

TIJDSCHRIFT

VOOR DE

VOLKSHUISVESTING

Aeneas³³ MEDIA
Verbindt kennis en professionals

5

JAARGANG 21 DECEMBER 2015

DE TOEKOMST VAN DE SOCIALE HUISVESTING

TEGENDRUK AAN VERDRINGING
DE CORPORATIE IS DOOD, LEVE DE WOONCOÖPERATIE!
WOEKEREN MET WONINGKWALITEIT



Woningen van de Amsterdamse Coöperatieve Woningvereniging "Samenwerking". Beeld: Vannimwegen

DE CORPORATIE IS DOOD, LEVE DE WOONCOÖPERATIE!

Corporaties zijn ineffectief en inefficiënt in het organiseren van toegang tot de woningmarkt voor een brede doelgroep. Daarom moeten ze wooncoöperaties faciliteren woningen in beheer en eigendom over te nemen. Zelforganisatie en vermogensopbouw versterken zo de sociaaleconomische positie van de huishoudens met een lager middeninkomen. De middelen die vrijkomen bij de overdracht van woningen naar wooncoöperaties kunnen worden ingezet voor specifieke doelgroepen, urgente woningbehoefte of ruimtelijke opgaven zoals ongewenste segregatie, groei en krimp, stadsvernieuwing, verduurzaming en herbestemming. In sociale verhuur moeten corporaties zich richten op de laagste inkomens en meest kwetsbare sociale groepen.

DOOR MAARTEN PEL, ADVISEUR BIJ BUREAU VANNIMWEGEN

De wooncoöperatie is een noviteit in de Woningwet. Adri Duivesteijn, die feitelijk verantwoordelijk is voor het verschijnen van de wooncoöperatie in de Woningwet, schreef een essay met de titel 'De wooncoöperatie, op weg naar een zichzelf organiserende samenleving'. Zijn beoogde richting is duidelijk; de wooncoöperatie moet bijdragen aan de versterking van de positie van de burger. Het zware institutionele karakter van de woningmarkt met een sterke positie van ondemocratisch geleide instituten moet buigen voor de participerende samenleving met krachtige burgers. Voldoet de wooncoöperatie zoals deze nu in de woningwet is opgenomen, of zoals ze in de recente experimenten vorm krijgt, aan de voorwaarden om dit ideaal te bereiken?

Duivesteijn geeft in zijn essay een samenvattende omschrijving van de wooncoöperatie: "Een vorm van gezamenlijk bezit en beheer waarbinnen eigendom een individuele aangelegenheid is, maar door de zelforganisatie van eigenaren en huurders ontstaat er tegelijkertijd een systeem waarin de kwaliteit van de woning en woonomgeving collectief wordt geborgd." Een duidelijke lijn in zijn betoog is een meer eigenomneutrale organisatie van de woningmarkt, met als ideaal "... een transitie van binnenuit de sociale huursector, waarbij de verantwoordelijkheid voor het wonen op grote schaal wordt overgedragen aan de burger. Concreet betekent dit dat huurders die nu nog in een corporatiewoning wonen, het instaprecht moeten krijgen deze woning in bezit te nemen. De woningcorporatie blijft in dat geval verantwoordelijk voor de exploitatie van de sociale huurwoning en levert diensten aan de wooncoöperatie, teneinde een verantwoord beheer te vereenvoudigen."

In artikel 18a van de Woningwet wordt een wooncoöperatie gedefinieerd als een vereniging "... die zich ten doel stelt om haar leden in staat te stellen zelfstandig te voorzien in het beheer en onderhoud van de door hen bewoonde woongelegenheden en de direct daaraan grenzende omgeving." Daarmee is de wooncoöperatie als vehikel om bewoners te faciliteren in het verwerven van het eigendom van de woning enigszins naar de achtergrond verdwenen. En dat is erg jammer. Want juist in de aansluiting tussen koop en huur, voor een kwetsbare groep lage middeninkomens, kan de wooncoöperatie een prachtig instrument vormen.

