



## Vragen en voorstellen BTIV

### Ingediend door Stichting Coöperatief Finsterwolde

*Vragen en voorstellen in het kader van de consultatieronde Technische wijzigingen BTIV*

*18 december 2015*

*Auteur: Solvejg ter Meer, projectleider wooncoöperatie Finsterwolde, namens Stichting Coöperatief Finsterwolde*

- A. Neemt in het algemeen voorstellen gedaan door Stichting Opmaat d.d. 14 december 2015 over.*
- B. Bespreekt daarna eigen casus, stelt vragen en doet voorstellen*

*A. Neemt in het algemeen over voorstellen gedaan door Stichting Opmaat:*

*Voorstel in het kader van de consultatieronde Technische wijzigingen BTIV*

*14 december 2015*

*Auteurs: Rein Bakker en Bernard Wouters, Stichting OpMaat*

### Samenvatting

De huidige regels voor verkoop van woningen door toegelaten instellingen zijn afgestemd op twee categorieën verkopen: verkopen aan derden en verkopen aan natuurlijke personen voor eigen bewoning. Op verkopen aan wooncoöperaties zijn nu formeel de regels voor verkopen aan derden van toepassing. Deze verkoopregels bevatten een aantal ernstige belemmeringen. Deze kunnen worden weggegooid door de regels voor verkoop aan natuurlijke personen zo veel mogelijk overeenkomstig van toepassing te verklaren op de verkoop aan wooncoöperaties. Een dergelijke verruiming is o.i. passend omdat het, net als bij verkoop aan natuurlijke personen, gaat om verkoop ten behoeve van eigen bewoning en op deze wijze het ongewenst weglekken van maatschappelijk vermogen kan worden voorkomen.

### De wooncoöperatie

Binnen een wooncoöperatie kiezen burgers er voor om gezamenlijk de verantwoordelijkheid te nemen voor hun woonsituatie. De woningen of woonruimten zijn eigendom van de coöperatie. De leden bewonen hun woongelegenheden op basis van een huurovereenkomst met de coöperatie of op basis van een lidmaatschapsrecht. In de praktijk wordt als rechtsvorm niet alleen de coöperatie gebruikt maar ook de (gewone) vereniging, die dan doorgaans 'woonvereniging' wordt genoemd. In deze notitie gebruiken we, voor zover niet anders vermeld, de term 'wooncoöperatie' als verzamelbegrip.

### Huidige situatie: regels voor verkoop aan derden

Bij het vervreemden (verkopen) van woningen (woongelegenheden) door een toegelaten instelling wordt in het Besluit toegelaten Instellingen volkshuisvesting 2015 (BTIV) en de Ministeriele Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (MR) onderscheid gemaakt tussen:

1. vervreemding aan derden.
2. vervreemding aan natuurlijke personen voor eigen bewoning

Aangezien de wooncoöperatie geen natuurlijk persoon is, gelden bij verkoop aan een wooncoöperatie de regels voor vervreemding aan derden.

## **Belemmeringen bij regels vervreemding aan derden**

De toepassing van de huidige regels voor verkoop aan derden leveren bij verkoop aan wooncoöperaties zowel procedurele als inhoudelijke knelpunten en belemmeringen op:

### *1. De procedures*

Diverse procedurele bepalingen die gelden bij verkoop aan derden zijn niet goed uitvoerbaar bij verkoop aan een wooncoöperatie of zorgen voor nodeloze vertraging of onzekerheid, zonder dat ze wezenlijk bijdragen aan de kwaliteit van het verkoop(voorbereidings)proces:

- a. De koper dient bonafide te zijn, aan te tonen met een Verklaring Omtrent Gedrag, eventueel aan te vullen met een Bibob-procedure. Dit criterium gaat er van uit dat de koper en natuurlijk persoon is. Bij een rechtspersoon die bestaat uit de bewoners zelf is het criterium niet uitvoerbaar en niet relevant.
- b. Er dient een openbare aanbesteding te hebben plaatsgevonden. Dit is niet te verenigen met verkoop aan bewoners die zijn verenigd in een wooncoöperatie. Bij openbare aanbesteding zou het risico bestaan dat een externe investeerder de woningen opkoopt waardoor het verkoopplan aan de wooncoöperatie strandt.
- c. Bij blijvend gereguleerde huurwoningen dient er een (positieve) zienswijze van de betrokken bewonersorganisatie te zijn. Dit is een nodeloze formaliteit, aangezien de meest betrokken bewonersorganisatie de wooncoöperatie zelf is.
- d. De koper van blijvend gereguleerde huurwoningen dient een verklaring omtrent sociaal verhuurdersgedrag te tekenen. Een dergelijke verklaring is niet relevant indien de kopende partij de woningen zelf collectief gaat beheren en bewonen.
- e. Blijvend gereguleerde huurwoningen moeten eerst zijn aangeboden aan de zittende huurders, daarna aan een andere lokaal werkzame t.i. Pas daarna kan openbare aanbesteding plaatsvinden. De openbare aanbesteding is al onder b besproken. Aanbieding aan (en eventuele acceptatie door) individuele zittende huurders of een andere t.i. doorkruist de mogelijkheid van de voorgenomen verkrijging door de wooncoöperatie.

