

Wonen in zelfbeheer

**Nieuwe kansen voor huurders
op zeggenschap en lagere woonlasten**

Eerste druk, juni 2014

VOORBEELD

N E D E R L A N D S E



WOONBOND

WONEN IN ZELFBEHEER

Nieuwe kansen voor huurders
op zeggenschap en lagere woonlasten

Eerste druk, juni 2014

© 2014 Nederlandse Woonbond
Alle rechten voorbehouden. Niets uit
deze uitgave mag worden verveelvoudigd,
opgeslagen in een geautomatiseerd
gegevensbestand, of openbaar gemaakt,
in enige vorm of op enige wijze, hetzij
elektronisch, mechanisch, door foto-
kopieën, opnamen of enige andere
manier, zonder voorafgaande schriftelijke
toestemming van de uitgever.

auteur

John Custers

eindredactie

Kees de Jong

vormgeving

René Jongeneelen

omslagfoto

iStock

drukwerk

Roto Smeets GrafServices Utrecht

uitgever

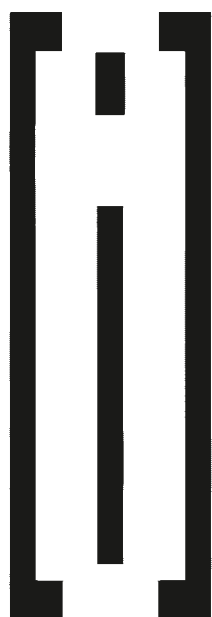
Nederlandse Woonbond
Postbus 3389
1001AD Amsterdam
020 - 551 77 00
www.woonbond.nl

ISBN
978-90-6965-107-1

NUR
752

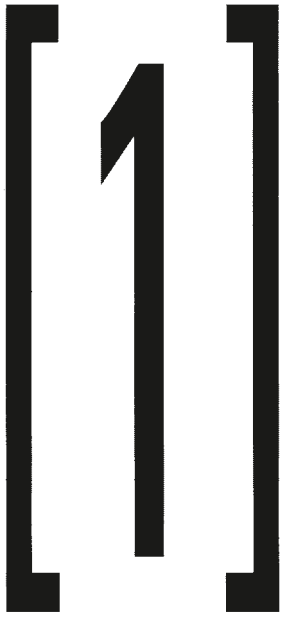
in h o u d

1	Inleiding	5
1.1	Nieuwe oplossingen nodig	5
1.2	Naar een nieuwe bloei van zelfbeheer?	6
1.3	Leeswijzer	7
1.4	Doelgroep van deze brochure	7
2	Zelfbeheer in het verleden	9
2.1	Coöperaties naast woningbouwverenigingen	9
2.2	Nieuwe initiatieven in de vorige eeuw	10
2.3	Zelfbouw	10
3	Zelfbeheer in omringende landen	11
3.1	Aandeel van tien procent	11
3.2	Wohnungsgenossenschaften (Duitsland)	12
3.3	Baugruppen (Duitsland)	13
3.4	Tenant Management Organisations (Engeland)	13
4	Nieuwe kansen voor zelfbeheer	15
4.1	De potentiële voordelen samengevat	15
4.2	Kansen voor bewoners	16
	Een grotere invloed en betrokkenheid	16
	Lagere woonlasten	16
	Realiseren van specifieke woonwensen	17
	Huisvesting voor mensen met (lage) middeninkomens	17
4.3	Kansen voor corporaties	17
4.4	Kansen voor gemeenten	18
4.5	Kansen voor beleggers	19
4.6	Standpunt Woonbond over zelfbeheer	19
5	Een collectief vormen	21
5.1	Vier constructies	21
	Stichting	21
	De vereniging als uitvoerder van zelfbeheer	22
	De vereniging als eigenaar	22
	De coöperatieve vereniging als eigenaar	22
5.2	De vereniging als uitvoerder van zelfbeheer	22
5.3	Een bewonersvereniging als eigenaar	23
6	De coöperatie	24
6.1	Wat is een coöperatie?	24
6.2	Flexibiliteit	25
	Huren of kopen	25
	Participatie van een woningcorporatie	25
	Participatie van een private belegger	25
6.3	Juridische vormgeving	25
6.4	Fiscale aspecten	26
	Hypotheekrenteaftrek	26
	Nationale Hypotheek Garantie (NHG)	26
	Overdrachtsbelasting	26
	Verhuurderheffing	27
	Vennootschapsbelasting	27