De verhuurdersheffing vormt de kroon op een kwart eeuw zwalkend volkshuisvestingsbeleid

De experimenten die momenteel plaatsvinden om wooncoöperaties van de grond te krijgen, verschillen van karakter. Veelal gaat het om vormen van zelfbeheer. De bewoners willen meer zeggenschap in het beheer van hun woning en zoeken met de corporatie naar instrumenten om zeggenschap en budgetten overgedragen te krijgen. Maar vaak ook willen bewoners meer. Bijvoorbeeld als een alternatief voor sloop of verkoop, waarbij de bewoners aan het roer van de ontwikkeling komen te staan. Het blijkt lastig om te komen tot overname van het eigendom door de bewoners. Toch is dit volkshuisvestelijk en maatschappelijk het meest interessant. Het geeft de bewoner zeggenschap in beheer, grip op woonlasten en opbouw van vermogen. Dus laten we op zoek gaan naar een methode om eigendom en zeggenschap naar de bewoners te brengen.



EEN BREDE DOELGROEP

Corporaties zijn ingezet in de wederopbouw en onderdeel geworden van de verzorgingsstaat. De verzelfstandiging en de bruterings, met corporaties opererend in een gereguleerde markt heeft geen goede uitwerking gekregen. Dat geldt met name niet voor de huurders, de mensen die ervan afhankelijk zijn. De verhuurdersheffing vormt de kroon op een kwart eeuw zwalkend volkshuisvestingsbeleid. Maar daar moeten we het mee doen. Het is nu van belang dat de corporaties zelf inzien dat ze de belofte van een toegankelijke en betaalbare woningmarkt nooit kunnen waarmaken. Ze moeten onderkennen dat er nieuwe systemen gevonden moeten worden om de woningmarkt te organiseren. Daarbij komen ook de fundamentele van het instituut ter discussie. De burger is intussen mondig en veeleisend en kan veel meer eigen verantwoordelijkheid nemen. Natuurlijk waarderen huurders het gemak en de service van de corporatie. Maar snappen ze ook wat het hen kost? En wat hebben al die mensen op de wachtlijst aan efficiëntere corporaties? Of de pas afgestudeerde die in de Randstad wil gaan werken? In andere sectoren zoals welzijn en zorg zie je dat dit minimaal net zoveel vraagt van de instituten als van de burgers zelf. Corporaties moeten hier dus actief mee aan de slag. De wooncoöperatie kan hierbij een instrument zijn en zich ontwikkelen in de schoot van de woningcorporatie, zoals de burgermaatschappij zich ontvouwt uit de verzorgingsstaat. Juist in deze burgermaatschappij kan de corporatie veel betekenen. De transitie van verzorgingsstaat naar burgermaatschappij leidt met name bij de lage middeninkomens tot een meer kwetsbare sociaaleconomische positie. De zekerheid van een vast inkomen uit een vast contract verdwijnt. Werken als zelfstandige, met af en toe een losse opdracht en af en toe een klus in een tijdelijk contract, en meerdere deeltijdbaantjes of opdrachten worden steeds meer de norm. Terwijl deze groep het leven moet vormgeven met onzekerheid en onregelma-

tigheid in inkomen en werk, zitten alle instituten nog met normen en beleid uit een andere samenleving. Dat geldt voor de kinderopvang, waar je vaste dagen in de week moet afnemen. Maar ook banken nemen voor de verstrekking van een hypothecaire lening het vaste contract als norm. En de corporatie vraagt om jaren inschrijftijd om überhaupt tot het systeem toe te kunnen treden.

