

Association of Proprietary Traders  
De heer drs. H.J.G. Kruisinga  
Vasco da Gamalaan 4  
2803 XW GOUDA

Kenmerk: 201700652

Den Haag, 3 mei 2017

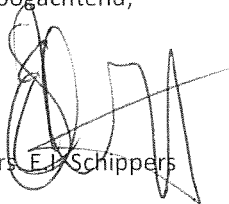
Geachte heer Kruisinga,

Dank voor de brief die ik van u mocht ontvangen.

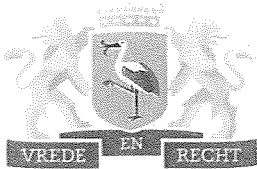
In het kader van mijn werkzaamheden ontvang ik een grote hoeveelheid brieven, nota's en verzoeken.

Ik vertrouw erop dat u zult begrijpen dat het voor mij niet mogelijk is om daarop inhoudelijk te reageren.

Hoogachtend,



Dr. E. J. Schippers



# Den Haag

201700653

J. Wijsmuller

Wethouder van Stadsontwikkeling, Wonen,  
Duurzaamheid en Cultuur

dienst: dienstcode

Retouradres: Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag

Drs. E.I. Schippers  
P/a Tweede Kamer  
Postbus 20018  
2500 EA Den Haag

Ons kenmerk

DSO\_SO/2017.886

RIS000000

Contactpersoon

Ludolf de Boer

Dienst

DSO

Afdeling

Wonen

Telefoonnummer

06-22549367

Faxnummer

E-mailadres

[ludolf.deboer@denhaag.nl](mailto:ludolf.deboer@denhaag.nl)

Datum

Onderwerp

Aandacht vragen voor Wooncoöperaties

Geachte mevrouw Schippers,

Op dit moment wordt onder uw regie gesproken over de vorming van een nieuw kabinet. Verschillende maatschappelijke vraagstukken, kansen en uitdagingen zullen daarbij aan de orde komen en vele maatschappelijke organisaties en instellingen hebben via u hiervoor ideeën aangereikt en aandacht gevraagd voor specifieke kwesties.

Wij willen u via deze brief wijzen op de mogelijkheden van de wooncoöperatie. Wij doen dat namens een groep van 11 ambassadeurs van de wooncoöperatie (vijf wethouders, vijf corporatiebestuurders en één bankdirecteur). De wooncoöperatie is een nieuwe organisatievorm in het woonbestel en heeft een plek in de woningwet gekregen bij de laatste wijziging.

Voor mensen met een laag inkomen is er in ons woonbestel eigenlijk maar één smaak: huren, meestal van een woningcorporatie. Op zich is dat een groot goed. Ons stelsel zorgt voor betaalbare woningen die meestal goed onderhouden worden. Maar steeds meer mensen willen zaken zelf regelen, vaak samen met anderen. Ze willen minder afhankelijk zijn van instellingen en meer grip krijgen op hun leven en hun omgeving. Meer zeggenschap over hun woning en hun directe woonomgeving hoort daarbij.

Voor mensen met een laag inkomen is die zeggenschap moeilijk te bewerkstelligen. Veel corporaties staan open voor zelfbeheer van hun huurders, maar het overdragen van echte invloed of zelfs van bezit stuit op weerstand. Wij vinden dat mensen met een laag inkomen ook recht hebben op zeggenschap. Pas dan hebben ook zij iets te kiezen. Ze kunnen vanzelfsprekend blijven huren, maar ze moeten kunnen kiezen voor vergaand zelfbeheer, voor meer zeggenschap en zo nodig voor het verwerven van bezit.

Uit onderzoek door Corpovenista blijkt dat 17% van de huurders van sociale woningen geïnteresseerd is in vormen van zelfbeheer en zelforganisatie (in totaal zo'n 340.000 woningen). Er is tevens een groeiend aantal initiatieven. Keer op keer blijken de juridische, institutionele en financiële barrières te groot. Het recht om te kunnen kiezen voor meer zeggenschap en zelforganisatie is een papieren recht. Alleen volhardende koplopers weten na jaren van geploeter hun wens te realiseren.

