

# Van huur en koop naar coöperatie

Een vooronderzoek naar de mogelijkheden van de coöperatieve rechtsvorm in het woondomein



Auteurs: ir. A. Elbers en ing. drs. H. Pelgrum (Arcadis Nederland BV)

Rotterdam, oktober 2011

Dit is een publicatie van de SEV.

U kunt SEV-publicaties downloaden op [www.sev.nl](http://www.sev.nl)

SEV  
Postbus 1878  
3000 BW Rotterdam  
Telefoon 010 - 282 50 50  
[sev@sev.nl](mailto:sev@sev.nl)

De SEV ontwikkelt innovatieve oplossingen voor maatschappelijke vraagstukken op het gebied van wonen. Wij zijn onafhankelijk, maar kunnen niet zonder initiatiefrijke netwerkpartners. Samen met hen beproeven we ideeën voor innovaties in de praktijk.

## VOORWOORD

De Nederlandse woningmarkt is gepolariseerd tussen huur en koop. De koopsector wordt gestimuleerd met hypotheekrenteaftrek, het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten en de Nationale Hypotheek Garanties. Daar tegenover staan de beheersingsinstrumenten overdrachtsbelasting en begrenzing van de maximale leencapaciteit van kopers. Schaarste en kwaliteit bepalen de prijs voor de bewoner. Het beheer en onderhoud is alleen voor complexen met verschillende eigenaren geregeld: door wetgeving over Verenigingen van Eigenaren. Individuele eigenaren mogen hun woning laten vervallen tot het niveau waarop de gemeente deze onbewoonbaar zal verklaren.

Voor de huursector zijn er andere vormen van stimulering. Dat zijn de garanties vanuit het Waarborgfonds Sociale Woningbouw, de huurtoeslag en het bestaan van vermogende corporaties als zodanig. De prijsbepaling is strak gereguleerd via het puntensysteem en de maximale huurverhoging die verhuurders mogen vragen. Er is sprake van een zeer beperkte prijsdifferentiatie die vrijwel los staat van schaarste en kwaliteit. Corporaties hebben als beheerder van hun woningbezit belang bij de continuïteit van hun onderneming. Zij plegen dus goed onderhoud en investeren tijdig in vernieuwing om hun woningen bij de tijd te houden.

Het functioneren van deze zeer verschillende systemen leidt ertoe dat zowel in toetreding als beheer sprake is van grote contrasten. Overstappen naar de koopsector is vaak moeilijk vanwege prijs- en financieringsdrempels. Lange wachttijden en –lijsten staan overstappen naar de huursector in de weg. De goedkope koopsector is een toevluchtsoord voor mensen die niet kunnen wachten en weinig geld hebben. Het beheer van dat segment lijdt daaronder. Dat wordt nog versterkt, doordat besluitvorming over onderhoud en investeringen in VvE's lastig is. Dat komt doordat de belangen van de eigenaars vaak sterk uiteenlopen. Starters hebben baat bij lage lasten en vertrekken bij gezinsuitbreiding, terwijl ouderen een te kort perspectief zien om nog te investeren.

Het is om deze redenen, dat wij vanuit SEV op zoek zijn naar tussenvormen, die de nadelen van beide systemen vermijden en de voordelen combineren. De coöperatie is er zo één. Die biedt de eigen verantwoordelijkheid en de vermogensontwikkeling van de koopwoning, maar met een groter collectief belang bij goed beheer. Wij denken, dat deze klassieke vorm een antwoord voor de toekomst biedt.

Lex de Boer  
Directeur SEV



## INHOUDSOPGAVE

Voorwoord .....	3
1. inleiding.....	7
1.1 Aanleiding .....	7
1.2 Doelstelling.....	7
1.3 Deelvragen .....	7
1.4 Deelnemende partijen .....	9
1.5 Onderzoeksaanpak .....	10
2. algemene werking Coöperatie.....	11
2.1 Oprichting.....	12
2.2 Organen van een coöperatie .....	12
2.2.1 Leden .....	12
2.2.2 Raad van Commissarissen .....	13
2.2.3 Algemene Ledenvergadering .....	13
2.2.4 Het bestuur .....	13
2.3 Aansprakelijkheid.....	14
2.4 Verplichtingen .....	14
2.5 Beëindiging .....	14
2.6 Statuten.....	14
2.7 Fiscale aspecten .....	15
2.8 Coöperatieve Flatexploitatieverenigingen versus VVE .....	15
3. Toepassingsmogelijkheden in de woningbouw.....	19
3.1 Nieuwbouw .....	19
3.2 Bestaande bouw .....	19
3.3 Herontwikkeling .....	24
3.4 Europese Richtlijn .....	25
3.5 Bewonersbetrokkenheid.....	25
3.6 Omzetten van koop naar coöp .....	26
3.7 Waarde van coöperatieve woningen .....	27
4. Pilots .....	29
5. Samenvattend overzicht .....	33
Bijlage 1 .....	35
Bijlage 2 .....	39
Colofon .....	42



# 1. INLEIDING

## 1.1 Aanleiding

In de afgelopen tijd heeft een aantal partijen vanuit verschillende invalshoeken ideeën ontwikkeld voor de toepassing van het coöperatieve model in de woningbouw.

Vanuit de invalshoek *betrokkenheid* is voorgesteld nader te onderzoeken of de rechtsvorm coöperatie mogelijkheden biedt om de betrokkenheid van de huurders te vergroten. Vanuit de invalshoek *kwaliteit woonomgeving* zijn ideeën aangedragen voor de toepassing van het coöperatieve model voor de verbetering van het technisch beheer van particuliere woningen en gemengde complexen. Voor beide invalshoeken is het de vraag wat de rol van corporaties kan of moet zijn.

Naar aanleiding hiervan heeft de Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting (SEV) aan PRC opdracht verleend voor een vooronderzoek.

## 1.2 Doelstelling

Het doel van dit vooronderzoek is om na te gaan of het coöperatieve model bijdraagt aan het oplossen van de problemen op de woningmarkt, die in de huidige organisatie van het woondomein niet of moeilijk kunnen worden opgelost.

In de huursector gaat het vooral om de vraag op welke manier huurders mede verantwoordelijk kunnen worden gemaakt voor wat er in hun complex gebeurt. In de koopsector gaat het om de vraag op welke manier collectieve actie van eigenaren, anders en beter dan in VvE-verband, mogelijk kan worden gemaakt.

Bij gemengde complexen komen deze twee vragen bij elkaar.

Daarvoor dienen drie aspecten te worden gezocht:

- Structuurvoorwaarden (wettelijke mogelijkheden, fiscale aspecten etcetera).
- Belangstelling vanuit bewoners.
- Mate waarin de gesignaleerde problemen ook feitelijk kunnen worden opgelost.

Op basis van de resultaten van het vooronderzoek wordt bepaald of en zo ja welke pilotprojecten worden opgezet om het coöperatieve model in de praktijk te toetsen.

## 1.3 Deelvragen

Het vooronderzoek voor het experiment richt zich op de volgende situaties:

- Nieuwbouw

- Bestaande woningvoorraad:
  - Verkoop huurwoningen
  - Onderhoud en herstel/verduurzaming
  - Herontwikkeling

Tijdens het onderzoek naar de toepassingsmogelijkheid van het coöperatieve model werd bekend dat corporaties op grond van de Europese richtlijn staatssteun een deel van hun activiteiten zullen moeten afsplitsen. Aanleiding om in dit onderzoek ook aandacht te besteden aan de mogelijkheid om hierbij gebruik te maken van het coöperatieve model.

In deze paragraaf worden de diverse deelvragen die in dit onderzoek beantwoord moeten worden, opgesomd. Verderop in dit onderzoek zullen al deze deelvragen in hun onderlinge samenhang worden beantwoord. In bijlage 1 worden de antwoorden op de afzonderlijke vragen samengevat.

#### *Algemeen*

- Wat zijn de voor- en nadelen voor eigenaren en corporaties bij het toepassen van het coöperatiemodel voor de verschillende opties (nieuwbouw, bestaande voorraad)?

#### *Rol/positie/houding/stakeholders*

- Mag een corporatie investeren in een coöperatie?
- Mag een corporatie eigen bezit onderbrengen in een coöperatie?
- Mag een corporatie woningen voor eigen rekening en risico ontwikkelen in de coöperatieve sector?
- Hoe is de positie van een corporatie als verhuurder in een coöperatie het beste te regelen?
- Op welke wijze is de zeggenschap van betrokken partijen te regelen?
- Op welke wijze/onder welke omstandigheden zijn particuliere verhuurders te interesseren?
- Zijn beleggers te interesseren?
- Is dit een aanpak waar de doelgroep(en) in mee wil(len) en wat zijn de argumenten die het meest aanspreken?

#### *Financieel*

- (Bestaande voorraad) omzetting van eigen bezit naar coöperatief bezit betekent herfinanciering.
- Willen banken hieraan meewerken? Zo ja, onder welke voorwaarden?
- Kan een corporatie financieren?
- Wat kan de rol van garantieverstrekkingen zijn (NHG, WSW)?
- Wat kan de rol zijn van SVn?
- Hoe verhoudt de waarde van het woonrecht zich tot de waarde van de woning?
- Hoe om te gaan met de waardeverschillen (respectievelijk het verschil in aankoopprijs, hypotheek) tussen woningen die in een coöperatie worden ingebracht?

#### *Fiscaal*

- Kan vrijstelling worden verkregen van overdrachtsbelasting bij het onderbrengen van het bezit in een coöperatie?



- Hoe is de fiscale behandeling van een coöperatie?
- Hoe is de fiscale behandeling van de leden van een coöperatie? (denk ook aan eventuele verhuur door corporaties van het woonrecht).

#### *Juridisch*

- Wat is/kan formeel de positie van een investeerder zijn in een coöperatie (financier, belegger, lid)?
- Hoe kunnen de belangen van de investeerder (corporatie) worden beschermd?
- Kan op onderdelen (bijvoorbeeld voor technisch beheer en onderhoud) de corporatie een (verhoudingsgewijs) zwaardere (doorslaggevende) stem krijgen?
- Kan een corporatie bij de verkoop van het woonrecht zijn aandeel opeisen?
- Hoe verhouden de verschillende opties zich ten opzichte van de Europese regelgeving?

