



Reactie consultatie Regeling experiment verkoopregels wooncoöperaties

Bij deze maakt !WOON van de gelegenheid gebruik om de concept regeling experiment verkoopregels wooncoöperaties te reageren. !WOON heeft sinds 2015 veel vragen van bewoners over de wooncoöperatie gekregen en ook veel vragen van bewoners die zich verenigen in een wooncoöperatie om van hun corporatie de woningen over te nemen om die zelf te kunnen gaan beheren.

We zien dat de wooncoöperatie op het gebied van nieuwbouw inmiddels goed van de grond komt. De interesse is er ook onder zittende bewoners maar de verkoopregeling op basis van artikel 18a van de Woningwet kent nog veel knelpunten. Tot nu toe zijn maar twee initiatieven in het aankopen van bezit van een corporatie onder de regels van de woningwet geslaagd.

De regeling kent een procedure voor de aankoop van bezit van een toegelaten instelling door een wooncoöperatie die door de zittende bewoners (huurders) is opgericht. De wooncoöperatie moet daarvoor aan een aantal vereisten voldoen:

- De helft van de bewoners moet een inkomen hebben dat voldoet aan de toelatingseisen (inkomensgrens) in artikel 16, eerste lid van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting.
- In de statuten dient geborgd te worden dat ook in de toekomst minimaal de helft (de meerderheid) van de huishoudens aan het inkomen in artikel 16, eerste lid van het Besluit toegelaten instellingen blijft voldoen.
- Tevens dient de wooncoöperatie in de statuten op te nemen dat bij verkoop door de wooncoöperatie een eventuele korting op de marktwaarde aan de verkopende toegelaten instelling wordt betaald en minstens 50 procent van de waardevermindering bij verkoop door de wooncoöperatie.

De woningen, het complex mag door de toegelaten instelling aan de wooncoöperatie verkocht worden tegen een prijs van minimaal 50 % van de getaxeerde leegwaarde vrij van huur of tegen 50 % van de woz waarde.

Met de beperkingen in de statuten en in de verkoopakte wordt speculatie door de bewoners met het vastgoed voorkomen. Daarnaast wordt geborgd dat minimaal de helft van de woningen beschikbaar blijft voor de doelgroep.

De regeling kent een belangrijk knelpunt: Enerzijds wordt geregeld dat de woningen beschikbaar blijven voor de doelgroep, anderzijds baseert men de verkoopprijs op de leegwaarde vrij van huur.

Een wooncoöperatie wil als organisatie van bewoners de woningen tegen kostprijs op lange termijn verhuren. De leegwaarde vrij van huur sluit daarbij als waardebegrip niet aan.

Als een wooncoöperatie woningen overneemt en die woningen verhuurt tegen een huurprijs onder de liberalisatiegrens zal in veel gevallen de kasstroom te laag zijn om aankoop van de woningen te kunnen financieren. Daarmee is aankoop door wooncoöperaties, ook als de wooncoöperatie en de toegelaten instelling dit nastreven bijna niet mogelijk.

- De verkoopprijs zou dus moeten uitgaan van de waarde in verhuurde staat. Daarbij wordt gekeken naar de huursom en de noodzakelijke investeringen in het gebouw en de onderhoudstoestand. Met een Netto contante waarde taxatie kan de wooncoöperatie beter in kaart brengen of aankoop en verhuur mogelijk is en weet een bank ook of financiering haalbaar is.
- Daarnaast gaat de verkoopregeling er nog teveel vanuit dat alle woningen sociaal verhuurd zijn. Sommige coöperaties verhuren ook middeldure huurwoningen. In de huidige regeling kunnen bewoners geen coöperatie starten als meer dan de helft van de woningen middeldure huurwoningen zijn. We stellen voor om in die gevallen waarbij bij de verkoop 50 % of meer van de huurwoningen boven de liberalisatiegrens uitkomt de inkomenstoets van 50 procent doelgroep te laten vallen.

Het is uiteindelijk de keuze van de toegelaten instelling of en wanneer er verkocht wordt aan een wooncoöperatie. Daarnaast is er toestemming vereist voor de verkoop door de toezichthouder. Met de voorgestelde wijzigingen zijn er daarmee voldoende waarborgen en wordt de kans op succes voor een wooncoöperatie groter.

Met vriendelijke groet,

Clemens Mol

Programmaleider wooncoöperaties.