistische optie worden.

Hervorming box 3

In de actuele voorstellen voor de hervorming van box 3 is onderscheid gemaakt 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 op ingelegd kapitaal plaatsvindt tussen toetreding en uittreding uit de wooncoöperatie. De eigendomsneutrale woontoeslag die nu als beleidsoptie wordt voorgesteld voor het toekomstig toeslagenstelsel zou hierbij de hypotheekrenteaftrek kunnen vervangen. Met een progressieve belasting op vermogensaanwas, voor zover de waardestijging niet samenhangt met daadwerkelijke gedane investeringen in de woning, wordt speculeren met de waardeontwikkeling veel minder interessant. Dit is echter nog toekomstmuziek.

Hoog tarief overdrachtsbelasting kan met sbi-code wooncoöperaties worden verlaagd

Daarnaast geldt nu bijna altijd het hoge tarief overdrachtsbelasting (10,4% in plaats van 2%) wanneer een wooncoöperatie als rechtspersoon de woning aanschaft. Dit tariefverschil is ingevoerd om mensen die een

koopwoning voor eigen bewoning zoeken een betere kans te geven tegenover commerciële beleggers. Bij wooncoöperaties is feitelijk sprake van zelfbewoning. Maar voor de registratie van een wooncoöperatie in het handelsregister bestaat geen specifieke sbi-code. Een verbeterde identificeerbaarheid van wooncoöperaties met beperkte waardeontwikkeling vergemakkelijkt een passend beleid, namelijk het lage tarief overdrachtsbelasting.

Gezamenlijke hypotheek?

Evenals de huurdersvarianten zullen de tussenvormen uit het vorige hoofdstuk ook gebruik moeten *kunnen* maken van een gezamenlijk afgesloten hypotheek. De wooncoöperatie als rechtspersoon is dan juridisch eigenaar van het vastgoed en de (paraplu)hypotheeknemer. Als zakelijke klant van de bank kan de wooncoöperatie een hypotheek afsluiten tot hooguit 60%/70% van de prijs van het vastgoed. Ook het niet kunnen verkrijgen van een Nationale Hypotheek Garantie (NHG) betekent dat de bank een extra risico-opslag in de rentetarieven verwerkt.

De individuele leden kunnen in een beperkt aantal modellen bij de bank een individuele lening krijgen waarvoor ze hun lidmaatschapsrecht in onderpand geven. Daarmee krijgt de bank de mogelijkheid om een bewoner bij wanbetaling uit de woning te zetten. Dit betekent ook dat de bank niet uitsluitend met een zakelijke klant te maken heeft en daarmee ook een zorgplicht kent. Wanneer de wooncoöperatie failliet gaat en haar leden in de financiële problemen komen, 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. Banken staan dus niet te popelen om de mogelijke risico's van een ongebruikelijke eigendomsvorm te onderzoeken als het aantal leningen voor deze eigendomsvorm gering is.

Acte van vrijwaring kan NHG mogelijk maken

Een parapluhypotheek afgesloten door een wooncoöperatie heeft tot gevolg dat de leden onderling medeaansprakelijk zijn bij betalingsproblemen. Daarmee kan volgens de huidige regels geen NHG worden verkregen. Het probleem van mede-aansprakelijkheid zou goed ondervangen kunnen worden middels een akte van vrijwaring waarin de bank aangeeft dat ze een lid niet aansprakelijk zal stellen voor de betalingsachterstanden van de andere leden en vice versa. Banken zijn al langere tijd gewend om in dit soort situaties een dergelijke akte van vrijwaring af te geven.

Afspraken over vergoeding en woningtoewijzing bij verkoop

In een koopcontract van een woning kunnen in principe ook afspraken opgenomen worden over de maximale vergoeding en de toewijzing bij doorverkoop. Door kettingbedingen en boeteclausules op te nemen in de koopovereenkomst zal de potentiële koper worden aangespoord om zich aan de afspraken te houden en deze ook weer aan de volgende eigenaar op te leggen. Een eigenaar kan echter wel de rechter verzoeken om deze bedingen in het contract geheel of gedeeltelijk te ontbinden. Daarbij zal dan door de rechter een belangenafweging worden gemaakt die mogelijk ten gunste van de eigenaar uitvalt.

Toekenning waardeontwikkeling op basis van 'fair value'

Wooncoöperaties kunnen om toch sprake te laten zijn van een gedeelde waardeontwikkeling bij volledig juridisch eigendom van de leden mogelijk gebruik maken van het 'fair value' principe waar bijvoorbeeld ook bij de Koopgarant regeling sprake van is. De leden behouden daarbij hun recht op hypotheekrenteafrek en hypotheekgarantie.

