

Europees onderzoek naar wooncoöperaties

Inzicht in de mogelijke bijdrage van wooncoöperaties
voor de Nederlandse woningmarkt

Opdrachtgever: Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties;
directie Woningmarkt

Rotterdam, 1 juni 2021



Europees onderzoek naar wooncoöperaties

Inzicht in de mogelijke bijdrage van
wooncoöperaties voor de Nederlandse
woningmarkt

Opdrachtgever: Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties;
directie Woningmarkt

Michel Briene
Robert Kievit
Erik van Ossenbruggen
Rixt Bos
Frank de Gouw

Rotterdam, 1 juni 2021

Inhoudsopgave

Samenvatting	4
1 Inleiding	10
1.1 Aanleiding	10
1.2 Onderzoeksopdracht	11
1.3 Focus van het onderzoek	12
1.4 Leeswijzer	13
2 Wooncoöperaties in Nederland	14
2.1 Inleiding	14
2.2 Wat is een wooncoöperatie?	14
2.3 Wat zijn de motieven voor een wooncoöperatie?	16
2.4 Wat is de ontstaansgeschiedenis van wooncoöperaties in Nederland?	16
2.5 Wat is de positie van wooncoöperaties op de woningmarkt?	18
2.6 Wat is de doelgroep van een wooncoöperatie?	18
2.7 Hoe zijn wooncoöperaties georganiseerd?	20
2.8 Wat is het juridisch kader voor wooncoöperaties?	20
2.9 Hoe worden wooncoöperaties gefinancierd?	21
2.10 Welke instrumenten worden ingezet om wooncoöperaties te stimuleren?	23
2.11 Casestudies Nederland	25
3 Wooncoöperaties in het buitenland	26
3.1 Inleiding	26
3.2 Denemarken	26
3.3 Duitsland	30
3.4 Oostenrijk	36
3.5 Zweden	42
3.6 Zwitserland	48
4 Synthese landenvergelijking	55
4.1 Inleiding	55
4.2 Wat is de ontstaansgeschiedenis van wooncoöperaties?	55
4.3 Hoe groot is de rol van wooncoöperaties op de woningmarkt?	55
4.4 Wat is de doelgroep van wooncoöperaties?	56
4.5 Hoe zijn wooncoöperaties georganiseerd (zeggenschap/eigendom)?	57
4.6 Wat is het juridisch kader voor wooncoöperaties?	58
4.7 Hoe worden wooncoöperaties gefinancierd?	59
4.8 Welke instrumenten worden ingezet om wooncoöperaties te stimuleren?	59
4.9 Wat is de maatschappelijke impact? En wat zijn succes- en faalfactoren?	60
5 Toepasbaarheid en overdraagbaarheid	63
5.1 Inleiding	63
5.2 Wat is de toegevoegde waarde?	63
5.3 Welke instrumenten kunnen worden ingezet?	65
Bronnenlijst	68
Bijlage: Factsheets	77

Samenvatting

Europees onderzoek naar wooncoöperaties

Sinds de herziene Woningwet per 1 juli 2015 van kracht is, hebben huurders van woningcorporaties de mogelijkheid om een wooncoöperatie te starten. De herziene Woningwet legt de wettelijke basis voor de wooncoöperatie en markeert de politieke aandacht voor de woonvorm. De *Evaluatie van de herziene Woningwet (2019)* laat echter zien dat 'er in de periode sinds de invoering van de herziene Woningwet maar zeer beperkt ervaring is opgedaan met het oprichten van wooncoöperaties'. De in de evaluatie geïnterviewde woningcorporaties geven aan dat de mogelijkheid tot het oprichten van een wooncoöperatie niet of nauwelijks bijdraagt aan het vergroten van de zeggenschap van huurders over hun woonsituatie en dat het oprichten van een wooncoöperatie ingewikkeld en financieel moeilijk haalbaar is. Uit de evaluatie van het *Actieprogramma wooncoöperaties* blijkt bovendien dat naast financiële belemmeringen tevens verschillende organisatorische en institutionele belemmeringen worden ervaren bij het oprichten van een wooncoöperatie.

Naar aanleiding van de betreffende evaluaties zijn Kamervragen gesteld over de ervaringen met wooncoöperaties in Nederland, de daarbij behorende knelpunten en oplossingen en de ervaringen met de wooncoöperatie in andere Europese landen. De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelatie (BZK) heeft hierop een internationaal vergelijkend onderzoek aangekondigd naar de positie van wooncoöperaties in Denemarken, Duitsland, Oostenrijk, Zweden en Zwitserland. De onderzoeksopdracht hiervoor luidt:

Geef een overzicht van de positie van de wooncoöperatie in Denemarken, Duitsland, Oostenrijk, Zweden en Zwitserland en plaats de positie in het perspectief van het systeem van de woningmarkt in het desbetreffende land en in het bijzonder de huurmarkt. Geef aan, gezien de ervaringen in het buitenland en het Nederlandse stelsel, of de coöperatie een mogelijke significante bijdrage kan leveren op de Nederlandse woningmarkt. Analyseer de inzet van de instrumenten in de Nederlandse context.

Het onderzoek is uitgevoerd in de periode van december 2020 tot en met mei 2021. Voor ieder land is informatie verzameld met behulp van lokale (woningmarkt)experts. In overleg met de betreffende experts zijn voor ieder land tevens twee relevante praktijkvoorbeelden van wooncoöperaties geselecteerd, die mogelijk nuttig en (deels) toepasbaar kunnen zijn voor de Nederlandse situatie.

Landenvergelijking

In de volgende figuur zijn voor Nederland en de in beschouwing genomen landen een aantal belangrijke kenmerken van het voorkomen van woningcoöperaties op een rij gezet. Het overzicht en de meer uitvoerige beschrijving in de hoofdtekst laten zien dat het systeem en het functioneren van wooncoöperaties in de verschillende landen sterk verschillen. De wooncoöperatie heeft zich in de verschillende landen op uiteenlopende wijzen doorontwikkeld, afhankelijk van onder andere de opgaven en de alternatieven op de woningmarkt. Om deze reden is de wooncoöperatie niet zonder meer vanuit de andere landen één-op-één toepasbaar en overdraagbaar voor de Nederlandse context. Desalniettemin is er wel lering te trekken uit de andere landen en zijn er instrumenten te identificeren, waarmee de wooncoöperaties in Nederland kunnen worden gestimuleerd en gefaciliteerd en die de meerwaarde kunnen vergroten.

In de volgende paragrafen worden de belangrijkste conclusies met betrekking tot de toegevoegde waarde voor Nederland en het beschikbare en toepasbare instrumentarium toegelicht. Tot slot

wordt een aantal relevante aspecten uit de landenvergelijking, die aan de betreffende conclusies ten grondslag liggen, beschreven.

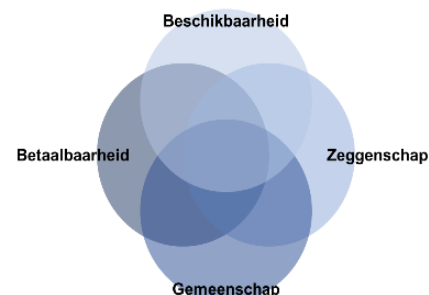
Figuur 1 Overzicht kenmerken wooncoöperaties per land

	Nederland	Denemarken	Duitsland	Oostenrijk	Zweden	Zwitserland
a) Aantal coöperatiewoningen	Ca 1 à 2.000	Ca. 208.000	Ca. 2.100.000	Ca. 438.000	Ca. 1.200.000	Ca. 193.000
b) % wooncoöperaties in totale woningvoorraad	< 1%	8%	5%	11%	24%	4%
c) % wooncoöperaties in huurmarkt	< 1%	N.v.t	9%	26%	N.v.t	8%
d) Belangrijkste motief	Zeggenschap / gemeenschap	Beschikbaarheid van woonruimte	Zeggenschap/ gemeenschap	Zeggenschap/ gemeenschap	Beschikbaarheid van woonruimte	Zeggenschap / gemeenschap
e) Inkomen						
f) Juridische structuur (meest voorkomend)	Vereniging zonder winstoogmerk; fungeert als verhuurder	Vereniging met beperkt winstoogmerk; vergelijkbaar met Nederlandse VvE	Vereniging met beperkt winstoogmerk; fungeert als verhuurder	Vereniging met beperkt winstoogmerk; fungeert als verhuurder	Vereniging met beperkt winstoogmerk; vergelijkbaar met Nederlandse VvE	Vereniging met beperkt winstoogmerk; fungeert als verhuurder
g) Financiering (verhouding eigen en vreemd vermogen)	0-2,5% EV	> 50% EV	20 – 33% EV	5 – 19% EV	> 50% EV	4 – 20% EV
h) Mate van stimulering door de overheid						

Toegevoegde waarde wooncoöperaties voor Nederland

De toegevoegde waarde van wooncoöperaties in Nederland is beoordeeld in het licht van de vier landelijke opgaven: betaalbaarheid, beschikbaarheid, zeggenschap en gemeenschap.

De wooncoöperatie biedt veelal van oudsher een oplossing voor verschillende doelgroepen die op de woningmarkt onvoldoende aan bod komen. Hierbij kan het gaan om verschillende kenmerken, zoals prijs van de woning, woningtype en/of wijze van samenleven. De toegevoegde waarde van wooncoöperaties op de volkshuisvestelijke opgaven met betrekking tot de beschikbaarheid van betaalbare woningen is vanwege het geringe aantal in Nederland vooralsnog beperkt. In Nederland voorzien de hedendaagse woningcorporaties in het realiseren van een betaalbare woningvoorraad voor de lage en -in toenemende mate- voor de middeninkomens, met ongeveer 2,3 miljoen woningen in eigendom. Om deze reden is het niet te verwachten dat de wooncoöperatie op (korte) termijn in hoge mate bij zal dragen aan de landelijke opgaven met betrekking tot beschikbaarheid en betaalbaarheid. Nederland heeft in de hedendaagse woningcorporaties al een bestaande sector die op grotere schaal toegevoegde waarde kan leveren. In de onderzochte Europese landen varieert de bijdrage aan de beschikbaarheid tussen de 4% en 24%, met name in de Scandinavische landen zijn de wooncoöperaties gericht op de beschikbaarheidsopgave. Daarbij is echter geen sprake van een passend alternatieve woonvorm op de woningmarkt (schaarste).



De toegevoegde waarde van wooncoöperaties is dan ook met name gelegen in het realiseren van (gemeenschappelijke) en lokale woonbehoeften door doelgroepen die daar op de woningmarkt niet in kunnen voorzien door schaarste aan dit type woonvorm, waarbij de leden van de wooncoöperatie

gezamenlijk (volledig) zeggenschap hebben over de woning en de woonomgeving. De gemeenschappelijke woonbehoefte kan betrekking hebben op de betaalbaarheid van de woning, maar tevens op specifieke kenmerken zoals gemeenschappelijkheid, duurzaamheid, toegankelijkheid en dergelijke. In de verschillende landen wordt zichtbaar dat met name de kleine(re) wooncoöperaties hierin voorzien. In de grootschalige(re) wooncoöperaties is de zeggenschap en/of gemeenschap vaak beperkt. De zeggenschap is bijvoorbeeld beperkt tot de Algemene Ledenvergadering (ALV) of afhankelijk van initiatieven die bewoners zelf organiseren. De grootschalige(re) wooncoöperaties zijn meer vergelijkbaar met de Nederlandse (voormalige) woningbouwverenigingen dan met de meer kleinschalige wooncoöperaties die daadwerkelijk een toegevoegde waarde hebben in zeggenschap en gemeenschap.

De toegevoegde waarde van wooncoöperaties op de Nederlandse woningmarkt blijkt vooral te liggen in het realiseren van specifieke woonbehoeften voor doelgroepen die daar op de woningmarkt niet in kunnen voorzien, door schaarste in type en/of prijs, én de verantwoordelijkheid voor en de betrokkenheid bij een wooncoöperatie willen nemen. Het gaat daarbij met name om kleinschalige projecten. Indien de kleinschalige(re) wooncoöperaties zich in de toekomst door ontwikkelen naar grootschaliger wooncoöperaties, dan wordt bewogen in de richting van de woningbouwvereniging zoals Nederland die in het verleden kende. Daarnaast bewegen steeds meer woningcorporaties, onder andere als gevolg van de invoering van de herziene Woningwet naar meer zeggenschap voor huurders, bijvoorbeeld bij nieuwbouw- en renovatieprojecten of in beheer.

Beschikbare en toepasbare instrumenten

In het onderzoek is duidelijk geworden dat in verschillende landen uiteenlopende instrumenten worden ingezet om wooncoöperaties te faciliteren, stimuleren en/of te bevorderen. De belangrijkste instrumenten zijn onderverdeeld in de categorieën: kennis, juridisch, financieel en fiscaal. De meeste instrumenten zijn financieel van aard.

De onderzoeksbevindingen laten zien dat het grootste deel van de instrumenten die worden toegepast in de verschillende Europese landen in Nederland eveneens (zij het in beperkte mate) worden ingezet of in ontwikkeling/verkenning zijn. Voorbeelden hiervan zijn het labelen van grond ten behoeve van wooncoöperaties, en grond- en vastgoedverkoop onder marktwaarde. In verschillende onderzochte Europese landen is dit essentieel.

De belangrijkste instrumenten voor de Nederlandse situatie zijn eveneens financieel van aard. De toegang tot financiering lijkt in Nederland bijvoorbeeld nog bevorderd te kunnen worden, zowel voor wooncoöperaties als eventueel individuele leden die moeten zorgen voor eigen inbreng. Hierbij kan gedacht worden aan de financieringsfondsen en/of banken die zich richten op, of bekend zijn met, wooncoöperaties. Het bieden van belastingvoordelen, zoals de 'income tax privilege' en de landelijke vrijstelling van de vennootschapsbelasting, worden daarnaast nog niet in Nederland toegepast.

Bovendien kan een (grotere) eigen inbreng van leden de financieringsmogelijkheden vergroten, met of zonder externe financiering hiervan. Dit kan betekenen dat de doelgroep wordt verbreed richting middeninkomens, bovenkant en net boven de doelgroep in de Woningwet. Deze betreffende doelgroep wordt op dit moment op de Nederlandse woningmarkt ook geconfronteerd met een beperkt aanbod. In sommige landen krijgen huurders (een deel van) de inbreng terug bij verhuizing, waardoor er sprake is van vermogens behoud of zelfs -opbouw, afhankelijk van de regulering.

In de onderzochte landen blijkt de wettelijke verankering van wooncoöperaties in specifieke, dan wel generieke woon wet- en regelgeving van belang. In de Nederlandse situatie zou de verankering

in wet- en regelgeving van wooncoöperaties gericht op nieuwbouw en de overname van niet-corporatiebezit nog versterkt kunnen worden. De huidige Woningwet is vooral gericht op wooncoöperaties die bestaand bezit van woningcorporaties overnemen, terwijl er in Nederland meer animo lijkt te zijn voor de realisatie van nieuwbouw door wooncoöperaties. Wanneer een coöperatie nieuwbouw wil plegen, loopt deze aan tegen een relatief geringe juridische status, en daarmee geringe vertrouwenskracht richting investeerders.

Uitwerking per thema

Ontstaan van wooncoöperaties

De wooncoöperatie kent in Nederland een lange voorgeschiedenis, die begint in de negentiende eeuw met de destijds zogenoemde coöperatieve woningbouwverenigingen. In de twintigste eeuw is deze woonvorm doorontwikkeld naar de hedendaagse woningcorporaties, waardoor wooncoöperaties in Nederland nauwelijks meer voorkomen. Met de herziene Woningwet (2015) worden wel weer mogelijkheden geboden.

In de verschillende Europese landen kent de wooncoöperatie eveneens een lange traditie die vaak teruggaat naar de negentiende eeuw. De wooncoöperatie als gemeenschappelijke zelforganisatie was net als in Nederland in hoofdzaak het antwoord op een tekort aan betaalbare woningen en/of een gebrekkige kwaliteit van woningen voor de arbeiders- en middenklasse. De gemeenschappelijkheid zou zorgen voor lagere kosten, een hogere kwaliteit, meer eigenaarschap en zeggenschap.

De verdere doorontwikkeling van de wooncoöperatie heeft in ieder land zijn eigen spoor gevolgd. In Duitsland, Oostenrijk en Zwitserland heeft dit geleid tot grootschalige organisaties die enigszins in voorkomen vergelijkbaar zijn met de woningcorporatie in Nederland. In Denemarken en Zweden wijkt de situatie af, omdat hier door deregulering marktwerking een veel grotere rol is gaan spelen, waardoor een mengvorm tussen huur en koop is ontstaan. Hierbij zijn de bijdragen van de bewoners in deze landen relatief hoog in vergelijking met de andere onderzochte landen en bestaat de doelgroep in toenemende mate ook uit relatief hogere inkomens.

Rol van wooncoöperaties op de woningmarkt

De rol van wooncoöperaties op de Nederlandse woningmarkt is in de huidige situatie zeer beperkt. Een belangrijke reden hiervoor is de ontwikkeling in Nederland van de coöperatieve woningbouwvereniging vanuit de negentiende eeuw naar de hedendaagse woningcorporatie. Het marktaandeel van wooncoöperaties in de andere onderzochte landen is in vergelijking met Nederland beduidend groter (zie figuur 1). Een vergelijking is echter lastig te maken vanwege de uiteenlopende definities die voor de sociale huurwoningmarkt worden gehanteerd in de verschillende landen, het verschil in functioneren van wooncoöperaties en de alternatieven die beschikbaar zijn. Het functioneren van de Nederlandse woningcorporatie, die in het verleden doorgaans was georganiseerd als een vereniging, kan bijvoorbeeld vergeleken worden met het functioneren van de grote(re) wooncoöperaties in andere landen.

Doelgroep van wooncoöperaties

De wooncoöperatie wordt in Nederland als mogelijke oplossing gezien voor doelgroepen die op de huidige woningmarkt onvoldoende aan bod komen en schaarste in woningtype en/of -prijs ervaren. De meeste wooncoöperatiewoningen in Nederland zijn dan ook bedoeld voor lage- en middeninkomens, waarbij het de bedoeling is dat de woningen op lange termijn toegankelijk blijven voor huishoudens met een laag- en middeninkomen. Daarnaast ontstaan wooncoöperaties vanuit gelijkgestemden of personen met gemeenschappelijke interesses, bijvoorbeeld het leveren in een gemeenschap of een leefvorm waarbij duurzaamheid centraal staat. Als er een huurwoning vrijkomt

binnen de wooncoöperatie, bepaalt de wooncoöperatie -binnen de wettelijke kaders- zelf aan wie de woning wordt toegewezen (coöptatie of ballotage). Indien een wooncoöperatie woningen overneemt van een woningcorporatie, dan worden vanuit de herziene Woningwet (2015) eisen gesteld aan de doelgroep.

De wooncoöperatie in de verschillende Europese landen is met name een woonvorm voor doelgroepen die op de woningmarkt onvoldoende kunnen voorzien in de woonbehoefte. Vanwege beschikbaarheid en betaalbaarheid zijn de lagere en/of de middeninkomensklasse een belangrijke doelgroep voor een wooncoöperatie, maar afhankelijk van de omstandigheden in een bepaald land worden andere doelgroepen (zoals de hogere inkomens of specifieke doelgroepen zoals alleenstaanden of ouderen) eveneens bediend.

Organisatie van de wooncoöperaties

De wooncoöperatie in Nederland is meestal georganiseerd aan de hand van een verenigingsstructuur. De herziene Woningwet definieert de wooncoöperatie als 'een vereniging met volledige rechtsbevoegdheid 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'. Daarbij schrijft de herziene Woningwet voor dat een wooncoöperatie die woningen of een woningcomplex overneemt van een woningcorporatie een vereniging is. De vereniging kent een organisatiestructuur, waarbij de leden zeggenschap hebben via de Algemene Ledenvergadering en de keuze hebben voor een bestuur. Indien noodzakelijk of wenselijk kan tevens een raad van toezicht of een 'lichtere' raad van advies als toezichtsorgaan worden ingesteld. Naast de Woningwet-variant, kent Nederland ook initiatieven die verwerven buiten de bedoelde beleidsregel¹ in de Woningwet, en in toenemende mate ook van nieuwbouw initiatieven. Deze vormen van wooncoöperaties zijn in mindere mate gereguleerd en verankerd in de wet- en regelgeving. Hierdoor zijn de organisatievormen voor deze wooncoöperaties nog minder voorgeschreven en kan, naast een verenigingsvorm ook gekozen worden voor een stichting of een besloten vennootschap.

De wooncoöperatie in de Europese landen is in de regel eveneens georganiseerd aan de hand van een verenigingsstructuur met een bestuur en leden. In veel landen kopen leden zich in, of betalen zij een vergoeding om toe te treden tot de vereniging. Het bestuur wordt doorgaans gekozen door de leden van de wooncoöperatie in de Algemene Ledenvergadering (ALV) en ieder lid heeft recht op deelname aan de ALV. Naast het bestuur kan er sprake zijn van verschillende commissies of groepen, die zich specifiek richten op één onderwerp. Binnen verschillende wooncoöperaties (bijvoorbeeld in Duitsland) is zichtbaar dat de organisatiestructuur wordt uitgebreid met onder andere een raad van toezicht, met name bij omvangrijke wooncoöperaties.

Eén van de belangrijkste onderwerpen voor een (bestaande) wooncoöperatie is de woningtoewijzing. De zeggenschap over woningtoewijzing is echter soms beperkt en meestal onderhevig aan wet- en regelgeving, vergelijkbaar met de woningcorporaties in Nederland. De wooncoöperaties in Oostenrijk zijn door de jaren heen bijvoorbeeld sterk gegroeid en geïnstitutionaliseerd, hetgeen ertoe heeft geleid dat de participatie door de leden en het beïnvloeden van de woningtoewijzing is afgenomen. De wooncoöperaties hebben momenteel zelf namelijk niet of nauwelijks invloed op de woningtoewijzing, omdat de woningtoewijzing door de gemeente wordt gedaan of de woningtoewijzing dient te voldoen aan (regionale) wet- en regelgeving.

¹ Beleidsregel experiment verkoopregels wooncoöperaties.

Juridisch kader voor wooncoöperaties

De wooncoöperatie in Nederland dient te voldoen aan de bepalingen uit de herziene Woningwet als de wooncoöperatie woningen overneemt van een woningcorporatie. Daarbij wordt bijvoorbeeld gesteld dat tenminste vijftig procent van de leden van de wooncoöperatie bij oprichting behoort tot de doelgroep van woningcorporaties. Wooncoöperaties waarbij sprake is van een nieuwbouw initiatief of overname van bezit buiten de bedoelde beleidsregel² uit de Woningwet, zijn geen onderdeel van de Woningwet, en hiermee minder sterk verankerd in de wet- en regelgeving op het gebied van wonen. Deze wooncoöperaties kunnen bijvoorbeeld gebruikmaken van het Nederlandse vennootschapsrecht.

De wooncoöperatie is in de verschillende Europese landen vergelijkbaar als in Nederland verankerd in de landelijke wet- en regelgeving, maar bij de uitwerking worden per land verschillende accenten gelegd. In Denemarken, Duitsland en Zweden is bijvoorbeeld sprake van een wetgeving specifiek voor wooncoöperaties, waarin is vastgelegd dat leden een lidmaatschap of aandelen kopen en dat de kosten voor beheer en onderhoud moeten worden gedekt. In Oostenrijk en Zwitserland is het wettelijk kader voor het handelen van wooncoöperaties net als in Nederland opgenomen in een breder wettelijk kader. In de onderzochte Europese landen zijn geen specifieke doelgroepen voor wooncoöperaties voorgeschreven in de wet.

Financiering van wooncoöperaties

De wooncoöperatie in Nederland wordt gefinancierd door de leden van de wooncoöperaties. Zij betalen huur en een lidmaatschapsbijdrage. De lidmaatschapsbijdrage voor de vereniging is geen onderdeel van de huurprijs en de huurovereenkomst. De hoogte van de lidmaatschapsbijdrage mag de wooncoöperatie zelf bepalen en wordt betaald om de kosten die betrekking hebben op de vereniging te dekken, zoals bijvoorbeeld de onkosten van de algemene ledenvergadering (ALV), een gemeenschappelijke activiteit en de activiteiten van aanwezige commissies. De externe financiering ten behoeve van de aankoop van woningen vindt in Nederland plaats door reguliere banken. In praktijk wordt dit als uitdaging ervaren, omdat banken niet of nauwelijks bekend zijn met de wooncoöperatie als verschijningsvorm. Hierbij geldt dat banken de leningen niet aan natuurlijke personen, maar aan rechtspersonen verstrekken, waarbij ook de regels en voorwaarden voor zakelijke leningen gelden.

In de andere onderzochte Europese landen leveren de leden op verschillende wijzen een financiële bijdrage aan de wooncoöperatie. De bijdragen variëren in samenstelling, maar beslaan meestal het kopen van aandelen of bewonersrecht, en het betalen van een periodieke huurbedrag of bijdrage. De eenmalige eigen inbreng die in het buitenland veel voorkomt, is veelal hoger dan in Nederland, en vergroot de financieringsmogelijkheden voor wooncoöperaties. De inbreng krijgt de huurder soms terug bij verhuizing, waardoor er sprake is van vermogens behoud of zelfs -opbouw, afhankelijk van de regulering. Voor wat betreft de benodigde externe financiering door banken heeft alleen Oostenrijk een bank die zich specifiek richt op betaalbare woningbouw en is ingericht op onder andere het financieren van wooncoöperaties. Daarnaast dragen centrale en lokale overheden in de onderzochte Europese landen bij middels de beschikbaarheid van betaalbare grond, subsidieregelingen, belastingvoordelen en/of financieringsfondsen.

² Beleidsregel experiment verkoopregels wooncoöperaties.

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Herziene Woningwet legt wettelijke basis voor wooncoöperatie in Nederland

Sinds de herziene Woningwet per 1 juli 2015 van kracht is, hebben huurders van woningcorporaties de wettelijke mogelijkheid om een wooncoöperatie te starten. De herziene Woningwet legt de wettelijke basis voor de wooncoöperatie en markeert de politieke aandacht voor de woonvorm. De politieke aandacht past bij de ontwikkeling naar meer zelfbeheer, burgerkracht en –zeggenschap. Het oprichten van een wooncoöperatie kan bijdragen aan het realiseren van woonwensen die niet door de markt worden aangeboden en het vergroten van de [zeggenschap](#) en de verantwoordelijkheid over de eigen woonsituatie. Daarnaast zou de wooncoöperatie een rol kunnen spelen in het vergroten van de beschikbaarheid van [betaalbare woningen](#). De wooncoöperatie biedt een alternatief voor individueel huren of kopen. Een wooncoöperatie als woonvorm kan tevens worden ingezet om [gemeenschappelijkheid](#) te bereiken en/of de sociale cohesie te bevorderen.

Vooralsnog weinig praktijkervaring met wooncoöperaties in Nederland

Het verankeren van de wooncoöperatie in de herziene Woningwet heeft een vervolg gehad in een experimenten en –actieprogramma, waarbij verschillende ondersteunings- en stimuleringsmaatregelen zijn ingevoerd ter bevordering van wooncoöperaties. De *Evaluatie van de herziene Woningwet* (2019) laat echter zien dat 'er in de periode sinds de invoering van de herziene Woningwet maar zeer beperkt ervaring is opgedaan met het oprichten van wooncoöperaties'. In de evaluatie geven de woningcorporaties aan dat de mogelijkheid tot het oprichten van een wooncoöperatie niet of nauwelijks bijdraagt aan het vergroten van de zeggenschap van huurders over hun woonsituatie en dat het oprichten van een wooncoöperatie ingewikkeld en financieel moeilijk haalbaar is. Uit de evaluatie van het *Actieprogramma wooncoöperaties* blijkt dat naast financiële belemmeringen tevens verschillende organisatorische en institutionele belemmeringen worden ervaren bij het oprichten van een wooncoöperatie.

Wat zijn de ervaringen in het buitenland?

Naar aanleiding van de betreffende evaluaties heeft lid van de Tweede Kamer de heer Nijboer (PvdA) op 30 april 2020 verschillende Kamervragen³ gesteld over de ervaringen met wooncoöperaties in Nederland en de daarbij behorende knelpunten en oplossingen. Vervolgens heeft de heer Nijboer op 13 augustus 2020 Kamervragen⁴ gesteld waarin specifiek naar de positie van de wooncoöperatie in Duitsland, Denemarken, Zweden, Oostenrijk en Zwitserland wordt gevraagd: Wat kan Nederland leren van andere Europese landen? In het licht van de Kamervragen van de heer Nijboer heeft de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelatie (BKZ) een internationaal vergelijkend onderzoek aangekondigd naar de positie van wooncoöperaties in Denemarken, Duitsland, Oostenrijk, Zweden en Zwitserland.

³ Tweede Kamer der Staten-Generaal (2020), Aanhangsel van de Handelingen, nr 3447.

⁴ Tweede Kamer der Staten-Generaal (2020), Aanhangsel van de Handelingen, nr 3992.

1.2 Onderzoeksopdracht

Het ministerie van BZK heeft voor het internationaal vergelijkend onderzoek samenvattend de volgende onderzoeksopdracht geformuleerd:

Geef een overzicht van de positie van de wooncoöperatie in Denemarken, Duitsland, Oostenrijk, Zweden en Zwitserland en plaats de positie in het perspectief van het systeem van de woningmarkt in het desbetreffende land en in het bijzonder de huurmarkt. Geef aan, gezien de ervaringen in het buitenland en het Nederlandse stelsel, of de coöperatie een mogelijke significante bijdrage kan leveren op de Nederlandse woningmarkt. Analyseer de inzet van de instrumenten in de Nederlandse context.

Op basis van de geformuleerde onderzoeksopdracht wordt duidelijk dat het onderzoek feitelijk uit twee verschillende delen bestaat.

Deel I – Een inventarisatie en beschrijving per land

Het eerste deel is een inventarisatie en een beschrijving van de positie van de wooncoöperatie in de betreffende woningmarkt en in het bijzonder op de (sociale) huurwoningmarkt. De onderzoeksvragen voor het eerste deel worden beantwoord aan de hand van:

- Een inventarisatie en een beschrijving van de positie van wooncoöperaties per land.
- Een illustratie van de positie van de wooncoöperatie aan de hand van casestudies per land.

De onderzoeksvragen voor het eerste deel zijn [per land en/of casestudie](#):

- Wat zijn de algemene kenmerken van de woningmarkt?
- Wat zijn de algemene kenmerken van de sociale huurwoningmarkt?
- Wat is de ontstaansgeschiedenis van wooncoöperaties?
- Hoe groot is de rol van wooncoöperaties op de woningmarkt, ten opzichte van publieke verhuurders, sociale verhuurders, particuliere verhuurders en de koopmarkt?
- Hoe zijn wooncoöperaties georganiseerd (zeggenschap/eigendom)?
- Wat is de doelgroep (inkomen of anderszins) van wooncoöperaties? En, wat is voor zover bekend het aantal huurders met een verdeling naar inkomensklassen binnen de wooncoöperaties in het land?
- Wat zijn de gehanteerde huren in wooncoöperaties, afgezet tegen de gehanteerde huren bij andere verhuurders?
- Wat is het juridisch kader van wooncoöperaties?
- Hoe worden wooncoöperaties gefinancierd? En, wat is de rol van door huurders/leden van de coöperatie in te brengen eigen vermogen?
- Welke instrumenten worden door overheden ingezet om wooncoöperaties te stimuleren?

Deel II – Synthese en doorvertaling naar Nederland

Het tweede deel geeft op basis van het eerste deel een synthese en een doorvertaling naar de Nederlandse woningmarkt. De onderzoeksvragen voor het tweede deel zijn:

- In hoeverre kan de wooncoöperatie, op basis van de ervaringen in de Europese landen en op de Nederlandse woningmarkt, een toegevoegde waarde in Nederland opleveren zowel in de volkshuisvestelijke opgave als op kwalitatief gebied? En in hoeverre zijn de ervaringen in de Europese landen overdraagbaar naar Nederland?
- Welke instrumenten kunnen, op basis van de ervaringen in de Europese landen en op de Nederlandse woningmarkt, worden ingezet om wooncoöperaties te stimuleren/te faciliteren? En in hoeverre zijn de instrumenten effectief voor de Nederlandse woningmarkt?

In de onderzoeksopdracht wordt in het bijzonder gevraagd naar de positie van de wooncoöperatie op de huurwoningmarkt. De 'wooncoöperatie' is echter een breed begrip. In de herziene Woningwet wordt de wooncoöperatie gedefinieerd als 'een vereniging die zich ten doel stelt om haar leden in staat te stellen zelfstandig haar woningen te beheren en te onderhouden'. De term wooncoöperatie wordt echter breder gebruikt voor verenigingen, stichtingen, coöperatieve verenigingen en andere rechtsvormen die tot doel hebben het tot stand brengen en/of onderhouden van een coöperatieve woonvorm. In dit onderzoek wordt ook de brede definitie van wooncoöperaties aangehouden.