Terug naar de kern wordt vaak ingevuld als terug naar een basisproduct

De corporatiesector is er voor een brede doelgroep. Met een inkomensgrens van 34.000 euro heeft ruim een derde van de Nederlandse huishoudens in theorie toegang tot de sociale huursector. Toch laat de huidige ontwikkeling van de corporatiesector een ander beeld zien. Corporaties worden steeds meer een noodvoorziening. Door verkoop daalt het aantal voor verhuur beschikbare woningen. Een groot deel van de overige woningen gaat geheel terecht en legitiem naar mensen met een urgente woonvraag. Er ontstaat een groeiende druk in de woningmarkt voor de groep die geen eigen woning kan kopen, maar ook weinig kans heeft op een sociale huurwoning. Voor deze mensen kan de wooncoöperatie een uitkomst bieden.

Dit leidt tot een fundamenteel andere positie voor de corporatie. Het is een principieel ander ordeningsmodel, waarbij het corporatievermogen direct dienstbaar wordt aan de bewoners om toegang te krijgen tot financiering en vermogensrisico's voor de leden te beperken. Dit geeft een enorme potentie voor emancipatie en verheffing, maar wel volledig binnen het volkshuisvestelijke domein. Bij de corporatie komt er in de tijd veel vermogen beschikbaar om te investeren en actief in te zetten voor volkshuisvestelijke doelen en ruimtelijke ontwikkelingen.

CORPORATIES DUUR, HUURDERS LUI

Corporaties hebben het wonen naar zich toe getrokken. Dat is logisch, want zij is de bovenliggende partij in organiserend vermogen, professionaliteit en geld. Ook de wetgeving is erop gericht de huurder te beschermen en de verhuurder te activeren. Als de verhuurder nalaat te onderhouden wordt de huur gekort, niet als de huurder zelf het onderhoud ter hand wenst te nemen. En de huurder betaalt ervoor, dus waarom zou hij ook? De herziene Woningwet leidt nog niet tot veel verandering. Emancipatie en participatie in beheer staan niet hoog op de agenda. Terug naar de kern wordt vaak ingevuld als terug naar een basisproduct; een woning met een betaalbare huur. En de huurder moet het ermee doen. De wooncoöperatie lijkt vooralsnog niet te passen in de richting die veel corporaties kiezen: sober, doelmatig en binnen scherpe kaders. Maar de gekozen richting lost de problemen niet op.

Er zijn twee redenen waarom het wenselijk is dat wooncoöperaties op een verantwoorde manier complexen in eigendom en beheer kunnen overnemen. Ten eerste kan van de huurders driekwart het prima zelf en hebben ze er ook baat bij het zelf te doen. Ten tweede is een corporatie inefficiënt en ineffectief in het bedienen van een brede doelgroep. Ze zijn niet efficiënt omdat de corporaties als geprofessionaliseerde organisaties te duur zijn en bovendien overbodig als veel bewoners het zelf kunnen. En ze zijn niet effectief omdat de combinatie van huurtoeslag en verhuurdersheffing een desastreuze uitwerking heeft op de betaalbaarheid en beschikbaarheid. Het aanbod wordt geremd met de verhuurdersheffing, terwijl de vraag wordt gestimuleerd met de huurtoeslag. De kortste samenvatting is dus dat het huidige stelsel veel geld kost en de problemen niet oplost. De wooncoöperatie kan een fundamentele discussie op gang brengen over de kracht van corporaties en de wijze waarop deze dienstbaar wordt gemaakt in de maatschappij. Als de wooncoöperatie er voor zorgt dat een brede doelgroep meer zelf kan doen, geeft dit ruimte aan de corporatie om zich te richten op specifieke doelgroepen, urgente woningbehoefte of ruimtelijke opgaven zoals ongewenste segregatie, groei en krimp, stadsvernieuwing en herbestemming.



Daarentegen heeft de corporatie wel alles in huis om een wooncoöperatie een kansrijke start te geven, namelijk een goede toegang tot kapitaalmarkten en kennis en praktische ondersteuning in vastgoedbeheer. De corporatie treedt terug in het beheer en faciliteert in het opbouwen van financiële zelfstandigheid en eigendom. De corporatie kan stabiliteit bieden aan de wooncoöperatie en een adviserende en toezichhoudende rol vervullen.