Uitgangspunt van *dit door de overheid bepaalde fair value principe* is dat de koper bij vertrek een boekhoudkundig eerlijke prijs zal moeten betalen voor de verkregen korting. Bij sterk stijgende koopprijzen zoals we die het afgelopen decennium hebben meegemaakt, schiet deze formule echter tekort om ook echt doorlopende betaalbaarheid te garanderen. Het grootste deel van de waarde komt namelijk aan de bewoner toe, of de stijging c,q, daling groot is geweest of niet.

Classificatie van collectieve woonvormen, waaronder wooncoöperaties (hoofdstuk 6)

Er is een scala aan tussenvormen tussen huur en koop

Op basis van de verschillende mogelijkheden en onmogelijkheden wordt concluderend een overzicht gegeven van de mogelijke vormen van een wooncollectief:

- Wooncoöperatie met huurcontracten zonder vermogen op naam (WH), waaronder:
 - Wooncollectief die woningen huurt van een woningbouwcorporatie (**WHb**)
 - Wooncollectief waarin de leden huren van hun eigen vereniging (**WHv**)
- Wooncollectief met een nominaal leden aandeel plus vermogen in dode hand (**WN**)
- Wooncollectief met een gezamenlijke hypotheek, vermogen op naam, en een verdeelbare collectieve vermogensaanwas (**WE**)
- Wooncollectief met een gezamenlijke hypotheek en beperkte waardeontwikkeling op het vermogen op naam (**WB**):
 - Wooncollectief met toenemend aantal geïndexeerde aandelen op naam (**WBa**)
 - Wooncollectief met een paraplulahypotheek en gekocht woonrecht met een geregleerde overdrachtprijs (**WBw**)
- Wooncollectief met individueel bekostigde woningen met beperkingen op doorverkoop. Hierbij gaat het om het mogelijk maken van coöptatie van nieuwe kopers en niet over de doorverkoopprijs. (**WD**)

De mate waarin er sprake is van individueel bezit neemt in onderstaand schema van links naar rechts toe. Grofweg kan men stellen dat doorlopend betaalbare woningen vrijwel uitsluitend aan de linker kant voorkomen en alleen volledig geborgd zijn door de wooncoöperatie.

Heel eenduidig is de relatie dus niet omdat bijvoorbeeld in de uitvoering (zoals gehanteerd percentage voor rendement op aandeel) grote verschillen kunnen zitten.



Positie tussenmodellen

Toetsing aan definities en beginselen van wooncoöperaties

In het rapport worden bovenstaande voorbeelden beschreven en is aangegeven in hoeverre de verschillende woonvormen aansluiten bij de definitie en beginselen van een coöperatie en of deze binnen de Europese Unie mogelijk ook tot de sociale economie gerekend zouden kunnen worden. Dat geldt zonder twijfel voor de huurvarianten (WHb en WHv).

Voor de wooncollectieven WN en WE geldt het ook, mits een beperkte winst op aandelen resp. een beperkte vermogensuitkering goed geregeld is.

De wooncollectieven WBa en WBw (waarvoor de huidige regelgeving een grote belemmering vormt) kunnen met moeite als wooncoöperatie gezien worden of behorend bij de sociale economie evenals de vorm WD, en in het laatste geval alleen wanneer er sprake is van een significant geregleerde overdrachtprijs.

Gebleken is dat bij een vrij verpandbaar lidmaatschapsrecht de pandhouder zoveel zeggenschap in de

coöperatie krijgt dat het beginsel met betrekking tot autonoom bestuur door leden onder druk komt te staan.

Conclusies (hoofdstuk 7)

Gebleken is in dit onderzoek 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 in het verleden ook in Nederland hebben bestaan. In vergelijking met een reguliere koopwoning zouden de bewoners van een dergelijke wooncoöperatie nu in een zeer onaantrekkelijk fiscaal regiem terecht komen.

Doordat de eigenwoningregeling in 2001 is gewijzigd, kan geen gebruik meer worden gemaakt van de hypotheekrenteaftrek en vindt belastingheffing in box 3 plaats.

Ook is sprake van een hoge overdrachtsbelasting *bij de initiële aankoop door een wooncoöperatie*. Door deze belemmeringen zal al snel de keuze voor een reguliere koopwoning worden gemaakt. Maar het is denkbaar dat het fiscale regime in de toekomst wordt gewijzigd. Hiervoor zijn zoals hiervoor aangegeven suggesties gedaan. De hervorming van box 3 staat inmiddels op de agenda van de rijksoverheid; in dit kader zou een wijziging ten behoeve van wooncoöperaties meegenomen kunnen worden.

Om wooncoöperaties te laten slagen, is een voor deze woonvorm specifieke behandeling nodig ten opzichte van commerciële vastgoedproducten. Dit is binnen de Europese staatssteunregels toegestaan, mits de wooncoöperatie aan specifieke kenmerken voldoet. 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. Mogelijkheden om met inbedding of controle vanuit een tweede rechtspersoon een constructie te realiseren die deze eigenschappen vertoont is zeker mogelijk.

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.

Mei 2025