#### *Organisatorisch*

- Welke organisatiestructuur past het best bij de verschillende toepassingsopties?

## **1.4 Deelnemende partijen**

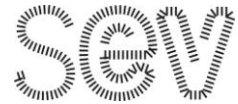
Bij dit vooronderzoek zijn verschillende partijen betrokken in diverse rollen. Partijen die het vooronderzoek financieren en tevens plaatsnemen in de stuurgroep zijn:

- Woonstad Rotterdam
- Havensteder
- Ymere
- Futura
- Casade
- Nijestee
- Volksbelang
- Allee Wonen
- Wonnwv
- Ieder1
- SVn
- Vestia
- SEV
- PRC

De SEV treedt op als opdrachtgever, PRC als uitvoerder van het onderzoek. Als expert op het gebied van coöperaties is prof. dr. ir. G. (Gert) van Dijk van de Universiteit van Wageningen aangetrokken.

## **1.5 Onderzoeksaanpak**

Via bureauonderzoek zijn in eerste instantie de grote lijnen van het coöperatieve model geïnventariseerd. Hiervoor is gebruikgemaakt van internet en allerlei vakliteratuur. Vervolgens is contact gezocht met diverse experts en ervaringsdeskundigen op het gebied van coöperaties. Deze experts hebben een bijdrage geleverd om verschillende toepassingsmogelijkheden voor coöperaties te bewerkstelligen met de doelen die worden beoogd. Door middel van een expertmeeting zijn deze toepassingsmogelijkheden besproken en fijngeslepen. Ze worden verderop in het onderzoek toegelicht.



## 2. ALGEMENE WERKING COÖPERATIE

Coöperaties zijn er in verschillende verschijningsvormen. Twee personen (natuurlijke personen en/of rechtspersonen) kunnen een coöperatie oprichten, maar ook kunnen bijvoorbeeld twintig bedrijven of praktijkhouders zich verenigen in een coöperatie. Het specifieke van een coöperatie is dat zij rechtspersoonlijkheid bezit maar ook kenmerken van een VOF en een BV combineert.

De coöperatie is een vereniging die opkomt voor de materiële belangen van de leden, door overeenkomsten met ze af te sluiten. De winst mag worden uitgekeerd aan de leden. Er zijn meerdere soorten coöperaties, bijvoorbeeld:

- Bedrijfscoöperaties. De leden oefenen het bedrijf uit en de coöperatie zorgt voor de inkoop, verkoop en/of bepaalde diensten.
- Consumentencoöperaties. De leden kopen goederen van de coöperatie, die deze voor de leden gezamenlijk heeft ingekocht.
- Producten- of dienstencoöperaties. De leden zijn tegelijkertijd werknemer van de coöperatie.

Artikel 2:53 van het Burgerlijk Wetboek geeft aan wat een coöperatie is: “De coöperatie is een bij notariële akte als coöperatie opgerichte vereniging. Zij moet zich blijkens de statuten ten doel stellen in bepaalde stoffelijke behoeften van haar leden te voorzien krachtens overeenkomsten, anders dan verzekering, met hen gesloten in het bedrijf dat zij te dien einde te hunnen behoefte uitoefent of doet uitoefenen”.

Kenmerken van een coöperatie zijn de volgende:

- Rechtspersoon
- Verenigingsgrondslag
- Leden die tevens eigenaren zijn
- Zelfstandig vermogen
- Geen wettelijk vereist vermogen
- Oefent een bedrijf uit met een statutair omschreven doel
- Draagt zelfstandige rechten en plichten
- Sluit overeenkomsten af met haar leden
- Heeft een zelfstandige winst
- Is vennootschapsbelastingplichtig

De coöperatie moet een bedrijf uitoefenen (profit of non-profit) en zal moeten voorzien in bepaalde stoffelijke (lees: materiële) behoeften van haar leden.

## 2.1 Oprichting

De coöperatie wordt opgericht bij notariële akte door ten minste twee personen en/of bedrijven. Daarna zal de coöperatie moeten worden ingeschreven in het Handelsregister.

Anders dan bij een BV zijn de leden van een coöperatie niet wettelijk verplicht om geld of op geld waardeerbare goederen in te brengen. Er is dus geen sprake van een kapitaalseis. De statuten kunnen wel een bijdrage verplicht stellen en er kan aan het stemrecht een bijdrage worden gekoppeld. De coöperatie biedt daarnaast mogelijkheden tot externe financiering.

## 2.2 Organen van een coöperatie

Een coöperatie bestaat uit leden en een bestuur. De leden vormen samen de Algemene Ledenvergadering (ALV), het hoogste orgaan van de coöperatie. Grote coöperaties (meer dan 100 werknemers en een eigen vermogen van minstens 13 miljoen) hebben verplicht een Raad van Commissarissen.

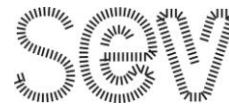
### 2.2.1 Leden

Het lid worden en het opzeggen van het lidmaatschap kan worden vastgelegd in de statuten. Als dat niet gebeurt, schrijft de wet voor dat het bestuur leden kan toelaten en het lidmaatschap ook kan beëindigen. In beide gevallen is beroep op de algemene vergadering mogelijk. Dat geldt ook voor ontzetting van een lid, wat kan als een lid zich niet houdt aan statuten, reglementen of besluiten van de vereniging, of als deze de vereniging op onredelijke wijze benadeelt. In afwachting van beroep op deze ontzetting is het lid geschorst. Uiteraard kan een lid ook zelf opzeggen.

De termijnen hierbij zijn eveneens geregeld bij wet, maar de statuten kunnen anders bepalen. Wel is bepaald dat de statuten nooit een langere opzegtermijn mogen stellen dan één boekjaar. En als "redelijkerwijs niet gevegd kan worden het lidmaatschap te laten voortduren" kan de beëindiging onmiddellijk ingaan. Als een verenigingsbesluit de rechten van leden inperkt of de plichten verzwaart, is dat grond voor een lid om onmiddellijk het lidmaatschap op te zeggen; dat moet dan binnen een maand nadat het besluit bekend is, gebeuren. De statuten mogen hierop uitzonderingen vaststellen, als deze nauwkeurig omschreven worden.

Omdat de leden van een coöperatie er tevens een zakelijke verbintenis mee aangaan, is de wetgeving hierover uitgebreider dan voor een vereniging. Zo kan een coöperatie niet louter door het nemen van een besluit de zakelijke overeenkomsten die met de leden zijn aangegaan, wijzigen. Daarvoor is nodig dat die zakelijke overeenkomst zelf die mogelijkheid uitdrukkelijk aangeeft. En het coöperatiebesluit moet schriftelijk aan de leden worden meegedeeld.

Als een dergelijk besluit ongunstig uitpakt voor een lid, geldt hetzelfde uittredingsrecht als bij de vereniging. Maar ook de coöperatie mag hier statutair voorwaarden aan verbinden.



De voorwaarden moeten “in overeenstemming zijn met doel en strekking van de coöperatie”, en mogen “niet verder gaan dan geoorloofd”, aldus het Burgerlijk Wetboek. Uitsluitel over wat hieronder verstaan moet worden, kan alleen via een uitspraak van de rechter worden verkregen.

Bij beperkte aansprakelijkheid (BA) of bij volledige zogeheten wettelijke aansprakelijkheid (WA) moet het aanmelden en opzeggen van het lidmaatschap schriftelijk worden vastgelegd en moet een ledenlijst worden bijgehouden die wordt neergelegd bij de Kamer van Koophandel.

### **2.2.2 Raad van Commissarissen**

Mocht het wettelijk niet verplicht zijn, dan kunnen de statuten bepalen dat er een Raad van Commissarissen wordt ingesteld. De commissarissen van de coöperatie zien toe “op beleid van het bestuur en de algemene gang van zaken in de rechtspersoon en de daarmee verbonden onderneming”. Zij hebben de mogelijkheid bestuurders te schorsen, wat door de algemene vergadering ongedaan gemaakt kan worden. Commissarissen hebben een raadgevende stem in de algemene vergadering. Statutair kunnen taken en bevoegdheden van de commissarissen verruimd worden.

### **2.2.3 Algemene Ledenvergadering**

De Algemene Ledenvergadering (ALV) is het hoogste orgaan van de coöperatie. Zij benoemt en ontslaat de bestuursleden en de commissarissen, beslist over een statutenwijziging, fungeert als beroepsinstantie voor leden die een besluit van het bestuur aanvechten en stelt de jaarrekening vast.

Ieder lid heeft minimaal één stem in de ALV, tenzij de statuten anders bepalen (bijvoorbeeld stemrecht naar mate van inbreng of per vertegenwoordiging van een bepaalde groep leden). Het lidmaatschap van een coöperatie is niet vrij overdraagbaar, tenzij de statuten anders bepalen.

### **2.2.4 Het bestuur**

Het bestuur wordt benoemd uit de leden van de vereniging. Dat geschiedt in beginsel door de algemene vergadering. Het bestuur mag voor minder dan de helft bestaan uit niet-leden, waarmee deskundigheid van buiten kan worden aangetrokken. Deze ‘externe bestuursleden’ kunnen ook stemrecht hebben in de algemene vergadering (Voogt P.W., 1998)

Het bestuur stelt in eerste aanleg het beleid van de coöperatie vast en voert dat uit. Het bestuur beheert het vermogen en vertegenwoordigt de coöperatie zowel in- als extern. Daarnaast beslist het bestuur over de voordracht tot toetreding van nieuwe leden en legt deze voor aan de ALV.