### *2. De prijsregels*

Bij verkoop aan derden gelden enkele stringente prijsregels. Na een opsomming van de regels bespreken we de mogelijke knelpunten.

- a. Bij verkoop van geliberaliseerde of te liberaliseren huurwoningen dient de verkoopprijs tenminste gelijk te zijn aan de marktwaarde (bedoeld is marktwaarde in verhuurde staat) of de WOZ-waarde.
- b. Blijvend gereguleerde woningen worden verkocht voor tenminste 75% van de leegwaarde of WOZ-waarde.
- c. In afwijking van het voorgaande kunnen de woningen worden verkocht voor een prijs lager dan 75% van de leegwaarde of WOZ-waarde onder de volgende voorwaarden:
  - De prijs is minstens gelijk aan de leegwaarderatio bedoeld in art 17a lid 2 uitvoeringsbesluit inkomstenbelasting.
  - De woningen dienen na eigendomsoverdracht tenminste 7 jaar voor verhuur bestemd te blijven.

- Tot 30 jaar na eigendomsoverdracht wordt de eventuele winst bij uitponding evenredig verdeeld tussen de t.i. en de derde.

Bij een aankoop van woningen door een wooncoöperatie ten behoeve van voortzetting van de verhuur is een rendabele exploitatie over het algemeen alleen mogelijk indien de aankoopprijs gelijk is aan de bedrijfswaarde die voor de t.i. geldt. In sommige gevallen is een aankoopprijs haalbaar die beperkt boven de bedrijfswaarde ligt. In de praktijk ligt de bedrijfswaarde echter veelal aanzienlijk lager dan de hierboven bij a t/m c genoemde minimumgrenzen. Met toepassing van de prijsregels bij verkoop aan derden is een rendabele exploitatie door de wooncoöperatie dan ook meestal niet mogelijk.

### Het alternatief: uitbreiding regels verkoop aan natuurlijke personen naar wooncoöperaties

De huidige verkoopregels voorzien ook in de verkoop van woningen aan natuurlijke personen die de woning als hoofdverblijf (gaan) bewonen.

De regels voor verkoop aan natuurlijke personen die de woning zelf als hoofdverblijf (gaan) bewonen hebben niet de procedurele belemmeringen die zijn geschetst bij verkoop aan derden. Bovendien bieden de regels voor de prijsvorming meer speelruimte, waarbij er dan bij verkoop met korting van meer dan 10% van de leegwaarde wel sprake moet zijn van verkoop onder voorwaarden. Tenslotte is er de mogelijkheid om met goedkeuring van de minister af te wijken van de verkoopregels.

De mogelijkheden voor verkoop aan wooncoöperaties zouden aanzienlijk worden verbeterd indien de regels voor verkoop aan natuurlijke personen analoog van toepassing worden.

Formeel zijn de regels voor verkoop aan natuurlijke personen niet van toepassing bij verkoop aan een coöperatie, omdat het daarbij immers gaat om verkoop aan een rechtspersoon. Bij een wooncoöperatie is deze rechtspersoon een collectief van natuurlijke personen die de woningen zelf gaan bewonen. Het verschil is dat de koper dan niet een individuele natuurlijke persoon is maar een collectief van natuurlijke personen. De belangrijkste overeenkomst is dat ook bij een wooncoöperatie de woningen bedoeld zijn voor eigen bewoning. Daar komt nog bij dat over het algemeen het exploitatieperspectief van de kopende partij aanzienlijk verder reikt: de wooncoöperatie continueert ook bij bewonersmutaties de wijze van exploitatie.

Bij analoge toepassing van de verkoopregels op verkoop aan wooncoöperaties moet worden afgebakend voor welke situaties dit geldt. Een voorzet:

- De wooneenheden worden verkocht aan een coöperatie of een vereniging.
- De wooneenheden (zelfstandig of onzelfstandig) worden uitsluitend bewoond door leden van de coöperatie of de vereniging met hun huishouden.
- De leden hebben het gebruiksrecht van hun wooneenheid op grond van een huurovereenkomst met de coöperatie of de vereniging of op grond van een lidmaatschapsrecht van de coöperatie of de vereniging.

Met de koppeling van het lidmaatschap aan het gebruiksrecht wordt geborgd dat de woningen gebruikt gaan worden voor eigen bewoning, zoals is bedoeld in de regels voor verkoop aan natuurlijke personen.



