

Huurders en eigenaren in collectieve wooninitiatieven



Maurice van Noordenne

Kennisdeelsessie Cooplink, 2 juni 2021

Inhoud

1. Definities
2. Soorten wooncoöperaties
3. Koopcoöperaties (app en egw)
4. Verschil koopcoöperatie en VvE
5. Combineren huur en koop: CPO
6. Voorbeeld huurwoningen in CPO-project
7. Voorbeeld betaalbare koop in CPO-project
8. Huurders-eigenaren in één project (3 vragen)
9. Toegift

1. Definities

1. Huur

Gebruik van goederen die aan een ander toebehoren in ruil voor een vergoeding.

2. Koop

Eigendom is het meest omvattende recht dat een persoon op een zaak (stoffelijke objecten) kan hebben. Er is sprake van recht van genot, recht van gebruik en recht van beschikking.

Eigendom natuurlijk persoon is particulier, privaat of privé-eigendom.

Eigendom van een gemeenschap is gemeenschappelijk of collectief eigendom.

3. Appartementrecht

- a) aandeel in de eigendom van het gebouw of grond
- b) exclusief gebruiksrecht van bepaald afzonderlijk gedeelte (privé-gedeelte)
- c) verplicht lidmaatschap van een vereniging van eigenaars (VvE)

2. Soorten (woon)coöperaties

1. Beheercoöperatie: vastgoed in **eigendom corporatie**/derde, bewoner huurt
 - Coöperatie doet technisch en sociaal beheer
 - Huurder lid van de coöperatie

2. Eigendomscoöperatie: vastgoed in **eigendom coöperatie**
 - a) Huurderscoöperatie (gereguleerd/geliberaliseerd)
 - b) Koperscoöperatie (sociaal/vrije sector)
 - c) Gemengde coöperatie (huurders en eigenaren)
 - Vereniging eigenaar vastgoed
 - Vereniging geeft lidmaatschapsrechten (huur en/of koop)

3. Corporatie kan bij verkoop betaalbare koopconstructies toepassen

3. Koopcoöperaties (app en egw)

Vereniging (coöperatie) als eigenaar

1. Vereniging (coöperatie) is (juridisch) **eigenaar** van het vastgoed.
2. Geeft lidmaatschapsrechten uit aan de leden.
3. Lidmaatschapsrechten (koop) zijn roerende zaken, waarvoor wél overdrachtsbelasting betaald moet worden.
4. Je kunt er (*in theorie*) hypotheek op krijgen (verpanding lidmaatschapsrecht)
5. In statuten en lidmaatschapsrechten (**huur en koop**) veel vrijheid om zaken specifiek te regelen (en op te leggen).
6. Zowel financiële als 'sociale' rechten en plichten.
7. Financiering met parapluhypotheek (geen NHG), of zakelijke lening.
8. Aansprakelijkheid individuele kopers (verhaal bij koper niet bij vereniging) goed regelen.
9. Onderpand moet bij executie opeisbaar zijn.
10. Toepassen betaalbare koopconstructies door coöperatie zal lastig zijn.

4. Verschil koopcoöperatie en VvE

Kenmerken VvE

1. VvE is **geen eigenaar** van het vastgoed, maar de organisatiestructuur (vereniging) die de gang van zaken tussen de gezamenlijke appartementseigenaars regelt.
2. Alle appartementseigenaars zijn gezamenlijk (mede-)eigenaar van het geheel en vormen de gemeenschap van appartementseigenaars.
3. Alle eigenaren hebben een appartementsrecht, ofwel individueel aandeel in het recht op het gebouw (en grond), en exclusief gebruiksrecht van het privégedeelte. Op een appartementsrecht kun je hypotheek krijgen.