inhoud

6.5	Verschillen met een Vereniging van Eigenaren	27
	Uitgangspunt	27
	Wettelijke mogelijkheden	27
	Flexibiliteit	27
	Meer (onderlinge) betrokkenheid	27
	Vermogensopbouw voor huurders	28
6.6	Voor wie en wanneer interessant?	28
6.7	Samenvatting	29
7	Een wooncomplex kopen	31
7.1	Regels voor de verkoop van woningcomplexen	31
	Verkoop aan zittende huurders of andere individuele bewoners	32
	Verkoop aan derden	32
7.2	Financiering	33
	Geen faciliteiten	33
	Inbreng eigen vermogen	33
	Verkopen van woonrechten	33
	De corporatie als financier	34
	Invloed voor de financier	34
8	Zelf het wooncomplex beheren	35
8.1	Voorwaarden	35
	Inzet en motivatie	36
	Een goed functionerende (coöperatieve) vereniging	36
	Omvang	36
	Samenwerking met de woningcorporatie	36
	Behoud van het collectieve karakter	36
8.2	Welke taken overnemen?	37
	Onderhoud	37
	Gemeenschappelijke ruimtes	38
	Woningtoewijzing	38
	Huurincasso	38
	Administratieve en fiscale verplichtingen	38
8.3	De exploitatie van het zelfbeheer	38
	Huur of financieringslasten	39
	Lasten van beheer en onderhoud	39
	Huurinkomsten	40
	Bijlagen	
1	Verslag expertmeeting van de woonbond over zelfbeheer	43
2	Informatiebronnen over zelfbeheer	45
3	Wat is en doet de Woonbond?	47



Inleiding

1.1 NIEUWE OPLOSSINGEN NODIG

De Nederlandse volkshuisvesting maakt anno 2014 een turbulente periode door. Mede als gevolg van de nodige incidenten legt het Rijk de woningcorporaties steeds meer aan de ketting. Hun werkterrein wordt versmald en de corporaties trekken zich terug tot hun kerntaken, in de eerste plaats het voorzien in de huisvesting van de huishoudens die daar door inkomen of andere omstandigheden moeilijk zelfstandig in kunnen voorzien. Tegelijkertijd worden zij geacht een bijdrage te leveren aan het gezond maken van de overheidsfinanciën. De komende jaren wordt aan corporaties en andere verhuurders een verhuurderheffing opgelegd die oploopt naar 1,7 miljard euro vanaf 2017. Om dit te kunnen betalen, hebben corporaties in het Woonakkoord van februari 2013 ruimte gekregen extra huurverhogingen op te leggen aan mensen met (lage) middeninkomens. Ook heeft het Rijk in 2013 de regels voor de verkoop van huurwoningen versoepeld. Het wordt voor corporaties gemakkelijker om hele woningcomplexen aan beleggers te verkopen.

De gevolgen van dit nieuwe regime zijn anno 2014 goed te merken. Illustratief is de advertentie die Vestia liet opnemen in het *Financieele Dagblad* van 20 maart. De corporatie bood 6.595 woningen aan, het liefst aan te kopen in één pakket. In totaal wil Vestia de komende jaren 30.000 huurwoningen verkopen. Ook andere corporaties hebben plannen om complexen over te dragen aan beleggers. Zo dreigt een uitverkoop van sociale huurwoningen, die past in de wens van het Rijk om de sociale huursector te verkleinen. Intussen verslechtert door de forse huurverhogingen de betaalbaarheid van sociale huurwoningen. Steeds meer huurders hebben moeite om de huren te blijven betalen; de huurachterstanden bij corporaties stijgen fors.