Statutair kunnen aan het bestuur alle bevoegdheden van de algemene vergadering - behalve het wijzigen van statuten - worden toegekend; aankoop en verkoop van gebouwen, aangaan van contracten en dergelijke. Als bij wijze van spreken alle bevoegdheden zijn toegekend aan het bestuur, dan blijft altijd de sanctiemogelijkheid over dat het orgaan dat het bestuur heeft benoemd, meestal de ALV, het bestuur schorst of ontslaat. Dat ontslag kan altijd en direct, ook als de bestuurder(s) een arbeidsrechtelijke overeenkomst hebben, bijvoorbeeld als ze tevens directeur zijn. (Voogt P.W., 1998)

## 2.3 Aansprakelijkheid

De coöperatie is een rechtspersoon en treedt in het economische verkeer op als zelfstandig drager van rechten en plichten. Het privévermogen van de leden is gescheiden van het vermogen van de coöperatie. Crediteuren van de coöperatie kunnen de leden dus niet aanspreken op betaling van schulden. Voor bestuurders van de coöperatie geldt een uitzondering hierop. Bij opzet of grove nalatigheid bij faillissement en het niet-betalen van belastingen en sociale premies kan de bestuurder wel privé aansprakelijk worden gesteld.

Elke coöperatie legt formeel in de statuten vast hoe de aansprakelijkheid is verdeeld. Er zijn drie mogelijkheden:

1. Bij uitgesloten aansprakelijkheid (UA) zijn de leden niet aansprakelijk voor een tekort of voor de overeenkomsten van de coöperatie.
2. Bij beperkte aansprakelijkheid (BA) zijn de leden verplicht bij te dragen in het tekort tot een in de statuten vermeld niveau.
3. Bij wettelijke aansprakelijkheid (WA) zijn de leden voor gelijke delen (tenzij de statuten anders vermelden) aansprakelijk voor het tekort.

## 2.4 Verplichtingen

De coöperatie moet net als bij andere rechtsvormen een boekhouding bijhouden, bewaren en een jaarverslag en jaarrekening opmaken. Het vaststellen van de jaarrekening is een taak van de ALV.

Ook is de coöperatie verplicht om vennootschapsbelasting en btw af te dragen.

## 2.5 Beëindiging

De coöperatie eindigt:

- Wanneer de ALV daartoe besluit.
- Als er een gebeurtenis plaatsvindt die volgens de statuten tot beëindiging van de coöperatie leidt.
- Faillietverklaring.
- Als de coöperatie geen leden meer heeft.

## 2.6 Statuten

Het civiele recht stelt weinig eisen aan de statuten van een coöperatie.

De volgende punten horen in de statuten te staan:

- Naam en vestigingsplaats.
- Het doel.
- De verplichtingen van de leden tegenover de vereniging.
- De wijze van bijeenroepen van de algemene vergadering.

- De wijze van benoeming en ontslag van bestuurders;
- De bestemming van het batig saldo van de vereniging na ontbinding.

Naast statuten stellen veel verenigingen een huishoudelijk reglement op met specifieke regels.

De beperkte eisen aan de statuten maken het mogelijk om veel zaken via de statuten te regelen die kunnen bijdragen aan de doelstelling van de coöperatie. Bij de uitwerking van de verschillende toepassingsmogelijkheden zullen hiervan voorbeelden worden gegeven.

## 2.7 Fiscale aspecten

Een coöperatieve vereniging is vennootschapsbelasting verschuldigd, mits er winst wordt gemaakt natuurlijk. Onderhoudsreserveringen (bij woningcoöperaties) worden niet belast, mits kan worden aangetoond dat deze reservering ook daadwerkelijk nodig is voor onderhoud en (toekomstig) herstel.

Het lidmaatschapsrecht van een woningcoöperatie wordt fiscaal gelijkgesteld met eigen woningbezit. Dit houdt in dat rente over een lening voor het verkrijgen van het lidmaatschapsrecht fiscaal aftrekbaar is. Bij aankoop van het lidmaatschapsrecht is overdrachtsbelasting verschuldigd.

## 2.8 Coöperatieve Flatexploitatieverenigingen versus VvE

Er zijn veel overeenkomsten tussen een Coöperatieve Flatexploitatievereniging en een VvE. Toch zijn er ook enkele duidelijke verschillen die hierna zullen worden toegelicht. Beide modellen hebben zeer uiteenlopende uitgangspunten:

- De coöperatie gaat uit van het verenigingsbelang (een individueel lid kan door een meerderheid overstemd worden), maar is gaandeweg steeds meer aangepast aan de belangen van het individuele lid (beperkte aansprakelijkheid, vrije verhandelbaarheid).
- De VvE gaat uit van belangen van het individu (een enkel lid kan de besluitvorming tegenhouden), maar kan evenzeer worden opgetuigd met bepalingen die het collectief belang versterken (bijvoorbeeld de reserveringen voor beheer, onderhoud of huisregels).

Hierbij is een duidelijk verschil in uitstraling: de VvE als symbool van "vrijheid, blijheid", de coöperatie als symbool van "samen sta je sterk".

Eén van de belangrijkste verschillen is dat bij het kopen van de flatwoning normaal gesproken het appartementsrecht wordt gekocht. Bij de koop van een flatwoning van een coöperatieve flatexploitatievereniging wordt het lidmaatschapsrecht gekocht. Tussen beide rechten zitten enkele verschillen.

Lidmaatschapsrecht wordt uitgeschreven door een speciaal daarvoor opgerichte coöperatieve flatexploitatievereniging (de CFV). Deze coöperatie maakt/houdt het gehele gebouw geschikt voor bewoning door diverse eigenaar-bewoners.

De koper wordt in dat geval lid van de CVF en verkrijgt op grond van zijn lidmaatschapsrechten recht op bewoning van een gedeelte van het gebouw, het appartement. Het juridische eigendom blijft bij de CFV. De consequentie van deze constructie is dat de koper niet zelf een hypotheek kan vestigen en ook niet als eigenaar in het kadastrale register kan worden ingeschreven. In dit geval wordt door de coöperatie één hypothecaire lening afgesloten voor het gehele gebouw. Een dergelijke hypothecaire lening wordt ook wel aangeduid met de term 'parapluhypotheek'. De koper van het lidmaatschapsrecht moet zich dan aansluiten bij deze parapluhypotheek.

De coöperatie is dus de eigenaar van het vastgoed. Een coöperatie wordt gelijkgesteld met een vennootschap; een coöperatie oefent een bedrijf uit (profit of non-profit). Dat houdt in dat derden kunnen investeren in de coöperatie, dat een coöperatie ook risicodragend kapitaal kan aantrekken.

Bij de aankoop van een appartementsrecht verkrijgt de koper het juridisch eigendom. Hij wordt eigenaar van het recht om zijn appartement als enige te gebruiken. Tevens is hij tezamen met alle overige eigenaars, eigenaar van het gehele gebouw of van de in de splitsingsakte omschreven gezamenlijke delen van het gebouw. Hij moet dus ook zelf voor een hypotheek zorgen en hij wordt als eigenaar in het kadastrale register opgenomen.

In tegenstelling tot de appartementsrechten bestaan voor de lidmaatschapsrechten enkel de wettelijke bepalingen die opgeschreven staan in het algemene verenigingsrecht. Hierdoor bestaat de mogelijkheid dat coöperaties in hun statuten zeer verschillende zaken opnemen en er geen eenduidige uitspraak gedaan kan worden over de kwaliteit van deze statuten. Het grote voordeel van deze vrijheid is de mogelijkheid voorwaarden te stellen aan het verkrijgen van de lidmaatschapsrechten. Het is bijvoorbeeld mogelijk een leeftijdsgrens of type levenswijze te verbinden aan het lidmaatschap (ballotage).

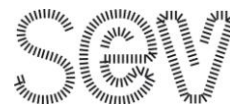
Voor toepassing van een ballotage vooraf bij de verkoop van een appartementsrecht in een VvE zijn zeer zwaarwegende argumenten noodzakelijk, waarbij het de vraag is of de rechter een dergelijke ballotage zal toestaan.

Door de vrijheid die coöperaties hebben bij het opstellen van de statuten bestaat de mogelijkheid bestuurders een grotere bevoegdheid te geven al naargelang dit wenselijk is voor de doelen die de coöperatie nastreeft. Mocht in de statuten niets zijn vastgelegd over de bevoegdheden van het bestuur, dan is deze bevoegd zelf beleid te vormen. Uiteraard met de rekening en verantwoording aan de ledenvergadering die binnen de coöperatie het hoogste orgaan is.

De wettelijke regeling voor appartementsrechten impliceert onder meer dat alle besluitvorming in de Vergadering Van Eigenaars plaatsvindt en dat de bestuurder(s) slechts die besluiten uitvoeren. Een bestuur is in zijn bevoegdheid tot het verrichten van rechtshandeling voor een deel beperkt, aangezien het appartementsrecht strenge voorwaarden stelt waaraan moet worden voldaan bij zijn handelen.

De hoofdtaak van het bestuur is die van uitvoerder van de door de VvE tijdens de vergadering genomen besluiten. Gaat desondanks het bestuur toch haar boekje te buiten, dan pleegt zij een onrechtmatige daad ten opzichte van de VvE en kan de vergadering het bestuur financieel aansprakelijk stellen, zo nodig tot in het privévermogen.





In paragraaf 2.3 wordt omschreven hoe de aansprakelijkheid in een coöperatie geregeld is. Wat betreft de eventuele aansprakelijkheid van bestuurders van de Coöperatieve Vereniging is er in feite geen verschil met de aansprakelijkheid bij de Vereniging van Eigenaars, zij het dat de bestuurders van de Coöperatieve Vereniging nu eenmaal meer bevoegdheden hebben dan de bestuurders van een Vereniging van Eigenaars.



## 3. TOEPASSINGSMOGELIJKHEDEN IN DE WONINGBOUW

### 3.1 Nieuwbouw

Het realiseren van nieuwbouwwoningen in coöperatief verband kan worden gezien als een vorm van collectief particulier opdrachtgeverschap gemotiveerd vanuit de wil om maximaal zeggenschap te hebben in de planontwikkeling. Deze aanpak leent zich vooral voor doelgroepen die vergelijkbare idealen/wensen hebben over de woonsituatie. Na realisatie blijft de coöperatie in stand voor het beheer.

Er zijn in Nederland voorbeelden te vinden van coöperatieve flatexploitatieverenigingen, vooral bij serviceflats. Voor serviceflats is de keuze voor de coöperatieve vorm vooral ingegeven doordat er naast woondiensten ook andere diensten worden geleverd.

De vraag kan worden gesteld of er een rol is weggelegd voor de woningcorporatie.