Op deze manier wordt het mogelijk om woningen aan een wooncoöperatie te verkopen met een korting tot 50% van de leegwaarde. Bij een korting van meer dan 10% gelden in dat geval de gebruikelijke regels voor verkoop onder voorwaarden. De afrekening met de t.i. van de oorspronkelijke koperskorting en/of een gedeelte van de waardeontwikkeling vindt dan uiterlijk plaats bij verkoop van de woningen door de wooncoöperatie. Hieronder valt ook een eventuele splitsing in appartementsrechten.

Analoge toepassing van de regels voor verkoop onder voorwaarden voorkomt dat bij de wooncoöperatie een ongerechtvaardigde verrijking plaatsvindt ten koste van het maatschappelijk kapitaal van de t.i.. Bovendien kan de t.i. op termijn een rendement als compensatie voor de bij verkoop verstrekte korting realiseren.

### **Enkele zaken ter nadere uitwerking**

Verkopen aan natuurlijke personen die passen binnen de verkoopregels worden door de t.i. achteraf verantwoord. Het is de vraag of dit voldoende is bij verkoop aan een wooncoöperatie. Er is immers een zeker risico op oneigenlijk gebruik. Dit zou bijvoorbeeld kunnen optreden indien op initiatief van de t.i. woningen worden overgedragen aan wooncoöperaties zonder dat feitelijk sprake is van zelfbeheer. Te overwegen is daarom om dergelijke verkopen vooraf te laten goedkeuren door de minister. Een zienswijze van de gemeente zou dan onderdeel kunnen zijn van de goedkeuringsprocedure.

Bij verkopen aan natuurlijke personen waarbij het bruto jaarinkomen van het huishouden lager dan € 38.950 (prijspeil 2015) en waarbij er een korting is van ten hoogste 25%, is het mogelijk om met minder voorwaarden te volstaan. Naar onze mening is het niet zinvol om deze optie mogelijk te maken voor wooncoöperaties. Ten eerste is de toetsing op het criterium uitermate gecompliceerd. Ten tweede heeft de praktijk van de afgelopen jaren aangetoond dat het afzien van waardedeling niet wordt toegepast bij 'verkoop onder voorwaarden'. Cruciaal hierbij is dat dergelijke aankopen niet of nauwelijks te financieren zijn omdat geldverstrekkers het afzien van waardedeling als een verhoogd risico beschouwen, zeker bij lagere inkomensgroepen.

Er zijn meerdere initiatieven waarbij een wooncoöperatie van de t.i. een complex wil overnemen waarvoor de t.i. sloop of hoogniveaurenovatie heeft gepland. De bepaling dat in dat geval voor 'opknapwoningen' uitgegaan mag worden van de residuele waarde biedt op zich een goed aanknopingspunt. Bij het overleg in de praktijk blijkt echter dat het onduidelijk is wanneer sprake is van 'opknapwoningen'. Te overwegen zou zijn om dit nader te omschrijven, bijvoorbeeld: de renovatiekosten bedragen ten minste 50% van de WOZ-waarde.



## Bijlage: Huidige regels bij verkoop woningen door woningcorporaties

Van toepassing zijn:

BTIV: Besluit toegelaten Instellingen volkshuisvesting 2015

MR: Ministeriele Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015

Bij het vervreemden (verkopen) van woningen (woongelegenheden) door een toegelaten instelling wordt in het BTIV en de MR onderscheid gemaakt tussen:

1. vervreemding aan derden
2. vervreemding aan natuurlijke personen voor eigen bewoning

Daarnaast gelden aanvullende regels voor:

3. de waardebeoordeling van 'opknapwoningen'

### **1. Vervreemding aan derden**

Onder derden worden verstaan: anderen dan een toegelaten instelling of een natuurlijk persoon die de woning zelf zal gaan bewonen.

Regels algemeen:

Voor vervreemding aan derden is toestemming vooraf nodig (BTIV art. 27).

Algemene regels hierbij:

- Een zienswijze van de gemeente, deze dient in beginsel positief te zijn. (BTIV art. 25.2.b.1 en 25.2.c.1.)
- De koper dient bonafide te zijn, een Verklaring Omtrent Gedrag (VOG) is verplicht. (BTIV art. 25.1.b.) Een Bibob-procedure kan vereist zijn (dit ter beoordeling van de Autoriteit).
- Er dient een openbare aanbidding te hebben plaatsgevonden (BTIV art 25.2.d.3). Openbare aanbidding is niet nodig bij verkoop aan dochter van de t.i.

Aanvullende regels bij verkoop van geliberaliseerde of te liberaliseren huurwoningen:

- de verkoopprijs dient tenminste gelijk te zijn aan de marktwaarde (bedoeld is hier de marktwaarde in verhuurde staat, waarbij rekening wordt gehouden met verkoop aan het einde van de huurovereenkomst) of de WOZ-waarde (BTIV art. 26.1.c).