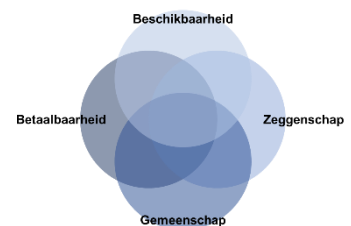
In het voorliggende onderzoek ligt de focus met name op de huurwoningmarkt. Indien mogelijk wordt er onderscheid gemaakt tussen sociale huur en vrije sectorhuur. Tegelijkertijd moet worden opgemerkt dat in andere landen doorgaans geen duidelijkheid onderscheid wordt gemaakt tussen sociale huur en vrije sectorhuur en dat het uitlichten van alleen wooncoöperaties die betrokken zijn bij sociale huur of vrije sectorhuur een vertekend beeld kan geven omdat een dergelijke analyse geen recht doet aan hoe de woningmarkt en de volkshuisvesting zich in verschillende landen heeft ontwikkeld. Om deze reden wordt in het onderzoek per land tevens (bondig) ingegaan op de (ontstaans)geschiedenis van de wooncoöperatie.

1.3 Focus van het onderzoek

De motieven van en de opgaven voor de wooncoöperatie

Het voorliggende onderzoek dient inzicht te geven in de toegevoegde waarde van de wooncoöperatie op de woningmarkt (*volkshuisvestelijke, kwantitatieve opgave én kwalitatieve opgave*) en de instrumenten die kunnen worden ingezet om wooncoöperaties te stimuleren en/of te faciliteren. De toegevoegde waarde van de wooncoöperatie op de woningmarkt wordt (in overeenstemming met de aanleiding voor het onderzoek) gezien vanuit verschillende perspectieven:

- De wooncoöperatie als middel om de **beschikbaarheid** van woningen te vergroten voor doelgroepen die op de woningmarkt onvoldoende bediend worden of specifieke woonwensen willen realiseren.
- De wooncoöperatie als middel om (*de volkshuisvestelijke, kwantitatieve opgave van*) **betaalbaar wonen** te realiseren voor doelgroepen die daar op de woningmarkt onvoldoende in kunnen voorzien zoals lagere en (in toenemende mate) middeninkomens.
- De wooncoöperatie als middel om een hoge(re) mate van **zeggenschap** over (*de kwaliteit van*) de woning en de woonomgeving te realiseren.
- De wooncoöperatie als middel om een **gemeenschappelijke** woonvorm te realiseren met een sterke(re) sociale cohesie.



De omvang van de wooncoöperatie

Het voorliggende onderzoek dient tevens in te gaan op de overdraagbaarheid van ervaringen met wooncoöperaties in de verschillende Europese landen. De wooncoöperatie is in Nederland (vooralsnog) relatief kleinschalig, hetgeen als vanzelfsprekend invloed heeft op de bijdrage die de wooncoöperatie kan leveren aan de genoemde motieven en/of opgaven. Enerzijds draagt de kleinschaligheid bij aan een hoge(re) mate van zeggenschap voor de leden van de wooncoöperatie, anderzijds is de bijdrage aan de landelijke, volkshuisvestelijke opgaven met betrekking tot betaalbaarheid, beschikbaarheid en kwaliteit per definitie beperkt. In de verschillende Europese landen is zoveel sprake van klein- als grootschalige wooncoöperaties. De grootschalige wooncoöperaties hebben kenmerken van de woningbouwvereniging zoals die zich in Nederland in de twintigste eeuw hebben doorontwikkeld naar de woningcorporatie als stichting.

Het onderzoek richt zich op zowel de klein- als grootschalige wooncoöperaties, onder andere om wooncoöperatie als woonvorm in de verschillende landen tevens in het licht van de Nederlandse sociale sector te kunnen beschouwen.

De eigendomsstructuur van de wooncoöperatie

De wooncoöperatie als vastgoedcoöperatie in Nederland heeft veelal de woningen in eigendom en verhuurt de woningen aan de leden van de wooncoöperatie. De wooncoöperatie valt zodoende in de huursector. Tevens zijn er (in beperkte mate) voorbeelden van coöperaties waarbij de leden eigen vermogen inbrengen om in een coöperatie te kunnen wonen. Deze inbreng krijgt men weer terug bij verhuizing, soms inclusief deling in waardeontwikkeling. De eigendomsstructuur van de wooncoöperatie is in verschillende Europese landen op een uiteenlopende wijze ingericht en derhalve niet altijd één op één vergelijkbaar met Nederland. In de Scandinavische landen is er bijvoorbeeld geen sprake van huurders, maar kopen bewoners het recht om in een coöperatie-woning te wonen. In Duitsland kopen de leden aandelen van een wooncoöperatie, terwijl in de andere landen veelal sprake is van een huur- of fee-constructie.

Het onderzoek richt zich op de verschillende eigendomsstructuren en sluit op voorhand geen eigendomsstructuren uit. Als vanzelfsprekend is de eigendomsstructuur van een wooncoöperatie van invloed op de overdraagbaarheid naar Nederland. In hoofdstuk 5 bij de doorvertaling van de buitenlandse ervaringen naar de Nederlandse situatie wordt hierop nader ingegaan.

1.4 Leeswijzer

- **Hoofdstuk 2** gaat aan de hand van de gestelde onderzoeksvragen uit deel I nader in op het 'wat', het 'waarom' en het 'hoe' van wooncoöperaties in Nederland.
- In **hoofdstuk 3** wordt de positie van de wooncoöperaties in de betrokken Europese landen op basis van de beschikbare informatie nader uitgewerkt. Voor ieder land wordt onder andere ingegaan op de rol van de wooncoöperatie op de woningmarkt en de kaders die daarbij relevant zijn. Naast algemene informatie worden per land ook een aantal praktijkvoorbeelden van woningcoöperaties aangehaald.
- De verzamelde informatie uit de verschillende landen wordt in **hoofdstuk 4** vanuit een thematische invalshoek nader geanalyseerd en geduid. Daarbij wordt onder andere gekeken naar de doelgroep die wordt bediend, de organisatorische en juridische vormgeving, de financiering en mogelijkheden voor stimuleringsbeleid.
- Op basis van de opgehaalde informatie uit de verschillende landen en de nadere uitwerking van de praktijkvoorbeelden worden in **hoofdstuk 5** de onderzoeksvragen uit deel II (synthese en doorvertaling naar Nederland) beantwoord: Wat is de toegevoegde waarde van de wooncoöperatie in Nederland én in hoeverre is sprake van overdraagbaarheid van ingezette instrumenten in andere landen naar de Nederlandse situatie.

De **bijlagen** bevatten factsheets waarin per praktijkvoorbeeld een meer uitvoerige beschrijving is opgenomen. Het rapport wordt voorafgegaan door een **samenvatting** waarin de belangrijkste bevindingen kort op een rij worden gezet.

2 Wooncoöperaties in Nederland

2.1 Inleiding

Het voorliggende hoofdstuk geeft het Nederlandse kader voor het onderzoek, waarin het 'wat', het 'waarom' en het 'hoe' van een wooncoöperaties uiteen worden gezet. Het hoofdstuk is gestructureerd aan de hand van de gestelde onderzoeksvragen behorende bij deel 1 van de vraagstelling. De beschreven situatie in Nederland in dit hoofdstuk wordt vervolgens in hoofdstuk 3 vergeleken met de situatie in een aantal andere Europese landen.

2.2 Wat is een wooncoöperatie?

Wettelijke verankering

De wooncoöperatie is in de Woningwet (artikel 18a) als volgt gedefinieerd: 'Een wooncoöperatie is een vereniging met volledige rechtsbevoegdheid 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'. Daarbij is in de Nota van Inlichtingen vastgelegd dat met de wooncoöperatie 'meer ruimte is gemaakt binnen het stelsel van de volkshuisvesting voor mensen die zelf of samen met anderen actief en concreet inhoud willen geven aan het wonen, naast het traditionele huren of kopen'.

Verskillende verschijningsvormen

De wooncoöperatie kent grofweg drie verschijningsvormen in Nederland of een mengvorm daarvan, die allen het coöperatief wonen gemeen hebben: de koperscoöperatie, de huurcoöperatie en de beheercoöperatie. De verschijningsvormen kennen een verscheidenheid aan rechtsvormen.

- **Koperscoöperatie (individueel eigendom):** De leden van het collectief kopen de woningen met een speciale regeling aan, waarbij de woningen in individueel eigendom komen. De leden van het collectief kunnen uitsluitend via deelname aan de koperscoöperatie kopen. De koperscoöperatie heeft raakvlakken met een CPO-vereniging die gezamenlijk woningen realiseert. Collectief particulier opdrachtgeverschap/zelfbouw is een ontwikkelvorm die goed samengaat met de coöperatie als organisatievorm.
- **Vastgoed- of huurcoöperatie (collectief eigendom):** De woningen zijn in eigendom van de huurcoöperatie, die de woningen exclusief verhuurt aan de leden van het collectief. De leden van het collectief zijn gezamenlijk verantwoordelijk voor het besturen van de huurcoöperatie en hebben gezamenlijk zeggenschap over het vastgoed. Als eigenaar van het vastgoed wordt de wooncoöperatie verantwoordelijk voor de exploitatie, het onderhoud en het beheer. De huurcoöperatie komt zowel voor in de sociale als in de vrije sectorhuur.
- **Beheercoöperatie (eigendom van derden):** De leden van het collectief behouden het huurcontract met de oorspronkelijke huurder of de beheercoöperatie sluit een collectief huurcontract af. De woningen zijn derhalve niet in eigendom van de beheercoöperatie, maar van bijvoorbeeld een woningcorporatie. De beheercoöperatie is verantwoordelijk voor (een deel van) het beheer en het onderhoud van de woningen.

Verwerven van woningen via nieuwbouw of aankoop van woningen

Het voorliggende onderzoek heeft betrekking op de woon- of vastgoedcoöperatie, waarbij de wooncoöperatie de woningen in eigendom heeft en verhuurt aan de leden van de wooncoöperatie. De praktijk laat zien dat er voor een wooncoöperatie verschillende manieren zijn om woningen te verwerven. Enerzijds kan de wooncoöperatie kiezen voor het realiseren van nieuwbouw, anderzijds kan worden gekozen voor het aankopen van bestaande woningen van bijvoorbeeld een woningcorporatie, een gemeente of een andere eigenaar. Een derde mogelijkheid ligt in het verwerven van bestaand vastgoed (zonder woonfunctie) met als doel om het vastgoed te transformeren naar woningen. Het aankopen van woningen van een woningcorporatie brengt 'verkoopregels' met zich mee.

Overnemen van woningen van een woningcorporatie

De Woningwet maakt het voor huurders van woningcorporaties mogelijk een wooncoöperatie op te richten. De wooncoöperatie kan woningen verwerven via overname van woningen van een woningcorporatie. Indien de wooncoöperatie woningen koopt van een woningcorporatie zijn wettelijke voorwaarden, zogenaamde verkoopregels, van toepassing. In de 'beleidsregel experiment verkoopregels wooncoöperatie' (artikel 3) is vastgelegd dat het verzoek om goedkeuring van 'vervreemding' vergezeld dient te gaan van:

- de zienswijze van de gemeente waar het woningcomplex gelegen is;
- een bescheiden waaruit blijkt dat de beoogde verkrijger een wooncoöperatie is waarvan een meerderheid van de leden bestaat uit personen met een huishoudinkomen dat niet hoger is dan de inkomensgrens voor woningcorporaties;
- de statuten van de wooncoöperatie waarin de governance, de woningtoewijzing aan nieuwe leden van buitenaf en een meerderheid van huishoudens onder de toewijzingsgrens is gewaarborgd, overeenkomstig het maatschappelijk karakter van de wooncoöperatie.

De woningcorporatie mag de woningen -in overeenstemming met artikel 4 van de betreffende beleidsregel- voor tenminste 50% van de marktwaarde aan de wooncoöperatie verkopen. Daarbij wordt onder andere gesteld dat de woningen worden verkocht onder het beding dat uitsluitend leden van de wooncoöperatie in de woningen hun hoofdverblijf zullen hebben en dat bij verkoop van de woningen voor minder dan 90% de marktwaarde het verschil tussen tenminste 90% van de marktwaarde en de hoogste betrokken waarde bij doorverkoop wordt terugbetaald aan de woningcorporatie.

De praktijk laat zien dat slechts weinig woningcorporaties in Nederland bereid zijn om woningen te verkopen en dat het betalen van de marktwaarde voor een betaalbare huurwoning financieel niet haalbaar is voor wooncoöperaties.

Casus: Roggeveenstraat in Den Haag

Een sprekend voorbeeld van de overname van corporatiewoningen door een wooncoöperatie betreft de 'Roggeveenstraat' in Den Haag. De huurders wisten woningcorporatie Haag Wonen mee te krijgen in het plan om de oude sociale huurwoningen over te kopen en daarmee sloop te voorkomen. Haag Wonen heeft de woningen voor 50% van de marktwaarde verkocht, waarbij een deel van de opbrengst van de verkoop is opgenomen in een onderhoudsfonds. De gemeente Den Haag heeft de aankoop van de woningen mede mogelijk gemaakt door de grond in erfpacht uit te geven op basis van canonbetaling⁵.

⁵ <https://www.platform31.nl/nieuws/bewoners-roggeveenstraat-kopen-samen-hun-sociale-huurhuizen>

2.3 Wat zijn de motieven voor een wooncoöperatie?

Het oprichten van een wooncoöperatie kan bijdragen aan het realiseren van woonwensen die niet door de markt worden aangeboden en het vergroten van de zeggenschap en verantwoordelijkheid over de eigen woonsituatie. Daarnaast zou de wooncoöperatie een rol kunnen spelen in het vergroten van de beschikbaarheid van betaalbare woningen. De wooncoöperatie biedt een alternatief voor individueel huren of kopen. De belangrijkste redenen voor het oprichten van een wooncoöperatie zijn⁶:

- Het realiseren of het behouden van woningaanbod dat niet of onvoldoende door de markt wordt aangeboden, bijvoorbeeld door middel van nieuwbouw of transformatie;
- Het realiseren of behouden van lagere woonlasten;
- Het bieden van een alternatief voor doelgroepen die op de woningmarkt onvoldoende bediend worden, zoals lagere en middeninkomens;
- Het vergroten van de zeggenschap en de verantwoordelijkheid over de eigen woonsituatie;
- Het realiseren van specifieke woonwensen en -voorkeuren, zoals bijvoorbeeld duurzaam bouwen en duurzaam leven;
- Het bieden van de mogelijkheid om te wonen met gelijkgestemden (gemeenschappelijk wonen);
- Het realiseren van (gemeenschappelijke) voorzieningen naast woningen;
- Het creëren van economische voordelen door zekerheid over de huur en de lokale binding.

2.4 Wat is de ontstaansgeschiedenis van wooncoöperaties in Nederland?

De afgelopen decennia is het voor Nederlanders nagenoeg vanzelfsprekend geweest dat de overheid zich verantwoordelijk opstelde tegenover het maatschappelijk welzijn van haar burgers. In de tweede helft van de negentiende eeuw zag de realiteit er echter heel anders uit: De rol van de overheid beperkte zich tot het handhaven van de openbare orde en het uitoefenen van gezag; van overheidswege geplande nieuwbouw was een uitzondering. Om deze reden is het dan geen toeval dat de traditie van de coöperatieve woningbouwvereniging startte in de negentiende eeuw.

De eerste coöperatieve woningbouwvereniging werd halverwege de negentiende eeuw opgericht. In 1851 deed een aantal sociaal ingestelde welgestelde Amsterdammers een oproep aan vooraanstaande stadsgenoten om geld in te leggen voor een nog op te richten Vereniging ten behoeven der Arbeidersklasse te Amsterdam (VAK), waarvan het hoofddoel was om woningen aan te kopen en te bouwen, waarin arbeiders en hun gezinnen tegen een lage huurprijs konden wonen. In de periode van 1852 tot 1900 bouwde de VAK 780 betaalbare woningen⁷. Voor de eerste sociale huurwoningen voor arbeiders in de tweede helft van de negentiende eeuw golden strenge gebruiksvoorschriften. De gegoede burgers die aan de wieg stonden van de woningbouwverenigingen zagen het als een missie om arbeiders op te voeden en morele beschaving bij te brengen⁸.

Tegelijkertijd waren de inspanningen van de eerste woningbouwverenigingen druppels op een groeiende plaat. De meeste industriële arbeiders woonden en werkten in erbarmelijke omstandigheden. Aan het begin van de twintigste eeuw kreeg de ontwikkeling een vervolg door het in coöperatieve vorm oprichten van tientallen woningbouwverenigingen⁹. Deze coöperaties werden bij de invoering van de Woningwet (1901) echter uitgesloten van de overheidssubsidies, omdat

⁶ <https://www.platform31.nl/wat-we-doen/kennisdossiers/wooncooperatie-1/de-wooncooperatie>

⁷ Is Geschiedenis: De oprichting van de eerste woningbouwvereniging (<https://isgeschiedenis.nl/nieuws/oprichting-eerste-woningbouwvereniging>).

⁸ Canon Volkshuisvesting Nederland: 1946 *Goed Wonen* (https://www.canonsociaalwerk.eu/nl_vhv/)

⁹ Canon Volkshuisvesting Nederland: 1945 *Woningnood: volksvijand nummer 1* (https://www.canonsociaalwerk.eu/nl_vhv/)

men vreesde dat de subsidie aan coöperaties op de lange termijn niet ten goede zou komen aan de volkshuisvesting.

Na de Tweede Wereldoorlog kwamen echter langzaam bezorgde geluiden over de opstelling van verenigingsleden. Een bestuurder van een woningbouwvereniging¹⁰ schreef bijvoorbeeld dat leden van 'mede-eigenaars van een gezamenlijk bezit' tot 'slechts huurders van een woning' waren geworden. Daarbij werden drie mogelijke oorzaken genoemd:

1. De gestage toename van de welvaart, ook op het gebied van het wonen, zodat de urgentie tot betrokkenheid afnam;
2. De steeds grotere invloed van de overheid, die in veel gevallen de woningen toewees, waardoor het corporatiedmaatschap vaak geen voordeel opleverde;
3. De schaalvergroting en professionalisering bij de woningbouwverenigingen, die de afstand tot de huurder vergrootte.

Vervolgens werd in 1972 in het tijdschrift "Woningraad" van de NWR (een van de voorlopers van Aedes) een nieuw begrip geïntroduceerd: 'woonconsumenten'. De sociologe drs. E. Hedmann constateerde dat steeds meer woningbouwverenigingen niet over hun 'leden' spraken, maar over 'woonconsumenten', hetgeen veelzeggend was over de positie van huurders: 'Van meebepalers van het beleid, dragers van de doelstellingen van 'hun' woningbouwvereniging zijn zij tot consumenten geworden die in feite buiten de organisatie zijn komen te staan'. Daarnaast werd duidelijk dat de politiek eveneens afscheid begon te nemen van het idee van woningbouwverenigingen met leden. De politiek kwam op voor de belangen van de 'woonconsument'. De woningbouwverenigingen namen langzaam maar zeker afscheid van de verenigingsvorm – een proces dat na de verzelfstandiging in 1995 in een stroomversnelling kwam – en gingen hun huurders consequent als klanten aanduiden. Daarmee werd tevens afscheid genomen van de huurder die via een ledenraad inspraak heeft en daadwerkelijk mee kan beslissen.¹¹ Een nadrukkelijk tegengeluid kwam van toenmalige wethouder van de gemeente Almere Adri Duijvestein. Adri Duijvestein stelde in zijn essay 'De wooncoöperatie: Op weg naar een zichzelf organiserende samenleving' dat de kernvraag is: Hoe kunnen burgers een (hoofd)rol spelen in de volkshuisvesting in Nederland? Daarbij geeft hij aan dat 'de tijd is aangebroken om, op het beleidsterrein van wonen, te kiezen voor een participatiemodel, dat op termijn leidt tot een zelforganiserende samenleving'. De burgers wordt een woonproducent in plaats van een woonconsument, waarbij 'zelfkracht' het antwoord is op de veranderende samenleving.

In de moderne woningcorporatie, die doorgaans is georganiseerd in een stichting, zijn huurders vertegenwoordigd in een separate huurdersorganisatie. Ondanks het feit dat de herziene Woningwet (2015) de positie van huurdersorganisaties heeft verstevigd is van een woningbouwvereniging waarin mensen samen beslissen om op een adequate manier vorm te geven aan hun belangen strikt genomen geen sprake meer. Toch zijn er in Nederland nog steeds verschillende ('oude') coöperaties actief zoals de Coöperatieve Woningbouwvereniging Tuinstadwijk Daal en Berg U.A. in Den Haag en de Amsterdamsche Coöperatieve Woning Vereniging 'Samenwerking' in Amsterdam, waarbij sprake is van een hoge mate van zeggenschap voor de leden van de vereniging.

De (her)ontdekking van de wooncoöperatie in Nederland kent gelijkenissen met het ontstaan van de (coöperatieve) woningbouwvereniging in de negentiende eeuw, waarbij het doel was om voor en met doelgroepen in de knel betaalbare en kwalitatief hoogwaardige(re) woningen te realiseren. Daarnaast past de politieke aandacht bij de ontwikkeling naar meer zelfbeheer, burgerkracht en

¹⁰ Canon Volkshuisvesting Nederland: 1972 *Van huurder tot woonconsument* (https://www.canonsociaalwerk.eu/nl_vhv/)

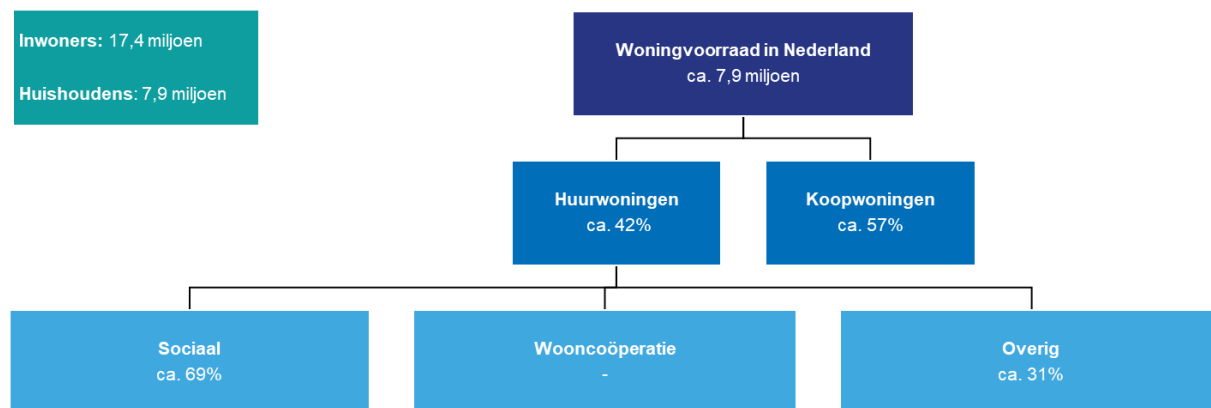
¹¹ Canon Volkshuisvesting Nederland: 1972 *Van huurder tot woonconsument* (https://www.canonsociaalwerk.eu/nl_vhv/)

burgerinitiatief én geeft de wooncoöperatie antwoord op verschillende hedendaagse vraagstukken, zoals de behoefte aan gemeenschappelijke woonvormen en de behoefte naar meer zeggenschap en verantwoordelijkheid over de woning en de woonomgeving. Desalniettemin laat de *Evaluatie van de herziene Woningwet (2019)* echter zien dat 'er in de periode sinds de invoering van de herziene Woningwet maar zeer beperkt ervaring is opgedaan met het oprichten van wooncoöperaties'.

2.5 Wat is de positie van wooncoöperaties op de woningmarkt?

De woningvoorraad in Nederland omvat 7,85 miljoen woningen, waarvan 3,34 miljoen huurwoningen (+/- 42%). De huurwoningvoorraad wordt traditioneel verdeeld in de sociale woningvoorraad en de particuliere woningvoorraad. De sociale woningvoorraad in eigendom van woningcorporaties bestaat uit ongeveer 2,3 miljoen woningen, overeenkomend met ongeveer 69% van de huurwoningen. De 'overige' huurwoningen zijn in eigendom van particulieren, bedrijven en institutionele beleggers. De huidige woningvoorraad in eigendom van wooncoöperaties is beperkt.

Figuur 2.1 Woningvoorraad in Nederland



De coöperatieve woningbouwvereniging, zoals die is ontstaan vanuit de negentiende eeuw, is geëvolueerd naar de hedendaagse woningcorporatie als stichting. Nederland kent steeds minder traditionele woningbouwverenigingen met een algemene ledenvergadering. In Nederland wordt de beschikbaarheid van betaalbare huurwoningen voornamelijk verzorgd door woningcorporaties. Daarnaast zetten woningcorporaties, onder andere na de invoering van de herziene Woningwet, steeds meer in op het vergroten van zeggenschap voor huurders (huurdersparticipatie), het bevorderen van sociale cohesie en 'community-building' (gemeenschap).

2.6 Wat is de doelgroep van een wooncoöperatie?

De wooncoöperatie wordt als mogelijke oplossing gezien voor doelgroepen die op de huidige woningmarkt onvoldoende aan bod komen. De meeste wooncoöperatie-woningen zijn bedoeld voor lage- en middeninkomens, waarbij het de bedoeling is dat de woningen op lange termijn toegankelijk blijven voor huishoudens met een laag- en middeninkomen. Als er een huurwoning vrijkomt binnen de wooncoöperatie, bepaalt de wooncoöperatie -binnen de wettelijke kaders- zelf aan wie de woning wordt toegewezen (coöptatie of ballotage).

De wettelijke eisen aan de doelgroep bij een wooncoöperatie

De wooncoöperatie met woningen in eigendom wordt over het algemeen als een particuliere verhuurder beschouwd. De wooncoöperatie koopt bestaande woningen van een woningcorporatie, gemeente of andere eigenaar of laat de woningen in eigen beheer bouwen. Na het oprichten van de wooncoöperatie worden onder andere de procedures en uitgangspunten voor verhuur van woningen vastgelegd, bijvoorbeeld in een huishoudelijk reglement.

Vervolgens bepaalt de wooncoöperatie zelfstandig de doelgroep en in hoeverre de wooncoöperatie in de sociale huursector opereert. De wooncoöperaties kiezen doorgaans via een objectief systeem een nieuwe huurder zodra een woning vrijkomt. Als vanzelfsprekend is het voor de wooncoöperaties van belang dat zij een hoge mate van zeggenschap hebben over het proces van woningtoewijzing, hetgeen is geregeld via het coöptatierecht¹².

Voorwaarden in de 'Beleidsregel experiment verkoopregels wooncoöperatie'

Indien er sprake van verkoop van woningen door een woningcorporatie aan een wooncoöperatie en de 'beleidsregel experiment verkoopregels wooncoöperaties' van toepassing is, dan geldt bijvoorbeeld dat de helft van de leden van de wooncoöperatie bij oprichting -in overeenstemming met de herziene Woningwet- tot de doelgroep van woningcorporaties moet behoren. Daarnaast moest het verzoek tot goedkeuring voor de verkoop door een woningcorporatie aan een wooncoöperatie vergezeld gaan van een zienswijze van de betreffende gemeente. In de praktijk stelt de gemeente dan doorgaans voorwaarden aan de woningtoewijzing, omdat de woningen immers aan de sociale woningvoorraad worden onttrokken en de gemeente de betreffende woningen voor de doelgroep wenst te behouden.

Voorwaarden bij financiële ondersteuning/subsidie

Naast de voorwaarden die worden gesteld aan de doelgroep op basis van de 'Beleidsregel experiment verkoopregels wooncoöperaties' stellen provincies en gemeenten bij het bieden van financiële ondersteuning en/of het verstrekken van subsidies meer dan eens voorwaarden aan de woningtoewijzing en de doelgroepen. In Amsterdam zijn bijvoorbeeld voorwaarden gesteld aan wooncoöperaties die vanuit het Actieplan Wooncoöperaties worden ondersteund bij de financiering.

Voorwaarden aan de hand van een huisvestingsvergunning

De woningen van wooncoöperaties zijn meer dan eens bedoeld voor lage- en middeninkomens. Voor de betreffende woningen is in veel gemeenten een huisvestingsvergunning noodzakelijk. De huisvestingsvergunning wordt alleen uitgegeven als de woning wordt verhuurd aan de in de Huisvestingsverordening gedefinieerde doelgroep. Het doel van de huisvestingsvergunning is om te komen tot een betere verdeling van huurwoningen met een lage huurprijs. In de gemeente Den Haag is bijvoorbeeld een huisvestingsvergunning nodig bij een zelfstandige woning met minder dan 185 woningwaarderingpunten of een huurprijs van €975,92 of lager (vanaf 1 juli 2020). Indien de huurprijs vervolgens onder de liberalisatiegrens van de sociale huursector (€752,33) valt, dan geldt een lagere inkomensgrens dan wanneer sprake is van een huurprijs tussen €752,33 en €975,92. De leden van woonvereniging Roggeveenstraat hebben bijvoorbeeld een huisvestingsvergunning moeten aanvragen.

Als vanzelfsprekend is het voor een wooncoöperatie toegestaan om naast de voorwaarden zelf aanvullende eisen te stellen aan nieuwe huurders.. De nieuwe huurders moeten in staat zijn om een huur of vergoeding te betalen en een bijdrage te willen leveren aan de vereniging. Daarnaast moeten zij vaak passen bij de andere bewoners en de verantwoordelijkheden die bij een wooncoöperatie komen kijken.

¹² De wooncoöperatie als verhuurders - Platform31

2.7 Hoe zijn wooncoöperaties georganiseerd?

De wooncoöperatie wordt in de herziene Woningwet (2015) gedefinieerd als 'een vereniging met volledige rechtsbevoegdheid 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 woonegelegenheden en de direct daaraan grenzende omgeving'. Om deze reden zijn wooncoöperaties die woningen of een woningcomplex overnemen van een woningcorporatie altijd een vereniging.

In de herziene Woningwet is de minimale omvang van een wooncoöperatie vastgesteld op tenminste vijf leden. Alle leden van de vereniging nemen samen de besluiten in de algemene ledenvergadering, hetgeen democratisch gebeurt. Daarbij is het uitgangspunt dat besluiten worden genomen met een meerderheid van stemmen. De wooncoöperatie kan er tevens voor kiezen om democratisch proces anders in te richten, zoals sociocratisch. De leden van de woonvereniging stellen dan een bestuur aan, die verantwoordelijk is voor de dagelijkse gang van zaken. Daarnaast kunnen er vanuit de leden verschillende commissies worden gevormd met specifieke verantwoordelijkheden¹³. De woonvereniging Roggeveenstraat heeft bijvoorbeeld een klus- en renovatieteam, de toewijzingswerkgroep en een inventarisatiewerkgroep.

Naast de vereniging bestaat de 'coöperatie' (voorheen een coöperatieve vereniging) als rechtspersoon. Een coöperatie kent een gelijke organisatiestructuur als een vereniging. De leden mogen in een coöperatie echter wel gezamenlijk winst nastreven. Daarnaast kunnen andere partijen, die geen lid zijn van de coöperatie, investeren in de coöperatie. De coöperatie als rechtspersoon kan niet worden gekozen als de woningen worden overgenomen van een woningcorporatie, omdat het hebben van een winst oogmerk niet samengaat met het belang van de volkshuisvesting. Indien een wooncoöperatie zelfstandig of in samenwerking met een andere partij woningen gaat ontwikkelen, dan kan wel worden gekozen voor de coöperatie als rechtsvorm. De Woningwet maakt echter uitsluitend het oprichten van een vereniging mogelijk en de wooncoöperatie komt in Nederland niet voor, waardoor de term woonvereniging of wooncoöperatie zorgvuldig dient te worden gebruikt.

Naast een bestuur kan een woonvereniging of wooncoöperatie tevens een raad van toezicht hebben, hetgeen echter van wet- en regelgeving geen verplichting is. De leden zijn via de Algemene Ledenvergadering in de basis verantwoordelijk voor het toezicht. De omvang van de woonvereniging of -coöperatie, de behoefte aan specifieke kennis of de onervarenheid van het bestuur kunnen bijvoorbeeld redenen zijn om een raad van toezicht aan te stellen. Voor woonvereniging Roggeveenstraat was het tevens een vereiste om risico's te minimaliseren. Wooncoöperaties kunnen er ook voor kiezen een 'lichtere' raad van advies in te stellen.

Een vereniging en een coöperatie zijn geschikte rechtspersonen voor een wooncoöperatie, omdat bij de betreffende rechtspersonen belangrijke besluiten door de leden gezamenlijk worden genomen.

2.8 Wat is het juridisch kader voor wooncoöperaties?

De herziene Woningwet (2015) geeft huurders in de sociale huursector die een 'wooncoöperatie' willen starten een aantal rechten. Het wetsartikel 18a is verder uitgewerkt in Hoofdstuk II van het 'Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015' (BTIV 2015, artikel 2, 3 en 4 en in de Nota van toelichting van de BTIV. De wet maakt het voor huurders weliswaar mogelijk om 'collectieve eigenaar' te worden van een woningcomplex, maar de wet heeft geen voorzieningen geregeld om

¹³ Juridische leidraad voor het oprichten van een wooncoöperatie - Platform31

collectieve financiering daarvoor toegankelijker te maken. De herziene Woningwet heeft uitsluitend betrekking op sociale huurwoningen die in het bezit zijn van woningcorporaties. De huurders van particuliere en commerciële verhuurders die een wooncoöperatie willen starten, kunnen wel profiteren van de kennis- en praktijkontwikkeling. Daarnaast is voor wooncoöperaties die nieuwbouwwoningen willen realiseren geen specifieke wet- en regelgeving van toepassing. Zij kunnen echter wel profiteren van (stimulerings)instrumenten van overheden (zie paragraaf 2.10).