De corporatie kan een rol spelen als dienstverlener (professioneel apparaat) voor het administratief en technisch beheer. Maar een corporatie zou ook als medeontwikkelaar kunnen optreden om deze (voor Nederland relatief nieuwe) eigendomsvorm te stimuleren. Belangrijkste motieven daarvoor zijn:

- Het verhogen van de betrokkenheid van bewoners.
- Het bijdragen aan een meer gedifferentieerde woningmarkt.

Echter, de statuten van het WSW staan alleen maar borging van leningen toe voor huurwoningen, niet voor lidmaatschapsrechten. Voor dat laatste zou de regeling moeten worden aangepast. In het contact met het WSW over het coöperatieve model kon geen enthousiasme worden bespeurd om de bestaande regeling aan te passen.

Een alternatief kan zijn dat corporaties coöperatieve woningen ontwikkelen als modale huurwoningen.

### 3.2 Bestaande bouw

#### *Verkoop van huurwoningen*

Situatie: een corporatie wil de woningen van een complex huurwoningen verkopen aan de zittende huurders of bij een mutatie aan andere gegadigden die ingeschreven staan bij de corporatie. De corporatie wil de opbrengst van de verkoop gebruiken voor investeringen in de verbetering van de kwaliteit van haar bezit en de woonomgeving.

De praktijk tot nu toe leert dat de verkoop van woningen mondjesmaat gaat. Het kan dus meerdere jaren duren voordat het gehele complex is omgezet in particulier woningbezit.

De ervaring leert ook dat, als de corporatie geen maatregelen treft voor een adequaat (technisch) beheer na verkoop, de kans groot is dat er verschil gaat ontstaan tussen de mate van onderhoud door de corporatie (van de resterende huurwoningen) en dat van de eigenaren.

Het gevaar bestaat dat daardoor de technische staat zodanig verslechtert, dat het een negatieve invloed heeft op de kwaliteit van de leefomgeving en dus op de waarde van het onroerend goed.

De corporatie wil dus grip blijven houden op de technische kwaliteit van het complex. Daarvoor gebruikt zij het coöperatieve model.

Het werkt als volgt:

De corporatie richt met één of meerdere in koop geïnteresseerde bewoners een coöperatie op. Doel van de coöperatie is:

- Een adequaat beheer van de woningen.
- Het in stand houden respectievelijk verbeteren van de kwaliteit van het woon- en leefmilieu.

De corporatie draagt het eigendom van het complex over aan de coöperatie. De lidmaatschapsrechten van de woning behoren aan de kopers en aan de corporatie (voor de woningen die nog worden verhuurd).

In de statuten wordt geregeld dat kopers jaarlijks een bijdrage storten in het onderhoudsfonds. De corporatie doet dat voor de woningen waarvan zij de lidmaatschapsrechten verhuurt. Corporatie en particuliere 'eigenaren' beslissen als leden van de coöperatie samen over het uit te voeren onderhoud.

Als alternatief kan worden geregeld dat de huurders van een lidmaatschapsrecht op gelijkwaardige wijze mee kunnen beslissen over het onderhoud en dat de leden gezamenlijk voorstellen kunnen doen voor verbeteringen. In de statuten wordt ook geregeld dat de coöperatie erop toeziet dat de technische kwaliteit van het complex op niveau blijft. Als de technische kwaliteit van het complex onder een bepaald minimumkwaliteitsniveau komt, dan heeft de corporatie de doorslaggevende stem in de Algemene Ledenvergadering. Het minimumkwaliteitsniveau kan bijvoorbeeld worden ontleend aan de eisen voor de bestaande bouw in het Bouwbesluit. Of men spreekt een ander minimumkwaliteitsniveau af met gebruikmaking van de conditiemeting volgens NEN 2767.

Investerings worden ten laste gebracht van het onderhoudsfonds. Als dit fonds ontoereikend is, kan de corporatie de resterende investering voor haar rekening nemen. Daarmee groeit het 'aandeel' van de corporatie in de coöperatie. Als een lid zijn lidmaatschapsrecht verkoopt, kan de corporatie aanspraak maken op een evenredig deel van de opbrengst. In de statuten wordt geregeld dat bij verkoop van het lidmaatschapsrecht de nieuwe eigenaar gehouden is (en financieel in staat moet zijn) om de jaarlijkse bijdrage in het onderhoudsfonds te voldoen.

Het gebruik van het coöperatieve model biedt de corporatie ook de mogelijkheid om lidmaatschapsrechten maar voor een deel te verkopen om (mede-)eigendom onder lage inkomens mogelijk te maken. Voorwaarde is dat de koper meer dan 50% verwerft (in verband met aftrekbaarheid hypotheekrente) en dat hij ook daadwerkelijk risico loopt (op waardevermindering).

Omzetting van het corporatiebezit naar coöperatief bezit betekent dat er een transactie plaatsvindt. De coöperatie koopt de woningen en trekt hiervoor een lening aan. Over de transactie is overdrachtsbelasting verschuldigd. De leden kopen vervolgens het lidmaatschapsrecht van de coöperatie.

De meest voorkomende leningconstructie bij aankoop van het lidmaatschapsrecht is de volgende:

- De vereniging leent het geld en zal het doorlenen aan het lid (parapluhypotheek)<sup>1</sup>.
- De vereniging is aansprakelijk en het lid is aansprakelijk voor zijn deel in de schuld.
- Het lid geeft het lidmaatschapsrecht tot zekerheid aan de bank in pand.
- Er is een recht van hypotheek op het gebouw gevestigd.

Vaak wordt ook een vrijwaringsovereenkomst getekend tussen de geldgever en de vereniging. Deze houdt in dat wanneer alle leden hun lidmaatschap hebben verpand de bank nooit het gehele gebouw zal executeren op grond van haar hypotheekrecht.

In aanvang zal de corporatie het leeuwendeel van de lening voor haar rekening nemen.

Om een hypotheek met garantie van het Waarborgfonds Eigen Woningen (NHG) af te sluiten, moet de eigenaar-bewoner volledig eigenaar zijn van het pand dat hij bewoont. En de eigenaar moet de vrijheid hebben om een geldgever te kiezen die voor hem of haar het gunstigst uitpakt. Omdat sprake is van een parapluhypotheek wordt niet aan deze voorwaarde voldaan. Er kan dan ook geen hypotheek met NHG-garantie worden afgesloten in een coöperatief verband.

De coöperatie is transparant, dat wil zeggen dat opbrengsten van verkoop en verhuur onmiddellijk (of ten minste jaarlijks) doorgegeven worden aan de corporatie. Hierover is de coöperatie geen belasting verschuldigd. Als alle woningen (lidmaatschapsrechten) zijn verkocht, blijft de corporatie het professionele beheersapparaat voor de coöperatie. Op grond van de statuten houdt de corporatie het recht op de doorslaggevende stem als de technische kwaliteit van het complex onder een afgesproken niveau dreigt te raken.

Door statutair te regelen dat de corporatie in bepaalde gevallen meer zeggenschap heeft dan de andere leden, leveren die een deel van hun zeggenschap in. Dat heeft een prijs. Hoe hoog die prijs is, zal door de markt worden bepaald. Tot op zekere hoogte is de situatie vergelijkbaar met een VvE, immers ook daar heeft de eigenaar van het appartementsrecht te maken met beperkingen door verplichte deelname aan het onderhoudsfonds en doordat hij of zij niet gerechtigd is om zelf maatregelen uit te voeren aan de gemeenschappelijke delen. Wat afwijkt, is de doorslaggevende stem van één van de leden, de corporatie, bij noodzakelijke investeringen in onderhoud en herstel. Tegenover dit nadeel staan voordelen als:

- 'Gegarandeerde' instandhouding van het bezit.
- De coöperatie heeft de beschikking over een professioneel beheersapparaat.
- Bij gebrek aan financiële middelen kan de corporatie als (mede-)investeerder optreden.

Nadeel: bij doorverkoop (na meer dan één jaar na aankoop door de coöperatie) aan de bewoner wordt opnieuw overdrachtsbelasting betaald.

---

<sup>1</sup> Navraag leert dat er tenminste vier banken zijn die een parapluhypotheek kunnen verstrekken.

Het is niet aannemelijk dat de WSW-borging (voor zover daarvan sprake is) in stand kan blijven voor de woningen<sup>2</sup> die door de corporatie als lid van de coöperatie zelf of door de coöperatie namens de corporatie worden verhuurd (zie opmerking hierboven). Dat kan betekenen dat de corporatie moet herfinancieren zonder WSW-borging.

#### *Alternatief*

De corporatie verkoopt de opstal aan de coöperatie voor 70% van de marktwaarde van woningen plus grond. De corporatie houdt de grond in eigendom. De coöperatie exploiteert de woningen (huur en koop).

Statutair wordt bepaald dat de corporatie diensten verleent voor het technisch beheer en kan interveniëren als de technische kwaliteit onder een vastgesteld niveau daalt.

Voordeel:

- De corporatie heeft direct de beschikking over 70% van de waarde van het complex.
- De coöperatie kan op basis van de huurinkomsten vermogen opbouwen<sup>3</sup>.
- De corporatie behoudt de grondpositie, wat op de lange termijn een voordeel kan zijn bij noodzakelijke herstructurering.

In het kader van de Europese richtlijn zal de corporatie voor de beheersactiviteiten voor de coöperatie een gescheiden administratie moeten voeren.

Volgens het ministerie van BZK wordt de transactie aangemerkt als verkoop aan een belegger. De corporatie mag zich niet garant stellen voor de lening van de coöperatie (belegger).

Dit kan betekenen dat banken niet bereid zijn om de transactie te financieren.

#### *Particulier bezit*

Om een meer duurzame beheersituatie te creëren voor de onderkant van de particuliere woningsector<sup>4</sup> kan het ook een optie zijn om gebruik te maken van het coöperatieve model. Voorwaarde is dat de eigenaar-bewoners inzien dat deze oplossing voordelen biedt, dan wel dat deze met aanvullende maatregelen worden verleid om in het coöperatieve model te stappen.

Het werkt als volgt:

Eigenaren brengen hun bezit onder in een coöperatie. Vanaf dat moment is de coöperatie eigenaar van het gebouw/complex. De voormalige individuele eigenaren bezitten het woonrecht op basis van hun lidmaatschap. Dit woonrecht is verkoopbaar.

