

Advies over de Regeling experiment verkoopregels wooncoöperaties

30 augustus 2022

Inleiding

Acht jaar werken aan de voorbereiding om een wooncoöperatie op te zetten levert veel inzichten op. Hier worden alleen de kernpunten genoemd zonder veel uitwerking. Eerst zal ik ingaan op het perspectief van de wooncoöperatie en daarbij horende algemene aandachtspunten om vervolgens de leerpunten vanuit onze voorbereiding te bespreken en te komen tot aanbevelingen betreffende de regeling. De hier voorgestelde verbeteringen van de regeling zijn op zich niet voldoende. Er is aanvullend beleid nodig. Als dat er is gaat wellicht de eigenaar van ons project toch overstag en kunnen wij onze wooncoöperatie alsnog vorm geven. Die wens blijft leven.

Wenselijke situatie

De regeling experiment verkoopregels wooncoöperaties is gericht op het mogelijk maken van collectief wonen op basis van collectief vermogen. Dit is een prachtig perspectief. Gemeenschappelijk wonen biedt mensen de sociale structuur die door velen gewenst is en op diverse manieren bijdraagt aan het welbehagen van betrokkenen. Gemeenschappelijk wonen kent zoveel verschillende vormen, waardoor er vrijwel altijd een invulling is die aansluit bij verschillende wensen van betrokkenen. Gezamenlijke aankoop van de gebouwen en grond maakt het mogelijk om de gemeenschap in stand te houden en financieel onafhankelijk te zijn en zo haar eigen gemeenschappelijke toekomst richting te geven. De woningen en de grond zijn dan eigendom van de gemeenschap, waardoor ook gegarandeerd is dat de inzet van het kapitaal gericht is op het wonen en het woongenot. Netto overschotten worden automatisch ingezet ter verbetering aan de woningen waaronder verduurzaming. Er is geen drang om te streven naar winstbejag. Het gemeenschappelijk woonbelang is richtinggevend.

Algemene aandachtspunten

Wooncoöperatie wordt ook wel omschreven als een derde weg om wonen vorm te geven. Het is geen huur en het is geen koop. Het collectief koopt en de bewoners huren van het collectief. Een constructie met beduidend veel voordelen.

De onbekendheid is echter groot. Dit werkt door in de tijd en inzet en investeringen nodig om te komen tot realisatie van een wooncoöperatie. Het lange aanlooptraject met zoveel te regelen facetten maakt ondersteuning noodzakelijk (inclusief financiën).

De wooncoöperatie biedt de mogelijkheid voor mensen met lagere inkomens in de sociale woningbouwsector om (gemeenschappelijk) te kopen. Juist het feit dat het grootste deel van de mensen in de gemeenschap niet over eigen vermogen beschikt, vraagt extra financiële inzet. Bovendien is er bij collectieve koop geen sprake van hypotheek, maar lening. Hypotheekaf trek is niet aan de orde en de condities bij een lening zijn slechter dan bij een

hypotheek. Vele subsidieregelingen blijken door de bijzondere vorm van huur/koop niet van toepassing.

Deze algemene inzichten hebben ook in ons specifieke voorbeeld een rol gespeeld en nog veel meer. Daarom eerst iets over ons project.

Leren uit ervaring

Ons gemeenschappelijk woonproject Centraal Wonen het Punt is in 1985 gestart. De eigendom is in handen van de toegelaten instelling de Woningstichting te Wageningen en de 46 woningen worden individueel verhuurd, waarbij ook de huur van de gemeenschappelijke ruimtes en tuin in de individuele huur inbegrepen is. In 2014 is binnen Centraal Wonen weer eens het idee ter hand genomen om het project aan te kopen. We willen meer zelfbeschikking om diversiteit in toewijzing te vergroten en versnelling van het verduurzamingstraject.

In 2016 werd voor het eerst de regeling vastgesteld en dat was voor ons een grote stimulans om onze plannen door te zetten. Inmiddels maken we met deze nieuwe regeling dus al de derde nieuwe vorm mee. We zijn sinds het oppakken van ons initiatief in 2014 nu acht jaar verder. Alle facetten in de voorbereidingsfase voor de aankoop zijn doorlopen. Er is ervaring opgedaan in:

- Overleg en plannen maken in een community van ongeveer 80 mensen.
 - Concretisering van het perspectief van aankoop van benoemingen van doelstellingen tot en met opstelling nieuwe organisatie en vandaaruit procesbeschrijvingen van de toekomstige organisatie en alle onderdelen.
 - Inventarisatie van bouwkundige staat en opstelling van een bouwkundig plan na aankoop.
 - Financiële planning en begrotingen en de vele noodzakelijke wijzigingen door veranderingen in waardestijgingen en rentepercentages.
 - Subsidieplannen opstellen voor provincie en nationale overheid en verantwoorden.
 - Inventariseren van banken betreffende bereidheid lening te verschaffen.
 - Zoeken naar andere vormen van financiering.
 - Overleg met huidige eigenaar, banken, gemeenten, provincie, administratie -en onderhoudsbedrijven en vele andere partijen. Inspelen op veranderende eisen van de huidige eigenaar. en voortdurende afstemming met bank in verband met nieuwe wensen van de eigenaar.
 - Opstelling van juridische constructie van de gemeenschap en mogelijke overeenkomsten voor overdracht met bedingen met de huidige eigenaar en banken.
 - Op de hoogte blijven van en inspelen op veranderende wet- en regelgeving
 - Inspelen op de veranderende algemene financiële situatie en eigen begroting aanpassen.
- Etc. etc.