De wooncoöperaties in Nederland zijn voor wat betreft de verhuur van woningen onder meer onderhevig aan de Woningwet, de Huisvestingswet, het woningwaarderingstelsel en het Burgerlijk Wetboek. Daarbij is er sprake van wetten die enkele regels bepalen. Bijvoorbeeld over de plichten en rechten van huurder en verhuurder, de regels voor (maximale) huurprijzen, en regels voor het toewijzen van sociale huurwoningen. Voor het toewijzen van sociale huurwoningen krijgt de wooncoöperatie tevens veelal te maken met de regels van de gemeente of provincie bij (financiële) ondersteuning, bijvoorbeeld via de huisvestingsverordening.

Daarnaast krijgen de bewonerscollectieven die in Nederland de juridische vorm genieten van vereniging met volledige rechtsbevoegdheid direct na de oprichting een fiscale positie. De fiscale positie van de zelfstandige woonvereniging met woningen in eigendom en daarmee een grotere kapitaalbehoefte is meer complex dan bij een beheercoöperatie. De wooncoöperatie betaalt de heffing van overdrachtsbelasting zodra zij woningen in eigendom verkrijgt. Daarnaast is de wooncoöperatie de verhuurderheffing verschuldigd zodra het aantal huurwoningen het aantal van 50 overstijgt. De wooncoöperatie is voor de belastingdienst nadrukkelijk een bedrijf. De wooncoöperatie moet een jaarrekening maken en zal voor de omzetbelasting worden gekwalificeerd als btw-ondernemer. In hoeverre wooncoöperaties geconfronteerd worden met de vennootschapsbelasting hangt af van de feitelijke activiteiten en de behaalde exploitatieresultaten^{14 15}.

2.9 Hoe worden wooncoöperaties gefinancierd?

Algemeen beeld

De wooncoöperatie in Nederland wordt gefinancierd door de leden van de wooncoöperatie. De inkomsten van de wooncoöperatie bestaan voornamelijk uit huur en/of lidmaatschapsbijdragen. De lidmaatschapsbijdrage voor de vereniging is geen onderdeel van de huurprijs en de huurovereenkomst. De hoogte van de lidmaatschapsbijdrage mag de wooncoöperatie zelf bepalen. De lidmaatschapsbijdrage wordt betaald om de kosten die betrekking hebben op de vereniging te dekken, zoals bijvoorbeeld de onkosten van de algemene ledenvergadering (ALV), een gemeenschappelijke activiteit en de activiteiten van aanwezige commissies. Indien huurders een actieve bijdrage leveren aan activiteiten van de wooncoöperatie, zoals het schoonhouden van het woningcomplex, mag geen huurkorting worden doorberekend. Het is wel mogelijk om een korting op het lidmaatschap van de wooncoöperatie te geven¹⁶.

De wooncoöperatie heeft over het algemeen niet de mogelijkheid om te starten met een negatieve exploitatie, omdat een exploitatietekort dan zou moeten worden gefinancierd. In de praktijk is het financieren van een exploitatietekort niet realistisch. Om deze reden moet de wooncoöperatie vanaf het begin tenminste quitte draaien: de kasstromen moeten van meet af aan neutraal of positief zijn.

¹⁴ Hoe richt je een wooncoöperatie op? - Platform31

¹⁵ Fiscale kaders voor de wooncoöperatie - Platform31

¹⁶ Eigen kracht zoekt vreemd vermogen – Platform31

De wooncoöperatie realiseert nieuwbouwwoningen

De wooncoöperaties worden genoodzaakt in de verschillende ontwikkelfasen een substantieel deel van de financiële middelen als eigen geld in te brengen, via subsidies te verkrijgen of met crowdfunding op te halen. De wooncoöperaties die via nieuwbouwwoningen of een woningcomplex willen verwerven worden in de verschillende ontwikkelfasen met uitdagingen geconfronteerd¹⁷.

- De wooncoöperatie kan tijdens de initiatief- en de planfase in principe geen bancaire financiering verkrijgen, omdat er geen onderpand is.
- De wooncoöperatie kan tijdens de realisatiefase niet of nauwelijks een bank vinden die de wooncoöperatie wil financieren. Daarnaast dekt de financiering niet de volledige ontwikkel- en aanloopkosten.

De wooncoöperatie koopt woningen aan van een woningcorporatie

Indien wooncoöperaties woningen of een woningcomplex willen verwerven via een woningcorporatie dan kan de woningcorporatie financiële ondersteuning bieden. De woningcorporatie kan er bijvoorbeeld voor kiezen om de woningen of het woningcomplex te verkopen met een toegestane korting van 50% van de getaxeerde marktwaarde. In de praktijk blijkt echter dat de bereidheid van woningcorporaties om de woningen of het woningcomplex met een korting van 50% op de marktwaarde te verkopen zeer gering is. De woningcorporaties hebben eveneens een opgave met betrekking tot de beschikbaarheid en de betaalbaarheid. Daarnaast hebben de woningcorporaties -zeker in de huidige woningmarkt- de mogelijkheid om de woningen tegen een hoge(re) marktwaarde te verkopen. Om deze reden is het (financieel) onaantrekkelijk voor woningcorporaties om de woningen met een korting van maximaal 50% van de marktwaarde te verkopen.

Naast de toegestane korting van 50% op de getaxeerde marktwaarde, zijn in de herziene Woningwet (2015) en de daarop gebaseerde regelgeving -onder voorwaarden- nog twee verplichtingen vastgelegd voor financiële ondersteuning:

- De wooncoöperatie ontvangt minimaal € 5.000 van de woningcorporatie voor het financieren van het opstellen van een bedrijfsplan/business case;
- De wooncoöperatie ontvangt bij de eigendomsoverdracht van woningen of een woningcomplex een onderhoudsbudget met de omvang van de onderhoudsreserveringen voor een periode van vijf jaar.

Casus: Roggeveenstraat in Den Haag

Hét voorbeeld van de verkoop van woningen voor een woningcorporatie aan een wooncoöperatie betreft de verkoop van woningen aan de Roggeveenstraat in Den Haag. Haag Wonen heeft daarbij besloten om de woningen en de overige verhuureenheden aan de Roggeveenstraat voor €2,4 miljoen te verkopen aan de woonvereniging Roggeveenstraat. Het verkoopbedrag paste echter niet binnen de verkoopregels van de Autoriteit woningcorporaties (Aw), waarna de autoriteit heeft voorgesteld om de woningen te verkopen voor een prijs van €3,996 miljoen met een onderhoudsfonds van €1,596 miljoen. Het onderhoudsfonds voor Woonvereniging Roggeveenstraat is gereserveerd voor een periode van maximaal vijf jaar na de overdrachtsdatum. Het onderhoudsfonds is gebaseerd op een bedrag van € 5.000 per woning per jaar gedurende een periode van vijf jaar. Het onderhoudsfonds kan alleen worden gebruikt door de woonvereniging Roggeveenstraat op grond van de artikelen als bepaald in de herziene Woningwet en het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (2015).

¹⁷ Financiering van wooncoöperaties – Finance Ideas

2.10 Welke instrumenten worden ingezet om wooncoöperaties te stimuleren?

Opbouw en overdracht van kennis

De wooncoöperatie wordt in Nederland gestimuleerd door zowel de landelijke als de lokale overheden. Platform31 faciliteerde, in opdracht van het ministerie van BZK, de ontwikkeling van wooncoöperaties met een experimentenprogramma (2014-2016) en het actieprogramma (2015-2018). In 2020 is, in opdracht van hetzelfde ministerie, gestart met een Hernieuwd Actieprogramma voor 2020 en 2021. De eerste fase van actieprogramma heeft geresulteerd in verschillende standaarddocumenten, waardoor de uitwerking van nieuwe initiatieven eenvoudiger wordt. Voorbeelden hiervan zijn: standaardstatuten, een stappenplan voor de financiering van wooncoöperaties en een sjabloon voor een intentieverklaring waarin corporatie en initiatief afspraken maken over de verkenningsfase. Verder is vanuit het actieprogramma ingezet om de bekendheid van de wooncoöperatie bij gemeenten, provincies corporaties en financiers te vergroten en knelpunten in kaart te brengen, onder meer door een team van ambassadeurs van wethouders, corporatiebestuurders en financiers, hetgeen heeft geresulteerd in positieve aandacht voor en energie bij verschillende initiatiefnemers. Vervolgens werd in een Kamerbrief van de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties aangegeven dat de focus in de nieuwe fase vooral moest liggen op het daadwerkelijk realiseren van initiatieven. De tweede fase van het actieprogramma toonde de grote belangstelling voor het realiseren van nieuwbouwprojecten voor speciale doelgroepen door het hele land, zowel bij initiatieven als gemeenten. Daarnaast willen enkele initiatieven bestaande gebouwen van de gemeente of woningcorporatie overnemen. Deze initiatieven worden op verschillende manieren professioneel ondersteund om de daadwerkelijke realisering ervan te bevorderen. Verschillende initiatieven kwamen met de betreffende ondersteuning verder in het proces naar realisering.

De eerste brede ervaringen met wooncoöperaties in Nederland hebben geresulteerd in mogelijkheden voor met name financieringsproblemen. Een ander voorbeeld is de 'Stimuleringsregeling wonen en zorg', gericht op groepswonen voor ouderen, van het ministerie van Volksgezondheid, Welzijn en Sport, die de volgende bouwstenen heeft:¹⁸

- De wooncoöperatie ontvangt tijdens de initiatieffase een subsidie van het Rijk;
- De wooncoöperatie ontvangt tijdens de planfase een lening van het Rijk, waarvan de rente kan worden bijgeschreven. De lening dekt maximaal twee derde van de kosten in de planfase.
- De wooncoöperatie ontvangt tijdens de realisatiefase een garantie op de 'top' van de bancaire lening van het Rijk. De bank verstrekt een krediet van 85% van de investering, waarvan 12% wordt geborgd door het Rijk. De eigen inbreng van de wooncoöperatie is 15%.

Kennis- en netwerkorganisatie Platform31 raadt gemeenten die wooncoöperaties willen stimuleren aan om de gemeentelijke ambities en het beleid op papier te zetten. Verschillende gemeenten, waaronder Amsterdam, zijn gestart met het stimuleren van de wooncoöperatie en hebben oplossingen gevonden voor enkele belemmeringen die wooncoöperaties ervaren.

De gemeente Amsterdam presenteerde in 2020 bijvoorbeeld de uitwerking van het 'Actieplan wooncoöperaties gemeente Amsterdam' en de bijstelling hiervan in 'Aan de slag met wooncoöperaties!'. De gemeente wil stapsgewijs de komende 25 jaar groeien naar een aandeel van 10% van de toegevoegde woningen voor wooncoöperaties in de stad. Om deze ambitie te realiseren moet het voor initiatiefnemers makkelijker worden om een locatie te vinden en financiering te verkrijgen. Allereerst selecteerde de gemeente voor wooncoöperaties dertien woningbouwlocaties die in de komende vier jaar gebruikt kunnen worden voor nieuwbouw, met name omdat het vinden van een kavel een knelpunt is voor het realiseren van wooncoöperaties.

¹⁸ Financiering van wooncoöperaties – Finance Ideas

Daarbij geeft Amsterdam de mogelijkheid om bij de financiering van de grondkosten uit te gaan van een canonbetaling en stelt een wooncoöperatiefonds met een leencapaciteit van €50 miljoen beschikbaar. De wooncoöperaties kunnen tegen marktconforme voorwaarden lenen uit het fonds (geen subsidie). Daarbij gaat de gemeente ervan uit dat de leden van de wooncoöperatie 5% van de stichtingskosten inbrengen en dat tot 70% bij een bank geleend kan worden. Het is de bedoeling dat het wooncoöperatiefonds op den duur overbodig wordt en overgaat in een solidariteitsfonds. Nadat de leningen van een wooncoöperatie zijn afbetaald, zal de wooncoöperatie vermogen gaan opbouwen. Het opbouwen van vermogen maakt het voor wooncoöperaties mogelijk om bij te dragen aan een solidariteitsfonds, waaruit vervolgens nieuwe wooncoöperaties gefinancierd kunnen worden. De gemeente Amsterdam onderzoekt of de opzet van een (verplicht) solidariteitsfonds op den duur een haalbaar plan is. Het solidariteitsfonds is gebaseerd op het Zwitserse '*Fonds de Roulement*' (revolverend fonds) (zie ook paragraaf 3.6). De gemeente Amsterdam stelt tevens voorwaarden aan wooncoöperaties. Het is bijvoorbeeld verboden voor een wooncoöperatie om woningen uit te ponden, de huurstijging is beperkt, er worden eisen gesteld aan de woningtoewijzing en het opgebouwde vermogen in de wooncoöperatie mag alleen gebruikt worden voor de doelstellingen van de vereniging, zoals onderhoud en verduurzaming¹⁹.

Casus: Roggeveenstraat in Den Haag

De overname van sociale huurwoningen van Haag Wonen door woonvereniging Roggeveenstraat is mede mogelijk gemaakt door de gemeente Den Haag en Haag Wonen. Haag Wonen heeft de woningen voor 50% van de marktwaarde verkocht én een onderhoudsbudget van €5.000 euro per woningen per jaar voor een periode van vijf jaar beschikbaar gesteld. Haag Wonen was aanvankelijk akkoord gegaan met een transactieprijs van minder dan 50% van de marktwaarde, maar het Rijk geeft corporaties vanuit de wet- en regelgeving slechts de mogelijkheid om een maximale korting van 50% op de marktwaarde te geven. In het kader van de haalbaarheid is tenslotte afgesproken dat Haag Wonen vanuit de betaalde transactieprijs in de eerste vijf jaar een bijdrage levert voor onderhoud waarvan de bewoners een deel van de renovatie kunnen betalen. Daarnaast is een constructie bedacht waarbij de gemeente Den Haag de grond, die was afgekocht door Haag Wonen, weer terug zou nemen en dat de erfpacht met een jaarlijkse canon betaald zou worden. Haag Wonen en de gemeente Den Haag hebben zodoende een positieve en doorslaggevende bijdrage geleverd aan het realiseren van woonvereniging Roggeveenstraat.

Een ander voorbeeld betreft de gemeente Rotterdam, die eveneens een 'Actieplan coöperatieve woonvormen' heeft opgesteld. In het actieplan zijn de volgende vijf stimuleringsmaatregelen benoemd²⁰:

- Creëren van een goede basis voor initiatieven van wooncoöperaties: De gemeente zorgt ervoor dat er de interne organisatie in staat is om initiatiefnemers goed op weg te helpen;
- Communiceren van de mogelijkheden voor wooncoöperaties: De gemeente informeert Rotterdammers over de mogelijkheden van coöperatieve woonvormen;
- Oprichten van een expertteam met verschillende disciplines: De gemeente richt een expertteam Wooncoöperaties op waarmee expertise beschikbaar wordt gesteld voor initiatiefnemers;
- Bieden van fysieke ruimte voor wooncoöperaties: De gemeente biedt wooncoöperaties de mogelijkheid om ongevraagd een voorstel in te dienen voor gemeentelijke grond of vastgoed, om grondposities enkelvoudig gegund te krijgen en deel te nemen aan pilots. De gemeente Rotterdam zet vijf gemeentelijke panden in verkoop die bestemd zijn voor initiatiefnemers van coöperatieve woonvormen en andere geïnteresseerden;
- Bieden van financiële ondersteuning aan wooncoöperaties: De gemeente maakt budget vrij voor communicatie (€10.000 per jaar), het expertteam Wooncoöperaties (€225.000 per jaar), één aanspreekpunt (€75.000 per jaar) en een stimuleringsbijdrage aan pilot(s).

¹⁹ <https://www.platform31.nl/wat-we-doen/kennisdossiers/wooncooperatie-1/gemeentelijk-beleid-wooncooperatie>

²⁰ Actieplan Coöperatieve Woonvormen – Gemeente Rotterdam

2.11 Casestudies Nederland

De Warren - Amsterdam

Wooncoöperatie De Warren heeft als doel om 16 sociale- en 20 middeldure huurwoningen te realiseren op het nieuwe Centru-meiland IJburg in Amsterdam. De Warren wil een betaalbare toekomst realiseren, waarin ruimte is voor zorg voor elkaar, voor de omgeving en de stad. De wooncoöperatie heeft aan het einde van 2020 de aannemingsovereenkomst getekend; de uitkomst van een jaar intensief samenwerken met de architect, adviseurs en de aannemer. De ontwikkeling van de 36 energiepositieve, houten, sociale- en middeldure huurwoningen die in eigen beheer verhuurd gaan worden aan de leden van de wooncoöperatie, gaat daarmee van start.

Roggeveenstraat - Den Haag

De in dit hoofdstuk al eerder aangehaalde Wooncoöperatie Roggeveenstraat is in 2014 ontstaan om de woningen in eigendom op te knappen en zelf te beheren. De bewoners van 65 sociale huurwoningen in de Roggeveenstraat hebben collectief hun woningen van eigenaar Haag Wonen in 2018 overgekocht en ondergebracht in een eigen 'wooncoöperatie'. De huurders blijven tegen sociale huurprijzen huren, maar dan van hun eigen coöperatie. De kernwaarden van de woonvereniging zijn gemeenschapszin, betaalbare woningen, duurzaamheid (samen betaalbaar en duurzaam wonen) en behoud van straatgezicht (ziel).

3 Wooncoöperaties in het buitenland

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt aan de hand van de gestelde onderzoeksvragen nader ingegaan op de situatie in een aantal relevant geachte Europese landen. Op basis van de beschikbare informatie wordt per land allereerst een algemeen beeld gegeven en worden vervolgens per land een aantal relevant geachte praktijkvoorbeelden beschreven.

Voor het verzamelen van de benodigde landeninformatie is per land gebruik gemaakt van lokale experts. In overleg met deze experts zijn per land ook twee relevante praktijkvoorbeelden geselecteerd waarvan op voorhand ervan is uitgegaan dat de ervaringen nuttig en (deels ook) toepasbaar kunnen zijn voor de Nederlandse situatie. Zo is bij voorkeur gekeken naar relatief jonge wooncoöperaties, vanwege de context waarin ze zijn ontstaan en de fase van ontwikkeling. Een tweede selectie criterium is de doelgroep van de wooncoöperatie: wooncoöperaties die grofweg een huurprijs hanteren tussen de bovenkant van de sociale woningmarkt en de midden huur hebben in principe de voorkeur. De geselecteerde wooncoöperatie zijn bij voorkeur actief in stedelijk gebied, omdat de opgaven in Nederland daar het grootst zijn. Daarnaast hebben kleine(re) wooncoöperaties de voorkeur, omdat Nederlandse initiatieven vooralsnog relatief kleinschalig zijn. De omvang van de wooncoöperatie kan andere uitdagingen en kansen met zich meebrengen.

3.2 Denemarken

3.2.1 Wooncoöperaties in Denemarken

Wat is de ontstaansgeschiedenis van wooncoöperaties in Denemarken?

De wooncoöperatie kent in Denemarken een lange geschiedenis, die dateert vanuit de tweede helft van de negentiende eeuw. De voedingsbodem voor het ontstaan van wooncoöperaties in Denemarken is met name gelegen in de gebrekkige kwaliteit van woningen in de grote(re) steden zoals Kopenhagen in de periode van 1860 tot en met 1870. Aan het einde van de negentiende eeuw won de wooncoöperatie met name in de arbeidersklasse aan terrein met als doel om gezondere en betere woonomstandigheden te realiseren. De wooncoöperatie als woonvorm van verhuur van woningen werd voor het eerst in 1887 gereguleerd. Vervolgens werd in 1913 de ABB opgericht als koepelvereniging.

In 1976 zorgde de invoering van de *'Tilbudspilgten'* (wet op de wooncoöperaties) ervoor dat het voor bewoners van huurwoningen mogelijk werd om de woning te kopen en gezamenlijk een wooncoöperatie te vormen. De invoering van de wet heeft in combinatie met de mogelijkheid voor het aanvragen van subsidie voor het realiseren van coöperatieve woningen in de periode van 1981 en 2004 geresulteerd in een toename van aantal woningen in eigendom van wooncoöperaties. De wetgeving en de subsidies werden ingevoerd omdat de wooncoöperatie destijds als sociale woonvorm werd gezien. Tegenwoordig wordt de wooncoöperatie niet meer als sec een sociale woonvorm beschouwd en zijn subsidies vervallen.

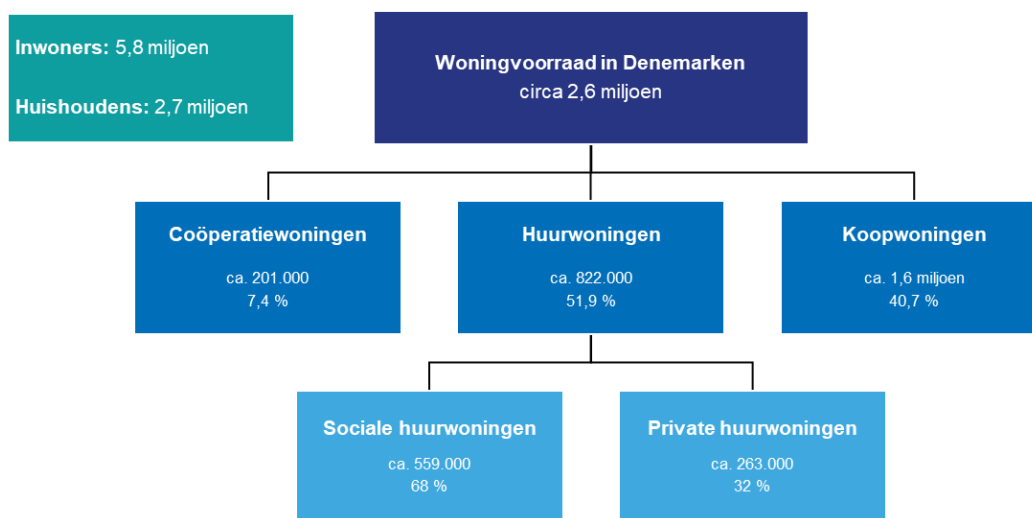
Wat is de positie van wooncoöperaties op de Deense woningmarkt?

De woningvoorraad in Denemarken omvat ongeveer 2,7 miljoen woningen, exclusief vakantiewoningen. Van de woningvoorraad behoren ongeveer 1,4 miljoen woningen tot de huurwoningvoorraad. Binnen het brede huurwoningsegment bestaat 68% uit sociale huurwoningen

en 32% uit woningen in eigendom van overige partijen, bijvoorbeeld particulieren, private partijen en een klein deel in eigendom van publieke partijen. In Kopenhagen behoort bijvoorbeeld 20% van de woningen tot het sociale segment, en in de tweede grootste stad Aarhus gaat het om 28%.

De Deense sociale huurwoningen, 'Almene boliger', kennen drie leidende principes: non-profit, huurders democratie (met een huurdersorganisatie), en een stabiel financieel model. Woningen in de sociale huurwoningsector zijn in Denemarken in principe voor iedereen toegankelijk en worden toegewezen door middel van een wachtlijst. Wel is een kwart van de sociale huurwoningvoorraad gereserveerd voor sociale en kwetsbare doelgroepen. Sociale huurwoningen liggen vooral in de suburbane gebieden. De huurprijzen van sociale huurwoningen liggen met gemiddeld ongeveer € 10 per m² ongeveer € 2 lager dan op de private huurmarkt. Ter vergelijking: in Nederland ligt voor een sociale huurwoning de gemiddelde huurprijs per m² op € 7,20. In Kopenhagen is er een tekort aan sociale huurwoningen en zijn er lange wachtlijsten. Uit bovenstaande blijkt dat de betaalbaarheid, de beschikbaarheid en zeggenschap (huurdersbetrokkenheid) belangrijke doelstellingen zijn voor de sociale huurwoningmarkt in Denemarken.

Figuur 3.1 Woningvoorraad in Denemarken



Bron: Danmarks Statistik (2021)

Denemarken kent een systeem van wooncoöperaties, 'Andelsbolig', waarbij men het lidmaatschap van een vereniging koopt. Leden hebben daarmee het recht om een woning te gebruiken dat in eigendom is en blijft van de vereniging. Als een lid het recht van gebruik heeft op een woning, dan is het wettelijk verankerd dat het lid het alleenrecht heeft op het gebruik van het specifieke deel van het woningbezit van de wooncoöperatie.

In totaal zijn er ongeveer 201.000 woningen in bezit van wooncoöperaties, wat neerkomt op circa 7,4% van de totale woningvoorraad. Het aantal woningen is over het algemeen gelijk aan het aantal aangesloten leden. Het precieze aantal wooncoöperaties die deze woningen in eigendom hebben is niet bekend. Van het totaal aantal wooncoöperaties zijn 5.100 wooncoöperaties lid van de ABF (de Deens organisatie voor wooncoöperaties), die ongeveer 102.000 woningen beheren.

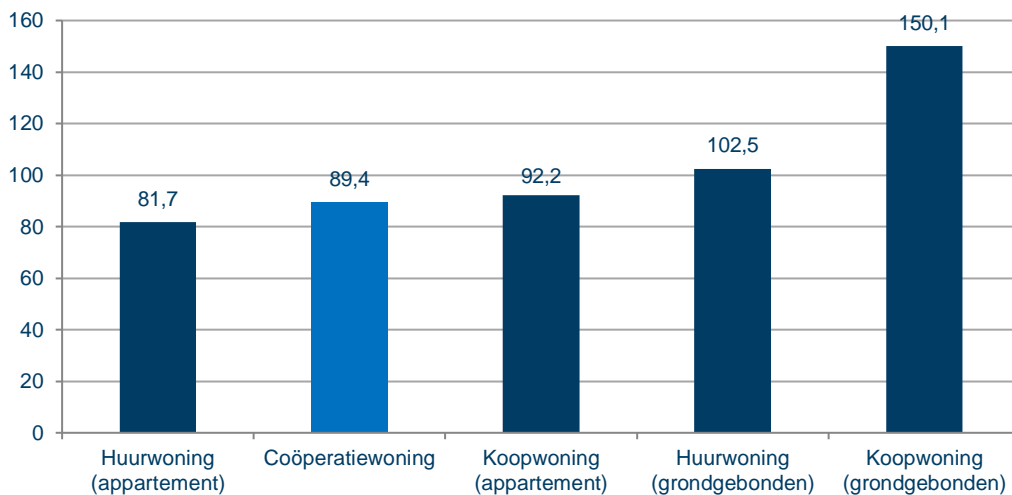
Deense coöperatiewoningen zijn altijd appartementen. Figuur 3.2 laat zien dat deze doorgaans wat groter zijn dan de huurappartementen in Denemarken, maar iets kleiner dan koopappartementen.

Er zijn in Denemarken geen andere vormen van wooncoöperaties bekend. Wel zijn er andere vormen van wooninitiatieven die hierop lijken maar expliciet geen coöperaties of eigendomsrecht kennen, zoals co-housing ('*Bofaelleskab*').

Wat is de doelgroep van Deense wooncoöperaties?

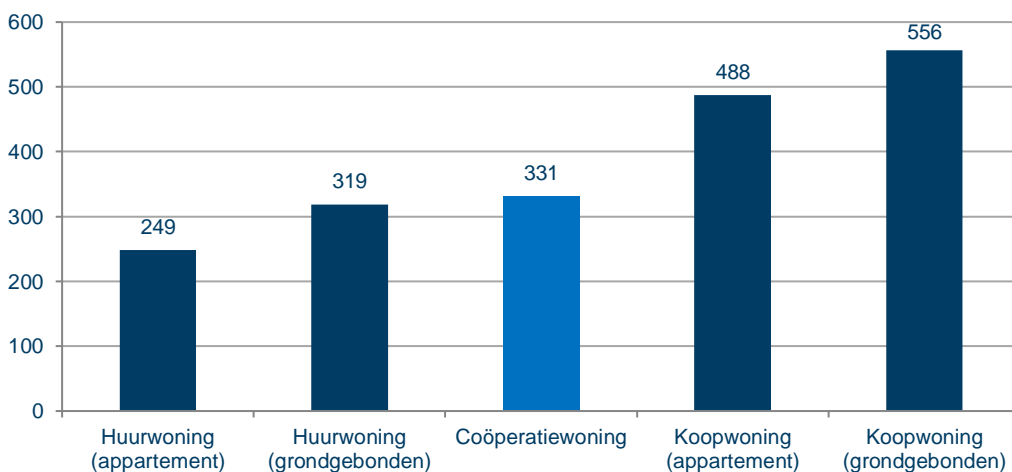
De wet- en regelgeving in Denemarken schrijft geen specifieke doelgroepen voor wooncoöperaties voor. In het verleden was de wooncoöperatie in Kopenhagen een alternatief voor de lagere en middenklasse. De wooncoöperatie was immers een goedkoper alternatief dan een koopwoning. De doelgroep is echter verschoven sinds de druk op de woningmarkt heeft gezorgd voor prijsstijgingen. Tegenwoordig is zichtbaar dat het besteedbaar inkomen van bewoners van coöperatiewoningen in Denemarken circa 33 procent hoger ligt dan bij bewoners van reguliere huurappartementen (figuur 3.3).

Figuur 3.2 Gemiddeld woonoppervlak (m²) van huishoudens, per woonvorm in Denemarken (2019)



Bron: Danmarks Statistik (2021)

Figuur 3.3 Besteedbaar huishoudinkomen (in Deense kronen), per woonvorm in Denemarken (2016)



Bron: Danmarks Statistik (2021)

Case: Kongohus in Kopenhagen

De meeste bewoners van Kongohus zijn van middelbare leeftijd en veel van hen lijken een modaal inkomen te hebben.

Case: A/B Ørholm in Kopenhagen

Ørholm was vroeger een privaat huurcomplex. In 1997 werd het overgedragen aan de nieuw opgerichte coöperatie. Een aantal leden van de coöperatie stamt nog steeds uit de tijd van de private huur. Er zijn lagere inkomens onder het ledenbestand, maar met name middeninkomens. Een deel van hen zet zich actief in voor verbetering van de buurt.

Hoe zijn Deense wooncoöperaties georganiseerd?

De wooncoöperatie geeft leden in Denemarken meer zeggenschap over de woning. De leden van de wooncoöperatie worden in ieder geval uitgenodigd voor de jaarlijkse ledenvergadering, waarin tevens het bestuur van de wooncoöperatie wordt gekozen. Daarnaast hebben de leden de mogelijkheid om een motie in te dienen of besluitvoorstellen goed of af te keuren. De ledenvergadering wordt tevens gebruikt om de focus van de wooncoöperatie voor het komende jaren te bepalen. Als vanzelfsprekend is de daadwerkelijk mate van participatie van leden verschillend per wooncoöperatie.

Wat is het juridisch kader voor wooncoöperaties in Denemarken?

Vanaf 1976 is het wettelijk mogelijk om in Denemarken een wooncoöperatie te starten, door het kopen van gebouwen en een coöperatieve vereniging op te zetten. Hiervoor kent men in Denemarken een Wet op de Wooncoöperaties, '*lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber*'.

Zoals gezegd kent het Deense systeem wooncoöperaties, '*Andelsbolig*', waarbij men het lidmaatschap van een vereniging koopt, en daarmee het recht om een woning te gebruiken. Naast het recht om er te wonen, betalen leden van de wooncoöperatie een vergoeding aan de vereniging (zie ook financiering). De genoemde wetgeving voor wooncoöperaties geeft aan dat het budget van de wooncoöperatie, de kosten voor een periode van 15 jaar moet kunnen dekken, waarbij ook in de begroting de kosten voor onderhoud van het vastgoed opgenomen moeten zijn.

Juridisch worden er geen eisen gesteld aan de doelgroepen die in Deense wooncoöperaties kunnen wonen. Wel kunnen individuele wooncoöperaties hier zelf regels voor opstellen in hun statuten.

Hoe worden wooncoöperaties gefinancierd in Denemarken?

Indien een lid een recht op het gebruik van de woning koopt, wordt zij lid van de wooncoöperatie. De wooncoöperatie heeft zijn eigen leningen en hypotheek. Daarnaast betalen de leden aan de wooncoöperatie een vergoeding ('*fee*') in plaats van een huurprijs. De vergoeding wordt betaald door alle leden van de wooncoöperatie en is met name bestemd voor de onderhoudskosten, de hypothecaire betalingen en alle gemeenschappelijke kosten ('*Faellesudgifter*') van de exploitatie van het vastgoed (belastingen en schoonmaak, etc.). De genoemde wetgeving schrijft daarbij voor dat het vermogen van de wooncoöperatie de kosten voor een periode van 15 jaar moet kunnen dekken. Het is verplicht om in de begroting tevens de jaarlijkse kosten voor onderhoud op te nemen. Indien de financiële positie van de wooncoöperatie ontoereikend is, dan kan de vergoeding worden verhoogd. Om deze reden is het voor een toekomstig lid aan te raden om voorafgaand aan een eventuele koop van het recht om te wonen, de financiële positie van de wooncoöperatie te onderzoeken.