Aanvullende regels bij verkoop van blijvend gereguleerde huurwoningen:

- een zienswijze van de betrokken bewonersorganisatie, in beginsel positief (BTIV art. 25.2.c.1)
- Koper dient een verklaring omtrent sociaal verhuurdersgedrag te tekenen (BTIV art. 25.2.c.2)
- De woningen moeten eerst zijn aangeboden aan de zittende huurders tegen een prijs van maximaal 100% van de leegwaarde of de WOZ-waarde, of onder voorwaarden, daarnaast aan een andere lokaal werkzame t.i. (BTIV art. 25.2.b.4), daarna openbare aanbidding.
- Lege woningen worden verkocht voor tenminste de marktwaarde leeg of de WOZ-waarde (BTIV art. 26.1.a.2.)
- Verhuurde woningen worden verkocht voor tenminste 75% van de leegwaarde of de WOZ-waarde (BTIV art. 26.1.a.2.)
- Bij verkoop van verhuurde woningen voor een prijs lager dan 75% van de leegwaarde of de WOZ-waarde (BTIV art. 26.1.a.2.):

- De prijs is minstens gelijk aan de leegwaarderatio bedoeld in art. 17a lid 2 uitvoeringsbesluit inkomstenbelasting:

Jaarhuur als perc. WOZ		Leegwaarderatio
meer dan	niet meer dan	
0%	1%	45%
1%	2%	51%
2%	3%	56%
3%	4%	62%
4%	5%	67%
5%	6%	73%
6%	7%	78%
7%	-	85%

- De woningen dienen na eigendomsoverdracht tenminste 7 jaar voor verhuur bestemd te blijven.
- Tot 30 jaar na eigendomsoverdracht wordt de eventuele winst bij uitpanding evenredig verdeeld tussen de TI en de derde.

## 2. Vervreemding aan natuurlijke personen voor eigen bewoning

Hoofdregels:

- Verkoop is zonder nadere voorwaarden toegestaan voor tenminste 90% van de getaxeerde leegwaarde of de WOZ-waarde (dus niet meer dan 10% korting) (BTIV art. 24.b), en:
- Verkoop is toegestaan indien sprake is van verkoop onder voorwaarden (VoV). (BTIV art. 24.c).
- Bij afwijking van de verkoopregels is goedkeuring nodig van de minister.
- Verkoop is alleen toegestaan aan natuurlijke personen die de woning als hoofdverblijf (gaan) bewonen.

Verkoop onder voorwaarden (BTIV art 23.1):

- prijs is tenminste 50% van de getaxeerde leegwaarde of WOZ-waarde;
- met toepassing van nadere regels in de MR.

De regels over VoV (MR art 10):

- De korting, voor zover hoger dan 10%, dient bij doorverkoop de binnen 10 jaar altijd te worden terugbetaald (Het is uiteraard ook mogelijk om overeen te komen dat alle korting altijd wordt terugbetaald. In de praktijk gebeurt bij nagenoeg alle VOV-modellen, zoals Koopgarant, Koopstart en Slimmer Kopen)
- De waardeontwikkeling (het verschil tussen waarde bij doorverkoop en de getaxeerde leegwaarde of WOZ-waarde bij verkoop) wordt gedeeld, waarbij het belang van de t.i. (bij waardestijging en -daling) bedraagt:
  - 1 1,5 x het kortingspercentage;
  - 2 50%, indien toepassing van regel 1 tot een belang van de t.i. van meer dan 50% zou leiden.
- Bij vervreemding aan huishoudens met een bruto jaarinkomen < € 38.950 (prijsspeil 2015) en een korting van ten hoogste 25% is een deling van de waardeontwikkeling niet vereist. Ook kan bij lagere inkomens een andere verhouding tussen korting en waardedeling van



bijvoorbeeld 1 : 1 worden afgesproken (Het afzien van waardedeling is in geval van waardestijging voordelig voor de eigenaar-bewoner. Bij waardedaling lijdt hij echter een onevenredig groot verlies).

### **3. Waardebepaling van 'opknopwoningen'**

Wanneer de verkrijger verplicht is om ingrijpende voorzieningen te treffen, mag in het taxatierapport uitgegaan worden van de residuele waarde (MR art 9.1.d). In de toelichting bij de MR (Staatscourant 2015 nr. 16875) is hierover vermeld: *Bij zogenaamde opknopwoningen en complexen bestaande uit opknopwoningen kan worden uitgegaan van de residuele taxatie. Dit is de waarde vrij van huur en gebruik of de marktwaarde in onverhuurde staat na renovatie minus de renovatiekosten. De renovatie moet geborgd zijn door een plan van eisen bij de koopovereenkomst, waarin de gekwantificeerde opknopverplichting is vastgelegd.*