Tegenover deze potentiële bedreiging van de Nederlandse volkshuisvesting staat een andere ontwikkeling die juist nieuwe kansen biedt. Op diverse plekken in Nederland staan collectieven van burgers op die genoeg hebben van de in hun ogen verkwistende en dure oplossingen van de instituties en 'het systeem'. Het gaat daarbij ook om burgers die meer invloed willen op de eigen woonsituatie en daar samen vorm aan willen geven. Deze beweging maakt de weg vrij voor nieuwe oplossingen in de volkshuisvesting, die niet langer komen van de geïnstitutionaliseerde woonwereld van bovenaf, maar van groepen burgers die van onderop het heft in handen nemen. Oplossingen die tevens kunnen bijdragen aan het voorkomen van de dreigende uitverkoop van woningcomplexen in de sociale huursector en het verbeteren van de betaalbaarheid daarvan.

1.2 NAAR EEN NIEUWE BLOEI VAN ZELFBEHEER?

In deze brochure wordt zelfbeheer gepresenteerd als een kansrijke nieuwe weg in de volkshuisvesting. Zelfbeheer – het door bewoners zelf ontwikkelen, (laten) bouwen en/of (al dan niet gedeeltelijk) beheren van hun eigen woningcomplex en/of de voorzieningen daarin – heeft in Nederland nooit een hoge vlucht genomen. Ons land koos in het verleden voor de geïnstitutionaliseerde aanpak. Gemeentelijke woningbedrijven en woningbouwverenigingen (die overigens vaak voortkwamen uit particuliere initiatieven van burgers) rekenden eind negentiende eeuw af met de slechte woonomstandigheden in met name steden. Later zorgden ze voor de omvangrijke nieuwbouwproductie die nodig was voor de wederopbouw na de Tweede Wereldoorlog. In de jaren zeventig en tachtig tekenden de instituties (vooral woningcorporaties, woningbedrijven hielden na verloop van tijd op te bestaan en gingen op in de corporaties) voor de omvangrijke stadsvernieuwing in de oude stadswijken. Voor eigen initiatieven van burgers om in hun eigen woonsituatie te voorzien was naast de mammoettanker van de instituties weinig plaats. Vanaf de jaren zeventig van de vorige eeuw ontstonden op tal van plaatsen, als vervolg op de emancipatiebeweging van de jaren zestig, wel voorbeelden van zelfbeheer. Het ging vooral om (voormalige) kraakpanden, die met veel zelfwerkzaamheid door veelal jongeren werden opgeknapt en daarna gelegaliseerd, al dan niet in samenwerking met een woningcorporatie. Ze bleken succesvol en de meeste bestaan ook nu nog, maar veel navolging hebben ze in de jongste decennia niet gekregen.

Anno 2014 zijn we toe aan een *revival* van het zelfbeheer, en nu liefst zodanig dat dit een structurele plaats gaat innemen in de Nederlandse volkshuisvesting. Zelfbeheer, zo laten ook de voorbeelden in het buitenland zien, kan een oplossing bieden voor een aantal problemen op de woningmarkt. Het sluit bovendien naadloos aan op de beweging die in Nederland wordt gemaakt van verzorgingsstaat naar participatiesamenleving. Een beweging die grotendeels ontstaat uit de noodzaak van bezuinigingen, maar toch ook voortkomt uit de wens van veel burgers om meer invloed te krijgen op de eigen leefomstandigheden en woonsituatie. Steeds meer burgers ervaren op tal van gebieden in hun leven dat 'het systeem' niet langer de goede oplossingen aandraagt. Ze organiseren het liever zelf, omdat ze daarmee beter hun eigen wensen kunnen vervullen, vaak met een hogere kwaliteit en/of goedkoper. De voorbeelden van zelfbeheer laten bovendien zien dat de betrokkenheid van bewoners bij hun woonomgeving en medebewoners toeneemt. Dat biedt nieuwe kansen voor onder meer het gezamenlijk streven naar bijvoorbeeld duurzame oplossingen op het gebied van energie en gebruik van ruimte en materialen.