Vanaf het begin van de jaren '80 tot 2004 was er vanuit de overheid financiële steun om wooncoöperaties op te zetten, in de vorm van subsidies. Dit zorgde ervoor dat er met name in de jaren '80 en '90 veel wooncoöperaties ontstonden in drukbevolkte gebieden waar de huurprijzen hoog waren, en mensen hun appartement konden kopen. Na het wegvallen van de subsidies voor wooncoöperaties is er geen sprake meer van financiële ondersteuning vanuit de Deense overheid. Als vanzelfsprekend kunnen banken echter wel leningen verstrekken aan wooncoöperaties.

Case: Kongohus en A/B Ørholm in Kopenhagen

De twee onderzochte Deense case studies zijn allebei voorbeelden van coöperaties waar met overheidssteun de appartementen konden worden gekocht. In beide gevallen betaalt men een eenmalige inleg voor het lidmaatschap en voor de woning en daarna een maandelijkse bijdrage. Bij Kongohus is dit voor een gemiddelde woning eenmalig € 828 (lidmaatschap) en € 108.180,- (woning) en daarna € 351 per maand. De maandelijkse kosten zijn bedoeld om de beheer- en onderhoudskosten van het complex te dekken.

Welke instrumenten worden ingezet door overheden om wooncoöperaties te stimuleren?

Denemarken kent geen specifieke instrumenten die gericht zijn op het stimuleren van wooncoöperaties. Zoals gezegd werden in het verleden wel subsidies verstrekt, maar die zijn vanaf 2004 vervallen. Wooncoöperaties functioneren als zelfstandige economische verenigingen en hebben derhalve zelfstandig toegang tot financiering via reguliere banken.

3.2.2 Casestudies in Denemarken

Kongohus - Kopenhagen

Wooncoöperatie Kongohus is ontstaan in 1983 en is gesitueerd in Amager in Kopenhagen. De wooncoöperatie bestaat uit 33 woningen die oorspronkelijk zijn gebouwd in 1939. De woningen zijn omgezet van de bestaande woningvoorraad naar woningen vanuit een coöperatie. Het betreft een coöperatie waar men ogenschijnlijk een appartement koopt, maar in feite alleen het recht verwerft om in het appartement te wonen. Het model lijkt op de Nederlandse VvE-constructie. Een uitgebreidere omschrijving is opgenomen in bijlage 1.

Andelsbolig Ørholm - Kopenhagen

De wooncoöperatie is ontstaan in 1997 en is gesitueerd in Kopenhagen. De wooncoöperatie bestaat uit circa 300 appartementen die oorspronkelijk zijn gebouwd in de jaren '30. De woningen zijn omgezet van de bestaande woningvoorraad naar woningen vanuit een coöperatie. Ook hier gaat het om de koop van een recht om in het appartement te wonen. Een uitgebreidere omschrijving is opgenomen in bijlage 1.

3.3 Duitsland

3.3.1 Wooncoöperaties in Duitsland

Wat is de ontstaansgeschiedenis van wooncoöperaties in Duitsland?

De ontstaansgeschiedenis van wooncoöperaties in Duitsland voert terug naar de negentiende eeuw. De wooncoöperatie in Duitsland vond zijn oorsprong in de intentie om het woningtekort op te lossen en de afhankelijkheid van de lagere (inkomens)klassen van verhuurders te reduceren. Het waren destijds arbeiders uit de lagere klassen die wooncoöperaties oprichtten, met name omdat zij individueel niet de draagkracht hadden om zelf een woning te kopen. Aan het begin van de twintigste eeuw en na de twee Wereldoorlogen groeide het aantal wooncoöperaties nadrukkelijk.

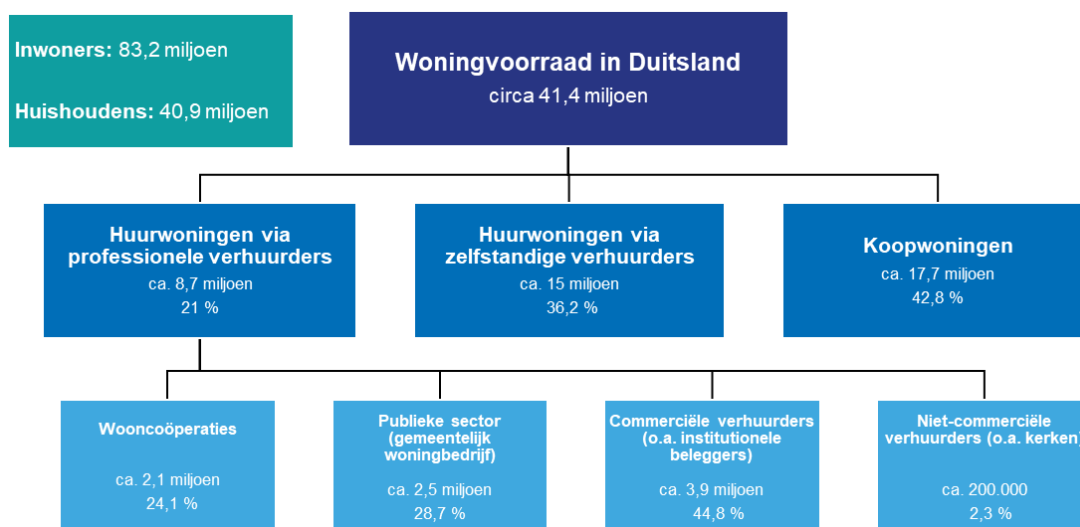
Daarbij werden in aanvulling op de traditionele wooncoöperaties, wooncoöperaties voor arbeiders opgericht, die financieel werden gesteund door staatsbedrijven. Vanaf het begin van de jaren '90 van de twintigste eeuw was er een herleving van de wooncoöperaties in Duitsland.

Wat is de positie van wooncoöperaties op de Duitse woningmarkt?

De Duitse woningvoorraad omvat ongeveer 42,5 miljoen woningen, waarvan grofweg 20 miljoen woningen behoren tot de huurwoningvoorraad. Binnen het huursegment is er een onderscheid te maken tussen sociale huurwoningen, '*Wohnraumförderung*', en woningen in eigendom van overige partijen zoals beleggers, private partijen, particulieren, publiek eigendom. De gemiddelde huurprijs ligt in Duitsland op ongeveer € 9 per m² netto in 2019²¹. De huurprijs voor een sociale huurwoning verschilt sterk, omdat het beleid de laatste eeuw grotendeels is verplaatst van federaal naar deelstaatniveau.

De sociale woningvoorraad is in Duitsland gedefinieerd als de gesubsidieerde woningvoorraad. Deze woningvoorraad is de afgelopen 20 jaar sterk teruggelopen tot 1,18 miljoen in 2018. Dit komt voornamelijk doordat de status van een sociale huurwoning door de eigenaar wordt toegekend voor 15 tot 35 jaar. Vanaf de jaren '80 zijn er weinig nieuwe sociale huurwoningen gebouwd, waardoor de voorraad vanaf dat jaar langzaam opdroogt. Daarnaast zijn er ook voorraad met huren voor lage inkomens in de publieke voorraad en non-profit voorraad (niet uitsluitend). Ook deze woningen zijn de afgelopen 30 jaar echter sterk in aantal teruggelopen. Duitsland kent dan ook een groot tekort aan sociale huurwoningen op dit moment. Uit bovenstaande blijkt dat de betaalbaarheid en de beschikbaarheid belangrijke doelstellingen zijn voor de sociale huurwoningmarkt in Duitsland.

Figuur 3.4 Woningvoorraad in Duitsland



Bron: GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. (2018)

Duitsland kent ook een systeem van wooncoöperaties, '*Wohnungsbaugenossenschaften*'. Bewoners moeten lid worden van de wooncoöperatie om in een woning van de coöperatie te kunnen wonen. Daarbij moeten nieuwe bewoners een huurovereenkomst afsluiten, die vaak een gebruiksovereenkomst wordt genoemd. Daarnaast is er meestal sprake van een entreprijs, en/of het (over)kopen van een aandeel, om toe te treden tot de wooncoöperatie. Over deze aandelen wordt dividend verdiend (3-4% zie financiering). Bij verhuizing worden de aandelen terugbetaald

²¹ Toename van 4,2% t.o.v. 2017.

aan het vertrekkende lid. De gemiddelde huurprijs in wooncoöperaties ligt rond de € 7 per m² netto in 2019, en ligt daarmee lager dan de gemiddelde huurprijs in het land.²²

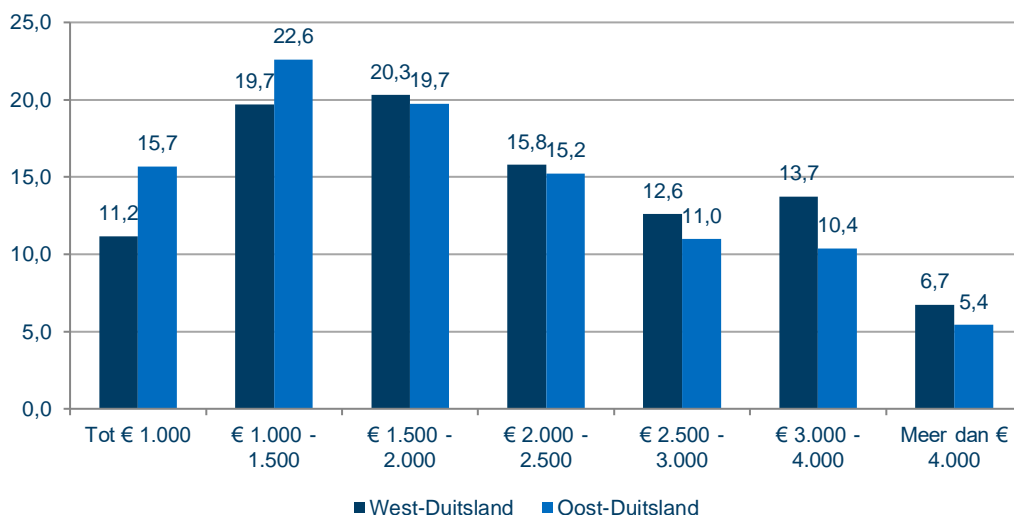
Tegenwoordig zijn er in Duitsland tussen de 1.800 en 2.000 wooncoöperaties die gezamenlijk tussen 2,1 en 2,2 miljoen woningen in eigendom hebben, overeenkomend met ongeveer 5% van de Duitse woningvoorraad. De woningen van de wooncoöperaties huisvesten ongeveer 5 miljoen inwoners, waarvan ongeveer 3 miljoen inwoners lid zijn van de wooncoöperatie. Deze cijfers zijn niet één op één vergelijkbaar omdat niet alle leden van een huishouden in een coöperatiewoning lid hoeven te zijn van de wooncoöperatie. Ook komt het voor dat een persoon wel lid is van de coöperatie maar geen huurder is, bijvoorbeeld wanneer er een wachtlijst is, of om de coöperatie financieel te ondersteunen. Dit laatste kan een ideëel motief of een beleggingsmotief hebben. De wooncoöperaties zijn op deelstaatniveau georganiseerd in overkoepelende verenigingen, die de belangen behartigen van de wooncoöperaties.

In het verleden waren naast wooncoöperaties andere woonvormen, zoals woonverenigingen voor ambtenaren ('*Beamtenwohnungsvereine*') en de arbeidershuisvestingscoöperaties (AWG).

Wat is de doelgroep van Duitse wooncoöperaties?

De doelgroepen van de wooncoöperaties zijn door de jaren heen onderhevig geweest aan verandering, onder andere als gevolg van sociale veranderingen binnen de bestaande wooncoöperaties en de focus van nieuwe wooncoöperaties. Binnen nieuwe wooncoöperaties zijn meer 'niche'-doelgroepen zichtbaar, zoals alleenstaanden, terwijl andere wooncoöperaties zich meer richten op sociale diversiteit in termen van leeftijd, levenssituatie of etnische achtergrond. Tegelijkertijd was de doelgroep in tijden van een meer ontspannen woningmarkt met name de jongere doelgroep of families. Over het algemeen wordt het ledenbestand van wooncoöperaties echter gekenmerkt door ouderen. De klassieke doelgroep is daarbij de lagere middenklasse.

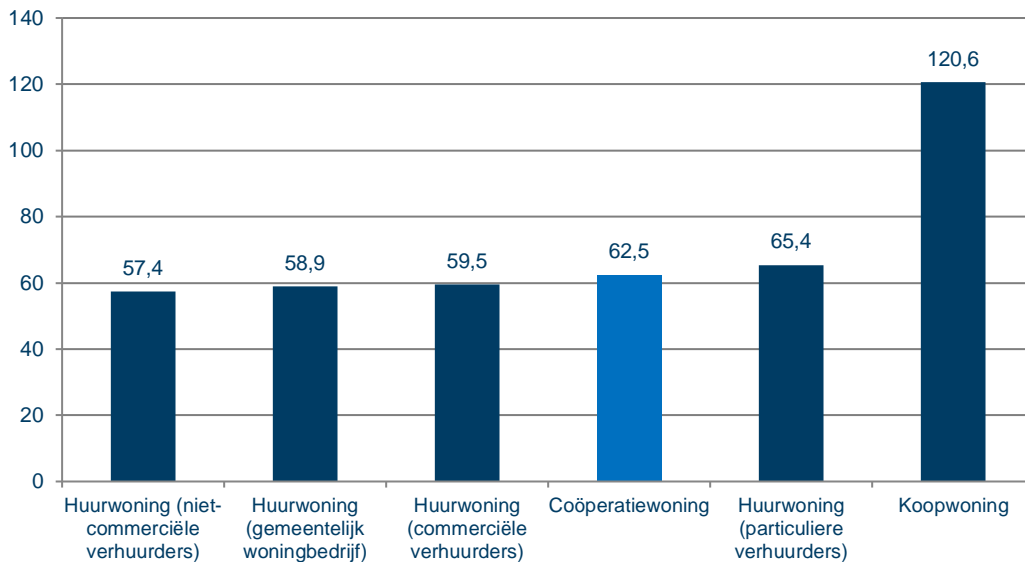
Figuur 3.5 Inkomensverdeling in Duitse wooncoöperaties (2018)



Bron: Sozio-oekonomisches Panel (SOEP 2018), via Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR)

²² Uitgaande van een gemiddelde huurprijs van 5 euro per m² in 2017 + 4,2% voor de prijs in 2019, evenals de toename in huurprijs in reguliere woningen. Het is mogelijk dat de gemiddelde huurprijs hiervan afwijkt, maar recentere cijfers zijn niet bekend.

Figuur 3.6 Gemiddeld woonoppervlak (m²) van huishoudens, per woonvorm in Duitsland (2018)



Bron: GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (2018) en Statistisches Bundesamt (2021)

Case: Möckernkiez eG in Berlijn

Relatief veel bewoners zijn 60 jaar of ouder. Ook stellen van in de dertig met jonge kinderen komen veel voor. Daarentegen is de groep 40-50-jarigen relatief klein.

Case: WohnSinn in Darmstadt

WohnSinn kijkt zeer secuur naar de samenstelling van de bewonerspopulatie. Daarvoor zijn een aantal criteria opgesteld:

- Minimaal een derde van de woningen is voor de lage inkomens;
- Minimaal een derde is voor huishoudens met kinderen. Zij krijgen bij mutatie ook voorrang boven senioren;
- Grote woningen worden niet toegewezen aan senioren.

Circa 10 procent van de bewoners heeft een beperking en 10 procent is immigrant. Het aandeel sociale huur loopt van 31 (complex II) tot 37% (complex I).

Hoe zijn Duitse wooncoöperaties georganiseerd?

De wooncoöperaties in Duitsland kennen een democratische opbouw, die waarborgt dat ieder lid een gelijke stem heeft over de voortgang van de wooncoöperatie en het feit dat alle besluiten en activiteiten van de wooncoöperatie in het belang van de leden worden genomen of ondernomen. De leden van de wooncoöperatie kiezen iedere vijf jaar een vertegenwoordiger voor de vertegenwoordigersvergadering. In de vertegenwoordigersvergadering worden de leden van de nieuwe Raad van Toezicht gekozen. De Raad van Toezicht kiest het bestuur van de wooncoöperatie. Het bestuur wordt doorgaans gevormd door professionals, en niet zo zeer door bewoners. Daarnaast bieden sommige wooncoöperaties aanvullende sociale diensten aan haar leden, zoals kinderopvang en hulp voor ouderen.

De wooncoöperaties in Duitsland worden vertegenwoordigd in verenigingen per deelstaat. De betreffende verenigingen vertegenwoordigen en coördineren de belangen van de verschillende wooncoöperaties die actief zijn in de deelstaat.

Wat is het juridisch kader voor wooncoöperaties in Duitsland?

In Duitsland worden (woon)coöperaties gereguleerd door de 'Genossenschaftsgesetz (GenG), *Abschnitt 1, § 1*'. In de betreffende wet worden wooncoöperaties als volgt gedefinieerd: "Samenlevingen met een niet-bepaald ledenaantal, die tot doel hebben de beschikbaarheid, betaalbaarheid, of de sociaal-culturele belangen van hun leden te bevorderen, door gezamenlijke bedrijfsactiviteiten (coöperatie). Coöperaties zullen de rechten van een 'geregistreeerde coöperatie' verwerven in overeenstemming met deze wet". Volgens de Basiswet (artikel 9), zijn coöperaties formeel gezien sociale verenigingen die worden gekenmerkt door principes gericht op gemeenschappelijke zelfhulp, (zoveel mogelijk) zelfbestuur en eigen verantwoordelijkheid. In Duitsland zijn er momenteel geen andere vormen van wooncoöperaties dan de hierboven genoemde formele vorm.

Zoals toegelicht, moeten bewoners lid worden van de wooncoöperatie om in een woning van de wooncoöperatie te kunnen wonen. De rechtsverhouding tussen de wooncoöperatie en haar leden wordt geregeld door de statuten volgens GenG. In de GenG is ook vastgelegd dat er twee manieren zijn om lid te worden van een wooncoöperatie:

- Lidmaatschap volgens GenG: leden die meewerken aan de oprichting van de wooncoöperatie verkrijgen het lidmaatschap door ondertekening van de statuten;
- Lidmaatschap volgens GenG: leden die hun lidmaatschap verwerven door een schriftelijke onvoorwaardelijke verklaring van toetreding, en de toelating van de toetreding door de wooncoöperatie. De belanghebbende mag daarbij zijn lidmaatschapsverklaring niet afhankelijk stellen van het verkrijgen van een specifieke woning.

In Duitsland worden in principe geen inkomensgrenzen gehanteerd voor het wonen in een woning van een wooncoöperatie. Zoals toegelicht, moet een lid wel coöperatieve aandelen kopen om te kunnen toetreden tot de wooncoöperatie. Indien subsidie is verstrekt kan wel sprake zijn van voorgeschreven inkomensgrenzen (zie ook overheidsinstrumenten). Voor wat betreft de huurprijzen voor woningen van wooncoöperaties is eveneens geen sprake van specifieke wet- en regelgeving. De wooncoöperatie kan zelfstandig eisen stellen/afspraken maken.

Hoe worden wooncoöperaties gefinancierd in Duitsland?

De wooncoöperatie in Duitsland wordt in hoofdzaak gefinancierd door de leden die aandelen moeten kopen. Daarnaast betalen vrijwel alle wooncoöperaties dividend aan hun leden, over het gestorte kapitaal. In de regel betreft het 3 tot 4% om te voorkomen dat kapitaalkrachtige leden gaan speculeren met hun aandelen. De bedrijfsoverschotten die het dividend overschrijden worden door de wooncoöperatie herbelegd. Verschillende wooncoöperaties, voornamelijk de oudere coöperaties, hebben een eigen vermogen en daarmee meer dan eens aanzienlijke reserves.

Naast eigen financiering kunnen Duitse wooncoöperaties ook leningen bij banken krijgen, waarbij ze de positie hebben als 'reguliere/normale klant'. Ook zijn er algemene overheidssubsidies voor het realiseren van woningen, en zijn wooncoöperaties vrijgesteld van inkomensbelasting (*Einkommenssteuerprivileg*) en geen belasting hoeven te betalen over winst. Dit is verder toegelicht in de volgende paragraaf.

Case: Möckernkiez eG in Berlijn

Ongeveer twee derde van de projectbegroting wordt gevormd door vreemd vermogen. Deze € 80 miljoen is gefinancierd door hypothecair krediet van banken. Daarnaast heeft Möckernkiez in totaal circa € 40 miljoen eigen vermogen opgehaald bij de leden. Het eigen vermogen wordt op peil gehouden middels de inbreng van de leden, die uit meerdere onderdelen bestaat. Iedere persoon die lid wil worden van de coöperatie, moet een eenmalige inleg doen van € 1.100,-. Dit bestaat uit het feitelijke lidmaatschap (€ 1.000,-) en

administratiekosten (€ 100,-). Daarnaast doet ieder lid eenmalig een aanvullende bijdrage aan het eigen vermogen van de coöperatie - op basis van het woonoppervlak. De kosten zijn circa € 900/m². Voor een appartement van 50 m² bedragen de eenmalige kosten zodanig € 46.100,- en voor 100 m² € 92.100,-. Daarbovenop betaalt men een maandelijkse huurprijs, variërend van € 430 per maand tot € 1.304 per maand (per m²: € 8,62 – € 13,04).

Case: WohnSinn in Darmstadt

Bij WohnSinn is de constructie gelijksoortig als bij Möckernkiez. Men hanteert 20% eigen vermogen. Bij de sociale huurwoningen is de inleg circa € 25 - 30 per m²; de overige appartementen kennen een eigen inbreng van € 200 per m². Een lid kan ervoor kiezen om nog meer in te leggen. Dit heeft als voordeel dat de financieringslast daalt, waarvoor dit lid in ruil een lagere maandelijkse huur betaalt. De maandelijkse huur is maximaal € 7,80 per m² voor sociale huurwoningen. Bij de overige woningen start die bij € 7,30 – 8,40 per m² en kan oplopen tot € 12,80 per m² voor de nieuwste appartementen.

Welke instrumenten worden ingezet door overheden om wooncoöperaties te stimuleren?

Duitsland kent verschillende instrumenten die vanuit de landelijke overheid worden opgezet. De betreffende instrumenten richten zich voornamelijk op het heffen van belasting op het inkomen. Het is voor coöperaties toegestaan om te handelen naar 'income tax privilege', waardoor zij geen winstbelasting betalen. Het doel van de regeling is om het eigen vermogen stabiel te houden en om de wooncoöperatie aan financiële kracht te winnen. Op lange termijn zorgt dit voor behoud van gefinancierde projecten op grotere schaal. Tegelijkertijd zien verschillende (jongere) wooncoöperaties af van de regeling om de mogelijkheid open te houden voor het commercieel verhuren van woningen.

Daarnaast wordt het belang van wooncoöperaties en betaalbare woningen vanuit de Duitse overheid en de deelstaten erkend, waarbij sprake is van specifieke steunprogramma's gericht op het oprichten van nieuwe wooncoöperaties of het renoveren van woongebouwen. Voor nieuwbouw gelden daarnaast reguliere subsidies en enkele privileges, bijvoorbeeld met betrekking tot het verkrijgen van grond. Gemeenten doen hierbij steeds meer een beroep op zogenoemde conceptprijzen ('*Konzeptvergabe*'). Bij conceptprijzen wordt, naast of in plaats van de biedingsprijs, de kwaliteit van het concept voor de bouw en beheer beoordeeld.

Verder kunnen huishoudens met een woonrechtverklaring (WBS) of inkomens binnen de inkomensgrenzen voor een WBS, financiering krijgen als zij in een wooncoöperatie in Berlijn willen gaan wonen. Het gaat bijvoorbeeld om financiering voor de aankoop van aandelen of de betaling van project gerelateerde participatie, die een voorwaarde zijn voor het toetreden van een wooncoöperatie in Berlijn.

3.3.2 Casestudies in Duitsland

Möckernkiez eG - Berlijn

'Genossenschaft' Möckernkiez eG is opgericht in 2009 en heeft 14 woningcomplexen met 2.460 leden. De wooncoöperatie is voortgekomen uit een initiatief van inwoners van Berlijn. De wooncoöperatie bouwt aan de rand van het Gleisdreieckpark in Kreuzberg een moderne stadswijk met een uniek modelproject: een woon- en generatiewooncomplex dat ecologisch, duurzaam, drempelvrij en sociaal is. De woningen van de wooncoöperatie hebben een hoge(re) prijs, maar hebben hoge standaarden in termen van gemeenschapsvorming en duurzaamheid. De wooncoöperatie heeft als doel om haar leden primair te ondersteunen door middel van goede, veilige en maatschappelijk verantwoorde huisvesting. In het bijzonder bevordert de wooncoöperatie een gemeenschappelijk, ecologisch, drempelvrij, intercultureel en zelfbepaald leven dat generaties

met elkaar verbindt in permanent veilige omstandigheden. Een uitgebreidere beschrijving is beschikbaar in bijlage 1.

WohnSinn - Darmstadt

De wooncoöperatie is opgericht in 1998. De eerste appartementen van de wooncoöperatie zijn gebouwd in 2002 als passiefhuis. De initiatiefnemers wilden alternatieven voor het dagelijks leven in Darmstadt uitproberen en implementeren. De wooncoöperatie huisvest 160 mensen die leven in twee woongemeenschappen onder de paraplu van WohnSinn. De woongemeenschappen bestaan uit 73 sociale, permanente woonappartementen, waarin de bewoners samen leven. Het ontmoetingspunt is de grote gemeenschappelijke ruimte met keuken en terras. Een uitgebreidere beschrijving is beschikbaar in bijlage 1.

3.4 Oostenrijk

3.4.1 Wooncoöperaties in Oostenrijk

Wat is de ontstaansgeschiedenis van wooncoöperaties in Oostenrijk?

De belangrijkste motivatie voor het ontwikkelen van de wooncoöperatie was een woningtekort voor de lagere- en middeninkomens, die zowel de staat als de markt niet konden oplossen. Daarbij waren de wooncoöperaties destijds afhankelijk van ondersteuning (financieel of toewijzing grond). Tegenwoordig vervullen wooncoöperaties tevens doelstellingen van het regionale woningmarktbeleid, waarbij zij eveneens afhankelijk zijn van subsidies. De oorsprong van het ontstaan van de bredere woonsector met beperkt winstoogmerk, '*Gemeinnützige Bauvereinigungen*' (GBV) in Oostenrijk ligt in drie bewegingen:

- De coöperatieve beweging uit de 19^e eeuw wordt gekenmerkt door de gemeenschappelijke zelforganisatie en producten/diensten die onderscheidend zijn van producten/diensten op de markt en de producten/diensten die worden aangeboden door de overheid;
- De beweging waarbij bedrijven woningen realiseren voor medewerkers, hetgeen voor tientallen jaren de basis was van het woningaanbod in industriële districten. De economische veranderingen hebben er voor gezorgd dat de betreffende sector drastisch verkleind is.
- De uitbestede woningbouw door overheid aan non-profit organisaties, die voor een groot gedeelte in handen zijn van gemeenten of andere regionale overheden en zorgen voor betaalbare woningen.

De wooncoöperatie sector is in drie golven gegroeid tot de huidige situatie. De eerste golf dateert van 1908-1912 (in combinatie met de Weense Settlers Movement). De twee andere golven dateren van na beide Wereldoorlogen (1921-1924 en 1945-1955). Sinds de derde golf zijn er vrijwel geen nieuwe LHPA in de vorm van wooncoöperaties meer ontstaan. De wooncoöperaties zijn verdwenen of samengevoegd/gefuseerd.

Wat is de positie van wooncoöperaties op de Oostenrijkse woningmarkt?

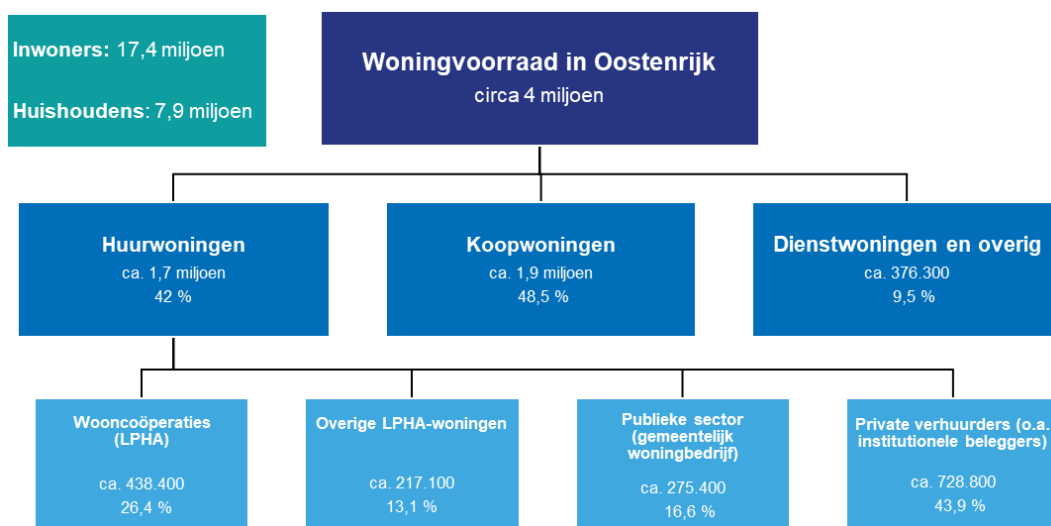
De Oostenrijkse woningmarkt bestaat uit ongeveer 4 miljoen woningen. In de volgende figuur wordt duidelijk dat de verhouding tussen huur- en koopwoningen ongeveer gelijk is. Binnen de huursector is verreweg het grootste deel toe te kennen aan de sociale huurwoningmarkt. De woningen in eigendom van overige partijen vormen ongeveer 44% van de huurwoningvoorraad in het land. De gemiddelde huurprijs in Oostenrijk ligt op ongeveer € 8 m² bruto in 2019, maar verschilt sterk per regio.

De sociale huurwoningsector wordt in Oostenrijk gevormd door de bedrijven met beperkt winstoogmerk, de '*Gemeinnützige Bauvereinigungen*' (GBV) en de gemeentelijke huisvesting.

GBV's zijn private bedrijven die huisvesting bieden aan een groot deel van de bevolking (ongeveer 1,9 miljoen inwoners). De GBV's richten zich op het dienen van een maatschappelijk belang met beperkt winstoogmerk, en verzorgen huisvesting voor voornamelijk lage- (gesubsidieerd) en middeninkomens en families (door markt gefinancierd). De afgelopen jaren neemt het aandeel nieuwe GBV huisvesting gefinancierd door de markt verder toe, van 7% in 2012 tot ongeveer 10-15% in 2020. Dit komt door een tekort aan betaalbare grond, die nodig is voor gesubsidieerde huisvesting. De gemeentelijke huisvesting richt zich op de laagste inkomens. 70-80% van de inwoners van Oostenrijk heeft, op basis van de inkomensgrenzen, toegang tot woningen in de sociale huurwoningsector (GBV of gemeentelijk). De gemiddelde huurprijs in de sociale huursector ligt op ongeveer € 7 m² bruto in 2019, en daarmee iets lager dan de gemiddelde huurprijs. Naast de sociale huursector, zijn er ook nog andere gesubsidieerde woningen in de zelfbouwsector en de GBV woningen die verkocht worden.

In de grote Oostenrijkse steden is de vraag naar sociale huurwoningen de afgelopen jaren toegenomen, waardoor ook de druk op de beschikbare sociale huurwoningen toeneemt. In andere delen van het land zijn vraag en aanbod beter in balans. Over de laatste eeuw hebben GBV's hun aandeel in de Oostenrijkse woningvoorraad sterk laten toenemen, hiermee zijn het echt professionele partijen, gesteund door de brede politiek.