B. *Bespreking eigen casus Finsterwolde, vragen en voorstellen*

**Uitgangspunten Finsterwolde:**

- Project oprichting wooncoöperatie t.b.v. behoud betaalbare sociale huurwoningen en behoud leefbaarheid dorp (o.a. 22 tweekappers – leegstand 10)
- Marktsegment lage sociale huur voor starters alleenstaanden en minima
- De huurlasten variëren nu van € 270 tot € 395/mnd. (gemiddeld € 330 per maand). De energielasten variëren nu van € 100/mnd. tot €200/mnd. (met gaskachels)
- Gewenste markthuurlast max. na renovatie € 400 bij energieprestatieverbetering (van gemiddeld F naar C/B)
- Is een burgerinitiatief dat woningen wil overnemen van een T.I. t.b.v. behoud betaalbare sociale huurwoningen en behoud leefbaarheid dorp
- Betreft dorp waar al veel woningen gesloopt zijn. (Tevens ligt de krimpproblematiek momenteel niet meer in de huursector, maar eerder in de private sector)
- Betreft woningen met leegstand.
- Betreft opknapwoningen (sloopwoningen).
- Er wordt door de T.I. geen vervangende nieuwbouw gepleegd op de locatie na sloop van de woningen.
- Voor het project in Finsterwolde – geen mogelijkheid tot individuele koop voor zittende bewoners (inkomens te laag – of pensioengerechtigden)
- Betreft groep kwetsbare bewoners
- Zoekt naar mogelijkheden collectieve financiering voor overname vol eigendom
- Willen een dorpscoöperatie oprichten voor verhuur aan derden voor behoud sociale huur en leefbaarheid dorp (**huurders hoeven zelf geen lid te zijn**)
- Lage WOZ-waarde (gem. 67.000), nog lagere marktwaarde, zelfs na renovatie (betreft opknapwoningen in een krimpregio, wel geschikt voor renovatie(onderzocht))
- Relatief hoog investeringsniveau voor renovatie benodigd in verband met achterstallig onderhoud. (investering renovatie variërend van 45-55.000 bij langdurige exploitatie)
- De huidige waarde van de woningen kan op nul gesteld worden
  1. Op grond van huidige waardebepaling = grondwaarde minus sloopwaarde.
  2. Op grond van benodigde investering (waarde na renovatie is ongeveer gelijk aan de benodigde investering, bij langere exploitatieduur)
- Collectief financieren voor een wooncoöperatie relatief tegen hogere marktconforme rentes
- Banken zijn minder geneigd om in krimpregio langdurige exploitatie te financieren (30 jr.), wel voor bv 20 jr.
- Collectief financiering regelen kost tijd. Voor een bottom up burgerinitiatief is het tevens moeilijk om het eigen vermogen (minstens 30 procent) bij elkaar te krijgen (zeker gelet op de korte tijd om een coöperatieplan in te dienen)
- Is een van de koplopers uit het experimentenprogramma van Platform31 “Nieuwe Kansen voor de wooncoöperatie”

**Casus Finsterwolde:**

Bij verkoop aan derden gelden enkele stringente prijsregels. Na een opsomming van de regels bespreken we de mogelijke knelpunten.



- Bij leegstand kunnen woningen slechts vervreemd worden aan derden voor 100 procent van de leegwaarde.
- Deze prijs is te hoog om de gewenste renovatie-investering te kunnen financieren voor project Finsterwolde.
- Bij vervreemding verhuurde wooneenheden kan dat voor 75 procent van de leegwaarde de zgn. marktwaarde verhuurde staat.
- Er is gedeeltelijke leegstand bij het project Finsterwolde.
- De prijsregels van vervreemding voor een prijs lager dan 75 procent van de leegwaarde gaat voor project Finsterwolde geen oplossing bieden. (berekening van de leegwaarderatio geeft aan dat woningen dan tenminste over moeten voor 73 procent van de leegwaarde)  
(rekensom (jaarhuur = 330\*12)/WOZ-waarde 67000 = 5,9 procent)

**1. Doet het voorstel om ook corporaties toestemming te verlenen leegstaande woningen te mogen vervreemden aan derden voor 50 procent leegwaarde, met hantering verkoop onder voorwaarden (en onder het beding dat zij gedurende ten minste zeven jaar na de eigendomsoverdracht als gevolg van die vervreemding voor verhuur bestemd blijft, en, bij een opvolgende vervreemding binnen 30 jaar na die eigendomsoverdracht die ertoe leidt dat de verkrijger de woongelegenheden als eigenaar zal bewonen, de vervreemder het verschil tussen de prijs die hij voor de woongelegenheden heeft ontvangen en de prijs die de toegelaten instelling voor die woongelegenheden heeft ontvangen in de gevallen dat de eerstgenoemde prijs hoger is dan de laatstgenoemde voor de helft deelt met de toegelaten instelling;), wanner het gaat om vervreemden aan wooncoöperaties (en aanverwante organisatievormen (zoals een dorpsvereniging) – brede definitie), die als doel hebben behoud sociale huur.**

**2. Doet het voorstel om bij vervreemding van woningen aan wooncoöperaties gelijk gesteld te worden aan regels van vervreemding van een T.I. aan een andere T.I., bij doelstelling behoud sociale huurwoningen.**