Wij vinden dat in een volgende kabinetsperiode nu echt inhoud gegeven moet worden aan het recht om te kunnen kiezen. En dat kan. Dat kan met de wooncoöperatie. De wooncoöperatie opent een derde weg tussen markt en overheid.

Wij willen daarom:

### **Recht om te kiezen voor meer zeggenschap en zelfbeheer**

Een groep bewoners heeft het recht om zich te organiseren in een wooncoöperatie en afhankelijk van hun wensen en mogelijkheden te kiezen voor een mate van zeggenschap en zelfbeheer. De corporatie heeft in principe de plicht de gewenste vorm te faciliteren, behalve wanneer er grote volkshuisvestelijke bezwaren zijn. Wanneer de keuze van bewoners voor de inrichting van de wooncoöperatie vanwege volkshuisvestelijke redenen niet gehonoreerd kan worden, dan zoeken de corporatie en bewoners samen naar een alternatief. De gemeente houdt hierop toezicht.

### **Ontwikkelen van vier richtingen**

Er komen vier standaard vormen waarin de wooncoöperatie zich kan ontwikkelen. Elk type is gebonden aan een aantal eenvoudige randvoorwaarden en wordt elk op een eigen manier gefaciliteerd door de overheid, de corporaties en financiële partijen. Basis is steeds een vereniging waarin bewoners zich organiseren, verschil bestaat naar eigendom van de betreffende woningen.

- *De beheercoöperatie*  
De wooncoöperatie neemt alleen het beheer van de woningen van de corporatie over.
- *De wooncoöperatie als dochter*  
De woningen die de wooncoöperatie gaat beheren, worden in een aparte BV ondergebracht. De corporatie blijft de aandeelhouder van deze BV, maar de wooncoöperatie wordt het bestuur van deze BV.
- *De wooncoöperatie als zelfstandige woonvereniging*  
De wooncoöperatie neemt collectief het bezit van de woningen over en verhuurt deze aan leden. Vastgelegd is (statutair of anderszins) dat de vereniging de woningen niet kan verkopen en dat ze bij mutatie verhuurd worden aan mensen uit de doelgroep.
- *De wooncoöperatie als koperscoöperatie*  
De wooncoöperatie koopt het bezit van de corporatie, maar de leden gaan hiervoor individuele leningen aan en worden hierdoor eigenaar. De vereniging draagt zorg voor financiering, beheer en onderhoud.

### **Toegang tot financiering**

Bij de 'wooncoöperatie als zelfstandige woonvereniging' en de 'wooncoöperatie als koperscoöperatie' vindt overdracht van bezit plaats. Hiervan is ook sprake wanneer bewoners bij de 'wooncoöperatie als dochter' de mogelijkheden krijgen om aandelen te kopen. De overdracht van bezit betekent dat financiering nodig is. De praktijk heeft nu al uitgewezen dat toegang tot financiering voor de doelgroep (mensen met een laag inkomen) moeilijk en vaak niet mogelijk is. Dat moet veranderen. Niet door maatschappelijk kapitaal weg te geven, maar door wooncoöperaties toegang te geven tot vormen van geborgde leningen zoals de Nationale Hypotheek Garantie en het aanpassen van de waarderingsregels. De precieze vorm is afhankelijk van de vorm van de wooncoöperatie, maar moet wel gestandaardiseerd worden zodat initiatiefnemers van te voren weten waaraan ze toe zijn.

## Regeerakkoord

Een nieuw kabinet kan een grote stap mogelijk maken. Wij pleiten er voor om de volgende passage op te nemen in een regeerakkoord:

*Huurders van sociale woningen krijgen het wettelijk recht te kunnen kiezen voor verregaande vormen van zelfbeheer en meer zeggenschap over de eigen woning. Belemmeringen voor financiering worden weggenomen. Binnen een te starten nationaal stimuleringsprogramma 'wooncoöperaties' zal steeds de verbinding gelegd worden tussen theorie en praktijk. Daarnaast zullen via het stimuleringsprogramma huurders bewust worden gemaakt van het nieuwe recht en zullen concrete initiatieven worden ondersteund bij realisering.*

Wij denken dat de wooncoöperatie uitstekend past in een tijd waarin mensen steeds meer het heft in eigen hand willen nemen. Wij hopen van harte dat een nieuw kabinet bereid is de weg naar zelfbeheer en meer zeggenschap beter te faciliteren waardoor de wooncoöperatie tot volle wasdom kan komen.