Figuur 3.7 Woningvoorraad in Oostenrijk (2019)

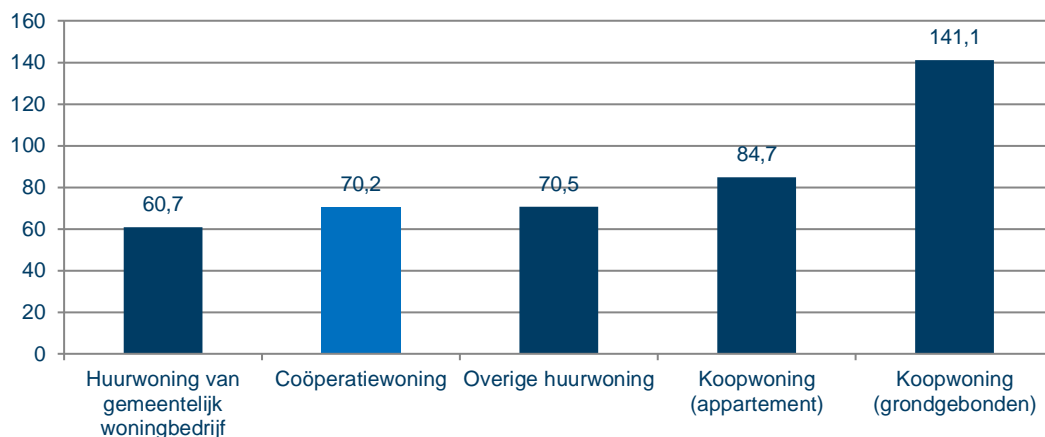


Bron: Bundesanstalt Statistik Österreich (2021)

De wooncoöperaties in Oostenrijk lijken sterk op andere vormen van GBV huisvesting. In wooncoöperaties moeten de bewoners lid zijn van de vereniging, en leggen ze vaak eigen vermogen in bij het betrekken van de woning. Oostenrijk kent tegenwoordig ongeveer 185 GBV's, waarvan 98 wooncoöperaties. De wooncoöperaties hebben gezamenlijk ongeveer 438.000 woningen in eigendom. De woningen in eigendom van een wooncoöperatie vormen derhalve een aanzienlijk deel van de woningvoorraad (11%). Ongeveer 530.000 Oostenrijkers zijn lid van een wooncoöperatie. De meeste wooncoöperaties behoren in Oostenrijk dus tot de GBV-sector. Daarnaast zijn er een beperkt aantal wooncoöperaties die buiten de GBV vallen. De betreffende wooncoöperaties hebben echter niet of nauwelijks bouw-/ontwikkelactiviteiten.

De huurprijs in wooncoöperaties in de GBV-sector ligt gelijk aan de gemiddelde huurprijs van de GBV's. Coöperatiewoningen zijn in Oostenrijk doorgaans iets groter dan huurwoningen van de gemeentelijke woningbedrijven, maar verschillen niet in omvang van de overige huurwoningen op de markt (figuur 3.9).

Figuur 3.8 Gemiddeld woonoppervlak (m²) van huishoudens, per woonvorm in Oostenrijk (2019)

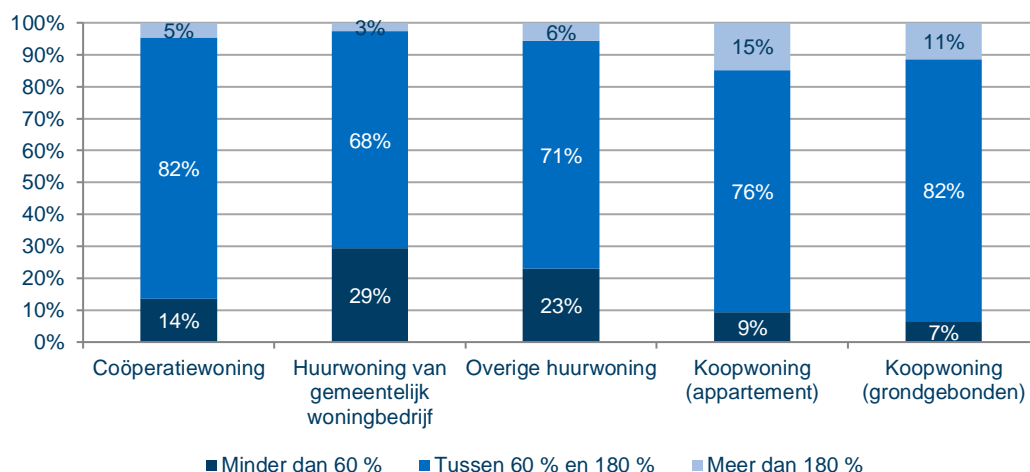


Bron: Bundesanstalt Statistik Österreich (2021)

Wat is de doelgroep van Oostenrijkse wooncoöperaties?

De GBV-sector in Oostenrijk richt zich voornamelijk op de economisch lagere- en middenklasse en jonge gezinnen. De doelgroep kan verschillen per gebied. In Wenen zijn de woningen van wooncoöperaties bijvoorbeeld meer voor de middenklasse, terwijl de gemeentelijke huisvesting de lagere inkomens als doelgroep heeft. In Oostenrijk geldt dat 14% van de bewoners van GBV's tot de lagere inkomensklassen, 82% tot de middeninkomens en 5% tot de hoogste inkomensklassen behoren. Statistiek over de inkomensverdeling van huurders in wooncoöperaties laat zien dat meeste huurders een mediaan inkomen hebben – meer dan in andere woonvormen (figuur 3.9).

Figuur 3.9 Inkomens (in % van het landelijke mediane inkomen) per woonvorm in Oostenrijk (2019)



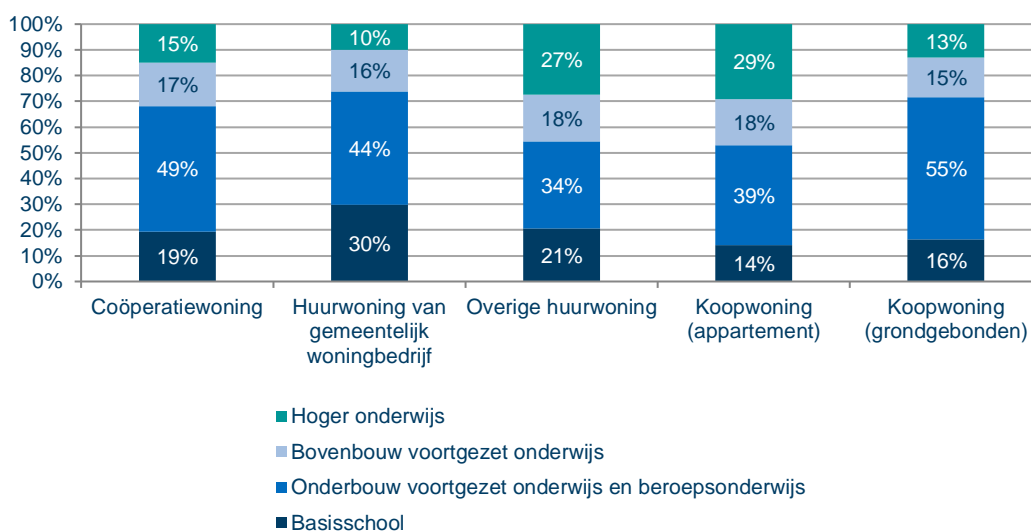
Bron: Bundesanstalt Statistik Österreich (2021)

De doelgroep is wel gereguleerd (zie ook juridisch kader) indien er sprake is van onder meer de woonsubsidieregelingen van de negen regio's. De regelingen verschillen per regio, maar overeenkomstige basisvoorwaarden zijn:

- Oostenrijkse nationaliteit of vergelijkbaar (bijvoorbeeld: EU-burgers en lange termijn statushouders);
- Minimum leeftijd van (meestal) 18 jaar;
- Inkomensgrenzen.

Huurders in Oostenrijkse coöperatiewoningen zijn iets hoger opgeleid dan huurders in woningen van de gemeentelijke huurbedrijven, maar in andere woonvormen is men gemiddeld hoger opgeleid (figuur 3.10).

Figuur 3.10 Opleidingsniveau naar woonvorm in Oostenrijk (2019)



Bron: Bundesanstalt Statistik Österreich (2021)

Hoe zijn Oostenrijkse wooncoöperaties georganiseerd?

De wooncoöperaties in Oostenrijk zijn door de tijd sterk gegroeid en geïnstitutionaliseerd, hetgeen ervoor heeft gezorgd dat de ledenparticipatie en de zeggenschap van nieuwe leden door coöperaties zelf is afgenomen. De toewijzing van nieuwe woningen verloopt momenteel vaak via de gemeenten. Indien wooncoöperaties zelf woningen toewijzen, dient te worden voldaan aan bepalingen van de regionale woonsubsidies (bijvoorbeeld met betrekking tot inkomen). De woningtoewijzing wordt doorgaans uitgevoerd door het bestuur/het management van de wooncoöperatie.

De leden hebben invloed op de wooncoöperatie via de jaarlijkse ledenvergadering, waarbij elke bewoner één stem heeft. Binnen verschillende wooncoöperaties benoemen de leden het bestuur/het management van de wooncoöperatie en participeren de leden bij interne en sociale aangelegenheden.

Verder geldt dat alle wooncoöperaties in Oostenrijk lid moeten zijn van koepelorganisatie GBV. De koepelorganisatie is op een regionaal niveau georganiseerd en heeft de middelen om subsidies te verstrekken aan wooncoöperaties voor nieuwbouw en renovatie, maar heeft ook de autoriteit om toezicht te houden op alle GBV's en deze te voorzien van een juridische status.

Wat is het juridisch kader voor wooncoöperaties in Oostenrijk?

De Oostenrijkse GBV's worden gereguleerd door de Oostenrijkse Wet voor huisvesting met beperkte winst, de 'Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz' en aanvullende voorschriften. Deze wet geeft een gedetailleerd wettelijk kader voor het handelen van wooncoöperaties. Vanuit de wet staan GBV- wooncoöperaties onder toezicht van de overheid en is bepaald dat een

wooncoöperaties tenminste zestig leden hebben. De sectorverordeningen bij de *Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz* reguleren het beheer en de kosten- en huurberekeningen van de wooncoöperaties. Daarnaast kennen wooncoöperaties eigen statuten die bijvoorbeeld de interne procedures en deelname van leden regelen. Deze statuten verschillen per wooncoöperatie.

De toegang tot de wooncoöperatie is, zoals gezegd, sterk gereguleerd door de verschillende woonsubsidieregelingen door de negen regio's. Een belangrijk onderdeel hiervan zijn de inkomensgrenzen, die per regio verschillen. De inkomensgrenzen liggen in Wenen bijvoorbeeld om en nabij € 35.000 - € 47.000 euro netto per huishouden (afhankelijk van de grootte) voor huurwoningen.

De huurprijzen voor wooncoöperatie woningen worden gereguleerd door de *Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz* en de negen regionale subsidieregelingen. In principe geldt dat de wooncoöperaties kostendekkende huren moeten rekenen, hetgeen betekent dat een huurprijs inclusief bijvoorbeeld financieringskosten, grondkosten, bouwkosten en toekomstige onderhoudskosten wordt berekend. Verschillende factoren kunnen daarom gereguleerd invloed hebben op de huurprijs. Indien in een regio subsidie wordt verstrekt, worden de financieringskosten verlaagd, hetgeen dus invloed heeft op de huurprijs. De huurprijs in oudere gebouwen is doorgaans lager, omdat de financieringskosten na een bepaalde periode zijn afbetaald. Verder is de rente op het eigen kapitaal wettelijk beperkt tot 3,5% van het geïnvesteerde vermogen, waardoor de winstcomponent van de bouwactiviteit beperkt blijft.

Hoe worden wooncoöperaties gefinancierd in Oostenrijk?

De leden van de wooncoöperatie zijn in de meeste gevallen verplicht om eigen vermogen in te brengen. De hoogte van de bijdrage is sterk afhankelijk van de regionale subsidieprogramma's. De bijdragen in vermogen door huurders zijn eveneens een belangrijke factor in de financiering van nieuwe projecten. Het kapitaal wordt ingebracht door nieuwe leden en verliest jaarlijks 1% van de waarde, en de restwaarde wordt terugbetaald aan het lid wanneer hij/zij verhuist. Tegenwoordig is het ingebrachte vermogen sterk gestegen en wordt het meeste nieuwe woningbezit gekenmerkt door het uitgestelde recht op koop. De toekomst zal uitwijzen of zittende huurders ervoor kiezen om het appartement te kopen. Indien zij de woning kopen zal de woning verloren gaan voor de sociale woningmarkt.

Case: Wien-Süd en Alpenland in Oostenrijk

De inleg van de bewoner kent bij de wooncoöperaties Wien-Süd en Alpenland twee onderdelen: de inleg voor het lidmaatschap en de inleg voor de woning. De inleg voor lidmaatschap beslaat in Wien-Süd € 22 en in Alpenland € 152. De inleg voor de woning verschilt sterk per locatie. In sommige projecten worden er dusdanig gunstige leningen vanuit de lokale overheid aangetrokken dat geen eigen inleg van de huurder nodig is. In andere locaties wordt wel een relatief hoge inleg gevraagd, maar daardoor is ook de maandelijkse huur lager. Deze verschilt ook nog omdat er regionale verschillen in huursubsidie en bouwsubsidies zijn. De huren in oudere complexen zijn zeer laag, omdat de leningen van gemeenten of provincies zijn afbetaald en er vervolgens huren tegen kostprijs worden berekend. De gemiddelde huur in Wien-Süd bedraagt € 7,59 / m². Om een indicatie te geven van de kosten voor de huurder zijn in bijlage met de casebeschrijvingen enkele woningen uit het actuele online aanbod van Wien-Süd en Alpenland voorzien van de eenmalige inleg voor de huurders en de maandelijkse huur.

Voor de Oostenrijkse wooncoöperaties zijn de belangrijkste financiële stromen de regionale subsidieprogramma's. Regionale subsidie zijn vaak lang lopende leningen met een lage rente, schenkingen, annuïtaire bankleningen, gericht op de bouwkosten (zie ook instrumenten). De Daarnaast bieden lokale overheden vaak goedkope bouwgronden of pachtovereenkomsten. Vanuit de federale overheid is er sprake van indirecte ondersteuning, omdat zij zijn vrijgesteld van

vennootschapsbelasting. Voor het financieren van wooncoöperaties zijn in 1994 woningbouw-banken opgezet, die belastingvoordelen genieten. Zij dienen betaalbare woningbouwprojecten te financieren met langdurige lage rente. Deze banken financieren zichzelf door *Housing Construction Convertible Bonds* (HCCB's) uit te geven aan private investeerders. Deze banken bieden vervolgens leningen aan voor wooncoöperaties.

Eén van de succesfactoren van de GBV woningsector is dat een speciale mark-up over de huur wordt gevraagd aan huurders (EVB: *Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag*), hetgeen maandelijks wordt gedaan voor de renovatie- en onderhoudsuitgaven. De hoogte ervan wordt bepaald door de *Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz* en de statuten van de wooncoöperatie. Momenteel betreft het 0,53 €/m² over de eerste vijf jaar na de bouw van de woning en neemt vervolgens jaarlijks met 12% toe, tot een maximum van 2,13 €/m². Deze regeling is één van de redenen waarom de woningvoorraad van een GBV een hogere kwaliteit heeft dan andere woningen.

Welke instrumenten worden ingezet door overheden om wooncoöperaties te stimuleren?

De Oostenrijkse wooncoöperaties worden ondersteund door overheden. De nationale overheid hanteert een landelijke vrijstelling van de vennootschapsbelasting voor wooncoöperaties. Als tegenprestatie zijn de wooncoöperaties verplicht om winsten te investeren volgens de GBV-wet, die erop gericht is om betaalbare woningen te realiseren.

Veruit de meeste ondersteuning voor wooncoöperaties komt vanuit de regionale en lokale overheden. Op regionaalniveau zijn er subsidieprogramma's, die als de belangrijkste financieringsbron van coöperaties fungeren. De regionale stimuleringsmaatregelen zijn er eveneens op gericht om betaalbare woningen te subsidiëren of te faciliteren voor de doelgroep. In de praktijk zijn dat vaak jonge families of kwetsbare groepen op de woningmarkt. De lokale overheden ondersteunen wooncoöperaties door middel van het goedkoop beschikbaar stellen van bouwgrond of pachtgrond. Ook is er financiële ondersteuning in de vorm van leningen met lage rentes die tussen de 20-60% van de bouwkosten dekken. Als laatste is er indirecte ondersteuning voor wooncoöperaties via de woningbouwbanken. De betreffende banken genieten belastingvoordelen en zijn gericht op het financieren van wooncoöperaties.

3.4.2 Casestudies in Oostenrijk

Alpenland - Neder-Oostenrijk

De *Alpenland - Gemeinnützige Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft "Alpenland"*, *registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung* is een grote, relatief oude coöperatieve woningbouw-organisatie in Oostenrijk, is opgericht in 1949 en bezit momenteel circa 32.000 woningen. De organisatie is met name actief met nieuwbouw in de regio Niederösterreich, maar heeft in het verleden ook een kleine voorraad opgebouwd in Wenen, Salzburg en Neusiedl am See en beheert die woningen nog steeds. Het doel van Alpenland is altijd bewust geweest om niet alleen betaalbare huisvesting aan te bieden, maar ook de mogelijkheid van vermogensopbouw door *rent-to-buy* achtige constructies, zoals men in Nederland ook de Koopgarant-woningen kent.

De coöperatie kan worden omschreven als een professionele organisatie welke veel wegheeft van de Nederlandse woningcorporatie. Leden leggen eenmalig een bedrag in en huren daarna de woning tegen een steeds gunstiger wordende huurprijs.

Wien-Süd - Wenen

Wien-Süd, opgericht in 1910, is een van de oudste en meest traditionele wooncoöperaties in Oostenrijk. De wooncoöperatie heeft gemiddeld bouw- en renovatiewerkzaamheden van maximaal

1.200 wooneenheden per jaar. Daarmee is Wien-Süd een van de toonaangevende 'project-ontwikkelaars' zonder winst oogmerk in Oostenrijk. De Wien-Süd groep, beginnend vanuit het hoofdkantoor van de groep in Wenen-Liesing, beheert - d.w.z. met de regionale dochter-ondernemingen Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft Arthur Krupp Ges.m.b.H., WSO Gemeinnützige Bau- u. Wohnungsges.m.bH. en B-SÜD non-profit huisvestingsmaatschappij m.b.H. circa 22.000 appartementen, 400 winkels en circa 20.000 parkeerplaatsen.

3.5 Zweden

3.5.1 Wooncoöperaties in Zweden

Wat is de ontstaansgeschiedenis van wooncoöperaties in Zweden?

Wooncoöperaties zijn in Zweden ontstaan vanuit het idee dat (co-)eigenaarschap en invloed op de woning, een positief effect hebben op de beheerkosten (dalen) en de waarde van de woningen (stijgen). De wooncoöperaties in Zweden zijn ontstaan na de implementatie van de wet op wooncoöperaties in 1930. Sinds die tijd hebben zich een aantal belangrijke ontwikkelingen voorgedaan. De wooncoöperaties konden zich in hun begin jaren slechts langzaam ontwikkelen, onder meer vanwege sterke regulering. Het was destijds bijvoorbeeld verboden om de woning voor een hoger bedrag te verkopen dan het aankoopbedrag. Daarnaast was het voor wooncoöperaties eenvoudig om de toegang tot wooncoöperaties voor kandidaat-leden te weigeren. Nadat de woningmarkt in 1970 sterker werd gedereguleerd en de regulatie op de prijzen verviel, groeide het aantal wooncoöperaties sneller.

Wat is de positie van wooncoöperaties op de Zweedse woningmarkt?

De woningvoorraad in Zweden omvat ongeveer 5 miljoen woningen. In de volgende figuur wordt duidelijk dat de verhouding tussen huur- en koopwoningen ongeveer gelijk is. Circa 51,5% van de huurwoningen in Zweden wordt aangeboden door de publieke sector, maar het land kent geen sociale huursector op basis van inkomensgrenzen zoals in Nederland. Binnen de huursector is de resterende 48,5% van de huurwoningen in eigendom van overige partijen. De gemiddelde huurprijs in Zweden lag in 2019 op ongeveer € 730 per maand voor een driekamerappartement. Dit is circa € 18,25 per vierkante meter.

In Zweden bestaat er geen sociale huurwoningsector, zoals we deze in Nederland kennen. Het land kent wel een grote publieke woningsector. Deze sector omvat niet alleen woningen voor lagere inkomensgroepen, maar zet zich ook in voor het toenemen van de leefbaarheid voor de hele omgeving. In de meeste gemeenten in Zweden is er sprake van een tekort aan woningen (74%).

Kenmerkend voor Zweden is dat de huren voor zowel de private als de publieke sector zijn gebonden aan dezelfde regelgeving en er geen sprake van gesubsidieerde huren. Om de huur te bepalen vinden er jaarlijks onderhandelingen plaats tussen de vastgoedeigenaar en een huurdersorganisatie (vaak gelieerd aan de Zweedse unie van huurders). Hierbij zijn de gebruikswaarde van de woningen (aard woning, voordelen, ligging, omgeving, kwaliteit, etc.) en de wijzigingen in bouw- en beheerskosten leidend.

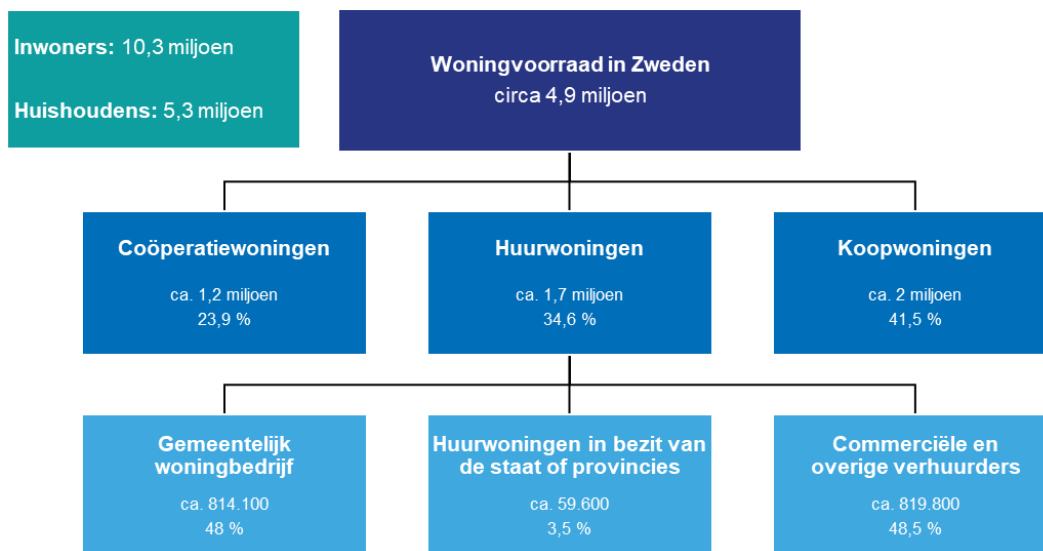
De publieke woningsector is in het volgende figuur als sociale huursector aangeduid²³.

In Zweden is een wooncoöperatie, 'Bostadsrätt', een economische geregistreerde vereniging met als doel woningen beschikbaar te stellen met het recht om daar te wonen (soms ook: huurder-eigendom). De bewoners zijn lid van de wooncoöperatie en kopen het recht in de woning te wonen

²³ In werkelijkheid is dit niet een één op één doorvertaling, maar een betere uitsplitsing is niet bekend bij de onderzoekers.

en betalen maandelijks een vergoeding. De woning blijft echter in eigendom van de wooncoöperatie. Het gaat in Zweden dus nadrukkelijk niet om een *huurwoning*, maar is het een vorm tussen huur en koop in. Hierin verschilt de Zweedse situatie van de andere landen. Het is ook goed om te noemen dat het in Zweden tot 2009 niet mogelijk was om een appartement te kopen. Hierdoor heeft de woonvorm van wooncoöperaties, zoals beschreven, sterk aan terrein gewonnen, als tussenvorm van huren en eigenaarschap.

Figuur 3.11 Woningvoorraad in Zweden (2020)

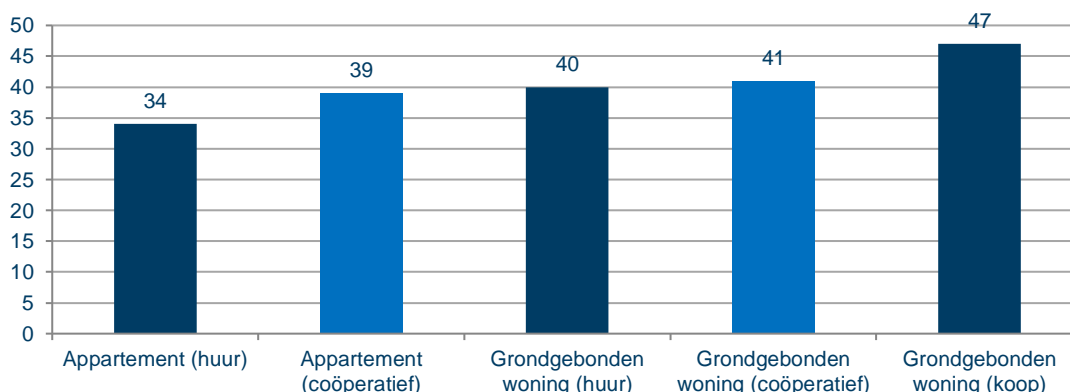


Bron: Statistikmyndigheten SCB (2021)

In Zweden zijn er in 2020 in totaal 29.430 wooncoöperaties, waarvan 28.300 als actief kunnen worden beschouwd. Deze wooncoöperaties hebben gezamenlijk circa 1,2 miljoen woningen in eigendom, overeenkomend met ongeveer 24% van de totale woningvoorraad. Het aantal woningen is over het algemeen gelijk aan het aantal aangesloten leden. Circa 17% van de bevolking woont in een coöperatiewoning. De mediaanprijs die leden betaalden voor het recht om te wonen in een wooncoöperatie woning was in 2019 € 193.450. Deze prijs is sinds 2010 bijna verdubbeld.

In de steden, waar voornamelijk in appartementen gewoond wordt, verwerft men daarmee een iets grotere woning dan in de huursector, namelijk zo'n 15 procent (figuur 3.12). Bij grondgebonden woningen is er nauwelijks een verschil met de huursector.

Figuur 3.12 Gemiddeld woonoppervlak (m²) van huishoudens, per woonvorm in Zweden (2019)



Bron: Statistikmyndigheten SCB (2021)

Ook zijn er wel enkele zeldzame wooncoöperaties die zijn gericht op het verhuren van woningen. SKB in Stockholm is hier een voorbeeld van. In deze vorm betaalt iemand bij aanvang van het lidmaatschap ongeveer € 200 en een jaarlijkse bijdrage voor het lidmaatschap. Als bewoner betaald de huurder bij aanvang van de huur eveneens een bijdrage ('*Upplåtelseinsats*') voor de woning, en wordt naast huur ook een erfpachtbijdrage gevraagd.

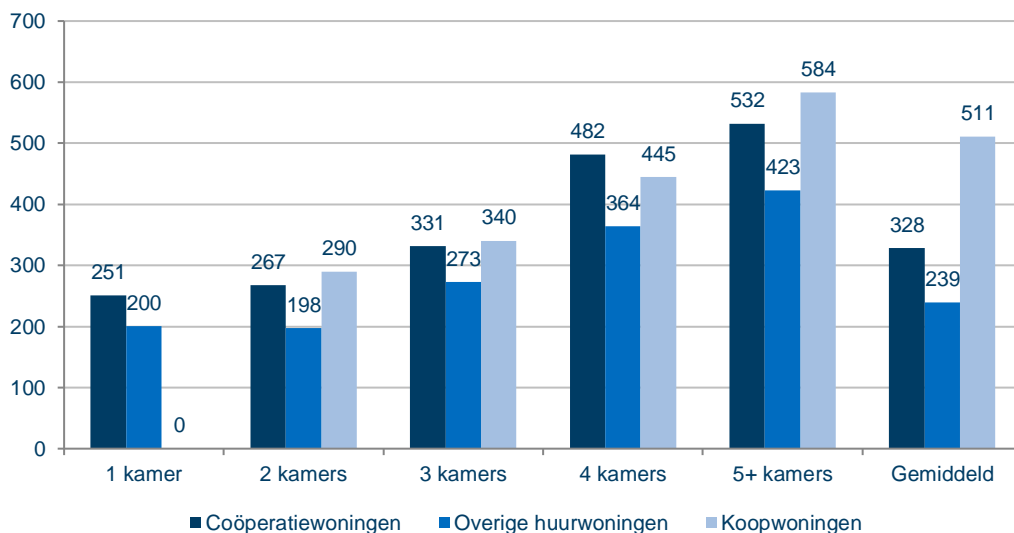
Wat is de doelgroep van Zweedse wooncoöperaties?

De Zweedse wooncoöperaties kennen geen specifieke doelgroep of targetdoelgroep. Het afschaffen van de prijsregulatie in 1970, de marktwerking en de druk op de woningmarkt hebben er voor gezorgd dat de huidige bewoners van wooncoöperaties met name in de steden meer dan eens uit de middenklasse of de economisch hogere klassen komen. De sociale huurmarkt was in het verleden meer gericht op verschillende inkomensgroepen, maar beperkt zich tegenwoordig meer tot de lagere inkomensgroepen.

Uit figuur 3.13 blijkt dat bewoners in Zweedse wooncoöperaties gemiddeld zo'n 37 procent meer verdienen dan bewoners van huurwoningen. Bewoners van koopwoningen verdienen echter nog eens 56 procent meer dan bewoners van coöperatieve woningen. De coöperatieve woning is daarmee echt een tussenvorm voor de middenklasse.

Wel zijn bewoners van coöperatieve woningen duidelijk hoger opgeleid dan bewoners van andere woonvormen in Zweden, zoals uit figuur 3.14 blijkt. Verder is er een samenhang zichtbaar met de leeftijd: met name jonge Zweden wonen in wooncoöperaties. Onder 20-24-jarigen woont circa 35 procent in een coöperatieve woning; dit piekt op 37 procent bij 25-29-jarigen waarna het aandeel duidelijk daalt naar mate men 40 jaar of ouder is. Vanaf die leeftijd woont nog maar circa 20 tot 23 procent in een coöperatieve woning.²⁴

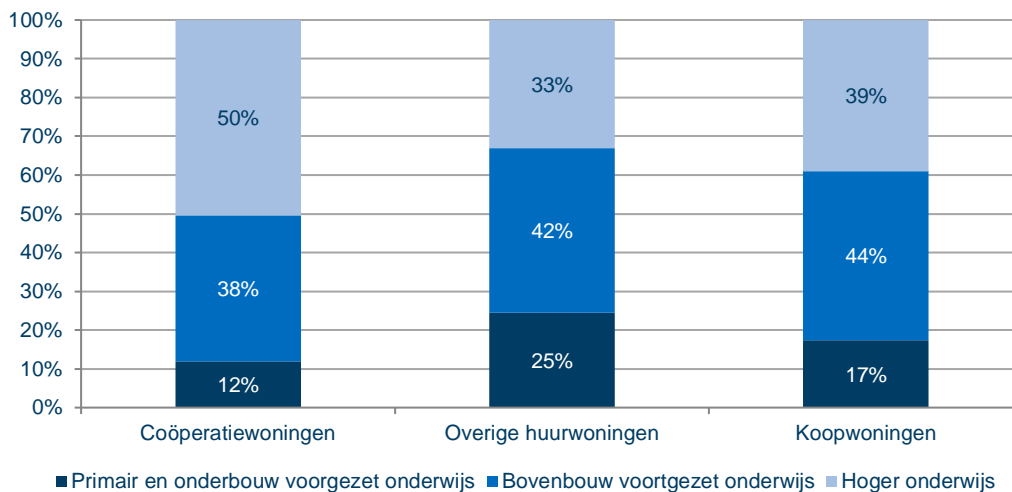
Figuur 3.13 Jaarlijks besteedbaar huishoudinkomen (x 1.000 Kronen) per woonvorm in Zweden (2017)



Bron: Statistikmyndigheten SCB (2021)

²⁴ Statistikmyndigheten SCB (2021), *Boende i Sverige*.

Figuur 3.14 Opleidingsniveau per woonvorm in Zweden (2018)



Bron: Statistikmyndigheten SCB (2021)

Case: Hyllie Gränd 1

De wooncoöperatie Hyllie Gränd 1 is ontstaan vanuit een nieuwbouwproject onder aanvoering van een ontwikkelaar, wat in Zweedse nieuwbouwprojecten gebruikelijk is. Doordat coöperatieve woonvormen een van de drie hoofdvormen zijn op de Zweedse woningmarkt zijn er vaak geen specifieke motieven of doelstellingen voor een wooncoöperatie. Het draait de leden simpelweg om het realiseren van eigen huisvesting. Echte specifieke doelgroepen zijn daardoor ook niet aan te wijzen. Het is wel mogelijk dat een gemeente strategische doelen heeft voor een gebied ten aanzien van bijvoorbeeld doelgroepenverdeling. In het geval van de gemeente Malmö bestaat er beleid over het creëren van gemixte buurten en wijken. De gemeente heeft hierbij de doelstelling om zoveel mogelijk diverse wijken te realiseren.

Case: Hoppet 44

In het geval van Hoppet 44 is een huurcomplex met goedkeuring van de gemeenteraad overkocht en getransformeerd tot wooncoöperatie. De voornaamste motieven om de wooncoöperatie te starten zijn dus terug te vinden op individueel niveau bij de oorspronkelijke huurders. Het kan voor bepaalde huurders een kans zijn geweest om economisch voordeel uit de transformatie te halen met betrekking tot verstrekte leningen of te betalen bijdragen.

De Zweedse cases hebben in organisatie en constructie veel weg van wat in Nederland bekend staat als de Vereniging van Eigenaren (VvE).

Hoe zijn Zweedse wooncoöperaties georganiseerd?

De bewoners van Zweedse wooncoöperaties moeten lid zijn van de wooncoöperatie. De wooncoöperatie is verplicht om minimaal jaarlijks een ledenvergadering te organiseren, waarin onder meer het bestuur voor het komende jaar wordt gekozen. Het bestuur bestaat uit leden van de coöperatie, wat in theorie de participatie onder de leden waarborgt.