**Mede omdat de wooncoöperatie op grond van artikel 18a van de woningwet is opgenomen in het woningwetstelsel en dit verder uitgewerkt is in het BTIV 2015 artikel 2 t/m 4. Derhalve kan gesteld worden dat een wooncoöperatie (brede definitie zie boven), niet meer volledigheidshalve aangemerkt kan worden als derde.**

- Opknopwoningen: Wanneer de verkrijger verplicht is om ingrijpende voorzieningen te treffen, mag in het taxatierapport uitgegaan worden van de residuele waarde (MR art 9.1.d). In de toelichting bij de MR (Staats-courant 2015 nr. 16875) is hierover vermeld: Bij zogenaamde opknopwoningen en complexen bestaande uit opknopwoningen kan worden uitgegaan van de residuele taxatie. Dit is de waarde vrij van huur en gebruik of de marktwaarde in onverhuurde staat na renovatie minus de renovatiekosten. De renovatie moet geborgd zijn door een plan van eisen bij de koopovereenkomst, waarin de gekwantificeerde opknopverplichting is vastgelegd.
- Vraagt zich af in hoeverre nu toestemming benodigd is van de minister wanneer deze benadering gebruikt wordt voor verkoop aan natuurlijke personen voor eigen bewoning.

**3. Verzoekt opheldering hieromtrent.**

- Hier ligt ook een probleem bij de collectieve financiering, aangezien bij een reguliere benadering = Marktwaaarde plus renovatie = financieringsbedrag, bij overwaarde, de overwaarde ingebracht kan worden als eigen vermogen. Bij residuele taxatie zal collectieve financiering van het eigen vermogen uit een andere bron moeten komen. Voor veel bottom up projecten is dit niet direct vanzelfsprekend. Er is vaak geen eigen vermogen op voorhand aanwezig en burgerinitiatieven hebben maar een erg beperkte tijd om financiering te regelen. Financiering middels crowdfunding wordt door banken afgeraden als bron voor het eigen vermogen. De opknapverplichting zal bij collectieve overname niet tot moeilijk door zelfwerkzaamheid ondervangen kunnen worden. (renovatie door een bouwbedrijf voor aanpak van het gehele complex heeft de voorkeur om projectkosten laag te houden en daarmee ook uiteindelijk de exploitatiekosten).
- 4. Doet het voorstel om bij bepaling aankoopwaarde op grond van residuele taxatie uit te gaan van 70 procent van de waarde na renovatie minus investeringen, zodat het eigen vermogen gegenereerd kan worden uit de overwaarde van de woningen na renovatie.**

## Nadere vragen en voorstellen:

### HOOFDSTUK II. WOONCOÖPERATIES

#### Artikel 2 BTIV

1. Op het tijdstip van de oprichting van een wooncoöperatie bestaat de meerderheid van haar leden uit personen met een huishoudinkomen dat niet hoger is dan de inkomensgrens, genoemd in artikel 16, eerste lid, onderdeel b.

2. De wooncoöperatie heeft bij haar oprichting een coöperatieplan, waarover met toegelaten instellingen overleg is gevoerd. Het coöperatieplan bevat in elk geval een regeling omtrent de wijze waarop de wooncoöperatie bijdraagt aan het onderhoud en het beheer van de woongelegenheden die door haar leden worden bewoond, en, indien de wooncoöperatie zich ten doel stelt aan dat onderhoud en beheer bij te dragen nadat haar leden de door hen bewoonde woongelegenheden in eigendom hebben verworven, een regeling omtrent het na haar oprichting door toegelaten instellingen aan hen vervreemden van die woongelegenheden.

3. De betrokken toegelaten instelling stelt voor het opstellen van het coöperatieplan eenmalig financiële middelen, ter hoogte van een door haar te bepalen bedrag van ten minste € 5.000, ter beschikking op verzoek van degenen die ten overstaan van haar aannemelijk hebben gemaakt dat zij de leden van de wooncoöperatie zullen zijn, onder vermelding van de door hen bewoonde woongelegenheden. Indien meerdere toegelaten instellingen woongelegenheden in eigendom hebben die worden bewoond door personen die lid van de wooncoöperatie zullen zijn, wordt dat verzoek op hetzelfde tijdstip bij die toegelaten instellingen ingediend en stelt elk van die toegelaten instellingen een deel van de in de eerste volzin bedoelde financiële middelen ter beschikking naar rato van het aandeel van haar zodanige woongelegenheden in het totaal van die zodanige woongelegenheden, in welk geval die toegelaten instellingen het bedrag van die financiële middelen gezamenlijk bepalen op ten minste € 5.000.

- Vraagt zich af (mede op grond van art 18a Woningwet, hoe de vijf bewonersregel uitpakt voor initiatieven die meer op dorps-of wijkniveau werken (i.v.m. b.v. leegstand en/of aanwezigheid van een kwetsbare bewonersgroep bij zittende huurders/bewoners) en daarmee eerder een dorpscoöperatie worden die het verhuur gaan verzorgen.