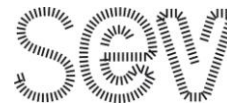
Een corporatie wordt door te investeren in onderhoud en herstel (ervan uitgaande dat de bewoners deze investering niet of niet volledig zelf kunnen opbrengen) mede-eigenaar van het coöperatieve bezit (gebouw/complex).

---

<sup>2</sup> Wij gaan ervan uit dat de huurwoningen zowel qua huurprijs als doelgroep voldoen aan de criteria in de Europese richtlijn.

<sup>3</sup> Dit veronderstelt dat de verkoopprijs is afgestemd op de huuropbrengst (kostendekkend in het eerste jaar).

<sup>4</sup> 25% van de doelgroep van corporaties heeft een eigen woning.



De corporatie zorgt tevens voor het toekomstig onderhoud. De financiering daarvan gebeurt uit de onderhoudsreserve die door de leden wordt opgebracht. Blijkt deze reservering onvoldoende, dan kan de corporatie opnieuw investeren en neemt het mede-eigendom van de corporatie toe in de verhouding van de investering ten opzichte van de waarde van het gebouw/complex. Afspraken over hoe de waarde wordt vastgesteld, worden in de statuten opgenomen.

Bij verkoop van het woonrecht door een eigenaar krijgt de corporatie zijn aandeel in het eigendom terug. De coöperatie kan eisen stellen aan verkoop, bijvoorbeeld dat de nieuwe eigenaar bereid en in staat moet zijn bij te dragen aan de onderhoudsreserve.

Deze vorm van betrokkenheid van de corporatie biedt een aantal voordelen en opties:

- Flexibiliteit: het 'aandeel' van de corporatie kan 'meebewegen' met de noodzaak/wenselijkheid om het aandeel te vergroten/verkleinen ten opzichte van de andere leden.
- De coöperatie beschikt op deze manier over een professioneel beheersapparaat.
- De corporatie houdt de investering op zijn balans (belegging).
- De collectiviteit kan leiden tot schaalvoordeel (verzekeringen, investeringen in onderhoud en verbetering).
- De corporatie kan zelf het woonrecht kopen van een lid dat wil vertrekken en vervolgens de woning verhuren.

Bij omzetting van particulier bezit naar coöperatief bezit vindt in feite herfinanciering plaats van de som van de individuele leningen. Het aandeel van een lid in de totale lening is gelijk aan de hoogte van de oorspronkelijke lening/hypotheek.

De financiering kan een probleem opleveren als in individuele gevallen de waarde van de woning/lidmaatschap lager is dan de lening. Voor een bank kan dit aanleiding zijn om geen financiering beschikbaar te stellen voor de coöperatie.

In een dergelijke situatie kan de corporatie overwegen om bij te springen door te participeren in het lidmaatschapsrecht.

Voor de financiering van de investering in een coöperatie kan *de corporatie* onder de huidige regelgeving geen gebruikmaken van een borgstelling door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Deze accepteert als zekerheid alleen bezit waar een hypotheekrecht op kan worden gevestigd. In de afspraken die zijn gemaakt tussen de corporatiesector, het rijk en de gemeenten is niet voorzien in de mogelijkheid om een lidmaatschapsrecht als zekerheid te accepteren. Dat kan alleen als de afspraken worden vernieuwd. Hetzelfde voorbehoud geldt voor een eventuele garantie van de corporatie op de lening van de coöperatie. Garanties moeten ter goedkeuring aan het WSW worden voorgelegd.

De richtlijn van de Europese Commissie kan eveneens voor een complicatie zorgen. In de richtlijn is sprake van een inkomensgrens en van huurwoningen. Investerings van corporaties in eigen woningbezit zouden kunnen worden aangemerkt als commerciële activiteit, ondanks het feit dat de interventie van de corporatie is gericht op de eigen doelgroep. Maar ook andere initiatieven van corporaties op het gebied van het eigen woningbezit (te woon, dienstverlening aan VvE's, koopgarant en dergelijke) zullen naar aanleiding van de richtlijn tegen het licht gehouden moeten worden. Naar verwachting zal het enkele jaren duren voordat is uitgekristalliseerd welke activiteiten tot de kerntaken van corporaties behoren en welke activiteiten moeten worden afgesplitst.

Interventies in de particuliere voorraad via het onderbrengen van het eigendom in een coöperatie voor het borgen van onderhoud sec lijkt geen serieuze optie. Dat ligt anders bij particulier bezit waar substantiële investeringen voor onderhoud en herstel nodig zijn. Omzetten van individueel eigendom naar coöperatief eigendom biedt de mogelijkheid aan een corporatie om als (mede-)investeerder op te treden (en lid te worden van de coöperatie), en op basis daarvan ook het toekomstig onderhoud te borgen.

Het is belangrijk dat in dat geval de eigenaar-bewoner respectievelijk de eigenaar-verhuurder wordt overtuigd van de meerwaarde van een dergelijke benadering. Bewoners-eigenaren moeten zelf een probleem ervaren en ontvankelijk zijn voor oplossingen die dat probleem kunnen verhelpen. Bijvoorbeeld doordat meer zekerheid wordt geboden over de kwaliteit van de wijk en de waarde van het bezit.

Het is zeker dat niet elke eigenaar te overtuigen zal zijn van de voordelen. Veel hangt af van de doelstelling van de eigenaar. Iemand die bijvoorbeeld van plan is om op korte termijn door te stromen naar een andere woning, zal niet gauw te overtuigen zijn. Voor een bewoner die weinig perspectief heeft op doorstromen maar wel behoefte heeft aan verbetering van de kwaliteit van woon- en leefmilieu kan dat anders liggen. Zo ook voor een particuliere verhuurder die niet het vermogen heeft om te investeren en de waarde en verhuurbaarheid van zijn bezit ziet afnemen.

Het is dus zaak om bij de selectie van een pilot in deze categorie rekening te houden met de motieven van eigenaren en hun perceptie van het probleem.

In het kader van een programmatische aanpak kan worden overwogen om het omzetten van eigen woningbezit naar coöperatief bezit als voorwaarde te stellen voor het verkrijgen van subsidie of gunstige financiering.

### **3.3 Herontwikkeling**

Situatie: een wijk of buurt met meerdere eigenaren. De buurt heeft een hogere economische potentie dan in de huidige situatie wordt gerealiseerd. Het woningbestand is toe aan ingrijpende verbetering en/of vervanging. Er is een groeiende behoefte bij de meeste eigenaren aan structurele verbetering van de kwaliteit van woon- en leefomgeving omdat een neergaande spiraal in de wijk tot kapitaalvernietiging voor alle betrokkenen zal leiden.

Via een coöperatie kunnen de belangen van de eigenaren worden gebundeld en gemeenschappelijke doelstellingen worden geformuleerd en gerealiseerd.

Voordelen van het coöperatieve model bij stedelijke herstructurering kunnen zijn:

- Realiseren van potentiële meerwaarde (kwaliteitsverbetering) door huidige eigenaren.
- Eén rechtspersoon die kan optreden als initiatiefnemer en overlegpartner; de coöperatie als ontwikkelaar.
- Eén rechtspersoon die ook in de toekomst verantwoordelijk blijft voor het in stand houden en het verbeteren van de kwaliteit; de coöperatie als beheerder.



Bij de herontwikkeling en in de beheerfase kan een lokale corporatie optreden als:

- Initiatiefnemer voor het opzetten van een coöperatie.
- Professionele leiding van de coöperatie (corporatie kan ook als niet-lid toetreden tot het bestuur van de coöperatie).
- Bedrijfsbureau van de coöperatie voor onderhoud, beheer en ontwikkeling.
- Lid van de coöperatie (bijvoorbeeld door aankoop en overdracht van bezit).
- (Mede)financier.

Deze optie lijkt het meest kansrijk te zijn in situaties waarin één of meerdere corporaties substantieel bezit hebben in de betreffende buurt of wijk.

Ook bij herontwikkeling op complexniveau kan gebruik worden gemaakt van het coöperatieve model (collectief opdrachtgeverschap).

### 3.4 Europese Richtlijn

De Europese Richtlijn voor de toewijzing van sociale huurwoningen regelt dat met staatssteun gebouwde woningen (in de praktijk: met WSW-borging gefinancierde projecten) voor ten minste 90% moeten worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen beneden € 33.614,00. De verhuur van woningen onder de bovengrens van de huurtoeslag (op dit moment € 652,00) en de realisatie van maatschappelijk vastgoed worden aangemerkt als een Dienst van Algemeen Economisch Belang (DAEB). Alle overige activiteiten van een corporatie moeten worden afgesplitst van de toegelaten instelling. Dit kan door gescheiden administratie, het onderbrengen van de activiteiten in dochterondernemingen of door deze af te stoten.

De richtlijn is per 1 januari 2011 in werking getreden. De uitwerking van de richtlijn laat nog op zich wachten, zodat niet precies bekend is welke eisen worden gesteld aan het afsplitsen van niet-DAEB-activiteiten. Uit onderzoek<sup>5</sup> blijkt dat circa 4% van het woningbezit van corporaties een huur heeft boven de huurtoeslaggrens. Totaal gaat het dus om circa 100.000 woningen. Vooral voor kleine en middelgrote corporaties zal het aantal woningen boven de huurtoeslaggrens te klein zijn om die in een aparte dochter onder te brengen. Maar men zou samen met andere corporaties (bijvoorbeeld op regionaal niveau) een coöperatie op kunnen richten die verantwoordelijk wordt voor de exploitatie van de 'modale huurwoningen'.

### 3.5 Bewonersbetrokkenheid

Het coöperatieve model leent zich goed voor het betrekken van eigenaar-bewoners en huurders bij het beheer van woning en woonomgeving.

---

<sup>5</sup> RIGO 2010: Tussen wal en schip.