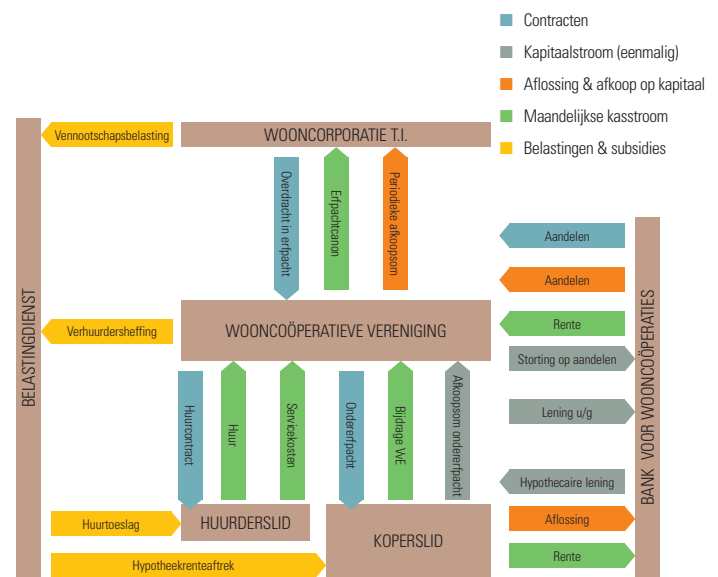
De corporatie heeft goedkoop toegang tot de kapitaalmarkt en een groot eigen vermogen

MEER ZEGGENSCHAP, LAGERE WOONLASTEN

In dit essay plaats ik de wooncoöperatie als instrument voor de lage middeninkomens in het perspectief van de burgermaatschappij. Dit doe ik aan de hand van een uitwerking van de wooncoöperatie als volkshuisvestelijk instrument vanuit de corporatie. De huidige woningmarkt is gestructureerd naar huur en koop. De huurmarkt wordt geordend met regelgeving rond de huurtoeslag, verhuurdersheffing en corporaties. De koopmarkt is een daarvan gescheiden markt. De koopmarkt wordt geordend met regelgeving rond de hypotheekrenteaftrek en financiële instellingen. Huren wordt bevorderd met huurtoeslag en belast met de verhuurdersheffing. Kopen wordt bevorderd met hypotheekrenteaftrek. De corporatie heeft goedkoop toegang tot de kapitaalmarkt en een groot eigen vermogen. Dit werkt nu onvoldoende ten gunste van de doelgroep. Hoe kan de wooncoöperatie het beste van deze werelden bij elkaar brengen?

EEN UITWERKING

De corporatie draagt een complex met verhuurde woningen over aan de wooncoöperatie. Binnen de wooncoöperatie hebben de bewoners de keuze om koperslid of huurderslid te worden. Voor de leden die een inkomen hebben waarmee er recht is op aftrek van hypotheekrente, is het vaak voordeliger huur om te zetten in koop. Binnen de wooncoöpe-



(Bron: Vannimwegen)

ratie worden afspraken gemaakt over verkoop en overdracht om de risico's voor de kopersleden te beperken. Het is nodig dat een deel van de bewoners koperslid wordt, zodat de wooncoöperatie direct bij de start over eigen vermogen beschikt.