**5. Doet voorstel, om dan in ieder geval minstens vijf betrokken leden (uit bv het dorp in plaats van bewoners) te hebben om de coöperatie (brede definitie) vorm te geven.**

4. De betrokken toegelaten instelling doet verzoeken als bedoeld in het derde lid, eerste volzin, aan Onze Minister toekomen. Zij willigt elk verzoek van degenen, bedoeld in het derde lid, eerste volzin, in om met hen overleg over het coöperatieplan te voeren. In het geval, bedoeld in de tweede volzin van het derde lid, is de verplichting, bedoeld in de tweede volzin van dit lid, uitsluitend van toepassing op een zodanig verzoek aan de betrokken toegelaten instellingen gezamenlijk.

#### Artikel 3 en Artikel 48 lid1 sub b BTIV

De toegelaten instelling die een woongelegenheden aan een lid van de wooncoöperatie vervreemdt, reserveert voor dat lid of de wooncoöperatie een bedrag ter hoogte van de door die toegelaten instelling voorziene uitgaven aan onderhoud aan die woongelegenheden in de eerste vijf jaar na die vervreemding.

Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting, artikel 48

1. De toegelaten instelling kan uitsluitend financiële middelen ter beschikking stellen in de vorm van:
  - a. tegemoetkomingen in de kosten van activiteiten die door de bewoners van haar woongelegenheden worden georganiseerd in het belang van het behoud of de verbetering van die woongelegenheden of de direct daaraan grenzende omgeving;
  - b. reserveringen voor leden van wooncoöperaties met een huishoudinkomen dat niet hoger is dan de inkomensgrens, genoemd in artikel 16, eerste lid, onderdeel b, in verband met het onderhoud aan hun woongelegenheden, of;
  - c. tegemoetkomingen in het blijkens een geldleningsovereenkomst te betalen bedrag aan rente over een hypothecaire geldlening, overeenkomstig het tweede lid.
  - Vraagt zich af hoe dit bepaald gaat worden (wat wordt verstaan onder reserveringen, de boekhoudkundige reservering ten behoeve van onderhoud – of een reservering wat de corporatie daadwerkelijk wil bijdragen aan onderhoud) en vraagt zich af in hoeverre dit recht conform artikel 3 BTIV opeisbaar is, ook voor de overige varianten van een coöperatie.
  - Vraagt zich dan ook af hoe dat uit gaat pakken voor varianten die in principe alleen gericht zijn op beheer en onderhoud. Immers hier is het tevens de bedoeling dat o.a. ook het onderhoud opgepakt gaat worden door de coöperatie.  
Wordt er dan een bedrag ter beschikking gesteld voor vijf jaar onderhoud aan de coöperatie voor beheer en hoe werkt dit uit in de afspraken. (Immers door zelfbeheer zouden er kortingen op de te betalen huur mogelijk zijn).
  - Vraagt zich ook af hoe dat uitgaat pakken bij de variant voor alleen beheer en onderhoud, waarbij er tevens sprake is van veel achterstallig onderhoud. (matige staat woningen dor gebrekkig onderhoud corporatie).  
Wordt er dan een dusdanig bedrag ter beschikking gesteld, dat het achterstallig onderhoud in de eerste vijf jaar ook effectief aangepakt kan worden. (Een bedrag dat in verhouding staat tot het achterstallige onderhoud)
  - Vraagt zich ook af of de corporatie financiële middelen ter beschikking dient te stellen, of dat de coöperatie bepaalde diensten kan laten verrichten ten behoeve van onderhoud, waarbij de factuur dan naar de corporatie gaat.
6. **Doet het voorstel om bijvoorbeeld een bedrag voor vijf jaar in te brengen in de coöperatie op grond van de jaarlijkse boekhoudkundige reserveringen die de corporatie doet voor bv planmatig onderhoud of bv op grond van de instandhoudwaarde van de woning. (te vragen diensten of echte financiële middelen).**

Type	Instandhoudingsonderhoud naar type en bouwjaarklasse				
	Bouwjaar				
	< 1960	1960 – 1974	1975 – 1989	1990 – 2004	≥ 2005
EGW	909	994	835	891	882
MGW	861	946	787	843	834

Studenten- eenheid	516	601	442	498	489
Zorgeenheid (extramuraal)	1006	1091	932	987	979

Tabel 12 kosten voor instandhoudingsonderhoud naar type en bouwjaarklasse

Bron: Bijlage 2 bij de Regeling van de Minister voor Wonen en Rijksdienst van 3 december 2015, nr. 2015-0000624698, houdende wijziging van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015

- Vraagt zich af hoe dit uitpakt bij volledige renovatie van woningen, zoals bij opknappwoningen, aangezien het onderhoud **na volledige renovatie** dan gering zal zijn.
7. **Stelt voor om dan ook een vast bedrag op grond van de instandhoudwaarde te mogen reserveren voor onderhoud, zodat dit tevens ingebracht kan worden als eigen vermogen. (echte financiële middelen in plaats van diensten).**

#### Artikel 4 BTIV

Een toegelaten instelling vervreemdt geen woongelegenheden als bedoeld in artikel 2, derde lid, eerste volzin, gedurende de eenmalige periode die aanvangt op het tijdstip van indiening van het verzoek, bedoeld in die volzin, en eindigt hetzij op het tijdstip van oprichting van de wooncoöperatie, hetzij zes maanden na die indiening ingeval de wooncoöperatie niet binnen die zes maanden is opgericht.