Zelfbeheer kan zo een breder effect hebben dan alleen in de volkshuisvesting. De Woonbond zet het onderwerp de komende jaren dan ook hoog op de agenda. Het (mede) kunnen vormen van de eigen woonsituatie is van oudsher een van de speerpunten in het beleid van de Woonbond. Niet voor niets ondersteunden de voorgangers van de Woonbond in de jaren tachtig al de spaarzame maar succesvolle voorbeelden van zelfbeheer in ons land. Inmiddels zijn er, buiten de wens naar meer emancipatie in het wonen, meer redenen om zelfbeheer te propageren. Het lijkt voor sommige groepen woningzoekenden de beste mogelijkheid om een betaalbare woning te behouden of bemachtigen. Alle redenen om zelfbeheer vol in de schijnwerpers te zetten.

1.3 LEESWIJZER

In deze brochure gaan we eerst in op de geschiedenis van zelfbeheer in Nederland (hoofdstuk 2) en op de situatie in het buitenland (hoofdstuk 3). Zelfbeheer, met name in de vorm van wonen in coöperatief verband, is in de rest van Europa veel normaler dan in ons land. Zo'n tien procent van de Europeanen woont coöperatief. In landen als Zweden, Noorwegen en Polen is dat aandeel nog veel hoger. In hoofdstuk 3 beschrijven we een aantal buitenlandse voorbeelden van zelfbeheer en zelfbouw in Duitsland en Engeland. Ze laten zien dat zelfbeheer normaler is dan wij in het geïnstitutionaliseerde Nederland geneigd zijn te denken.

In hoofdstuk 4 komen de kansen van zelfbeheer aan de orde. Voor welke problemen biedt dit een oplossing en waarom is dat juist nu relevant? Hoofdstuk 5 behandelt de diverse vormen van zelfbeheer. Zelfbeheer vraagt altijd om een zekere mate van collectieve organisatie van de bewoners. De (juridische) vorm daarvan kan verschillen, net als de omvang van het zelfbeheer. Hoofdstuk 5 toont enkele alternatieven. In hoofdstuk 6 gaan we in op één specifieke vorm van zelfbeheer: de woon- of bewonerscoöperatie. In het buitenland een beproefde woonvorm, in Nederland nog nieuw. Een coöperatie heeft voordelen boven andere collectieve vormen en lijkt voor zelfbeheer in veel gevallen de beste mogelijkheden te bieden, ook al is het geen zaligmakende juridische vorm. Hoofdstuk 6 behandelt enkele aspecten van de coöperatie, zoals besluitvorming, financiën en toepassing in de praktijk.

De hoofdstukken 7 en 8 gaan in op de praktijk van zelfbeheer. Wat komt er kijken bij het samen kopen van een woningcomplex (hoofdstuk 7) en het zelf (al dan niet gedeeltelijk) beheer daarvan (hoofdstuk 8)? Deze hoofdstukken worden geïllustreerd met enkele voorbeelden uit de praktijk.

In de bijlage vindt u tot slot een verslag van de expertmeeting die de Woonbond op 3 april 2014 hield over zelfbeheer. Ook bevat de bijlage verwijzingen naar meer informatie. Voor inspiratie doen bewonersgroepen er vooral goed aan de website www.omslag.nl/wonen te raadplegen. Deze staat boordevol praktijkvoorbeelden van zelfbeheerprojecten.

1.4 DOELGROEP VAN DEZE BROCHURE

Deze brochure is geschreven voor bewonerscollectieven die interesse hebben in of behoefte hebben aan meer invloed op en betrokkenheid bij het eigen woningcomplex, en daarbij (veel) verder willen gaan dan de mogelijkheden die momenteel bestaan op grond van de Overlegwet. De grotere invloed kan vele vormen aannemen, van (alleen) het zelf beheren van de gemeenschappelijke voorziening in bijvoorbeeld een woongemeenschap voor ouderen tot de overname van een aantal beheertaken van de verhuurder, tot het aankopen en volledig zelf beheren van een woningcomplex. We concentreren ons op vormen van zelfbeheer waarin woningen (ook) worden gehuurd. Het zelf (laten) ontwikkelen van een nieuwbouwcomplex komt zijdelings aan de orde, omdat dit voor de meeste huurderscollectieven te hoog gegrepen zal zijn.