De nieuwe corporatie: pachtbaas en toezichthouder

De corporatie geeft een complex verhuurde woningen inclusief grond uit in erfpacht aan een wooncoöperatie. Daarvoor ontvangt de corporatie erfpachtcanon. Het uitgangspunt is marktwaarde in verhuurde staat (want de woningen zijn verhuurd). De corporatie wordt bloot eigenaar, waardoor de verhuurdersverplichtingen (onderhoud, beheer, verhuurdersheffing, enzovoorts) overgaan op de wooncoöperatie. Daarmee worden de netto-inkomsten voor de corporatie hoger dan bij verhuur en ontstaat er extra investeringsruimte. De corporatie houdt toezicht op de



wooncoöperatie vanuit het belang van de betaling van het erfpachtcanon. Door geleidelijke afkoop van het erfpachtcontract verschuift ook het bloot eigendom in de tijd naar de wooncoöperatie. Ook deze opbrengsten zorgen voor extra investeringsruimte bij de corporatie. Deze middelen kunnen worden ingezet voor specifieke doelgroepen, urgente woningbehoefte of ruimtelijke opgaven zoals ongewenste segregatie, groei en krimp, stadsvernieuwing, verduurzaming en herbestemming. In sociale verhuur moeten zij zich richten op de laagste inkomens en de meest kwetsbare sociale groepen.

Voor de corporatie is het van belang dat de risico's aanvaardbaar en beheersbaar zijn. Daarnaast is de instandhouding van het vermogen voorwaardelijk. Het systeem van een revolving fund, waar vanuit ook in de toekomst kan worden gewerkt aan de volkshuisvestelijke opgaven, moet niet worden uitgeput. Er lekt in deze uitwerking geen vermogen van corporaties naar wooncoöperaties. Overdracht vindt plaats op basis van marktwaarde en het rendement voor de corporatie is vergelijkbaar met uitponding.

Wooncoöperatie: Verhuurder, VvE en coöperatieve beheervereniging.

Binnen de wooncoöperaties is huren en kopen mogelijk. Huurders en kopers zijn allebei volwaardig lid van de wooncoöperatie. De wooncoöperatie neemt als verhuurder de verplichtingen over van de corporatie. Vanuit de huur betaalt de wooncoöperatie de erfpachtcanon, het onderhoud en beheer, de belastingen en verzekeringen. Indien er tien of meer huurdersleden zijn, betaalt de wooncoöperatie ook de verhuurdersheffing. Bij verkoop wordt de ondererfpacht afgekocht door het koperslid. Hierdoor wordt een vermogenswinst gemaakt, omdat de wooncoöperatie de woning verkoopt tegen vrije verkoopwaarde. De winst bedraagt het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat en de vrije verkoopwaarde. De wooncoöperatie moet de opbrengst van verkoop goed beleggen om voldoende inkomsten te krijgen om de erfpachtcanon aan de corporatie te kunnen betalen. Daartoe richten alle wooncoöperaties gezamenlijk de 'Bank voor Wooncoöperaties' op. De wooncoöperaties voorzien deze bank van spaartegoed en eigen vermogen om hypotheek te verstrekken aan de kopersleden. Het rendement is ruim voldoende om aan de verplichtingen naar de corporatie te kunnen voldoen. Daarnaast ontvangt de wooncoöperatie van de kopersleden een VvE-bijdrage voor het onderhoud en beheer, belastingen en verzekeringen. Indien een koperslid ervoor kiest een hypothecaire lening af te sluiten bij een reguliere bank, kan de verkoopopbrengst worden gebruikt voor gedeeltelijke afkoop van het erfpachtcontract bij de corporatie.

Corporaties staan in de driehoek burger, markt en overheid in het midden

Huurderslid of koperslid

Huurdersleden krijgen formele zeggenschap in de vereniging die eigenaar is van hun woning. Kopersleden hebben deze formele zeggenschap ook via de VvE, die onderdeel is van de wooncoöperatie. Alle leden hebben zo zeggenschap in de wooncoöperatie over het beheer en onderhoud. Het koperslid betaalt naast de lasten van de hypotheek de VvE-bijdrage voor service, onderhoud en beheer aan de wooncoöperatie. Kopersleden bouwen vermogen op door vermogensopbouw via aflossing van de hypotheek en waardeontwikkeling van de eigen woning. Alle leden bouwen vermogen op in de wooncoöperatie bij verkoop van huurwoningen en met het rendement op het eigen vermogen.