In praktijk blijkt de participatie zich in verschillende vormen en maten te uiten bij verschillende wooncoöperaties. Doordat het bestuur gevormd is door leden, is het niet ongewoon dat participatie op een informele wijze veelvuldig plaatsvindt. Het bestuur heeft in de dagelijkse omgang namelijk te maken met de leden. De mate van participatie is daarnaast ook onderhevig aan het lid zelf.

Wat is het juridisch kader voor wooncoöperaties in Zweden?

In Zweden zijn er twee relevante wetten voor wooncoöperaties: 'Wet op de Wooncoöperaties' en 'Wet op de Economische Verenigingen'. Vanuit de wetgeving zijn er verschillende eisen waar een wooncoöperatie aan moet voldoen. De wooncoöperatie als economische vereniging moet:

- geregistreerd zijn;
- minimaal drie leden hebben;
- statuten, een bestuur en minimaal een accountant hebben.

De Wet op de Wooncoöperaties verbiedt of sluit geen rechtspersonen juridisch uit om lid te worden van een wooncoöperatie. In principe zijn de leden de permanente bewoners van de woningen. De leden die toetreden tot de wooncoöperatie kopen het aandeel in de wooncoöperatie over van de vorige bewoner. In principe kan iedereen een bod doen op het te verkopen aandeel en daarmee het aandeel kopen. Tegelijkertijd kunnen wooncoöperaties eigen (toewijzings)regels of -voorwaarden hanteren, hetgeen is vastgelegd in de statuten. Het bestuur van een wooncoöperatie kan zodoende een lidmaatschap weigeren. Het is tevens mogelijk om woningen onder te verhuren, via 'second-hand' contracten in verschillende wooncoöperaties. Deze onderverhuurcontracten zijn minder gereguleerd, maar de huur moet wel redelijk ('*skälig*') zijn.

Naast de aankoop van een aandeel, moeten leden een maandelijkse vergoeding betalen voor rente- en afschrijvingskosten van de leningen van de coöperatie, de bedrijfskosten en het (toekomstig) onderhoud. Deze vergoeding is vastgesteld door het bestuur. In de Zweedse Wet op de Wooncoöperaties is vastgelegd dat wooncoöperaties vermogen moeten hebben voor toekomstig onderhoud en andere kosten.

Er zijn geen voorbeelden bekend van wooncoöperaties waarin inkomensgrenzen direct een rol spelen. Het overkopen van recht van gebruik en het betalen van een fee heeft indirect wel invloed op wie in de wooncoöperaties wonen.

Hoe worden wooncoöperaties gefinancierd in Zweden?

Zweden kent momenteel geen financiële ondersteuningsmaatregelen van overheden, zoals subsidies. In het verleden (na de Tweede Wereldoorlog) werd er wel een subsidie ingezet voor het realiseren van woningen. Deze huisvestingssubsidie is in de jaren '90 afgeschaft, waarna het financieringssysteem werd gereorganiseerd (zie ook instrumenten). Tegenwoordig verstrekken de banken en soms andere financiële instituties leningen aan wooncoöperaties en aan de leden die het recht op gebruik van de woningen kopen of de woning willen verbouwen. Voor leden financieren banken doorgaans tot 85% van het benodigde kapitaal.

De grootste organisatie voor coöperatieve woningen (HSB) heeft ook een systeem opgezet waarbij individuen kunnen sparen om hun toekomstige aandelen te kunnen kopen, en vervolgens voorrang krijgen bij nieuwe ontwikkelingen. De grootste organisaties voor coöperatieve woningen hebben daarnaast ook een soort garantstellingsfonds, waarbij onverkochte appartementen de eerste 7 jaar van hun bestaan worden teruggekocht. Dit komt echter in praktijk weinig voor.

De coöperatie heeft haar eigen budget en staat geregistreerd als een economische vereniging. Wooncoöperaties hebben in de meeste gevallen een lening bij de bank. De bank ziet het eigendom van de coöperatie als onderpand om een lening te verstrekken, naar zowel de wooncoöperatie als de leden. Het gevolg is dat nieuwe wooncoöperaties in de beginperiode vaak een hoge lening hebben bij een bank.

De wooncoöperatie is verantwoordelijk voor verschillende vormen van onderhoud, zoals onderhoud van de woningen en de woonomgeving. Daarnaast is het verplicht om in de begroting budget te

reserveren voor toekomstig onderhoud. In de praktijk is een deel van de maandelijkse vergoeding van de leden zodoende bedoeld voor toekomstig onderhoud. Daarnaast is, waar relevant, de vergoeding ook goed voor het betalen van de rente- en afschrijvingskosten en bedrijfskosten van de coöperatie. Indien de financiële positie van de wooncoöperatie sterk is, dan is het mogelijk dat de vergoeding nihil is. Tegelijkertijd kan de wooncoöperatie de maandelijkse vergoeding verhogen, als de financiële positie daartoe noodzaakt. De maandelijkse vergoeding is vaak afhankelijk van de grootte van de woningen.

Case: Hyllie Gränd 1 in Zweden

In Hyllie Gränd bestaan de kosten voor de huurders uit twee componenten. De leden betalen eenmalig voor hun appartementsrecht en betalen daarnaast nog maandelijkse bijdragen voor de kosten van coöperatie en voor verschillende faciliteiten als verwarming en internet. Gemiddeld gezien komt de eenmalige inleg neer op € 3.413 per m² en de maandelijkse kosten op circa € 7,46 per m², dit is gemiddeld € 455 per maand. In de factsheet in bijlage 1 is de eenmalige inleg en de maandelijkse kosten verder uiteengezet over de verschillende woonvormen binnen de coöperatie.

Case: Hoppet 44 in Zweden

Bij de wooncoöperatie Hoppet 44 bedragen de maandelijkse lasten voor de leden tussen de € 350 - € 650. Dit betekent dat Hoppet 44 circa 39% lager zit ten aanzien van de hypotheek dan het gemiddelde van coöperatieve woonvormen in de desbetreffende gemeente. De kosten voor onderhoud bedragen € 43 per m² per jaar.

Welke instrumenten worden ingezet door overheden om wooncoöperaties te stimuleren?

Zweden kent op dit moment geen instrumenten die gericht zijn op het stimuleren van wooncoöperaties. Wooncoöperaties functioneren als zelfstandige economische verenigingen en hebben derhalve zelfstandig toegang tot financiering via reguliere banken. Huiseigenaren krijgen wel 30% belastingvermindering op de rente-uitgaven voor leningen voor aandelen van coöperaties op de open markt of voor nieuwe appartementen.

In het verleden (vanaf 1945) was er wel sprake van een algemene huisvestingssubsidie vanuit de overheid, ongeacht de woonvorm; zowel huurwoningen, coöperatieve woningen en particulier eigendom kwam hiervoor in aanmerking. Deze vorm van subsidie zou mensen de mogelijkheid geven om te kiezen voor de meest passende huisvestingsvorm voor het eigen huishouden. Er werden mechanismes ingebouwd om speculatie te voorkomen. Ook waren er directe subsidies, waardoor de betaalbaarheid voor iedere burger gehandhaafd bleef. Deze subsidies zijn in de jaren '90 afgeschaafd en het financieringssysteem is gereorganiseerd.

3.5.2 Casestudies in Zweden

BRF Hyllie Gränd 1 - Malmö

Wooncoöperatie BRF Hyllie Gränd is opgericht in 2016. De 139 appartementen staan in de nieuwbouwwijk Hyllie in Malmö. In nieuwbouwwijken in steden in Zweden is het gebruikelijk dat wooncoöperaties ontstaan in nieuwbouwprojecten waar ontwikkelaars bij betrokken zijn. De wooncoöperatie heeft de grond waarop de appartementen staan in 2017 overgekocht, waardoor het deze nu in eigendom heeft. De gemiddelde woonruimte van de coöperatie betreft 61 m² per appartement. Daarnaast worden een aantal gemeenschappelijke ruimten gedeeld als de patio en binnentuin, gedeelde fietsenstalling en een wasruimte.

Nieuwe leden van Hyllie Gränd kopen een aandeel in de vereniging, waardoor zij mede-eigenaar worden van het geheel wat de coöperatie in bezit heeft. Met dit eigenaarschap heeft het lid het recht om in een appartement te leven. Leden kopen zodoende een aandeel van het gehele gebouw of van de gehele coöperatie. Dit lijkt zodoende sterk op de Nederlandse constructie van een Vereniging van Eigenaren. Naast het inkopen betalen huurders een maandelijkse bijdrage. Er is in deze case vrijwel geen sprake van gemeenschapsopbouw.

BRF Hoppet 44 - Huddinge (nabij Stockholm)

Wooncoöperatie BRF Hoppet 44 is opgericht in 2006. De wooncoöperatie heeft 152 appartementen in de gemeente Huddinge, nabij Stockholm. De coöperatie heeft met goedkeuring van de lokale gemeenteraad en met hulp van een makelaarsbedrijf een groot deel van een voormalig huurcomplex heeft overgekocht. De leden betalen een maandelijkse bijdrage aan de hypotheek en onderhoudskosten. Er zijn daarnaast collectieve voorzieningen en activiteiten. De wooncoöperatie heeft een bestuur en heeft een Algemene Ledenvergadering.

3.6 Zwitserland

3.6.1 Wooncoöperaties in Zwitserland

Wat is de ontstaansgeschiedenis van wooncoöperaties in Zwitserland?

De wooncoöperatie is in Zwitserland in de tweede helft van de negentiende eeuw ontstaan als gevolg van de polarisatie in de maatschappij. De snelle groei van de bevolking, de landelijke trek naar de steden en vervolgens de verstedelijking leidde tot kwalitatief gebrekkige woningen in steden als Basel, Bern, Zurich, Winterthur en St. Gallen. Het gevolg was dat federale bedrijven en/of inwoners gemeenschappelijk woningen van hogere kwaliteit wilden realiseren door middel van het oprichten van wooncoöperaties. Een voorbeeld betreft het oprichten van een wooncoöperatie voor spoormedewerkers in 1910 met financiële ondersteuning van federale bedrijven (BEP).

Na de Eerste Wereldoorlog raakte de ontwikkeling van de wooncoöperaties in een stroomversnelling. Het woningtekort was destijds zo groot dat verschillende overheden en steden het bouwen van woningen door wooncoöperaties stimuleerden. De '*Allgemeine Baugenossenschaft Zürich*' (ABZ) is hiervan een voorbeeld. Zij zijn opgericht in 1916 en bouwden woningen voor een relatief lage prijs die toegankelijk waren voor alle verschillende doelgroepen. Een tweede 'golf' vond plaats na de Tweede Wereldoorlog om vergelijkbare redenen. Na 1980 kwam de ontwikkeling van wooncoöperaties in een derde golf terecht. De interesse kwam destijds van een creatieve, meer idealistische doelgroep. Tegenwoordig zijn er verschillen zichtbaar tussen wooncoöperaties, afhankelijk van:

- De oprichters: huurders, filantropen, publieke instellingen, ondernemers, bouwers;
- De doelstelling: woonruimte voor persoonlijke behoefte of die van een specifieke doelgroep, maatschappelijke dienstverlening, en het realiseren van werk of opbrengsten voor leden';
- De grootte: klein 20-tal tot meerdere duizenden woningen, gemiddeld ongeveer 138 woningen;
- De doelgroep: specifieke beroepsgroepen of sociale groepen/mindereden;
- De idealen of waarden: niet alleen economische ondersteuning van leden, maar ook verschillen in sociaal culturele ondersteunende diensten;
- Het bestuur of beheer: zelfadministratie zonder medewerkers, eigen kantoor of externe professionals.

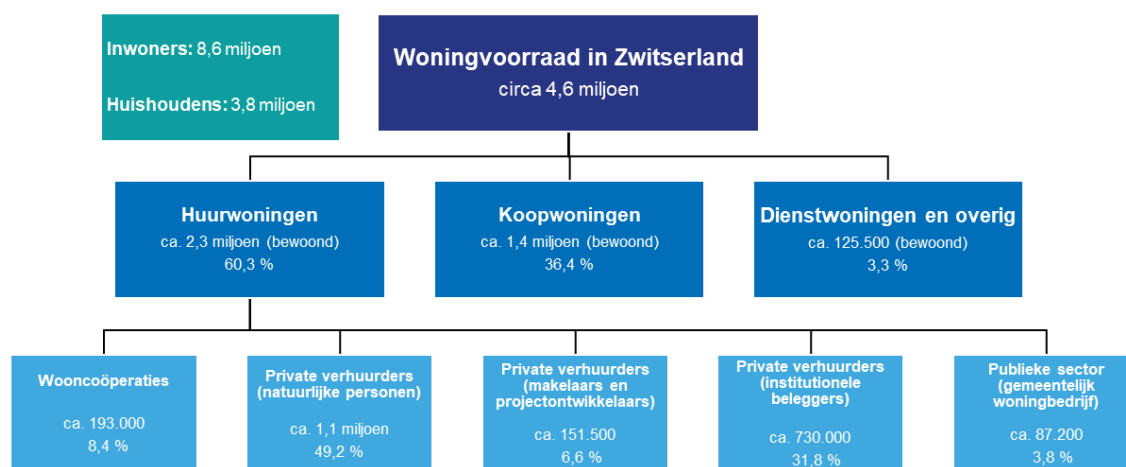
Wat is de positie van wooncoöperaties op de Zwitserse woningmarkt?

De Zwitserse woningmarkt bestaat uit ongeveer 4,6 miljoen woningen. In de volgende figuur wordt duidelijk dat er in Zwitserland duidelijk meer huurwoningen zijn (60,3%) dan koopwoningen (36,4%).

Op de Zwitserse huurmarkt is er een mismatch in vraag en aanbod. In het hoge huursegment is er sprake van overaanbod, terwijl er in het lagere prijssegment een tekort aan huurwoningen is. De gemiddelde huurprijs in Zwitserland ligt op ongeveer € 14 per m², en voor een driekamerappartement wordt gemiddeld netto € 1.199 per maand betaald. Deze prijzen verschillen echter sterk tussen regio's. Voor de middeninkomens is er daarnaast ook een tekort aan betaalbare koopwoningen.

In Zwitserland kent men geen sociale huurwoningsector zoals in de Nederlandse situatie. Het dichtst in de buurt komen gesubsidieerde woningen, die beschikbaar zijn voor lage inkomens.

Figuur 3.15 Woningvoorraad in Zwitserland (2019)



Bron: Bundesamt für Statistik (2021)

Zwitserland kent ongeveer 193.000 woningen in wooncoöperaties, wat neerkomt op ongeveer 4% van de totale woningvoorraad. Politiek gezien worden wooncoöperaties, 'gemeinnützig' woningen, vaak verward met sociale huurwoningen. De doelgroepen verschillen echter, omdat in de wooncoöperatie de doelgroep breder is dan sec lage inkomens. Bij wooncoöperaties staan juist ook het mede-eigenaarschap en solidariteitsbeginselen centraal, naast de winstbeperking en de lage huren. De gemiddelde huurprijs voor een 'gemeinnützige' woning komt neer op gemiddeld netto ongeveer € 980 per maand voor een driekamerappartement. Daarnaast moeten leden een aandeel kopen in de coöperatie, welke worden terugbetaald bij vertrek uit de coöperatie. Er bestaan ook enkele coöperaties met winstoogmerk.

Gemiddeld bedraagt het woonoppervlak in een Zwitserse coöperatiewoning 38 m². Dit is zo'n 12 procent minder dan de 43 m² oppervlakte die andere huurwoningen gemiddeld tellen. Het verschil wordt verklaard doordat de meeste wooncoöperaties in de omgeving van Zürich (en andere Zwitserse steden) te vinden zijn – waar de schaarsheid van ruimte dwingt tot hoge dichtheden. Het verschil met koopwoningen is nog groter: deze meten in Zwitserland gemiddeld 58 m².

Wat is de doelgroep van Zwitserse wooncoöperaties?

De wooncoöperaties kennen in Zwitserland geen specifieke doelgroep, maar over het algemeen kan worden gesteld dat families, ouderen en kwetsbare doelgroepen met een lager inkomen de voornaamste doelgroepen zijn. Indien het opleidingsniveau wordt beschouwd, dan is zichtbaar dat

de leden van wooncoöperaties in relatieve zin vaker lager opgeleid zijn. De inwoners met een hoger opleidingsniveau zijn in vergelijking meer eigenaar van een koopwoning. Een onderzoek naar stedelijke wooncoöperaties (2009) laat zien dat de hogere inkomens ondervertegenwoordigd zijn in coöperatieve woonvormen, terwijl alle andere inkomensgroepen daarentegen wel worden vertegenwoordigd, in het bijzonder de lagere middenklasse. Deze uitkomsten worden opnieuw bevestigd in recent onderzoek, wat in figuur 3.17 is samengevat.

Case: Wir sind Stadtgarten in Zwitserland (met name in Bern)

Wir sind Stadtgarten bouwt alleen meergezinswoningen (voornamelijk voor gezinnen en ouderen). De huurders worden volgens een selectief model toegelaten: het zogeheten *Drei-Drittel-Konzept* waarmee demografische en sociaaleconomische balans in het huurdersbestand wordt beoogd:

- Een derde van de huurders beschikt over 10% eigen kapitaal (van het aandeel in de coöperatie);
- Een derde van de huurders beschikt over meer dan 10% (van het aandeel) als eigen kapitaal;
- Een derde van de huurders beschikt niet over eigen vermogen.

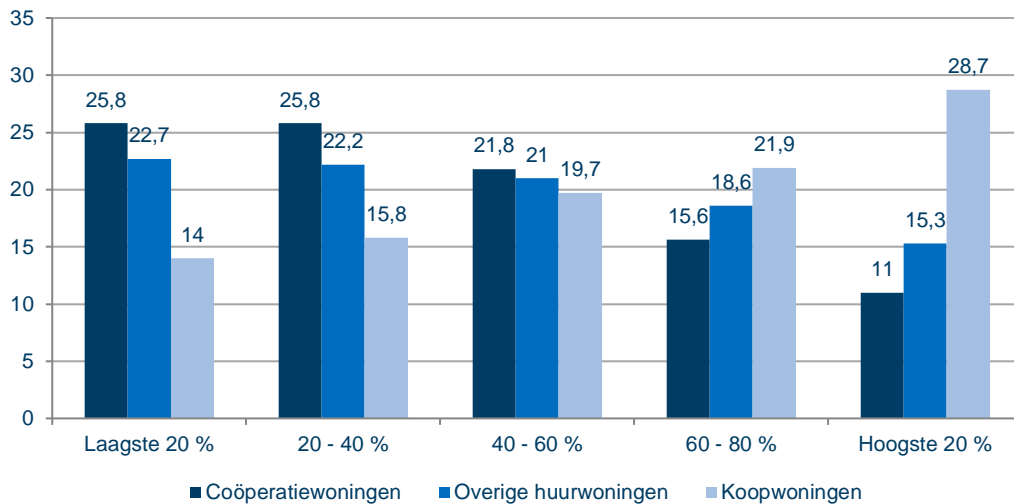
Aangezien het om nieuwbouwprojecten gaat, beschikken de huurders over zeer modern en hoogwaardige woningen. Hiervoor wordt ook een bijbehorende prijs gerekend. Om het aandeel in de coöperatie te verwerven (dit noemt men een *Anteilschein*), betaalt iedere huurder bij toetreding eenmalig CHF 1.000,- per woning (omgerekend circa € 924) plus CHF 5.000,- per kamer (omgerekend circa € 4.620). De daadwerkelijke maandelijkse huur verschilt per locatie: in Bern bijvoorbeeld CHF 186 / m² (dit is circa € 172/ m²) en in Zumikon (Zürich) meer dan CHF 200 / m². Deze prijzen liggen dus fors boven het gemiddelde Nederlandse prijsniveau.

Case: Kalkbreite

Het complex van Kalkbreite is ingedeeld in verschillende woongroepen, zodat alle soorten doelgroepen geaccommodeerd kunnen worden. Zo zijn er meerdere clusters met steeds 10 kleine woonunits voor alleenstaanden of stellen. Daarnaast is er een woongroep met wooneenheden voor gezinnen met kinderen en nog een woongroep voor jongeren van 16-25 jaar. Er wordt nog gewerkt aan nieuwe woonheden speciaal voor ouderen. De coöperatie stelt wel iedereen in staat om lidmaatschap aan te vragen. De bewoners worden door een huurcommissie geselecteerd. Die hanteert diversiteit als criterium. Zodoende let men op leeftijd, geslacht, inkomen/ vermogen, professionele en opleidingsachtergrond en nationaliteit. Personen of huishoudens die achtergesteld zijn op de woningmarkt, bijvoorbeeld als gevolg van migratie of handicap, krijgen speciale aandacht.

Ten aanzien van de kosten dienen leden 4% eigen vermogen in te brengen. De overige 94% bestaat uit leningen uit het gemeentelijk pensioenfonds. Deze 4% komt neer op ongeveer CHF 260,- per m² – omgerekend zo'n 234,- euro per m².

Figuur 3.16 Inkomensverdeling in percentielen, per woonvorm in Zwitserland (2017)



Bron: Universität St. Gallen (2019)

Hoe zijn Zwitserse wooncoöperaties georganiseerd?

De wooncoöperatie in Zwitserland is gebaseerd op het principe dat democratie wordt gestimuleerd aan de hand van (mede)zeggenschap en participatie. Het lidmaatschap is vormgegeven aan de hand van de volgende rechten voor een lid:

- Het gebruikmaken van de algemene diensten van de coöperatie: verschillende coöperaties hebben aanvullende diensten, zoals kinderopvang, gezondheidszorg, sociale diensten en gezamenlijke activiteiten.
- Het participeren in de General Assembly (Algemene Ledenvergadering).
- Het recht op het bijeenroepen van de General Assembly.
- Het recht op inzage van de jaarlijkse financiële cijfers en het rapport van de Raad van Toezicht.
- Het recht op inzage in de lijst van de leden.

Het bestuur van de coöperatie bestaat meestal uit vrijwilligers, alleen de grotere coöperaties hebben een professioneel (betaald) bestuur. Het bestuur wordt gekozen door de ALV. Over het algemeen zijn leden van wooncoöperaties ook actief betrokken bij de besluitvorming binnen de wooncoöperatie, onder meer via de ALV. Zij kunnen gebruikmaken en profiteren van de diensten van de wooncoöperatie. Tegelijkertijd zijn er verschillen zichtbaar in de betrokkenheid van leden op basis van het type wooncoöperatie. Bij de zogenoemde 'arbeiders coöperaties' zijn de leden vrij inactief, zijn er weinig tot geen bijkomende sociale voordelen en is het gemeenschapsgevoel/-bestaan klein. In de kleinschaligere coöperaties zijn de inwoners actiever en is het gemeenschapsgevoel sterker.

Wat is het juridisch kader voor wooncoöperaties in Zwitserland?

De wooncoöperatie is in Zwitserland tegenwoordig gereguleerd via de *Wohnraumförderungsgesetz* (WFG), de federale woonbevorderingswet. De WFG is in 2003 ingesteld, met als doel de bouw en renovatie van huurwoningen voor lage inkomens, de toegang tot woningeigenaarschap, de activiteiten van non-profit woonorganisaties en het onderzoek in de woningmarkt te stimuleren. In de WFG wordt de wooncoöperatie als volgt omschreven: 'een non-profit organisatie die bijdraagt aan betaalbare huisvesting'. De wet bepaalt welke inkomsten wooncoöperaties wel en niet mogen genereren. Deze principes moet de coöperatie ook in statuten vastleggen.

Om uiteindelijk als een maatschappelijke organisatie (*gemeinnützige Organization*) gekwalificeerd te worden, moet worden voldaan aan de minimumvereisten op het gebied van beheer, accounting en auditing.

De vereniging staat open voor iedereen; de voorwaarden zijn minimaal zeven natuurlijke of rechtspersonen, een algemene ledenvergadering, een bestuur van minimaal drie leden, en inschrijving in het handelsregister. Een stichtingskapitaal is niet nodig en het reguliere huurrecht is van toepassing.

Naast de WFG zijn er tevens nationale richtlijnen (*'Nationale Charta'*) van beschikbaar voor wooncoöperaties. De wooncoöperaties moeten bijvoorbeeld meer onderlinge samenwerking realiseren, goede plannen en architectonische oplossingen bij bouw en renovatie bieden en idealen ontwikkelen (zoals zelfhulp, eigen verantwoordelijkheid van leden en samenleven als burens). Deze richtlijnen zijn echter niet in de wet vastgelegd, maar opgesteld door koepelorganisaties en het Federaal Bureau voor Huisvesting (BWO).

Naast de genoemde wet- en regelgeving is er geen specifieke wet- en regelgeving voor wat betreft doelgroepen en inkomens. Het is voor wooncoöperaties wel mogelijk om zelf aanvullende toewijzingseisen of -voorwaarden op te stellen. Als voorbeeld zijn er wooncoöperaties die zich richten op specifieke beroepsgroepen of sociale groepen/minderheden.

Hoe worden wooncoöperaties gefinancierd in Zwitserland?

Commerciële banken verlenen hypotheekleningen tot 80% van de totale investering of de vastgoedwaarde. Vanuit de overheid wordt de ontwikkeling van wooncoöperaties financieel ondersteund (zie ook instrumenten). Voor financiële steun is de regelgeving vastgelegd in een nationale Zwitserse wet, de *'Wohnbauförderungsgesetz'* (WFG). Daarnaast zorgen de kantons eveneens voor financiële stromen/subsidies. Het gaat om subsidie om de huren te verlagen, afhankelijk van de financiële situatie van huurders en de bezettingsnormen, en grond om coöperatieve woningen op te realiseren, in de vorm van 'right to use'.

De wooncoöperaties kunnen een beroep doen op drie verschillende fondsen, die ingezet kunnen worden als tijdelijk vermogen, voor het verlagen van rentelasten, bij de toename van externe financiering en als garantie op ondergeschikte hypotheekleningen (ondergeschikte hypotheekleningen). De fondsen worden beheerd door de koepelorganisatie voor woningcorporaties:

1. *'Fonds de Roulement'* (revolverend fonds)
 - Doelgroep: alle *'gemeinnützige Wohnbauträger'*.
 - Vorming: lening van de federale overheid.
 - Conditie: lid zijn van de koepelorganisatie *'Wohnbougensschaften Schweiz'*, voldoen aan de vereisten van een non-profitorganisatie en het bezit van een eigen kapitaal van tenminste 10%.
 - Rente: de lening varieert van CHF 15.000 tot CHF 50.000 per appartement/woning en moet worden terugbetaald na maximaal 25 jaar. De rente is 2% lager dan de referentie rente zoals is bepaald in het huurrecht, maar is nooit lager dan 1%.
2. *'Solidaritätsfonds'* (solidariteitsfonds)
 - Doelgroep: alle *'gemeinnützige Wohnbauträger'*, maar in bijzonder het bieden van een lening met lager rente voor wooncoöperaties met een beperkt kapitaal (ter aanvulling of vervanging van het revolverend fonds).
 - Vorming: stichtingskapitaal, vrijwillige bijdragen (van leden van wooncoöperaties), rente en financieel inkomen.

- Condities: lid zijn van de koepelorganisatie 'Wohnbaugenossenschaften Schweiz' en voldoen aan de vereisten van een non-profitorganisatie.
 - Rente: de lening varieert van CHF 15.000 tot CHF 50.000 per appartement/woning en moet worden terugbetaald na maximaal 25 jaar. De rente is 2% lager dan de referentie rente zoals is bepaald in het huurrecht, maar is nooit lager dan 1%.
3. *Solinvest* (foundation)
- Doelgroep: alle 'gemeinnützige Wohnbauträger'
 - Vorming: kapitaal in de vorm van schenkingen, lange termijn leningen, vrijwillige donaties (van leden van coöperaties) en financieel inkomen.
 - Rente: aanspraak maken op maximaal 10.000 in aandelenkapitaal. Terugbetaling tot maximaal 10 jaar. Wanneer een lid in zijn nieuwe woning trekt rekent de stichting een vergoeding voor de investering (0,5% beneden de referentie rente binnen het huurrecht).

De eerste tweede fondsen dienen als overbruggingsfinanciering voor nieuwbouw, renovatie en acquisitie van land/vastgoed. Een onderzoek naar het gebruik van de 'Fonds de Roulement' (2011) liet bijvoorbeeld zien dat het vermogen werd ingezet voor renovatie (51%), nieuwbouw (36%) en aankoop van land/vastgoed (11%). Het doel is om de coöperatie woonvorm te promoten, het marktaandeel van non-profit woningontwikkelaars te vergroten of om kwaliteit van de woningbouw te verbeteren. Het laatst genoemde fonds heeft tot doel de kapitaalfondsen van nieuwe coöperaties toe te laten nemen.

Case: Wir sind Stadtgarten in Zwitserland (met name in Bern)

De kosten van iedere coöperatie van Wir sind Stadtgarten bestaan uit de volgende onderdelen: verwerving van de grondpositie (weliswaar via erfpachtconstructie), ontwikkelingskosten, bouwkosten, financieringskosten (incl. afbetaling hypothecaire lening), managementkosten van de *Gesellschaftsgärtnerei* en kosten van het vernieuwingsfonds, met name voor uitgaven aan onderhoud van het complex.

De financiering van de projecten van Wir sind Stadtgarten bestaat voor 20 procent uit eigen kapitaal en dus 80 procent vreemd vermogen. Dit is als volgt opgebouwd:

- 10 procent bestaat uit de coöperatieaandelen (*Anteilscheine*);
- Nog eens 10 procent bestaat uit fondsenwerving. Er wordt een revolverend fonds opgericht uit inleg en goedkope leningen van de federale Zwitserse overheid en de kantons en eventueel middelen van Halter AG;
- De resterende 80 procent is hypothecair krediet dat bij banken is geleend.

Sommige leden van de coöperatie leggen met aanvullend spaargeld meer in dan de minimale 10 procent, om de financieringslast te beperken en daarmee de uiteindelijke woonkosten te verminderen. De huurinkomsten worden weer opnieuw geïnvesteerd in de coöperatie, waardoor die financieel steeds gezonder wordt en ook weer nieuwe investeringen kan doen, in de eigen coöperatie maar ook in nieuw op te richten coöperaties.

Case: Kalkbreite

De financiering van het project berust op gunstige financiële regelingen vanuit de gemeente. De stad Zürich biedt financiële ondersteuning aan van coöperaties die ook voor de laagste inkomens willen bouwen. Coöperaties die voor dit segment (*subventionierter Wohnungsbau*, oftewel gesubsidieerde woningbouw) willen ontwikkelen, krijgen goedkope leningen aangeboden. Zodoende bestaat de financiering van Kalkbreite uit een relatief laag percentage eigen vermogen. De verhouding is als volgt:

- Vreemd vermogen: 94% (lening van het gemeentelijk pensioenfonds - Pensionskasse Stadt Zürich);
- Eigen vermogen: 4% (inbreng door de leden).

Het eigen vermogen van 4 procent is voor het grootste deel gevormd door de inbreng van de bewoners. Dit komt neer op ongeveer CHF 260,- per m² – omgerekend zo'n 234,- euro per m². Het eigen vermogen bestaat verder nog uit de inbreng van de leden die geen bewoner zijn, tien woningcorporaties uit Zürich en tot slot zelfs de stad Zürich. Dit laatste komt omdat gemeenten in Zwitserland ook aandelenkapitaal in wooncoöperaties kunnen kopen. De stad Zürich financiert verder ook het onderhoud van de openbaar toegankelijke delen van het complex.

Welke instrumenten worden ingezet door overheden om wooncoöperaties te stimuleren?

De wooncoöperatie zonder winstoogmerk, of wonen zonder winstoogmerk, wordt in Zwitserland op nationaal niveau gestimuleerd door middel van:

- Directe steun aan de hand van rentevrije leningen of leningen met een lage rente voor non-profit ontwikkelaars op de woningmarkt, in de vorm van obligaties.
- Indirecte steun door het bieden van financiële garanties voor de hypotheek van coöperaties. Deze garanties dekken en financieren tot 90% van de investeringskosten. Deze steun staat in relatie tot het '*Fonds de Roulement*'.
- Financiële bijdrage aan onderzoek naar wooncoöperaties en het promoten van 'best practices'.

Het stimuleren van wooncoöperaties door de kantons verschilt naargelang de woningmarkt in de betreffende regio. Kantons als Zürich en Geneve hebben een lange traditie ten aanzien van het stimuleren van betaalbare woningbouw. De instrumenten zijn met name financieel van aard, zoals het verstrekken van leningen, garanties, bijdragen aan projecten en additionele uitkeringen. Naast de kantons kunnen gemeenten eveneens wooncoöperaties ondersteunen, bijvoorbeeld door het verstrekken van financiële middelen, het aanbieden van grond tegen een gereduceerde prijs en het promoten van wooncoöperaties aan derden (o.a. private investeerders) om de projectontwikkeling gronden of woningen beschikbaar te stellen aan wooncoöperaties.

Over het algemeen kan worden vastgesteld dat financiële steun en het beschikbaar stellen van grond aan wooncoöperaties wijdverspreid is in Zwitserland. De promotie van wooncoöperaties bij projectontwikkelaars/investeerder is relatief nieuw.