In een complex met zowel eigenaren als huurders kan de verhuurder de huurders stemrecht geven over bijvoorbeeld het onderhoud. Zie het voorbeeld van woningcoöperatie Daal en Berg. Voorwaarde is wel dat ook daadwerkelijk budgetten beschikbaar zijn om over te kunnen beslissen. Dit geldt ook voor het betrekken van bewoners bij het beheer van de woonomgeving. De gemeente kan bijvoorbeeld jaarlijks een beheersbudget beschikbaar stellen waarbij de coöperatie (met als leden eigenaren, gebruikers en huurders en eventueel ook de gemeente) beslist over de inzet van middelen. In de statuten worden het stemrecht (met eventueel een 'golden vote' voor de gemeente) en de bestedingsdoeleinden vastgelegd.

Het is dus mogelijk om met het coöperatieve model condities te scheppen om burgers te betrekken bij besluitvorming over het beheer van de gebouwde omgeving.

Maar welke organisatievorm ook wordt gekozen, geen van hen geeft de garantie dat de burger zich ook daadwerkelijk betrokken toont. De ervaring met coöperaties in de woningbouw in binnen- en buitenland laat zien dat slechts een deel van de leden ook daadwerkelijk een actieve rol wil spelen. Op basis van schattingen en ervaringen van bestuurders van coöperaties en verenigingen lijkt een vrij vast patroon te bestaan in de betrokkenheid van de leden<sup>6</sup>.

Dat ziet er als volgt uit:

- Ongeveer 10% van de leden wil een actieve rol spelen in de besturing van de vereniging.
- Circa 30% van de leden stelt zich actief op in het verkrijgen van informatie over het reilen en zeilen van de vereniging.
- Nooit meer dan 90% van de leden heeft er vertrouwen in dat de vereniging goed functioneert.
- Ongeveer 10% van de leden kan worden gekenmerkt als *free riders*; leden die geen enkele betrokkenheid tonen of die de neiging hebben om zich uiterst kritisch op te stellen.

De ervaring met coöperatieven in binnen- en buitenland leert ook dat de betrokkenheid van leden bij kleinschalige coöperaties in het algemeen groter is dan bij grootschalige.

### 3.6 Omzetten van koop naar coöp

Een andere vraag is of eigenaar-bewoners kunnen worden verleid om hun appartementsrecht of eigenwoningbezit om te zetten in coöperatief bezit. Die vraag laat zich lastig beantwoorden op basis van bestaand onderzoek. Er is maar één onderzoek bekend waarvan de vraagstelling enigszins aansluit bij de vraagstelling in het kader van koop naar coöp. In 2005 is in opdracht van Woningbeheer te Den Haag onderzocht of bewoners van woningen die dringend een verbetering behoeften, zouden zijn te interesseren om dit te financieren via aandelen<sup>7</sup>. In ruil voor financiering krijgt de financier een aandeel in de woning. Uit het onderzoek valt af te leiden dat vooral bewoners met lage inkomens die de noodzaak zien van investeringen in onderhoud en verbetering, gebruik zouden willen maken van de voorgestelde financieringsconstructie.

---

<sup>6</sup> Prof. Dr. Ir G. van Dijk e.a. 2002: De woningcorporatie als moderne maatschappelijke onderneming.

<sup>7</sup> IntraVal 2005: Woningverbetering en woningaandelen.



### **3.7 Waarde van coöperatieve woningen**

Navraag bij makelaars die bemiddelen bij aan- en verkoop van coöperatieve flatwoningen geeft geen eenduidig beeld over een eventueel prijsverschil tussen een coöperatieve woning en een woning in een VVE. Een aantal makelaars geeft te kennen dat er geen verschil is, anderen zeggen dat er een prijsverschil is van enkele procenten vanwege de onbekendheid van het coöperatieve model en de beperkingen in de financiering.



## 4. PILOTS

Dit onderzoek heeft als doel antwoorden te formuleren op de vragen:

- a) Welke mogelijkheid biedt de coöperatieve rechtsvorm om de *betrokkenheid van de huurders* te vergroten.
- b) Hoe kan door de toepassing van het coöperatieve model het *technisch beheer van particuliere woningen* en gemengde complexen worden verbeterd.

De vervolgvraag is tot welke mogelijke pilotprojecten de resultaten van het onderzoek kunnen leiden.

### a) Betrokkenheid/zeggenschap huurder

Een coöperatie is een bedrijf dat materiële (en soms ook ideële) doelen van de leden nastreeft. Voor het organiseren van inspraak in de bedrijfsvoering van een corporatie zijn andere vormen dan een coöperatie meer geëigend. Dat wordt anders als de leden een daadwerkelijk financieel belang hebben bij de bedrijfsvoering.

#### *Pilot a1*

Nieuwbouw in coöperatief verband door een corporatie. Leden/huurders participeren voor een deel in de financiering. Naast leden/huurders kunnen ook leden/eigenaren worden toegestaan. De leden beslissen gezamenlijk over onderhoudsreservering en technisch beheer, eventueel ook over gemeenschappelijke voorzieningen/diensten. De waardeontwikkeling valt gedeeltelijk toe aan de huurder en volledig aan de eigenaar (Ieder 1, Deventer).

Knelpunt:

- Borging van financiering corporatie door het WSW.
- Kopers geen NHG garantie.

#### *Pilot a2*

Overdracht van bestaand corporatiebezit aan een coöperatie. De coöperatie exploiteert de woningen. Statutair wordt bepaald dat de leden/huurders zeggenschap krijgen over de (hoogte van de) onderhoudsreservering en besteding.

Dit model leent zich het best voor modale huur. Corporaties kunnen op lokaal of regionaal niveau de woningen met een huur boven de huurtoeslaggrens in een gezamenlijke coöperatie onderbrengen. Per complex kan een afzonderlijke coöperatie worden opgericht (Volksbelang, Wijk bij Duurstede)

Knelpunt:

- Kan alleen als er sprake is van een kostendeckende huur.
- Vervallen van WSW-borging op (gezamenlijke) financiering.
- Overdrachtsbelasting bij omzetting naar een coöperatie.

Variante:

Overdracht zonder de grond.

## **b) Technisch beheer**

Een coöperatie is een bedrijf. Dat betekent dat een derde partij daarin kan investeren en afspraken kan maken over zeggenschap binnen dat bedrijf (al of niet gecombineerd met het lidmaatschap).

### *Pilot b1*

Bestaand complex van eigenaar-bewoners die onvoldoende kunnen investeren in noodzakelijk onderhoud en herstel wordt omgezet naar een coöperatie. Vervolgens investeert een corporatie in de coöperatie. (BZK, Rotterdam Zuid, Rotterdamse corporaties)

Knelpunten:

- Overdrachtsbelasting bij omzetting naar coöperatie en bij verwerving lidmaatschap.
- Geen WSW-borging op financiering door corporatie.
- Geen NHG-garantie bij herfinanciering.

Variante:

Ook toe te passen bij gemengd eigendom.

Ook toe te passen voor verdergaande ingrepen, bijvoorbeeld verduurzaming.

### *Pilot b2*

Verkoop van woningen door corporatie. Omzetting naar een coöperatie alvorens over te gaan tot geleidelijke uitponding geeft corporatie mogelijkheid greep te houden op toekomstige investeringen in onderhoud en herstel. Combinatie met meer zeggenschap voor leden/huurders is mogelijk (Ymere)

Knelpunten:

- WSW-borging vervalt bij herfinanciering.
- Overdrachtsbelasting bij omzetting naar coöperatie en bij verwerving lidmaatschap.
- Geen NHG-garantie.

Een coöperatie blijkt een uitermate flexibele rechtsvorm. Er zijn vele varianten te bedenken op bovenomschreven pilots. De praktijk zal moeten uitwijzen welke variant het meest past in welke situatie. Wel is uit de financiële sector uitdrukkelijk de wens geuit om statuten zoveel mogelijk te standaardiseren.

Naast de bovenomschreven pilots, ingegeven vanuit de thema's betrokkenheid en technische kwaliteit, is ook vanuit andere invalshoeken de toepassing van het coöperatieve model mogelijk:

- c) Collectief opdrachtgeverschap
- d) Krimp

voorbeelden ad c):

- Nieuwbouw door groepen die bepaalde idealen/wensen delen zoals woongroepen, ouderen.



- Herontwikkeling op complexniveau.
- Gebieds(her)ontwikkeling.

ad d):

Tijdens de expertmeeting heeft de vertegenwoordiger van BZK gesuggereerd om ook na te denken over de toepassingsmogelijkheid van het coöperatieve model bij krimp.

We stellen voor om de mogelijkheid te onderzoeken van een 'sloopcoöp'; een coöperatie van *stakeholders* gericht op het onttrekken van woningen voor het verbeteren van de leefomgeving en waardebehoud/-ontwikkeling van de overige woningen.





## 5. SAMENVATTEND OVERZICHT

Actor	Pilot	Betrokkenheid			
		Nieuwbouw		Overdracht van bestaand corporatiebezit	
		voordeel	nadeel	voordeel	nadeel
<b>Woningcorporatie</b>	(meer) zeggenschap in beheer en onderhoud	geen WSW-garantie	(mate van) zeggenschap statutair te regelen	vervallen van WSW-borging op (gezamenlijke) financiering	
	realisatie modale huur		gezamenlijk exploiteren van modale huur	twee keer overdrachtsbelasting (bij omzetting naar cooperatie en verwerving lidmaatschapsrechten)	
			mogelijkheid om het gehele complex in één keer te verkopen (exploitatie door coöperatie)	kostendekkende huur	
<b>Leden/eigenaar</b>	zeggenschap door lidmaatschap	geen NHG garantie	zeggenschap door lidmaatschap	geen NHG garantie	
	corporatie desgewenst als technisch beheerder	parapluhypotheek	beschikking over professioneel beheerapparaat	parapluhypotheek	
		minder gevoel (individueel) eigenaar te zijn		minder gevoel (individueel) eigenaar te zijn	
<b>Leden/huurder</b>	(mate van) zeggenschap statutair te regelen	niet voor sociale huur	(mate van) zeggenschap statutair te regelen	kostendekkende huur	
	mogelijkheid (groeïend) eigendom		mogelijkheid (groeïend) eigendom		
<b>Algemeen</b>	externe investeringsmogelijkheid	onbekendheid met coöperatieve model	externe investeringsmogelijkheid	onbekendheid met coöperatieve model	
	onderhoudsniveau blijft op peil		onderhoudsniveau blijft op peil		
	specifieke afspraken mogelijk in statuten		specifieke afspraken mogelijk in statuten		
	collectiviteit kan leiden tot schaalvoordeel		collectiviteit kan leiden tot schaalvoordeel		
	ballotage mogelijk		ballotage mogelijk		