Een rekenvoorbeeld

Een corporatie verhuurt een complex van twee woningen met een huur van 500 euro per woning per maand. Na aftrek van alle kosten geeft dit een vrije kasstroom van 50 euro per maand. De bewoners wensen een wooncoöperatie op te richten en de woningen worden verpacht aan de wooncoöperatie. De pacht wordt vastgesteld op 3% van de marktwaarde in verhuurde staat, zijnde 3% van 90.000 is 2.700 euro per woning per jaar. Voor de corporatie vervallen alle kosten behalve de financieringslasten zijnde 4% van 45.000 euro. De vrije kasstroom voor de corporatie stijgt daarmee naar 75 euro per woning per maand.

Eén bewoner wordt huurderslid. In de maandlasten verandert niets. Er wordt huurtoeslag ontvangen en de huur wordt betaald aan de wooncoöperatie. De huurder krijgt directe zeggenschap in het beleid. Op termijn profiteert het huurderslid van het eigenaarschap in de wooncoöperatie en deelt mee in het vermogen dat in de loop der jaren wordt opgebouwd.

De andere bewoner wordt koperslid. Dit lid koopt het ondererfpacht af tegen WOZ-waarde voor 115.000 euro bij de wooncoöperatie en sluit hiertoe een lening af bij de Bank voor Wooncoöperaties. De maandelijkse annuïteit bedraagt 485 euro inclusief aflossing. De hypotheekrenteaf trek is 120 euro per maand en de bijdrage aan de VvE bedraagt 100 euro. De woonlasten van het koperslid dalen naar (485-120+100) 465 euro, waarbij de woning na 30 jaar vrij van lening is en het koperslid meedeelt in het vermogen van de wooncoöperatie.

De wooncoöperatie ontvangt 115.000 euro en stort bij de Bank voor Wooncoöperaties 25.000 euro op aandelen en 90.000 euro in deposito tegen 3% rente. Vanuit de huuropbrengst, rentevergoeding en VvE-bijdrage wordt de exploitatie van de wooncoöperatie gedekt. Er ontstaat een vrij vermogen wanneer de Bank voor Wooncoöperaties dividend uitkeert of terugstort op aandelen. De leden besluiten gezamenlijk over de besteding van deze vrije kasstroom.

DE SCHOONHEID VAN GELEIDELIJKHEID

Volkshuisvesting gaat niet gepaard met grote revoluties. Demografie ontwikkelt zich geleidelijk. In de ruimtelijke ordening vraagt herbestemmen en ontwikkelen tijd. Verplichtingen en belangen zijn groot bij zowel eigenaren, financiers, bewoners, omwonenden, markten en overheden. De wooncoöperatie in de geschetste uitwerking heeft een invulling gekregen die past in een grotere maatschappelijke ontwikkeling waarbij de burgermaatschappij aan positie wint ten opzichte van markt en overheid. Corporaties staan in de driehoek burger, markt en overheid in het midden. Ze acteren op een markt, onder aanwijzing van overheden en ten dienste aan burgers. Bovendien zijn ze machtig en krachtig. Dat geeft de ultieme positie en ook een zwaarwegende verantwoordelijkheid, bij te dragen aan relevante maatschappelijke ontwikkeling. De voorgestelde route is beheersbaar. Als de wooncoöperatie de eerste vijf jaar doorkomt zijn de financiële risico's feitelijk verdampt. De wooncoöperatie heeft het beheer georganiseerd, reserves opgebouwd en is begonnen met het afkopen van de erfpacht. De kwetsbaarheid is uit het collectief. De corporatie kan geleidelijk steeds meer afstand nemen. Dag na dag, jaar na jaar wordt geleidelijk de volkshuisvesting steeds meer het domein van burgers en bewoners.