3.6.2 Casestudies in Zwitserland

Kalkbreite - Zurich

Wooncoöperatie Kalkbreite is opgericht in 2007, heeft circa 1.900 leden en 153 woningen. De wooncoöperatie zet zich in voor innovatieve woonvormen (o.a. flexwonen), *urban labs* en heeft een hoge participatiegraad van de huurders. De wooncorporatie heeft woningen in verschillende segmenten, maar de focus ligt op de sociale huur. Kalkbreite heeft de volgende doelen met de wooncoöperatie: het ontwikkelen en aanbieden van betaalbare woon- en werkruimte, synergie tussen wonen, werken en cultuurvorming tot stand brengen, bevorderen van een gezonde sociale mix in de buurt en gemeenschapsvorming en bevorderen van duurzaamheid

Wir sind Stadtgarten - Bern

Wooncoöperatie Wir sind Stadtgarten streeft als non-profit wooncoöperatie naar het creëren van permanent betaalbare woningen voor gezinnen en ouderen in steden en gemeenschappen. De wooncoöperatie neemt deel aan algemene prestatie- en investeerderscompetities of directe prijzen door openbare of particuliere bedrijven voor de implementatie van nieuwe, betaalbare huisvestingsprojecten of woningcoöperaties in het bouwrecht of het verkooprecht. De wooncoöperatie zorgt voor de voorfinanciering en het beheer van het gehele ontwikkel- en realisatieproces - in samenwerking met de stad, de gemeente of de bouwautoriteit. Anno 2021 heeft de wooncoöperatie 189 woningen in bezit.

4 Synthese landenvergelijking

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt per onderzoeksvraag een antwoord geformuleerd op basis van de ervaringen in de verschillende onderzochte landen. Het hoofdstuk functioneert daarmee als opmaat naar hoofdstuk 5, waarin de toepasbaarheid van de ervaringen in de onderzochte Europese landen op de situatie in Nederland wordt toegelicht.

4.2 Wat is de ontstaansgeschiedenis van wooncoöperaties?

Plaatsbepaling Nederland

De wooncoöperatie of destijds coöperatieve woningbouwvereniging kent in Nederland een traditie die teruggaat naar de negentiende eeuw. De opgenomen beschrijving van de ontstaansgeschiedenis in hoofdstuk 2 liet daarbij zien dat de coöperatieve woningbouwvereniging zich in de twintigste eeuw in Nederland heeft doorontwikkeld naar de hedendaagse woningcorporaties. Daarbij komt de woningcorporatie met een vereniging als rechtspersoon steeds minder voor. Zij worden steeds vaker omgezet naar een stichting. De herziene Woningwet (2015) biedt echter de mogelijkheid voor een terugkeer (zij het in een andere vorm) van de coöperatieve woningbouwvereniging.

Vergelijking met andere Europese landen

De wooncoöperatie kent in de verschillende Europese landen eveneens een lange traditie, die meer dan eens teruggaat naar de negentiende eeuw. De wooncoöperatie als gemeenschappelijke zelforganisatie was net als in Nederland in hoofdzaak het antwoord op een tekort aan betaalbare woningen en/of een gebrekkige kwaliteit van woningen voor de arbeiders- en middenklasse. De gemeenschappelijkheid zou zorgen voor lagere kosten, een hogere kwaliteit en meer eigenaarschap. Daarnaast zorgde het ontstaan van de wooncoöperatie ervoor dat individuen met onvoldoende draagkracht toch de mogelijkheid kregen om zeggenschap uit te oefenen over of invloed te hebben op de woning.

Zoals hoofdstuk 3 al liet zien heeft de verdere doorontwikkeling van de wooncoöperatie in ieder land zijn eigen spoor gevolgd. In Duitsland, Oostenrijk en Zwitserland heeft dit geleid tot grootschalige organisaties die enigszins in voorkomen vergelijkbaar zijn met de woningcorporatie in Nederland. In Denemarken en Zweden wijkt de situatie af, omdat hier marktwerking een veel grotere rol is gaan spelen. Daardoor zijn de bijdragen van de bewoners relatief hoog in vergelijking met de andere onderzochte landen en bestaat de doelgroep in toenemende mate ook uit de hogere inkomens.

4.3 Hoe groot is de rol van wooncoöperaties op de woningmarkt?

Plaatsbepaling Nederland

De Evaluatie van de herziene Woningwet (2019) laat zien dat 'er in de periode sinds de invoering van de herziene Woningwet maar zeer beperkt ervaring is opgedaan met het oprichten van wooncoöperaties'. Hoewel verschillende initiatieven van wooncoöperaties sindsdien in ontwikkeling of in onderzoek zijn is en blijft de rol van wooncoöperaties op de Nederlandse woningmarkt in de huidige situatie zeer beperkt.

Voor de beschikbaarheid van betaalbare huurwoningen is in Nederland een veel grotere rol weggelegd voor woningcorporaties. Daarnaast zetten woningcorporaties, onder andere na de invoering van de herziene Woningwet, steeds meer in op het vergroten van zeggenschap voor huurders (huurdersparticipatie), het bevorderen van sociale cohesie en 'community-building' (gemeenschap). De

Vergelijking met andere Europese landen

In tegenstelling tot Nederland is het marktaandeel van woningcoöperaties in de andere onderzochte landen beduidend groter. Landen met een relatief groot aandeel van wooncoöperaties in de totale woningvoorraad zijn Oostenrijk en Zweden en Oostenrijk, met een aandeel van respectievelijk 11% en 24%. De marktaandelen in Zwitserland (4%), Duitsland (5%) en Denemarken (8%) liggen lager, maar zijn nog steeds substantieel in vergelijking met Nederland. Een belangrijke reden hiervoor is de ontwikkeling in Nederland van de coöperatieve woningbouwvereniging, zoals die vanuit de negentiende eeuw, naar de hedendaagse woningcorporatie als stichting.

Gelet op de genoemde marktaandelen in de totale woningvoorraad is het belang van de wooncoöperatie in de meeste landen beperkt. Ook in verhouding en vergelijking met de sociale huurwoningmarkt lijkt het aandeel wooncoöperatie woningen beperkt. Al is deze vergelijking lastig, gezien de uiteenlopende definities die voor de sociale huurwoningmarkt worden gehanteerd in de verschillende landen. Er zijn geen data bekend bij de onderzoekers waarin deze gelijk worden getrokken. Daarnaast zijn ook niet alle woningen in wooncoöperaties per se sociaal van aard.

4.4 Wat is de doelgroep van wooncoöperaties?

Plaatsbepaling Nederland

De wooncoöperatie wordt in Nederland als mogelijke oplossing gezien voor doelgroepen die op de huidige woningmarkt onvoldoende aan bod komen. De meeste wooncoöperatiewoningen zijn bedoeld voor lage- en middeninkomens, waarbij het de bedoeling is dat de woningen op lange termijn toegankelijk blijven voor huishoudens met een laag- en middeninkomen. Daarnaast ontstaan wooncoöperaties vanuit gelijkgestemden of personen met gemeenschappelijke interesses, bijvoorbeeld het leveren in een gemeenschap of duurzaamheid. Als er een huurwoning vrijkomt binnen de wooncoöperatie, bepaalt de wooncoöperatie -binnen de wettelijke kaders- zelf aan wie de woning wordt toegewezen (coöptatie of ballotage). Indien een wooncoöperatie woningen overneemt van een woningcorporatie, dan worden vanuit de herziene Woningwet (2015) eisen gesteld aan de doelgroep.

Vergelijking met andere Europese landen

De doelgroep van wooncoöperaties kent in de verschillende Europese landen overeenkomsten met de doelgroep in Nederland. De wooncoöperatie kent doorgaans en historisch een doelgroep uit de lagere of de middeninkomensklasse omdat deze doelgroep onvoldoende werd en wordt bediend op de woningmarkt. De wooncoöperaties in bijvoorbeeld Duitsland en Oostenrijk laten echter zien dat de wooncoöperatie als woonvorm tevens kan worden ingezet voor andere doelgroepen die onvoldoende aan bod komen op de woningmarkt. In Wenen (Oostenrijk) is de doelgroep van wooncoöperaties met name de economische middenklasse, omdat de gemeentelijke huisvesting zich met name richt op de lagere inkomensklassen. In Duitsland is zichtbaar dat nieuwe wooncoöperaties zich onder andere richten op doelgroepen die heden ten dage tussen wal en schip ('niche') vallen, zoals alleenstaanden of ouderen.

Tegelijkertijd hebben veranderende marktomstandigheden en/of veranderende wet- en regelgeving invloed op het veranderen/verschuiven van doelgroepen. In Denemarken en Zweden hebben de toenemende druk op de woningmarkt, de daarbij behorende prijsstijgingen en de afschaffing van prijsregulatie (in Zweden) er bijvoorbeeld voor gezorgd dat de doelgroep van wooncoöperaties verschoof naar hogere inkomensklassen. Evenwel is in Duitsland zichtbaar dat in tijden van een meer ontspannen woningmarkt jongeren of families doelgroep zijn van wooncoöperaties.

Kort samengevat is de wooncoöperatie in de verschillende Europese landen met name een woonvorm voor doelgroepen die op de woningmarkt onvoldoende kunnen voorzien in de woonbehoefte. Vanwege beschikbaarheid en betaalbaarheid zijn lagere of de middeninkomensklasse een belangrijke doelgroep voor een wooncoöperatie, maar afhankelijk van de omstandigheden in een bepaald land worden ook andere doelgroepen (zoals de hogere inkomens of specifieke doelgroepen zoals alleenstaanden of ouderen) bediend.

4.5 Hoe zijn wooncoöperaties georganiseerd (zeggenschap/eigendom)?

Plaatsbepaling Nederland

De wooncoöperatie in Nederland is georganiseerd met een vereniging of coöperatie als rechtspersoon. De herziene Woningwet definieert de wooncoöperatie als 'een vereniging met volledige rechtsbevoegdheid 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'. Daarbij schrijft de herziene Woningwet voor dat een wooncoöperatie die woningen of een woningcomplex overneemt van een woningcorporatie een vereniging is. De vereniging en de 'coöperatie' (voorheen een coöperatieve vereniging) kennen een gelijke organisatiestructuur, waarbij de leden zeggenschap hebben via de Algemene Ledenvergadering of de keuze hebben voor een bestuur. De vereniging heeft echter geen winstoogmerk, terwijl de leden van een coöperatie wel gezamenlijk winst mogen nastreven. Daarnaast kunnen andere partijen, die geen lid zijn van de coöperatie, investeren in de coöperatie. Indien noodzakelijk of wenselijk kan tevens een raad van toezicht of een 'lichtere' raad van advies als toezichtsorgaan worden ingesteld.

Naast de Woningwet-variant, kent Nederland ook initiatieven die verwerven buiten de bedoelde beleidsregel²⁵ in de Woningwet, en in toenemende mate ook van nieuwbouw initiatieven. Deze vormen van wooncoöperaties zijn in mindere mate gereguleerd en verankerd in de wet- en regelgeving. Hierdoor zijn de organisatievormen voor deze wooncoöperaties nog minder voorgeschreven en kan, naast een verenigingsvorm ook gekozen worden voor een stichting of een besloten vennootschap.

Vergelijking met andere Europese landen

De wooncoöperatie in de Europese landen is in de regel eveneens georganiseerd aan de hand van een verenigingsstructuur met een bestuur en een (jaarlijkse) Algemene Ledenvergadering (ALV). Het bestuur wordt doorgaans gekozen door de leden van de wooncoöperatie. Ieder lid heeft recht op deelname aan de ALV. Naast het bestuur kan er sprake zijn van verschillende commissies of groepen, die zich specifiek richten op één onderwerp. Binnen verschillende wooncoöperaties (bijvoorbeeld in Duitsland) is zichtbaar dat de organisatiestructuur wordt uitgebreid met onder andere een raad van toezicht, met name bij omvangrijke wooncoöperaties.

Eén van de belangrijkste onderwerpen voor een (bestaande) wooncoöperatie betreft de woningtoewijzing. De zeggenschap voor wat betreft woningtoewijzing is echter soms beperkt. De

²⁵ Beleidsregel experiment verkoopregels wooncoöperaties.

woningtoewijzing is dan onderhevig aan wet- en regelgeving. De wooncoöperaties in Oostenrijk zijn door de jaren heen bijvoorbeeld sterk gegroeid en geïnstitutionaliseerd, hetgeen ertoe heeft geleid dat de participatie door de leden en het beïnvloeden van de woningtoewijzing is afgenomen. De wooncoöperaties hebben momenteel zelf namelijk niet of nauwelijks invloed op de woningtoewijzing, omdat de woningtoewijzing door de gemeente wordt gedaan of de woningtoewijzing dient te voldoen aan (regionale) wet- en regelgeving.

Naast de interne organisatie van een wooncoöperatie is in verschillende landen sprake van koepelorganisaties, die wooncoöperaties vertegenwoordigen en faciliteren. Daarnaast kan een dergelijke organisatie tevens een meer toezichhoudende functie hebben.

4.6 Wat is het juridisch kader voor wooncoöperaties?

Plaatsbepaling Nederland

De wooncoöperatie in Nederland dient te voldoen aan de bepalingen uit de herziene Woningwet als de wooncoöperatie woningen overneemt van een woningcorporatie. Daarbij wordt bijvoorbeeld gesteld dat tenminste vijftig procent van de leden van de wooncoöperatie bij oprichting behoort tot de doelgroep van woningcorporaties.

Wooncoöperaties waarbij sprake is van een nieuwbouw initiatief of overname van bezit buiten de bedoelde beleidsregel²⁶ uit de Woningwet, zijn geen onderdeel van de Woningwet, en hiermee minder sterk verankerd in de wet- en regelgeving op het gebied van wonen. Deze wooncoöperaties kunnen bijvoorbeeld gebruikmaken van het Nederlandse vennootschapsrecht.

Vergelijking met andere Europese landen

De wooncoöperatie is in de verschillende Europese landen eveneens verankerd in de landelijke wet- en regelgeving, maar bij de uitwerking worden per land verschillende accenten gelegd. In Denemarken, Duitsland en Zweden is bijvoorbeeld sprake van een wetgeving specifiek voor wooncoöperaties of 'housing cooperatives', waarin is vastgelegd dat leden een lidmaatschap of aandelen kopen en dat de kosten voor beheer en onderhoud moeten worden gedekt. Zij schrijven geen specifieke doelgroepen voor wooncoöperaties voor.

In Oostenrijk geeft de 'Austrian Limited Profit Housing Act' (LPH-Act, Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz) een gedetailleerd wettelijke kader voor het handelen van wooncoöperaties. Vanuit de wet staan GBV- wooncoöperaties onder toezicht van de overheid en is bepaald dat een wooncoöperatie tenminste zestig leden hebben. Daarnaast reguleert de LPH-Act ook het beheer en de kosten- en huurberekeningen van de wooncoöperaties evenals de woningtoewijzing en de hoogte van de huurprijzen.

In Zwitserland is de wooncoöperatie gereguleerd via de 'Federal Housing Promotion Act' (WFG). De WFG is ingesteld met als doel de bouw en renovatie van huurwoningen voor lage inkomens, de toegang tot woning-eigenaarschap, de activiteiten van non-profit woonorganisaties en het onderzoek in de woningmarkt te stimuleren. Naast de WFG zijn er tevens nationale richtlijnen ('Nationale Charta') van toepassing voor wooncoöperaties. De wooncoöperaties moeten bijvoorbeeld meer onderlinge samenwerking realiseren, goede plannen en architectonische oplossingen bij bouw en renovatie bieden en idealen ontwikkelen (zoals zelfhulp, eigen verantwoordelijkheid van leden en samenleven als burens). Deze richtlijnen zijn echter niet in de wet vastgelegd, maar opgesteld door koepelorganisaties en het Federaal Bureau voor Huisvesting (BWO).

²⁶ Beleidsregel experiment verkoopregels wooncoöperaties.

4.7 Hoe worden wooncoöperaties gefinancierd?

Plaatsbepaling Nederland

De wooncoöperatie in Nederland wordt gefinancierd door de leden van de wooncoöperaties. Zij betalen huur en een lidmaatschapsbijdrage. De lidmaatschapsbijdrage voor de vereniging is geen onderdeel van de huurprijs en de huurovereenkomst. De hoogte van de lidmaatschapsbijdrage mag de wooncoöperatie zelf bepalen. De lidmaatschapsbijdrage wordt betaald om de kosten die betrekking hebben op de vereniging te dekken, zoals bijvoorbeeld de onkosten van de algemene ledenvergadering (ALV), een gemeenschappelijke activiteit en de activiteiten van aanwezige commissies. De externe financiering in Nederland vindt plaats door reguliere banken, hetgeen in de praktijk als uitdaging wordt ervaren omdat banken niet of nauwelijks bekend zijn met de wooncoöperatie als verschijningsvorm.

Vergelijking met andere Europese landen

De wooncoöperatie kent voor wat betreft de financiering verschillen én gelijkenissen met Nederland in de verschillende Europese landen. De verschillen hebben onder andere betrekking op de eigendomssituatie van de bewoners of leden van de wooncoöperatie. In de Scandinavische landen is er bijvoorbeeld geen sprake van huurders, maar kopen bewoners het recht om in een coöperatiewoning te wonen. In Denemarken heeft de wooncoöperatie zijn eigen leningen en hypotheek. Daarnaast betalen de leden aan de wooncoöperatie een vergoeding ('fee') in plaats van een huurprijs. De vergoeding wordt betaald door alle leden van de wooncoöperatie en is met name bestemd voor de onderhoudskosten, de hypothecaire betalingen en alle gemeenschappelijke kosten ('Faellesudgifter') van de exploitatie van het vastgoed (belastingen en schoonmaak, etc.). In Oostenrijk zijn de leden van de wooncoöperatie in de meeste gevallen verplicht om eigen vermogen in te brengen. De hoogte van de bijdrage is sterk afhankelijk van de regionale subsidieprogramma's. In Duitsland wordt de wooncoöperatie in hoofdzaak gefinancierd door de leden die aandelen kopen.

De wooncoöperatie kent in onder andere Duitsland, Denemarken en Zweden voor wat betreft de externe financiering een vergelijkbare positie als in Nederland: de wooncoöperatie wordt gezien als een reguliere klant. In Oostenrijk zijn echter voor het financieren van betaalbare woningbouw in 1994 bijvoorbeeld 'Housing Construction Banks' opgezet. De betreffende banken profiteren van belastingvoordelen en dienen betaalbare woningbouwprojecten te financieren tegen een langdurige lage rente. De banken generen vermogen door Housing Construction Convertible Bonds (HCCB's) uit te geven aan private investeerders, waarna zij leningen kunnen aanbieden aan wooncoöperaties.

Kortom, de leden van de wooncoöperatie leveren in de Europese landen op verschillende wijzen een financiële bijdrage aan de wooncoöperatie. De bijdrage kan variëren van het kopen van aandelen, het betalen van een periodieke huurbedrag en het kopen van een bewoningsrecht. Voor wat betreft de externe financiering door banken heeft alleen Oostenrijk een bank die zich specifiek richt op betaalbare woningbouw en is ingericht op onder andere het financieren van wooncoöperaties.

4.8 Welke instrumenten worden ingezet om wooncoöperaties te stimuleren?

Plaatsbepaling Nederland

De wooncoöperatie wordt in Nederland gestimuleerd door zowel de landelijke als de lokale overheden. In paragraaf 2.10 is hiervan al een overzicht opgenomen. In vergelijking met de

onderzochte landen is het stimuleringsbeleid in Nederland echter bescheiden van omvang en vooral gericht op kennisondersteuning. Daarnaast is ook enige aandacht voor financiële ondersteuning waaronder het verkopen van woningen tegen 50% van de marktwaarde door woningcorporaties, zoals vastgelegd in de herziene Woningwet of het ter beschikking stellen en labelen van bouw kavels voor initiatieven van woning coöperaties zoals in Amsterdam.

Vergelijking met andere Europese landen

De wooncoöperaties worden in de verschillende Europese landen op vergelijkbare wijze gefaciliteerd en gestimuleerd. In Duitsland is bijvoorbeeld sprake van specifieke steunprogramma's gericht op het oprichten van nieuwe wooncoöperaties of het renoveren van woongebouwen. Voor nieuwbouw gelden tevens reguliere subsidies en enkele privileges, bijvoorbeeld met betrekking tot het verkrijgen van grond. In Oostenrijk ondersteunen overheden wooncoöperaties eveneens door middel van het beschikbaar stellen van bouwgrond of pachtgrond tegen een gereduceerde prijs. In Zwitserland kunnen wooncoöperaties een beroep doen op drie verschillende fondsen, die ingezet kunnen worden als tijdelijke vermogen, voor het verlagen van rentelasten bij de toename van externe financiering en als garantie op achtergestelde hypotheek: het *Fonds de Roulement*, het *Solidaritätsfonds* en het *Solinvest*. Het beoogde solidariteitsfonds van de gemeente Amsterdam is gebaseerd op het Zwitserse 'Fonds de Roulement'.

Een aantal van de ingezette instrumenten in de onderzochte landen zijn echter nieuw voor Nederland. Zoals eerder opgemerkt kent Oostenrijk bijvoorbeeld specifiek op de doelgroep gerichte '*Housing Construction Banks*' waardoor met name de financiering van woon coöperaties wordt vergemakkelijkt. Daarnaast hanteert de overheid in Oostenrijk een landelijke vrijstelling van de vennootschapsbelasting voor wooncoöperaties, maar zijn wooncoöperaties als tegenprestatie wel verplicht om winsten te investeren volgens de LPH-Act, die erop gericht is om betaalbare woningen te realiseren.

In Duitsland is het voor coöperaties toegestaan om te handelen naar 'income tax privilege', waardoor zij geen winstbelasting betalen. Het doel van de regeling is om het eigen vermogen stabiel te houden en om de wooncoöperatie aan financiële kracht te laten winnen. Op lange termijn zorgt de regeling voor behoud van gefinancierde projecten op grotere schaal. Tegelijkertijd zien verschillende (jongere) wooncoöperaties af van de regeling om de mogelijkheid open te houden voor het commercieel verhuren van woningen. Daarnaast kunnen huishoudens met een woonrechtverklaring (WBS) of inkomens binnen de inkomensgrenzen voor een WBS in Duitsland, financiering krijgen als zij in een wooncoöperatie in Berlijn willen gaan wonen. Het gaat bijvoorbeeld om financiering voor de aankoop van aandelen of de betaling van project gerelateerde participatie, die een voorwaarde zijn voor het toetreden van een wooncoöperatie in Berlijn.

Als laatste heeft Zwitserland het promoten van wooncoöperaties bij projectontwikkelaars en/of investeerders als relatief nieuw instrument geïntroduceerd. In Nederland is het voorschrijven van een percentage sociale huurwoningen in nieuwbouwprojecten gebruikelijk, maar is het promoten van wooncoöperaties bij projectontwikkelaars niet aan de orde.

4.9 Wat is de maatschappelijke impact? En wat zijn succes- en faalfactoren?

In het algemeen kan gesteld worden dat de wooncoöperatie een functie heeft op de woningmarkt en maatschappelijke impact genereert. De maatschappelijke impact van wooncoöperaties moet gezien worden in het licht van de vierdeling beschikbaarheid, betaalbaarheid, zeggenschap en gemeenschapsvorming.

Het overkoepelende beeld wat ontstaat uit de vergelijking van alle onderzochte initiatieven is dat er sprake is van een *trade-off* met aan de ene kant veel beschikbaarheid en betaalbaarheid (door grote coöperaties met grote bouwvolumes en relatief gunstige kosten, waardoor de huur laag kan blijven). In dat geval is de schaalgrootte van de coöperatie dusdanig, dat er een zekere anonimiteit ontstaat – ten koste van de zeggenschap en gemeenschap van de huurders. Die zeggenschap en gemeenschap is juist groot bij kleine coöperaties, met vaak minder dan 100 woningen in bezit.

Plaatsbepaling Nederland

In Nederland zijn er geen grote wooncoöperaties die veel woningen bezitten of nog gaan realiseren. Het betreft doorgaans coöperaties met minder dan 100 woningen. Zij hebben een huurprijs die niet significant lager is dan bij een traditionele woningcorporatie. Het beeld is dus dat in Nederland de impact niet gerelateerd is aan de aspecten beschikbaarheid en betaalbaarheid. Er is daarentegen wel een duidelijk grotere mate van zeggenschap over de woonvorm en gemeenschapsvorming zichtbaar in vergelijking met de situatie bij een traditionele woningcorporatie.

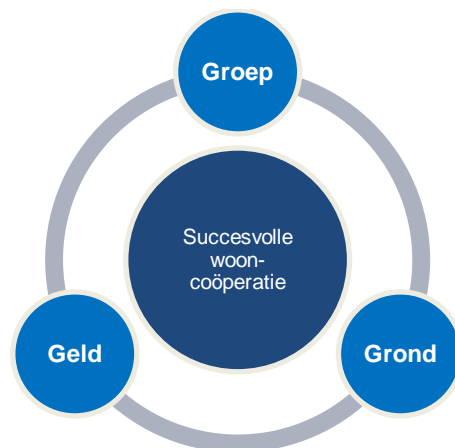
Vergelijking met andere Europese landen

In het buitenland is de situatie omgekeerd. In de onderzochte landen hebben wooncoöperaties in omvang een veel grotere betekenis dan in Nederland, met aantallen wooneenheden die in Nederland vergelijkbaar zijn met de middelgrote en grote woningcorporaties. In veel gevallen ligt het huurprijsniveau lager dan andere vormen van huur. Bij deze coöperaties zijn gemeenschapsvorming en zeggenschap daarentegen van ondergeschikt belang, met name bij de grote coöperaties met duizenden wooneenheden.

Succes- en faalfactoren

Zowel in Nederland als in het buitenland zijn de factoren die het succes van de coöperatieve woonvorm bepalen samen te vatten in “de drie G’s”.

Figuur 4.1 De drie kerningrediënten van een succesvolle wooncoöperatie



- Allereerst is een **groep van gelijkgestemden** nodig: er moet een gedeeld ideaal zijn. Het ideaal kan vergroting van de beschikbaarheid en betaalbaarheid van woonruimte zijn, zoals bij de arbeiderscoöperatieën in het buitenland, vele decennia geleden. In Nederland lijkt het ideaal van zeggenschap over de eigen woonvorm en gemeenschapsvorming dominant te zijn. Naast een gedeeld ideaal dient binnen de groep sprake zijn van:
 - Hoge mate van verantwoordelijkheid voor het ontwikkelen en beheren van de woningen en de woonomgeving, hetgeen tevens **kennis en kunde** vraagt;

- De hoge mate van vrijwillige inzet van (een deel van) de leden van de wooncoöperatie ('de lange adem').
- Vervolgens is **geld** nodig.
 - Bij nieuwbouw is er een slim voorfinancieringsmodel nodig. De meeste coöperaties vragen een eigen inbreng van de leden, die in het buitenland in de tienduizenden euro's kan lopen. Het restant wordt met hypothecair krediet gefinancierd. Kleine coöperaties hebben duidelijk moeite met het verkrijgen van een hypotheek. Dit komt in Nederland doordat banken te weinig kennis en ervaring met de financiering van wooncoöperaties hebben. Bij kleine coöperaties is echter ook de ongunstige risicoverwachting debet aan de financieringsproblemen. Kleine coöperaties weten dit op te lossen met uitgifte van obligaties.
 - Ook de forse mate van subsidiëring en verstrekking van leningen tegen zeer gunstige condities in het buitenland draagt bij aan succesvolle financiering van wooncoöperaties.
- De derde belangrijke pijler is de verwerving van **grondposities**. Bij de meeste coöperaties wordt de grond via erfpachtconstructies gehuurd, wat voor een relatief lage financieringslast zorgt. Ook wanneer er sprake is van aankoop van de grond, gebeurt dit bij de succesvolle coöperaties met financiële ondersteuning van de overheid.

In de voorbije jaren zijn verschillende stimuleringsinstrumenten ontwikkeld om wooncoöperaties te faciliteren en te stimuleren en de slaagkans te vergroten. Desalniettemin blijft het succes van de wooncoöperatie in de basis afhankelijk van de leden van de wooncoöperatie die het gezamenlijk moeten doen.

5 Toepasbaarheid en overdraagbaarheid

5.1 Inleiding

In het voorliggende hoofdstuk wordt op basis van de opgedane ervaringen met wooncoöperaties elders een doorvertaling naar de Nederlandse woningmarkt. Daarbij worden de volgende onderzoeksvragen beantwoord:

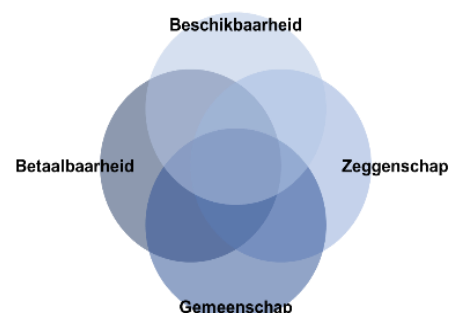
- In hoeverre kan de wooncoöperatie, op basis van de ervaringen in de Europese landen en op de Nederlandse woningmarkt, een **toegevoegde waarde** in Nederland leveren zowel in de volkshuisvestelijke opgave als op kwalitatief gebied? En in hoeverre zijn de ervaringen in de Europese landen overdraagbaar naar Nederland?
- Welke **instrumenten** kunnen, op basis van de ervaringen in de Europese landen en op de Nederlandse woningmarkt, wordt ingezet om wooncoöperaties te stimuleren/te faciliteren? En in hoeverre zijn de instrumenten effectief voor de Nederlandse woningmarkt?

5.2 Wat is de toegevoegde waarde?

5.2.1 Wat is toegevoegde waarde van wooncoöperaties voor Nederland?

De wooncoöperatie als middel voor de betaalbaarheid en de beschikbaarheid

De toegevoegde waarde van wooncoöperaties op de landelijke, volkshuisvestelijke opgaven met betrekking tot de beschikbaarheid van betaalbare woningen is vooralsnog beperkt. Het aantal woningen in eigendom van wooncoöperaties is beperkt. De *Evaluatie van de herziene Woningwet (2019)* laat zien dat 'er in de periode sinds de invoering van de herziene Woningwet maar zeer beperkt ervaring is opgedaan met het oprichten van wooncoöperaties'. Daarnaast ligt het initiatief voor een wooncoöperatie in Nederland bij bewoners (van onderop), waardoor zij veelal beperkt van omvang zijn.



De bijdrage van de wooncoöperaties aan de totale woningvoorraad van de onderzochte Europese landen ligt tussen de 4-11%, waarmee de bijdrage aan de beschikbaarheid aanwezig, maar beperkt is. Zweden is hierop een uitzondering, hier maken de wooncoöperaties met 24% een belangrijk deel uit van de woningvoorraad. De Zweedse en Deense wooncoöperaties hebben meer het karakter van de Nederlandse vrije huursector. De grootschalige wooncoöperaties in andere Europese landen hebben meer kenmerken van de woningbouwvereniging zoals die zich in Nederland heeft ontwikkeld naar de woningcorporatie als stichting.

In Nederland voorzien de hedendaagse woningcorporaties in het realiseren van een betaalbare woningvoorraad voor de lage en -in toenemende mate- voor de middeninkomens. De woningcorporaties hebben ongeveer 2,3 miljoen woningen in eigendom. Om deze reden is het niet te verwachten dat de wooncoöperatie op (korte) termijn in hoge mate bij zal dragen aan de landelijke opgaven met betrekking tot beschikbaarheid en betaalbaarheid. Nederland heeft in de hedendaagse woningcorporaties een bestaande sector die op grotere schaal toegevoegde waarde kan leveren.

De wooncoöperatie als middel om zeggenschap en gemeenschap te realiseren

De toegevoegde waarde van wooncoöperaties is met name gelegen in het realiseren van (gemeenschappelijke) en lokale woonbehoeften door doelgroepen die daar op de woningmarkt niet in kunnen voorzien, waarbij de leden van de wooncoöperatie gezamenlijk (volledig) zeggenschap hebben over de woning en de woonomgeving. De gemeenschappelijke woonbehoefte kan betrekking hebben op de betaalbaarheid van de woning, maar tevens op specifieke kenmerken zoals gemeenschappelijkheid, duurzaamheid, toegankelijkheid en dergelijke.

In de bestudeerde landen wordt zichtbaar dat de kleinere wooncoöperaties in bovenstaande voorzien. In de veelal meer grootschalige wooncoöperaties is de zeggenschap en/of gemeenschap vaak beperkt, bijvoorbeeld tot zeggenschap in de ALV, of afhankelijk van initiatieven die bewoners zelf organiseren. Deze vormen van wooncoöperaties zijn daarmee eveneens meer vergelijkbaar met de Nederlandse woningbouwverenigingen, dan met de meer kleinschalige wooncoöperaties die daadwerkelijk een toegevoegde waarde hebben in zeggenschap en gemeenschap.