Pilot		Technisch beheer			
		Bestaand complex eigen woningen		Verkoop van woningen door corporatie	
Actor	voordeel	nadeel	voordeel	nadeel	
<b>Woningcorporatie</b>	(mate van) zeggenschap statutair te regelen	geen WSW-borging op financiering door corporatie	(mate van) zeggenschap statutair te regelen	WSW-borging vervalt bij herfinanciering	
	relatief lage investeringskosten om zeggenschap te verkrijgen		gelijkwaardig onderhoudsniveau tussen koop en huur	twee maal overdrachtsbelasting	
	investering op de balans		mogelijkheid om het gehele complex in één keer te verkopen (exploitatie door coöperatie)	kostendekkende huur	
	corporatie kan zelf lidmaatschapsrecht kopen				
<b>Leden/eigenaar</b>	beschikking over professioneel beheerapparaat	geen NHG-garantie bij herfinanciering	beschikking over professioneel beheerapparaat	geen NHG-garantie	
	waardebehoud/ontwikkeling	parapluhypotheek		parapluhypotheek	
	extra investeringsruimte via corporatie	minder gevoel (individueel) eigenaar te zijn		minder gevoel (individueel) eigenaar te zijn	
		twee keer overdrachtsbelasting (bij omzetting naar cooperatie en verwerving lidmaatschapsrechten)			
		enkel haalbaar als eigenaren zelf een probleem ervaren of voordeel zien			
<b>Leden/huurder</b>			mogelijkheid op zeggenschap door lidmaatschap	kostendekkende huur	
<b>Algemeen</b>	externe investeringsmogelijkheid	onbekendheid met coöperatieve model	externe investeringsmogelijkheid	onbekendheid met coöperatieve model	
	onderhoudsniveau blijft op peil		onderhoudsniveau blijft op peil		
	specifieke afspraken mogelijk in statuten		specifieke afspraken mogelijk in statuten		
	collectiviteit kan leiden tot schaalvoordeel		collectiviteit kan leiden tot schaalvoordeel		
	flexibiliteit: het 'aandeel' van de corporatie kan 'meebewegen'		lidmaatschap verkoopbaar aan andere investeerders		
	lidmaatschap verkoopbaar aan andere investeerders				

## BIJLAGE 1

### Vragen

- Wat zijn de voor- en nadelen voor eigenaren en corporaties bij het toepassen van het coöperatiemodel voor de verschillende opties (nieuwbouw, bestaande voorraad)?

#### **Eigenaren nieuwbouw**

##### *Voordelen*

- Realiseren gezamenlijk doel/ideaal.
- Grip op nieuwe leden.
- Derde partij kan mee investeren.

##### *Nadelen*

- Minder het gevoel (individueel) eigenaar te zijn.
- Financiering (parapluhypotheek).
- Geen NHG-garantie.

#### **Eigenaren bestaande voorraad**

##### *Voordelen*

- (In combinatie met corporatie) kwalitatief beter en efficiënter beheer. Gevolg: waardebehoud/vermeerdering vastgoed.
- Grip op nieuwe leden.

##### *Nadelen*

- Minder het gevoel (individueel) eigenaar te zijn
- Financiering (parapluhypotheek).
- Geen NHG-garantie.

#### **Corporatie nieuwbouw**

##### *Voordelen*

- Uitbreiding markt voor beheer.
- Als (mede-)initiatiefnemer mix van verkoop en verhuur lidmaatschap.
- Flexibiliteit.
- In coöperatief verband bouwen voor doelgroep 33.000+.

#### *Nadelen*

- Geen WSW-borging.

### **Corporatie bestaande bouw, verkoop eigen huurwoningen**

#### *Voordelen*

- Meer grip op beheer (met positieve gevolgen voor kwaliteit woon- en leefomgeving en dus waarde vastgoed).
- Mogelijkheid om het gehele complex in één keer te verkopen (aan coöperatie).

#### *Nadelen*

- Mogelijk vervallen WSW-borging bij herfinanciering.
- Onzekerheid over financierbaarheid bij verkoop ineens.

### **Corporaties bestaande bouw, van koop naar coöp**

#### *Voordelen*

- Investerings mogelijk zonder appartementen over te nemen.
- Meer grip op beheer (met positieve gevolgen voor kwaliteit woon- en leefomgeving en dus waarde vastgoed).
- Geen meerderheid nodig om noodzakelijke ingrepen af te dwingen.
- Lidmaatschap verkoopbaar aan andere investeerders.

#### *Nadelen*

- Geen WSW-borging op de investering.

### **Rol/positie/houding/stakeholders**

- Mag een corporatie investeren in een coöperatie?

*Ja, maar er zijn beperkingen: een coöperatie is een onderneming. Activiteiten zullen moeten worden afgesplitst van de activiteiten van de toegelaten instelling en investeringen in coöperaties zullen niet als een DAEB worden aangemerkt.*

- Mag een corporatie eigen bezit onderbrengen in een coöperatie?

*Ja, vergelijk verkoop.*

- Mag een corporatie woningen voor eigen rekening en risico ontwikkelen in de coöperatieve sector?

*Ja, maar niet met staatssteun.*

- Hoe is de positie van een corporatie als verhuurder in een coöperatie het beste te regelen?

*Verhuur verloopt of via de coöperatie of de corporatie verhuurt zelf zijn lidmaatschappen. Vermoedelijk is de tweede optie het meest praktisch.*

- Op welke wijze is de zeggenschap van betrokken partijen te regelen?  
*Grote flexibiliteit om zeggenschap van verschillende partijen te regelen via de statuten.*
- Op welke wijze/onder welke omstandigheden zijn particuliere verhuurders te interesseren?
- Is dit een aanpak waar de doelgroep(en) in mee wil(len) en wat zijn de argumenten die het meest aanspreken?  
*Voor beide doelgroepen geldt dat er het besef moet zijn dat een investering noodzakelijk is, maar dat men die niet (geheel) alleen kan opbrengen. Het bieden van zekerheid (over het technisch beheer) en waardebehoud/-vermeerdering geldt als belangrijkste argument.*
- Zijn beleggers te interesseren?  
*Zeker niet als het gaat om het uit handen geven van zeggenschap. Mogelijk kan bij een belegger de overweging van waardevermeerdering van het eigen bezit een rol spelen, maar als (mede-)investeerder in een coöperatie zal ook een direct rendement worden geëist.*

### **Financieel**

- (Bestaande voorraad) omzetting van eigen bezit naar coöperatief bezit betekent herfinanciering. Willen banken hieraan meewerken en zo ja onder welke voorwaarden?  
*Financiering is mogelijk via een parapluhypotheek.*
- Kan een corporatie financieren?  
*Investeren kan zeker.*
- Wat kan de rol van garantieverstrekkers zijn (NHG, WSW)?  
*Vooralsnog geen, WSW: geen borging van niet-DAEB-activiteiten corporaties.*
- Wat kan de rol zijn van SVn?  
*Vergelijkbaar met de huidige rol voor particuliere eigenaren (starterslening, verbeter- of duurzaamheidslening).*
- Hoe verhoudt de waarde van het woonrecht zich tot de waarde van de woning?  
*Mogelijk enig verschil.*
- Hoe om te gaan met de waardeverschillen (respectievelijk het verschil in aankoopprijs, hypotheek) tussen woningen die in een coöperatie worden ingebracht?  
*Ieder lid houdt zijn eigen schuld en wordt alleen via de parapluhypotheek geherfinancierd. Er ontstaat een probleem als de waarde van het lidmaatschap lager is dan de schuld.*

### **Fiscaal**

- Kan vrijstelling worden verkregen van overdrachtsbelasting bij het onderbrengen van het bezit in een coöperatie?

*Dat zal overlegd moeten worden met het ministerie van Financiën. Destijds is bij het omzetten van coöperaties naar VvE's wel vrijstelling verleend.*

- Hoe is de fiscale behandeling van een coöperatie?  
*Winst wordt belast, winstuitkering aan particuliere leden niet, winstuitkering aan bedrijven wordt wel belast.*
- Hoe is de fiscale behandeling van de leden van een coöperatie (denk ook aan eventuele verhuur door corporaties van het woonrecht)?  
*Conform hun fiscale status.*

### **Juridisch**

- Wat is/kan formeel de positie van een investeerder zijn in een coöperatie (financier, belegger, lid)?  
*Al die posities zijn mogelijk.*
- Hoe kunnen de belangen van de investeerder (corporatie) worden beschermd?  
*Bijvoorbeeld via een 'golden vote'.*
- Kan op onderdelen (bijvoorbeeld voor technisch beheer en onderhoud) de corporatie een (verhoudingsgewijs) zwaardere (doorslaggevende) stem krijgen?  
*Idem.*
- Kan een corporatie bij de verkoop van het woonrecht zijn aandeel opeisen?  
*Ja.*
- Hoe verhouden de verschillende opties zich ten opzichte van de Europese regelgeving?  
*Complex, met name voor corporaties. Omdat nadere regelgeving op basis van de Europese Richtlijn nog niet is uitgekristalliseerd, is nog onduidelijk wat precies de speelruimte is van corporaties. Veiligheidshalve wordt aangenomen dat investeringen in of activiteiten voor coöperaties niet als een DAEB wordt aangemerkt.*

### **Organisatorisch**

- Welke organisatiestructuur past het best bij de verschillende toepassingsopties?  
*Kleinschalige coöperatie (UA) zonder Raad van Commissarissen.*

## BIJLAGE 2

### Bestaande voorbeelden

#### Flatexploitatieverenigingen

Zoals eerder al aangegeven, komen coöperaties voor in verschillende verschijningsvormen. In het woondomein echter is de verschijningsvorm zeer beperkt. Hier zien wij met name de coöperatie in de vorm van flatexploitatieverenigingen.

Bij een coöperatieve flatexploitatievereniging is het juridische eigendom van de woning in handen van de coöperatie. De leden van de coöperatie hebben geen appartementsrecht maar een lidmaatschapsrecht. Dit lidmaatschap geeft het recht om een woning te bewonen of te verhuren en gebruik te maken van de gemeenschappelijke ruimten in het gebouw.