Namens de 11 ambassadeurs van de wooncoöperatie,

Met vriendelijke groet,  
Joris Wijsmuller

Wethouder Stadsontwikkeling, Wonen, Duurzaamheid en Cultuur  
Gemeente Den Haag

en

Walter Hamers

Voorzitter Raad van Bestuur  
Woningcorporatie Talis

De 11 ambassadeurs zijn Roel van de Bilt (Rabobank), Leon Bobbe (De Key), Hester van Buren (Rochdale), Walter Hamers (Talis), Tjeerd Herrema (wethouder Almere), Laurens Ivens (wethouder Amsterdam), Ger Peeters (Wonen Limburg), Geert Ritsema (wethouder Arnhem), René Scherpenisse (Tiwos), Bert Velthuis (wethouder Nijmegen), Joris Wijsmuller (wethouder Den Haag)

Bijlage: Vier vormen van sociale wooncoöperaties nader uitgewerkt

## **Bijlage: vier vormen van sociale wooncoöperaties nader uitgewerkt**

De ambassadeurs voor de wooncoöperaties pleiten voor het uitwerken van tenminste vier typen sociale wooncoöperaties. Hieronder worden deze vier typen verder uitgewerkt. Voor elk van deze vormen geldt dat er nog veel uit te zoeken is. Wie wil dat het recht op zeggenschap inderdaad inhoud krijgt, zal ook bereid moeten zijn om in deze praktijkontwikkeling te investeren. Een ambitieus stimuleringsprogramma om dit alles verder in de steigers te zetten, is zeer gewenst.

Door de juridische en financiële randvoorwaarden van een viertal standaardvormen vast te leggen kan door bewoners makkelijker gekozen worden. Men weet beter waaraan men toe is. Bovendien kunnen corporaties er voor kiezen om één of meerdere vormen actief aan te bieden aan hun bewoners. En ook gemeenten kunnen in hun woonvisies en de daaruit volgende prestatieafspraken beter sturen.

### 1. De beheercoöperatie

De wooncoöperatie neemt alleen het beheer van de woningen van de toegelaten instelling (TI) over, bij voorkeur via een collectief huurcontract. Hierdoor ontstaat ruimte voor zeggenschap en zelfbeheer. In een samenwerkingsovereenkomst worden budgetten, taken en verantwoordelijkheden vastgelegd omtrent onderhoud en toewijzing van woningen. De huurders kunnen dit zelf uitvoeren of uitbesteden. Het gaat primair om de zeggenschap over het beheer zoals eigenaren in een VvE dat hebben. De beheercoöperatie is de basisvorm omdat er geen overdracht van bezit plaats vindt. Het biedt huurders die meer zelf willen bepalen de ruimte zich te organiseren. In Groot Brittannië bestaan hier al vele jaren goede ervaringen mee.

### 2. De wooncoöperatie als dochter

Om vergaand zelfbeheer mogelijk te maken worden de woningen die de wooncoöperatie gaat beheren, in een zogenaamde verbonden onderneming geplaatst. Via een interne lening wordt de overdracht van bezit gefinancierd. De TI blijft de aandeelhouder, maar het bestuur gaat over naar de wooncoöperatie. Deze vorm staat nu bekend onder naam 'De BV-constructie'. In juridische zin moet verhelderd worden waar de verantwoordelijkheid van de moeder ophoudt en waar die van de dochter begint.

Zolang de TI een meerderheidsbelang heeft, valt de BV onder de bepalingen van de woningwet. Binnen deze constructie bestaat niettemin de mogelijkheid dat de wooncoöperatie aandelen verwerft en op die manier eigenaar wordt van de BV. Bij de waardering van de aandelen wordt uitgegaan van de waarde van het opstal in verhuurde staat. Om te borgen dat de wooncoöperatie deel blijft uitmaken van het sociaal woonstelsel, dienen bij overdracht van de aandelen nadere afspraken te worden vastgelegd. Deze beperking dient tot uitdrukking te komen in de waardering. Tevens is een financieringsconstructie nodig waarin de wooncoöperatie zowel het bezit in de BV als de overdracht van aandelen kan betalen.