- In artikel 4 wordt na “vervreemdt” ingevoegd: of sloopt.
8. **Is het eens met de aanpassing dat dit ook voor sloop gaat gelden, daar waar nu vervreemden staat.**
- Vraagt zich af hoe de zes maanden zich gaat verhouden tot de oprichting van de wooncoöperatie, nu een wooncoöperatie al opgericht kan worden zonder dat de vervreemding van de woningen (in de meest brede zin) gerealiseerd is en in het coöperatieplan een regeling dient te staan voor vervreemding.
  - Vraagt zich af of zes maanden voor een burgerinitiatief die een variant voor collectief beheer, eigendom en exploitatie wil voeren niet erg kort is. Burgerinitiatieven moeten in korte tijd zich bekwamen in de juridische, bouwkundige, technische, organisatorische en bedrijfseconomische aspecten van vastgoedexploitatie. Het maakt een groot verschil uit of je alleen kijkt naar financiering voor particulieren en daarna gezamenlijk het onderhoud wil regelen, of dat je daadwerkelijk een vastgoedexploitatie moet opzetten voor een collectieve variant, waarbij meerdere woningen betrokken zijn en waarbij je tevens weet dient te hebben over die factoren benodigd voor rendabele bedrijfsvoering over een langere termijn.
9. **Doet voorstel om meer tijd te geven aan o.a. de initiatieven uit de koplopersgroep “nieuwe kansen voor de wooncoöperatie” (bv een jaar) om te helpen de wettelijke knelpunten in kaart te brengen en daar oplossingen voor aan te dragen. (misschien ook bv voor initiatieven die daarin reeds een zekere voortrekkersfunctie vervullen, zoals bv. het project “Vereniging Doarpskorporaasje Jirnsom” en die niet officieel tot boven benoemde koplopersgroep behoren). Omdat overdracht van woningen onder de huidige**

wetgeving met veel regels komt (zienswijze gemeente en huurdersorganisatie, aanbestedingsprocedure) en burgerinitiatieven niet op voorhand bekend zijn met vastgoed exploitatie en alles wat daarbij komt kijken, lijkt het voor een verantwoordelijk proces van overdracht noodzakelijk om een langere tijdsduur voor het proces van het maken van een coöperatieplan te verlenen. Dit zal zeker ook in het belang van de corporatie zelf zijn, die zelf ook met maatschappelijke verantwoordelijkheden te maken heeft.

**10. Vraagt ook om bij te dragen aan een manier waarop burgerinitiatieven hun kennis kunnen vergroten op het gebied van vastgoedexploitatie.**

- De koplopers initiatieven zouden tevens kunnen helpen om een gezamenlijk kennisnetwerk op te zetten voor nieuwe nog te vormen initiatieven.

**11. Verzoekt het ministerie om ook behulpzaam te zijn bij het opzetten van een dergelijk kennisnetwerk.**

- Vraagt zich ook af hoe voor wooncoöperaties wordt gekeken naar berekening van de verhuurderheffing (dan m.n. de berekening t.a.v. de eerste tien woningen en de gemiddelde WOZ-waarde)

- a. Bij een privaatrechtelijke overeenkomst (beheercoöperatie, waarbij de afspraken vastgelegd worden in een privaatrechtelijke overeenkomst)
- b. Bij een beperkt zakelijk recht (beheercoöperatie met bv vruchtgebruik constructie)

Vraag is of bij a. gekeken moet worden naar de gemiddelde WOZ-waardes van de corporatie en de 10 woningen aftrekregeling ten aanzien van het aantal woningen van de corporatie (die eigenaar blijft) en dus de berekening voor de verhuurderheffing niet anders is dan de berekening voor de corporatie en aan de coöperatie doorgerekend wordt, of dat de coöperatie als een aparte eenheid wordt aangemerkt voor berekening verhuurderheffing.

Tweede vraag is hoe zit dat bij b. (beperkt zakelijk recht)

**12. Verzoekt om een nadere toelichting hierover.**

Ingestuurd door Stichting Coöperatief Finsterwolde

--

Secretariaat Stichting Coöperatief Finsterwolde  
Kromme Elleboog 17  
9684 XA Finsterwolde

Tel.: 06-52715303

E-mail: [cooperatief.finsterwolde@gmail.com](mailto:cooperatief.finsterwolde@gmail.com)

Cc: [stermeer@ziggo.nl](mailto:stermeer@ziggo.nl)