In de gemeente Amsterdam zijn vanuit het verleden nog enkele coöperatieve flatexploitatieverenigingen te vinden. Deze coöperaties werden opgericht vanwege de specifieke regelingen rondom het erfpachtcanon in de stad Amsterdam. Eén van deze coöperaties is de Coöperatieve Flatexploitatieverenigingen "Parkflat Langswater V". Deze coöperatie heeft als belangrijkste doelen het verkrijgen en op naam houden van erfpacht en het beheren en exploiteren van de erfpacht en het gebouw. Om deze doelen te bewerkstelligen en te faciliteren, zijn statuten opgemaakt waarin de leden onderling hebben vastgesteld welke spelregels zij verbinden aan de coöperatie. Deze statuten zijn zoals eerder vermeld wettelijk verplicht voor een coöperatie.

Bij de coöperatie "Parkflat Langswater V" wordt onderscheid gemaakt tussen leden-gebruikers en leden-beleggers. Leden-beleggers zijn leden die de deelnamesom hebben betaald. De leden-beleggers zijn de "eigenaren" van de coöperatie die tevens ook in een appartement wonen. De leden-gebruikers zijn de huurders van een appartement. Bij deze coöperatie is het niet mogelijk als individueel lid je woning te verhuren. In dit flatgebouw bestaat de verdeling uit 96 koop- en 21 huurwoningen. Als een woning verkocht wordt, moet de nieuwe koper eerst voorgedragen worden aan het bestuur en toestemming krijgen van het bestuur om lid te worden van de coöperatie. Hiervoor dient hij/zij verschillende gegevens voor te leggen. In het jaarverslag van 2009 wordt aangegeven dat in dat jaar vier aspirant-kopers zijn geweigerd, de gronden waarop worden niet aangegeven.

In de statuten wordt tevens aangegeven hoe het financiële verdienmodel in elkaar zit om de financiële continuïteit te garanderen. Jaarlijks wordt afgesproken welk bedrag de leden moeten bijdragen voor beheer en onderhoud. Ook wordt afgesproken welk percentage van de afdrachten apart wordt gezet ten behoeve van het reserveringsfonds. Uit de statuten valt op te maken dat alle inkomsten van de coöperatie gebruikt worden voor het beheer en onderhoud van de gebouwen; er worden geen opbrengsten uitgekeerd aan de leden van de coöperatie.

Een ander belangrijk onderdeel van de statuten is de samenstelling en de taken van het bestuur. Bij deze coöperatie wordt exclusief aangegeven dat een bestuurder lid moet zijn van de coöperatie; dit is echter niet wettelijk verplicht. Het hoogste orgaan bij de coöperatie is altijd de ledenvergadering, zo ook hier.

Ook de aansprakelijkheid van de leden komt aan bod in de statuten. Hier wordt aangegeven dat de leden niet aansprakelijk zijn voor verbintenissen van de coöperatie en geen enkele verplichting hebben een bijdrage te leveren bij een mogelijk tekort.

### **Serviceflat**

Naast de coöperatieve flatexploitatieverenigingen zoals hiervoor beschreven zijn, zien wij in den lande ook coöperaties rondom de serviceflat. Een serviceflat heeft als doel de bewoners te ontlasten van de dagelijkse woonzorgen. Hierbij blijft het niet alleen bij het aanbieden van een woning en het regelen van onderhoud, maar ook zaken als schoonmaak, zorg, hulp bij administratie en recreatie worden door de organisatie van de serviceflat geregeld voor haar bewoners.

Een voorbeeld van een coöperatieve vereniging van een serviceflat is "De Oldenborgh" aan de rand van Zeist. Deze serviceflat richt zich op echtparen zonder inwonende kinderen en alleenstaanden die nog volledig mobiel zijn en zelfstandig willen blijven wonen. Voor deze doelgroep biedt de serviceflat twee- en driekamerwoningen aan waarbij huishoudelijke hulp, een warme maaltijd, hulp bij administratie en eventuele hulp bij zorg door de coöperatie aangeboden wordt. Aangezien een dergelijke serviceflat gericht is op een specifieke doelgroep, is in de statuten ook duidelijk opgenomen waar leden aan moeten voldoen om toegelaten te worden als lid. Om te mogen toetreden, moet de toekomstige bewoner zelfredzaam zijn en medisch geschikt worden verklaard door de keuringsarts. Tevens vindt een ballotage plaats. Het opvallende aan het concept van een serviceflat is dat zij over het algemeen ook personeel in dienst heeft om de diverse diensten te kunnen verlenen. Bij deze serviceflat wordt het bestuur gekozen uit de leden van de coöperatie. Dit bestuur wordt bijgestaan door commissies die tevens gevuld worden door leden. De bijdragen (servicekosten) die de leden moeten afdragen, worden jaarlijks vastgesteld. Op deze wijze wordt geprobeerd door verstandig te plannen de kosten te beheersen en onverwachte uitgaven te vermijden. In de gevonden informatie is in dit specifieke geval niet te vinden in hoeverre bestuurders en leden aansprakelijk zijn.

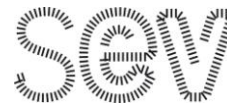
Het grote voordeel om een serviceflat in coöperatief model te vatten, is de mogelijkheid om haar leden te selecteren en extra diensten aan te bieden vanuit één en dezelfde organisatie.

### **Coöperatie Daal en Berg**

In de zoektocht naar bestaande coöperatieve woningbouwverenigingen zijn wij de coöperatieve woningbouwvereniging Tuinstadwijk Daal en Berg tegengekomen. Deze coöperatieve woningbouwvereniging is opgericht in 1919 door een aantal particulieren dat gebruik wist te maken van een gemeentesubsidie voor middenstandswoningen.

Deze coöperatie bestaat uit 168 woningen die zijn geïnspireerd op de tuinstadgedachte. Op de website van de coöperatie wordt de volgende doelstelling aangegeven:





“De coöperatie stelt zich ten doel de leden woningen te verschaffen. Daartoe dient de coöperatie te zorgen voor de instandhouding en exploitatie van ‘Daal en Berg’. De coöperatie zal ervoor waken dat het complex wordt beheerd in overeenstemming met de monumentale status van Daal en Berg”.

Om deze doelstelling te bewerkstelligen, heeft de coöperatie een bestuur welke bestaat uit leden en een uitvoerend directeur die, naast een administrateur, één van de twee betaalde krachten is.

In het gesprek dat wij hadden met de directeur, de heer Joris Reynders, is onder andere ingegaan op de verhoudingen tussen huurders en kopers in het complex.

De coöperatie Daal en Berg heeft in de jaren negentig besloten een deel van haar woningen te verkopen om grootschalige renovatie te bekostigen. De coöperatie heeft bij de verkoop gekozen voor de vorm van maatschappelijk gebonden eigendom. De woningen blijven hierdoor betaalbaar voor kopers en de opstallen blijven juridisch eigendom van de woningcoöperatie. Dit voorkomt speculatie met de woningen en garandeert het behouden van het monument op de lange termijn. 25% van de woningen is momenteel verkocht. De woningen worden verkocht tegen 75% van de taxatiewaarde van de woning, zijnde de marktwaarde van de opstal. Indien de eigenaar de woning wil verkopen, dient de coöperatie deze woning terug te kopen. De koper van een woning kan zijn huis financieren door deel te nemen aan de parapluhypotheek die de coöperatie heeft afgesloten bij de Rabobank. De koper krijgt dan een lening onder hypothecaire voorwaarden waarbij het rentepercentage vergelijkbaar is met het rentepercentage onder NHG-voorwaarden.

Door historische overlevering heeft het College van B&W van de gemeente Den Haag zeggenschap bij het wijzigen van de statuten en heeft deze bij het opstellen van de statuten laten opnemen dat de gronden niet afgesplitst mogen worden.

In deze coöperatie hebben huurders en kopers evenveel stemrecht. Elk woonrecht of eigenaarsrecht staat gelijk aan een stem. Er wordt onder andere gestemd over de begroting en het beleid van de coöperatie. De coöperatie heeft beperkte aansprakelijkheid.

Om in het onderhoud te voorzien, heeft de coöperatie een onderhoudspot. Deze pot wordt gevuld door een maandelijkse afdracht van de huurders en een eenmalige bijdrage van de kopers. Het bedrag dat de kopers afstaan, komt overeen met een bedrag van vijf jaar groot onderhoud. Na vijf jaar wordt de balans opgemaakt en bezien welke bijdrage de kopers moeten leveren aan het onderhoud in de komende vijf jaar.

Het onderhoud is ondergebracht bij een kleine plaatselijke corporatie. Met deze corporatie zijn afspraken gemaakt over het meerjarig onderhoud. De ervaring leert dat het zaak is om goede afspraken te maken met de corporatie over het beheer.

De coöperatie zorgt ervoor dat zij geen winst maakt door alle opbrengsten te reserveren voor onderhoud en groot onderhoud. Hierdoor betaalt de coöperatie geen belasting.

De betrokkenheid van bewoners bij de woningcoöperatie kan in vergelijking met andere vormen van wonen erg groot worden genoemd. Grofweg 40% van de bewoners toont in meer of mindere mate interesse in het reilen en zeilen van de coöperatie. Het stimuleren van betrokkenheid blijft echter altijd een belangrijk aandachtspunt. De coöperatie Daal en Berg stimuleert deze betrokkenheid door het organiseren van bijvoorbeeld de kwartaalborrel.

## COLOFON

Uitgave	SEV
Auteurs	ir. A. Elbers en ing. drs. H. Pelgrum (Arcadis Nederland BV)
Vormgeving omslag	Absoluut Design, Bergen op Zoom
Druk omslag	Drukkerij Goos, Ouderkerk aan den IJssel
Opmaak	FMZ Tekstverwerking, Vlaardingen

Hoewel grote zorgvuldigheid is betracht bij het samenstellen van dit rapport, aanvaarden SEV en de betrokkenen geen enkele aansprakelijkheid uit welke hoofde dan ook voor het gebruik van de in deze publicatie vermelde gegevens.

Rotterdam, oktober 2011