### 3. De wooncoöperatie als zelfstandige woonvereniging

In deze constructie verwerft de wooncoöperatie bij oprichting direct en volledig het eigendom van de woningen, om deze te beheren en te verhuren aan leden. Vastgelegd is (statutair of anderszins) dat de vereniging de woningen niet kan verkopen (uitpanden) en dat de vereniging bij mutatie verhuurt aan mensen uit de doelgroep.

Verkoop van deze woning aan de vereniging door de TI gebeurt met een korting van 50% of zo nodig meer om deze woningen bereikbaar te houden voor de doelgroep. De vereniging krijgt toegang tot de geborgde leningen van de WSW. Net als bij de 'BV-constructie' kan hier gekozen worden voor een waardebepaling waarbij de beperkende voorwaarden tot uitdrukking komen in de prijs. Naar verwachtingen zijn kortingen in dat geval niet nodig.

4. De wooncoöperatie als koperscoöperatie

De wooncoöperatie is in deze constructie een collectief van eigenaar-bewoners. Via hun lidmaatschap van de wooncoöperatie gaan ze individuele leningen aan voor het kopen van hun woning. De leden behoren tot de doelgroep en kunnen daarom in praktijk meestal maar een beperkt deel van de marktwaarde (in lege staat) betalen. Het deel dat de kopers niet kunnen betalen, houdt de TI te goed. Bij verkoop aan een volgende bewoner krijgt de corporatie dit deel alsnog. Mochten mensen meer gaan verdienen, dan gaan zij alsnog meer betalen, maar verwerven daarmee tegelijk een groot deel van het bezit. Op die manier kan de TI een deel van het geld dat zij nog te goed heeft eerder ontvangen.

Gevolg van deze constructie is dat deze woningen op termijn uit het sociaal woonstelsel verdwijnen. Ze komen op de markt. Er is sprake van een soort gefaseerde verkoop van sociale woningen. Het kan zijn dat in bepaalde buurten en gemeenten om volkshuisvestelijke argumenten deze verkoop niet gewenst is. In dat geval kan deze vorm van verkoop geweigerd worden en zullen corporatie en wooncoöperatie moeten bekijken of een andere vorm kan voorzien in de wens van bewoners voor meer zeggenschap.

Toezicht

Het is niet verstandig de wooncoöperatie onder direct toezicht te plaatsen van de Autoriteit Woningcorporaties (AW). Het zullen er te veel zijn en het kan bovendien de wooncoöperatie in zijn kern aantasten. Een milde vorm van getrappt toezicht is beter.

Bij de vormen 1 en 2 blijft het bezit bij de TI. De TI staat onder toezicht van de AW. In de constructie 3 en 4 vindt overdracht van bezit plaats. Bij elke van deze vormen gelden verschillende verkoopvoorwaarden. Het moment van overdracht is het moment waarop getoetst wordt. Zo zal bijvoorbeeld bij 'de wooncoöperatie als zelfstandige woonvereniging' goed bekeken moeten worden of het verbod op het uitpanden inderdaad voldoende is vastgelegd.

Na overdracht van het bezit is de AW buiten beeld. De gemeente controleert periodiek of men zich houdt aan de juridisch vastgelegde verkoopvoorwaarden.

Gemeente Den Haag  
De heer J. Wijsmuller  
Postbus 12600  
2500 DJ DEN HAAG

Kenmerk: 201700654

Den Haag, 3 mei 2017

Geachte heer Wijsmuller,

Dank voor de brief die ik van u mocht ontvangen.

In het kader van mijn werkzaamheden ontvang ik een grote hoeveelheid brieven, nota's en verzoeken.

Ik vertrouw erop dat u zult begrijpen dat het voor mij niet mogelijk is om daarop inhoudelijk te reageren.

Hoogachtend,



Dr. E. W. Schippers