Dit is pionieren. Op verschillende vlakken werd aan plannen gewerkt en omdat ze ook invloed op elkaar hebben moet er voortdurend meerdere ballen in de lucht worden gehouden, die ook van vorm en kleur kunnen verschieten.

In ons geval heeft dit proces van aankoop langer geduurd dan het traject in de jaren tachtig van opbouwen van de gemeenschap en bouw van het project.

Nu, na acht jaar:

De voorbereiding is zodanig klaar, dat we als wooncoöperatie kunnen starten.

En nu, na acht jaar:

Anderhalve maand geleden is ons verteld dat de Raad van Commissarissen van de Woningcorporatie heeft besloten niet te willen verkopen. De schriftelijke onderbouwing is er zelfs nog niet. Financiële argumenten spelen in ieder geval een rol.

Conclusies en aanbevelingen

-Er valt heel veel te leren van projecten die niet doorgaan, dus van ons traject. Wij hebben de afgelopen jaren andere initiatieven kunnen ondersteunen. Dat is winst. Hier volgen enkele kernpunten en verder overleg is altijd mogelijk.

Verbeteringen van de regeling

-De regeling stelt eisen t.a.v. van de bewoning door mensen met een kleine beurs bij aankoop en na aankoop. Dat is prima, maar wij kregen ook nog eens te maken met stringentere eisen van de gemeente. Dit moet voorkomen worden.

-Maatschappelijk kapitaal mag niet weglekken. Dit is terecht. Echter er is meer denkwerk nodig om tot een goede uitbouw te komen. Zo hebben wij bij de planontwikkeling ontdekt dat juist de collectieve aankoop heel goed speculatie uit kan sluiten, want individuele bewoners in een collectief project hebben geen belang bij verkoop. De huidige regels zijn te ingewikkeld (geformuleerd) en mogelijk niet nodig. Dit aspect moet eerst veel beter op consequenties en mogelijke andere oplossingen uitgewerkt worden.

-De anti-speculatieregels kunnen beter vervangen worden door een regeling zoals bij koopgarantwoningen. Dan koopt de toegelaten instelling het geheel van de woningcoöperatie weer terug. Dit is een prachtige manier om speculeren te voorkomen en is ook de gewenste aanpak geweest van onze bewoners.

-Volgens de regeling moet veel in de statuten van de wooncoöperatie geregeld worden. In ons geval vertrouwde de eigenaar daar niet op (deels onterecht) en moesten allerlei andere juridische constructies doordacht worden. Er zijn zeker andere juridische constructies van overeenkomsten en daarbij bedingen denkbaar. Ook voor de eeuwigheid.

De regeling kan in een veel eenvoudiger vorm tegemoet komen aan de voorwaarden die er aan ten grondslag liggen. Echter onze ervaring leert dat de regeling alleen niet genoeg is.

Aanvullingen op de regeling noodzakelijk

-Gezien de financiële situatie van (toekomstige) bewoners geeft deze regeling alleen niet voldoende armslag. Er zijn aanvullende maatregelen nodig. Er is een mogelijkheid nodig om leningen te krijgen die passen bij deze derde weg van koop/huur.

-Dit is ook passend omdat de speciale koop/huur vorm al met zich meebrengt dat vele bestaande regelingen uitgesloten zijn, niet alleen met leningen/hypotheek, maar ook

belastingen en subsidieregelingen voor bijvoorbeeld verduurzaming. Deze koop/huur vorm valt vaak buiten de regelingen.

-De overheid zal moeten kijken welke wettelijke regelingen de inzet van deze regeling bemoeilijken. Zo hebben wij ervaren dat de Autoriteit Wonen niet accepteerde dat een expert vanuit een toegelaten instelling in een andere regio ons zou ondersteunen. Ook heeft de AW het niet toegestaan dat de huidige eigenaar ons een lening zou verschaffen. De AW moet ook leren om mee te denken binnen de wettelijke ruimte in plaats van zeer stringent de regels te willen toepassen.

-De bereidheid van toegelaten instellingen is te gering. Dit is een knelpunt dat de overheid zal moeten oppakken. Bewoners kunnen langdurig werken en komen tot prachtig plannen maar de uiteindelijke beslissing ligt bij de toegelaten instelling.