5. Combineren huur en koop: CPO

Huurwoningen in CPO-project hebben een eigenaar en een financier nodig

- A. Bijv. **woningcorporatie**, als eigenaar en financier

- B. Bijv. **coöperatie** als eigenaar, en de leden **coöperatie** als financier
 - Leden **coöperatie** kunnen leden CPO-vereniging zijn of overige financiers

6. Voorbeeld huur in (CPO-)project

Coöperatie (coöperatieve vereniging) voor huurwoningen

1. Als er geen corporatie/belegger wil financieren, kan het ook in 'eigen beheer'
2. Particuliere financiering door CPO-leden en/of externen
3. Leden (natuurlijk persoon of rechtspersoon) hebben lidmaatschapsrecht
4. Coöperatie is onderneming en kan winst uitkeren
5. Leden hebben stemrecht (1 op 1) en ontvangen dividend (naar rato inbreng)
6. Coöperatie doet beheer (financieel, technisch, sociaal)
7. Coöperatie is lid van de CPO-vereniging, eventueel ook van vereniging van mandelige eigenaren
8. Bij appartementen is er ook een VvE, coöperatie is lid van de VvE
9. VvE kan bestaan uit huur- en koopappartementen

7. Voorbeeld betaalbare koop in (CPO)-project

1. Net als een coöperatie voor huurwoningen, kun je ook een coöperatie belasten met een korting-constructie (Koopgarant, Slimmer Kopen®, Kopen naar Wens)

Rol coöperatie:

1. Financieren van het verschil tussen de stichtingskosten en de koopsom die de koper kan betalen
2. Eigenaar bloot eigendom (Koopgarant/Kopen naar Wens; erfverpachter) of houder tweede hypotheekrecht (Slimmer Kopen®)
3. Organiseren van terug- en doorverkoop
4. Coöperatie lid (zonder stemrecht) van de CPO-vereniging, eventueel ook van vereniging van mandelige eigenaren
5. Bij appartementen is er ook een VvE, geef coöperatie rol in de VvE
6. VvE kan bestaan uit huur- en koopappartementen

8.1 Huurders-eigenaren in één project

Vraag 1:

Wat zijn de ervaring met samenwerking tussen huurders en eigenaren binnen één initiatief? Hoe samen optrekken? Wat zijn de valkuilen?

Antwoord:

- Ga uit van (meerwaarde) samen wonen en leven (ongeacht hoe)
- Ga uit van solidariteit tussen huurders en eigenaren
- Geef huurders en eigenaren 1 stem (gelijkwaardigheid)
- Sociocratische besluitvorming helpt (geen overwegend bezwaar)
- Belang huurders borgen (ook in bestuur), zowel in voorbereidings-, bouw- en woonfase
- Huurders en eigenaren lid van bewonersvereniging
- Huurders dragen hetzelfde bij in exploitatie en beheer gezamenlijke ruimte en gezamenlijke tuin, qua activiteiten, etc.
- Geef financiers gelegenheid om uit te stappen
- Transparantie

8.2. Huurders-eigenaren in één project

Vraag 2:

Hoe reken je begroting voor de stichtingskosten door naar de maandlasten voor de verschillende woningen in je initiatief (huur en koop)?

Antwoord (m.b.t. huurwoning):

In maandlasten huurwoning zitten zowel kapitaallasten als exploitatielasten, uitgaande van bepaalde exploitatieduur.

Doelhuur van belang (doelgroep): sociaal, middelduur, duur.

En rendementseis financier.

Op hoofdlijnen 2 methoden:

- A. 1 op 1, betekent kostendekkende huur o.b.v. stichtingskosten voor de huurwoning (passende grondkosten, ontwikkelkosten naar rato, etc.)
- B. Met verevening, ofwel met een zekere interne subsidiëring (vanuit solidariteitsgedachte)

8.3 Huurders-eigenaren in één project

Vraag 3:

Hoe kun je bij koopwoningen vanuit 'het collectief' nog invloed uitoefenen op wie de nieuwe bewoners worden, als iemand besluit zijn woning te verkopen?

Antwoord:

1. Het gesprek hierover al voeren bij de start van het project
2. Afspreken dat nieuwe kopers ook lid (moeten) worden van de bewonersvereniging
3. Er op vertrouwen dat het imago van het project de juiste kopers selecteert
4. Als je werkt met lidmaatschapsrechten, dan kun je meer (rechten en) verplichtingen vastleggen

9. Toegift: Ecodorp Boekel (huur)

Doel:

1. Duurzame beschikbaarheid betaalbare huurwoningen
2. Coöperatieve vereniging eigenaar
3. Vermogensopbouw blijft duurzaam beschikbaar voor het concept
4. Vrijvallende middelen (en contributies) worden ingezet voor financiering nieuwe ecodorp-initiatieven (via VrijCoop)