De toegevoegde waarde van wooncoöperaties op de Nederlandse woningmarkt is met name gelegen in het realiseren van specifieke woonbehoeften voor doelgroepen die daar op de woningmarkt niet in kunnen voorzien én de verantwoordelijkheid voor en de betrokkenheid bij een wooncoöperatie willen nemen. Het gaat daarbij met name om kleinschalige projecten. Indien de kleinschalige(re) wooncoöperaties zich in de toekomst door ontwikkelen naar grootschaliger wooncoöperaties, dan wordt bewogen in de richting van de woningbouwvereniging zoals die in het verleden in Nederland zich voordeed. Daarnaast bewegen steeds meer woningcorporaties, onder andere onder de herziene Woningwet, naar meer zeggenschap voor huurders, bijvoorbeeld bij nieuwbouw- en renovatieprojecten, of in beheer.

5.2.2 In hoeverre zijn de internationale ervaringen overdraagbaar naar Nederland?

De internationale ervaringen met betrekking tot zeggenschap en gemeenschap zijn in hoge mate overdraagbaar naar Nederland. Opgemerkt dient te worden dat Nederland vanuit het perspectief van de wooncoöperatie in verschillende landen waar met name sprake is van grootschalige wooncoöperaties afwijkt. De grootschaligere wooncoöperatie in de betreffende landen hebben kenmerken van de woningcorporaties in Nederland. De omvang is daarbij een belangrijk kenmerk. In verschillende landen hebben wooncoöperaties een dusdanige omvang dat de mate van zeggenschap voor leden van de wooncoöperatie per definitie beperkter is. Tegelijkertijd leveren de wooncoöperaties daar de meeste toegevoegde waarde op de beschikbaarheid van (betaalbare) woningen. Voor de huidige Nederlandse situatie geldt dit voor de lokale beschikbaarheid van betaalbare woningen, maar in brede zin lijken de Nederlandse woningcorporaties een logischer vehikel om de brede beschikbaarheid en betaalbaarheid te laten toenemen.

De casus 'Wir Sindt Stadgarten' laat zien dat er ook tussenvormen mogelijk zijn, waarin de voordelen van een grootschalige organisatie samen kunnen gaan met zeggenschap en gemeenschap op een kleiner schaalniveau. Wir sind Stadgarten is formeel een ontwikkelingscoöperatie (Entwicklergenossenschaft). Dat wil zeggen dat de coöperatie alleen het vastgoed en het concept realiseert, maar geen eigenaar wordt van de woningen. In plaats daarvan richt Wir sind Stadgarten een nieuwe coöperatieve vorm van op voor de daadwerkelijke toekomstige huurders van het complex: de Mietergenossenschaft. Wir sind Stadgarten steekt zo'n twee tot vier jaar in het 'inwerken' van de leden die de huurderscoöperatie gaan vormen, zodat zij toegerust worden voor de exploitatie van hun complex.

5.3 Welke instrumenten kunnen worden ingezet?

5.3.1 Welke instrumenten kunnen worden ingezet om wooncoöperaties te stimuleren/te faciliteren?

In voorgaande hoofdstukken zijn uiteenlopende instrumenten genoemd die in de verschillende landen worden ingezet om wooncoöperaties te faciliteren, stimuleren en/of te bevorderen. De belangrijkste instrumenten hebben we op hoofdlijnen samengevat in onderstaand schema, onderverdeeld in de categorieën: kennis, juridisch, financieel en fiscaal. In onderstaand schema wordt duidelijk dat veruit de meeste instrumenten van financiële aard zijn.

Type instrumenten	Toelichting
Kennis	
Kennisnetwerk	<ul style="list-style-type: none"> In Nederland zijn er kennisnetwerken zoals Platform31 en Cooplink actief in het samenbrengen van ervaringen met betrekking tot wooncoöperaties. Internationaal is er bijvoorbeeld Co-operative Housing International.
Koepelorganisaties	<ul style="list-style-type: none"> In het buitenland is er in de meeste landen sprake van een of meerdere koepelorganisaties voor wooncoöperaties. Deze organisaties hebben uiteenlopende functies, en verzorgen naast kennisdeling, in sommige gevallen ook het beheer van financiële regelingen of subsidies. De koepelorganisaties kunnen nationaal of op regionaalniveau georganiseerd zijn (zie ook hoofdstuk 3).
Juridisch	
Verankering in wetgeving	<ul style="list-style-type: none"> In veel landen is er wetgeving ten behoeve van wooncoöperaties. Dit kan zijn in specifieke wetgeving gericht op wooncoöperaties, of als onderdeel van bredere wetgeving op het gebied van wonen of sociale woningbouw (zie ook hoofdstuk 3).
Voorschriften en richtlijnen	<ul style="list-style-type: none"> In verschillende landen is er sprake van aanvullende richtlijnen of voorschriften ten aanzien van Wooncoöperaties. Deze kunnen landelijk, regionaal of via koepelorganisaties zijn opgesteld, ter bevordering van wooncoöperaties (zie ook hoofdstuk 3).
Financieel	
Beschikbaarheid grond/vastgoed	<ul style="list-style-type: none"> Het labelen of reserveren van grond voor de toewijzing aan wooncoöperaties en vastgoed, zoals in Duitsland, Oostenrijk en Zwitserland bijvoorbeeld gebeurt (zie ook hoofdstuk 3). Ook in Nederland lijkt dit instrument van belang voor het realiseren van wooncoöperaties, zoals in de beschreven cases in Amsterdam en Den Haag (zie ook hoofdstuk 2 en bijlage).
Verwerving grond/vastgoed	<ul style="list-style-type: none"> Tegen lagere prijzen (dan marktwaarde) verkopen van gronden of vastgoed, zoals in Duitsland, Oostenrijk en Zwitserland bijvoorbeeld gebeurt (zie ook hoofdstuk 3). Ook in Nederland lijkt dit instrument van belang voor het realiseren van wooncoöperaties, zoals in de beschreven cases in Amsterdam en Den Haag (zie ook hoofdstuk 2 en bijlage).
Subsidies	<ul style="list-style-type: none"> In de meeste andere Europese landen zijn op enig moment in tijd subsidies vanuit nationale en/of lokale overheden ingezet om wooncoöperaties financieel te ondersteunen. Subsidies worden vooral toegepast bij wooncoöperaties in het sociale segment. Ook zijn er vaak voorwaarden verbonden aan de vorm van de wooncoöperatie. De vorm en inrichting van de subsidies verschilt sterk per land of gebied. Zie hiervoor ook hoofdstuk 3.

Type instrumenten	Toelichting
Hypotheke en leningen	<ul style="list-style-type: none"> In de onderzochte Europese landen is het gebruikelijk dat wooncoöperaties op passende wijze toegang hebben tot financiering van een deel van de investering bij banken of andere financiële instellingen. Dit gebeurt meestal in de vorm van leningen en hypotheke (zie ook hoofdstuk 3); In verschillende onderzochte landen zijn er ook specifieke banken of ander soortige financiële instellingen opgezet voor de financiering van woonprojecten of specifiek wooncoöperaties (zie ook hoofdstuk 3).
Eigen inbreng	<ul style="list-style-type: none"> In veel Europese landen wordt een eigen bijdrage of inbreng gevraagd van de leden van de wooncoöperatie. Deze inkoop vergroot de financieringsmogelijkheden van de wooncoöperatie. In sommige gevallen wordt dit ook gefinancierd middels persoonlijke leningen/hypotheke (zie ook hoofdstuk 3).
Financieringsfondsen	<ul style="list-style-type: none"> In Zwitserland wordt een revolverend fonds ingezet, waarmee wooncoöperaties geld kunnen lenen voor de realisatie van de woningen (zie paragraaf 3.6). In Zwitserland wordt daarnaast ook een solidariteitsfonds ingezet, wat gevuld wordt door onder meer wooncoöperaties met kapitaal en inkomen en leden van wooncoöperaties. Deze gelden zorgen ervoor dat ook nieuwe coöperaties kapitaal beschikbaar krijgen om een wooncoöperatie te starten. In Amsterdam wordt een vergelijkbaar fonds onderzocht (zie paragraaf 2.10).
Fiscaal	
Belastingvoordelen	<ul style="list-style-type: none"> Verlaging van de inkomstenbelasting van de wooncoöperatie zoals in Duitsland (zie paragraaf 3.3); Verlaging/vrijstelling van vennootschapsbelasting/winstbelasting, zoals in Duitsland en Oostenrijk (zie paragraaf 3.3 en 3.4); In Oostenrijk is er ook een systeem van woningbouwbanken die belastingvoordeel genieten (zie paragraaf 3.4); Vaak zijn er wel voorwaarden verbonden aan de belastingvoordelen, bijvoorbeeld dat woningen in het sociale segment moeten vallen (zie hiervoor ook hoofdstuk 3).

5.3.2 In hoeverre zijn de instrumenten effectief voor de Nederlandse woningmarkt?

De wooncoöperatie is met de invoering van de herziene Woningwet en de verschillende actieprogramma's onderwerp van onderzoek. Als onderdeel van de actieprogramma's worden en zijn alle ervaringen, belemmeringen en oplossingen gebundeld, worden projecten ondersteund met een procesbegeleider, en wordt er belemmeringen en oplossingen gesignaleerd. De eerste ervaringen met wooncoöperaties in Nederland hebben geresulteerd in instrumenten die door overheden kunnen worden ingezet om wooncoöperaties te stimuleren en te faciliteren, met name voor financieringsproblemen. Het actieprogramma heeft -in toenemende mate- geleid tot allerlei instrumenten, zowel voor de landelijke overheid als de lokale overheden.

Het grootste deel van de instrumenten die worden toegepast in de verschillende Europese landen worden reeds (zij het in beperkte mate) in Nederland ingezet of zijn in ontwikkeling of verkenning. Voorbeelden hiervan zijn het labelen van grond ten behoeve van wooncoöperaties, en grond- en vastgoedverkoop onder marktwaarde. In verschillende onderzochte Europese landen is dit essentieel.

De belangrijkste instrumenten voor de belemmeringen in de Nederlandse situatie, lijken te liggen in het financiële onderdeel. Met name de toegang tot financiering lijkt in Nederland nog bevorderd te kunnen worden, zowel voor wooncoöperaties als eventueel individuele leden die moeten zorgen voor eigen inbreng. Hierbij kan gedacht worden aan de financieringsfondsen en banken die zich richt op, of bekend is met, wooncoöperaties. Het bieden van belastingvoordelen, zoals de 'income taks privilege' en de landelijke vrijstelling van de vennootschapsbelasting, worden nog niet in Nederland toegepast.

Bovendien kan een (grotere) eigen inbreng van leden de financieringsmogelijkheden vergroten, met of zonder externe financiering hiervan. Dit kan betekenen dat de doelgroep wordt verbreed richting middeninkomens, bovenkant en net boven de doelgroep in de Woningwet. Deze betreffende doelgroep wordt op dit moment op de Nederlandse woningmarkt ook geconfronteerd met een beperkt aanbod. In sommige landen krijgen huurders (een deel van) de inbreng terug bij verhuizing, waardoor er sprake is van vermogens behoud of zelfs -opbouw, afhankelijk van de regulering.

In de onderzochte landen blijkt tevens de wettelijke verankering van wooncoöperaties in specifieke, dan wel generieke woon wet- en regelgeving van belang. In de Nederlandse situatie zou de verankering in wet- en regelgeving van wooncoöperaties gericht op nieuwbouw en de overname van niet-corporatiebezit nog versterkt kunnen worden. De huidige Woningwet is vooral gericht op wooncoöperaties die bestaand bezit van woningcorporaties overnemen, terwijl er in Nederland meer animo lijkt te zijn voor de realisatie van nieuwbouw door wooncoöperaties. Wanneer een coöperatie nieuwbouw wil plegen, loopt deze aan tegen een relatief geringe juridische status, en daarmee geringe vertrouwenskracht richting investeerders.

Bronnenlijst

Landenexperts

Land	Organisatie	Expert
Duitsland	RegioKontext GmbH	De heer von Bodelschwingh
		Mevrouw Spital
Zwitserland	EBP	De heer Beck
		Mevrouw Fischer
Oostenrijk	Institut für Immobilien, Bauen und Wohnen GmbH	De heer prof. Amman
		De heer Mundt
Zweden	Nordregio	De heer Stjernberg
		De heer Lidmo
Denemarken	Nordregio	De heer Stjernberg
		De heer Lidmo

Geïnterviewde personen

Cases

Land	Case	Gesproken personen
Nederland	Roggeveenstraat	De heer Van Megchelen
	De Warren	De heer Van der Zande
Duitsland	Möckernkiez	Woordvoerder
	WohnSinn	Woordvoerder
Zwitserland	Kalkbreite	Woordvoerder
	Wir sind Stadtgarten	Woordvoerder
Oostenrijk	Alpenland	Woordvoerder
	Wien-Süd	Woordvoerder
Zweden	BRF Hyllie Gränd 1	Woordvoerder
	BRF Hoppet 44	Woordvoerder
Denemarken	Kongohus	Woordvoerder
	Orholm	Woordvoerder

Overig

Organisatie	Gesproken personen
Woongenootschap Rotterdam	De heer Kuenzli
	De heer Lengkeek
Cooplink	De heer James
	De heer Mol
HaagWonen	De heer Van Rooij

Literatuur

Nederland

Woningmarkt algemeen

- CBS Statline; diversen
- Staat van de Woningmarkt (2020)
- BZK (2017): Eigendomsverhoudingen woningmarkt 2017
- <https://www.woonbond.nl/nieuws/woningtekort-blijft-oplopen>
- <https://datawonen.nl/dashboard/dashboard/huurprijs>
- <https://worldpopulationreview.com/country-rankings/gini-coefficient-by-country>
- https://www.waarstaatjegemeente.nl/Jive/report?id=rap_lokmonwon&input_geo=gemeente_1680
- <https://www.werkenwonen.nl/>
- <https://www.woningmarktbeleid.nl/actueel/nieuws/2020/11/18/inkomens--en-huurgrenzen-huurtoeslag-2021-bekend>
- https://www.waarstaatjegemeente.nl/Jive/report?id=rap_lokmonwon&input_geo=gemeente_1680
- <https://aedesdatacentrum.nl/dashboard/dashboard--aedes-datacentrum/ontwikkeling-huurprijzen-2/>
- https://www.waarstaatjegemeente.nl/Jive/report?id=rap_lokmonwon&input_geo=gemeente_1680
- <https://www.aedes.nl/artikelen/klant-en-wonen/huurbeleid/huurprijsbeleid/huurbeleid-in-2021.html>

Wooncoöperaties

- <https://www.platform31.nl/wat-we-doen/kennisdossiers/wooncooperatie-1/de-wooncooperatie>
- https://www.platform31.nl/uploads/media_item/media_item/46/97/Een_wooncooperatie_opzette_n_-_10stappen-1436532417.pdf
- <https://www.cooplink.nl/>
- https://www.cera.coop/nl/cooperaties/nieuws/2020/20200922_n_wooncooperaties-zijn-er-voor-een-vaak-vergeten-doelgroep
- <https://www.platform31.nl/publicaties/de-wooncooperatie-als-verhuurder>

Juridisch

- <https://wetten.overheid.nl/BWBR0005181/2021-01-01#HoofdstukIIIa>
- <https://www.platform31.nl/publicaties/fiscale-kaders-voor-de-wooncooperatie#>
- <https://www.platform31.nl/publicaties/juridische-leidraad-voor-de-oprichting-van-een-wooncooperatie>

Financiering

- <https://www.platform31.nl/publicaties/fiscale-kaders-voor-de-wooncooperatie#>
- <https://www.platform31.nl/publicaties/eigen-kracht-zoekt-vreemd-vermogen>
- <https://www.rijksoverheid.nl/binaries/rijksoverheid/documenten/rapporten/2020/09/01/financiering-van-wooncooperaties/rapport-financiering-van-wooncooperaties.pdf>
- <https://www.platform31.nl/publicaties/de-wooncooperatie-als-verhuurder>

Stimulering

- <https://www.platform31.nl/wat-we-doen/kennisdossiers/wooncooperatie-1/gemeentelijk-beleid-wooncooperatie>
- <https://www.rijksoverheid.nl/binaries/rijksoverheid/documenten/rapporten/2020/09/01/financiering-van-wooncooperaties/rapport-financiering-van-wooncooperaties.pdf>

Duitsland

Woningmarkt algemeen

- Mikrozensus Zusatzerhebung Wohnen 2018,
- Berliner Senat: Verordnung über die Abweichung von den Einkommensgrenzen des § 9 Absatz 2 des Wohnraumförderungsgesetzes vom 10. März 2020, p. 5
- Gesetz über die soziale Wohnraumförderung - Wohnraumförderungsgesetz (WoFG), 2001 (Housing Promotion Act);
- Mikrozensus 2018 <https://www.statistikportal.de/de/bevoelkerung/haushalte>
- https://www.destatis.de/EN/Themes/Society-Environment/Population/Current-Population/_node.html
- https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Wohnen/_inhalt.html#sprg229134
- https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Wohnen/Publikationen/Downloads-Wohnen/fortschreibung-wohnungsbestand-pdf-5312301.pdf?__blob=publicationFile
- <https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Bevoelkerung/Haushalte-Familien/Tabellen/1-1-privathaushalte-haushaltsmitglieder.html>

- <https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/presse/pressemitteilungen/2020/2020-wohnungsmieten2019.html>,
- <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/1065/umfrage/verbraucherpreisindex-wohnungsmiete-nebenkosten/#:~:text=Diese%20Statistik%20zeigt%20die%20Entwicklung,bei%20etwa%20105%2C5%20Punkten.>
- https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Einkommen-Konsum-Lebensbedingungen/Einkommen-Einnahmen-Ausgaben/_inhalt.html
- <https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/analysen-bau-stadt-raum/ausgaben/band-12.html>
- <https://www.bmi.bund.de/EN/topics/building-housing/city-housing/home-ownership-housing-assistance/social-housing/social-housing-node.html>
- <https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Wohnen/Publicationen/Downloads-Wohnen/wohnen-in-deutschland-5122125189005.html>
- https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/themen/_alt/WohnenImmobilien/RahmenbedInstrumente/ProjekteFachbeitraege/Wohnraumfoerderung/Fachgutachten_Wohnraumfoerderung.pdf?_blob=publicationFile&v=2
- <https://www.bmi.bund.de/DE/themen/bauen-wohnen/stadt-wohnen/wohnraumfoerderung/soziale-wohnraumfoerderung/soziale-wohnraumfoerderung-node.html>

Wooncoöperaties

- Cremer, König: „Genossenschaften bauen!“ in Genossenschaftsforum e.V. (Hrsg.): „Hier bauen Genossenschaften“ Berlin, 2019, Die deutschen Genossenschaften 2018 – Entwicklungen – Meinungen – Zahlen“, DG Verlag, Wiesbaden 2018, and others
- <https://www.gdw.de/der-gdw/unternehmenssparten/genossenschaften/>
- Publikation: Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen - Wohnungsneossenschaften als Partner der Kommunen
https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/sonderveroeffentlichungen/2016/wohnungsgenossenschaften-dl.pdf?_blob=publicationFile&v=2,
- https://projekt.izt.de/fileadmin/downloads/pdf/potsdam/P_GeW_AB_Querauswertung_Gesamt_FINAL.pdf
- Wohnungsbaugenossenschaften.de,
<https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/presse/pressemitteilungen/2020/2020-wohnungsmieten2019.html>
- Partizipationspraktiken in Genossenschaften:
 - <https://www.econstor.eu/bitstream/10419/194586/1/1662526768.pdf>,
 - <https://www.wohnungsbau-genossenschaften.de/genossenschaften/warum-genossenschaft>

- §24-§36 Genossenschaftsgesetz (GenG),

Juridisch

- Cooperative Law (Genossenschaftsgesetz, Abschnitt 1, § 1)
- Marvin Brendel: Die Arbeiterwohnungsbaugenossenschaften der DDR. "Instrument des Sozialismus", <https://www.bwv-berlin.de/geschichte.html>
- <https://wohnungswirtschaft.online/begruendung-und-beendigung-der-mitgliedschaft-in-der-genossenschaft/>
- <https://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnungsbau/de/genossenschaftsfoerderung/>

Zwitzerland

Woningmarkt algemeen

- <https://www.bwo.admin.ch/bwo/de/home/Wohnungsmarkt/studien-und-publikationen/kurzbericht-immobilienwirtschaft.html>
- <https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/bau-wohnungswesen/wohnungen.html>
- <https://www.bwo.admin.ch/bwo/de/home/Wohnungsmarkt/studien-und-publikationen/kurzbericht-immobilienwirtschaft.html>
- <https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/bau-wohnungswesen/wohnungen/mietwohnungen.assetdetail.4262583.html>
- Schweizer Haushalt-Panel | FORS (forscenter.ch)

Juridisch

- WFG: <https://www.admin.ch/opc/de/classified-compilation/20010522/index.html>
- WFV: <https://www.admin.ch/opc/de/classified-compilation/20031315/index.html>
- Charta: http://www.wohnen-schweiz.ch/_frontend/handler/document/42/932/Charta%2001.01.2013.pdf
- https://www.wbg-schweiz.ch/information/publikationen/gemeinnuetziger_wohnungsbau
<http://www.wohnen-schweiz.ch>

Oostenrijk

Woningmarkt algemeen

- Statistik Austria, 1.10.2020
- Statistik Austria, housing stock documentation, microcensus 2019 als last available year on main residences
- Statistik Austria, Microcensus 2019

- Statistik Austria, average prices calculated on regional basis (https://www.statistik.at/web_de/statistiken/wirtschaft/preise/immobilien_durchschnittspreise/123297.html). Rental costs: microcensus on national average
- Statistik Austria, OeNB, WKÖ Immobilienpreisspiegel; OeNB (2020a-c)
- Eurostat and EU-SILC 2019
- Mundt & Amann, 2018: "Wiener Wohnbauinitiative". A new financing vehicle for affordable housing in Vienna, Austria.
- Reinprecht, 2014: Social Housing in Austria
- OeNB, 2021b
- Amann et al., 2020;
- Aigner, 2019;

Wooncoöperaties

- FGW, 2019
- For trend to collaborative housing: Lang & Stöger, 2018
- Ludl, 2003; Das Wohnmodell inter-ethische Nachbarschaft
- GBV (Austrian Federation of Limited-Profit Housing Associations - Audit Association)
- EU-SILC, 2019

Juridisch

- GBV (Austrian Federation of Limited-Profit Housing Associations - Audit Association)
- Ludl, 2003; § 6 WGG: Das Wohnmodell inter-ethische Nachbarschaft
- Amann et al., 2020

Financiering

- Mundt & Amann, 2018: "Wiener Wohnbauinitiative". A new financing vehicle for affordable housing in Vienna, Austria.
- LPH Act and bylaws, 'GBV (Austrian Federation of Limited-Profit Housing Associations - Audit Association)
- see Amann et al. 2009 for typical finance components of LPHA; updated for Vienna: Mundt & Amann, 2018;
- Mundt & Springler, 2016: Milestones in Housing Finance in Austria over the Last 25 years
- Mundt, 2018: Privileged but challenged: The state of social housing in Austria in 2018. C

Zweden

Woningmarkt algemeen

- SCB (2021): Population statistics: https://www.scb.se/hitta-statistik/statistik-efter-amne/befolkning/befolkningens-sammansattning/befolkningsstatistik/#_Nyckeltal
- SCB (2021): Number of dwellings by region, type of building and tenure (including special housing). Year 1990 – 2019. https://www.statistikdatabasen.scb.se/pxweb/en/ssd/START_BO_BO0104_BO0104D/BO0104T04/table/tableViewLayout1/
- SCB (2021): Tenancy less common for people with high incomes. <https://www.scb.se/hitta-statistik/statistik-efter-amne/levnadsforhallanden/levnadsforhallanden/undersokningarna-av-levnadsforhallanden-ulf-silc/pong/statistiknyhet/undersokningarna-av-levnadsforhallanden-ulf-silc4/>
- Boverket (2020): Housing market survey 2020. <https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/bostadsmarknad/bostadsmarknaden/bostadsmarknadsenkaten/>
- Boverket (202): Continued housing deficit in metropolitan areas; Greater Stockhol – deficit in all 26 municipalities. <https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/bostadsmarknad/bostadsmarknaden/bostadsmarknadsenkaten/region-kommun/storstadsregionerna/>
- Hansson (2020): Building Affordable Homes; Challenges and solutions in the Nordic Regions <https://norden.diva-portal.org/smash/get/diva2:1420468/FULLTEXT01.pdf>
- Swedish Government (2020); Förslag för att underlätta för förstagångsköpare på bostadsmarknaden. <https://www.regeringen.se/4adb78/contentassets/8e94c5b2e49148c4bc6f11a495ddb58a/forslag-for-att-underlatta-for-forstagangskopare-pa-bostadsmarknaden-dir.-2020125.pdf>
- Swedish Government (2020): Inquiry into social housing will help more people into the housing market. <https://www.regeringen.se/pressmeddelanden/2020/05/utredning-om-social-bostadspolitik-ska-hjalpa-fler-in-pa-bostadsmarknaden/>
- OECD (2021b): Housing Prices <https://data.oecd.org/price/housing-prices.htm>
- OECD (2021): Household disposable income <https://data.oecd.org/hha/household-disposable-income.htm>
- OECD (2021a): Income inequality. <https://data.oecd.org/inequality/income-inequality.htm>
- Sveriges Allmännyttan (2021): Public housing in Sweden <https://www.sverigesallmannnytta.se/in-english/background/>
- Sveriges Allmännyttan (2021): Rent setting in Sweden <https://www.sverigesallmannnytta.se/in-english/background/>

Wooncoöperaties

- Sørvoll & Bengtsson (2018): The Pyrrhic victory of civil society housing? Co-operative housing in Sweden and Norway. <https://doi.org/10.1080/14616718.2016.1162078>
- Hitta BRF (2021): Facts about tenant-owner associations. <https://www.hittabrf.se/fakta.asp>
- Statistics Sweden (2018): <https://www.scb.se/hitta-statistik/statistik-efter-amne/levnadsforhallanden/levnadsforhallanden/undersokningarna-av-levnadsforhallanden-ulf-silc/pong/statistiknyhet/undersokningarna-av-levnadsforhallanden-ulf-silc4/>
- Gander e.g. (2019): For the benefit of everyone? Explaining the significance of Swedish Public Housing for Urban Housing inequality. <http://mau.diva-portal.org/smash/get/diva2:1404361/FULLTEXT01.pdf>

Juridisch

- Sveriges Riksdag (2019): Tenancy Act 1991:64, modified 2019. https://www.riksdagen.se/sv/dokument-lagar/dokument/svensk-forfattningssamling/bostadsrattslag-1991614_sfs-1991-614
- Sveriges Riksdag (2018): Law on economic associations 2018. https://www.riksdagen.se/sv/dokument-lagar/dokument/svensk-forfattningssamling/lag-2018672-om-ekonomiska-foreningar_sfs-2018-672
- Swedish Companies Registration office (2021): Economic association. <https://bolagsverket.se/en/bus/business/economic-1.3082>
- Bostads Förmedlingen (2021): How long does it take to get a home through us? <https://bostad.stockholm.se/statistik/hur-lang-tid-tar-det/>

Denemarken

Woningmarkt algemeen

- Statistics Denmark (2021): Population in Denmark. <https://www.dst.dk/en/Statistik/emner/befolkning-og-valg/befolkning-og-befolkningsfremskrivning/folketal>
- Statistics Denmark (2021): Dwellings by region, type of resident, use, tenure, ownership and year of construction. <https://www.statbank.dk/BOL101>
- Statistics Denmark (2021): Sales of real property by region, category of real property and key figures. <https://www.statbank.dk/statbank5a/SelectVarVal/Define.asp?MainTable=EJ13&PLanguage=1&PXSID=0&wsid=cftree>
- OECD (2021): Housing Prices. <https://data.oecd.org/price/housing-prices.htm>
- OECD (2021): Household disposable income. <https://data.oecd.org/hha/household-disposable-income.htm>
- OECD (2021): Income inequality. <https://data.oecd.org/hha/household-disposable-income.htm>

- BL (2019; 2020): Rent in the public sector. <https://bl.dk/politik-og-analyser/fakta-og-tal/husleje/>
- BL (2020). Public housing in Denmark. <https://bl.dk/politik-og-analyser/temaer/hvad-er-en-almen-bolig/>
- The State of Housing in the EU (2015): The State of Housing in the EU 2015.
- AAB (2021): What is social housing? <https://www.aab.dk/da/TopMenu/In-English/About-social-housing>
- <https://www.boligportal.dk/info/boligudlejning/fremleje-af-bolig/>
- <https://www.abf-rep.dk/lov-og-fakta/vedtaegter-og-regler/fremleje/>

Wooncoöperaties

- Andersportal (2015). The history of cooperative housing: More than 100 years of cooperative housing in Denmark. <https://www.andelsportal.dk/nyheder/andelsboligens-historie-andelssamarbejdet/>
- ABF (2021): The story of ABF. <https://www.abf-rep.dk/om-abf/historien-om-abf/>
- ABF (2021): The members. <https://www.abf-rep.dk/om-abf/organisation/medlemmerne/>
- Liliegren (2020): Chapter in Tunström 2020: Building Affordable homes; challenges and solutions in the Nordic Regions. <https://norden.diva-portal.org/smash/get/diva2:1420468/FULLTEXT01.pdf>
- <https://www.retsinformation.dk/eli/ta/2018/1231>
- <https://www.abf-rep.dk/lov-og-fakta/bestyrelsesarbejde/generalforsamling/#Forslag>

Juridisch

- <https://www.retsinformation.dk/eli/ta/2018/1231>
- <https://www.retsinformation.dk/eli/mt/1981/12>
- <http://housingpeople.dk/en/housing-guide/housing-types/cooperative-andelsbolig/>
- <http://housingpeople.dk/boligguide/bolig-typer/andelsbolig/>
- <https://www.retsinformation.dk/eli/ta/2018/1231>
- <https://www.abf-rep.dk/om-abf/formaal-og-vision/about-abf/>
- <https://www.retsinformation.dk/eli/ta/2018/1231>

Bijlage: Factsheets

1. Casus Denemarken: Kongohus in Kopenhagen

Kerninformatie	
Locatie	Kopenhagen (Denemarken)
Jaar van oprichting	1983
Aantal woningen	33
Het concept in een notendop	Een coöperatie waar men ogenschijnlijk een appartement koopt, maar in feite alleen het recht verwerft om in het appartement te wonen. Het model lijkt op de Nederlandse VvE-constructie.

Organisatie

Andelsboligforeningen Kongohus is opgericht in 1983. *Andelsbolig* is het Deense woord voor een wooncoöperatie in de vorm van een vereniging. De leden worden lid van de coöperatie om zo het recht te kunnen kopen waarmee ze in een appartement van de coöperatie mogen wonen. Het Deense model lijkt daardoor vrij sterk op het Nederlandse VvE-model.

Kongohus heeft een bestuur. Het bestuur bestaat uit vijf leden, die allen lid (en huurder) van de coöperatie zijn. Het bestuur functioneert gelijktijdig als een ballotage-commissie, die nieuwe huurders selecteert. Er wordt iedere maand vergaderd door het bestuur. Daarnaast vindt er iedere drie maanden een algemene ledenvergadering (ALV) plaats.

Het vastgoedbeheer is uitbesteed aan de professionele organisatie *Newsec Property Asset Management Denmark AVS*.

Woonvorm

Kongohus bestaat uit 33 appartementen (zie foto). Hoewel de coöperatie in 1983 is opgericht, is het vastgoed veel ouder. Het bouwjaar is namelijk 1939. Het complex behoorde in het verleden toe aan een private verhuurder, maar sinds 1973 werd overdracht aan een coöperatieve woonvorm mogelijk met de oprichting van de coöperatiewet. Dit is in 1983 dan ook gebeurd.



Bron: Kongohus

Een gemiddelde woning in het complex heeft een woonoppervlak van 56 m². Verder zijn er nog gedeelde voorzieningen (zie foto's op de volgende pagina):

- wasruimte en drooghok;
- fietsenstalling;
- paviljoen;

- hobby- en gezelschapsruimte voor 40 man,
- binnentuin en barbecueplaats.

Het is mogelijk om de gemeenschappelijke ruimten die voor vrijetijdsbesteding bedoeld zijn te boeken voor grotere gezelschappen.

Met de klok mee: Paviljoen, hobbyruimte, binnentuin en barbecueplaats



Bron: Kongohus

Er is ook een zekere mate van gemeenschapsvorming in Kongohus. Tweemaal per jaar wordt er een werkdag georganiseerd (in de lente en in de herfst) waar de leden onderhoud aan de tuin en het gebouw plegen. Aanvullend worden er ook regelmatig onvoorziene activiteiten georganiseerd. Enkele voorbeelden van de afgelopen activiteiten zijn:

- deelname aan de lokale vlooiemarkt in de buurt;
- spelletjesavonden;
- zomer- en kerstfeest.

De meeste bewoners van Kongohus zijn van middelbare leeftijd en veel van hen lijken een modaal inkomen te hebben.

Juridische en financiële aspecten

Alle wooncoöperaties in Denemarken vallen onder de *boligreguleringsloven*: de wetgeving die in Denemarken vaststelt wat een coöperatie is. Dit is in hoofdstuk drie reeds toegelicht. Aanvullend heeft Kongohus eigen huisregels, die bijvoorbeeld bepalen dat:

- Het verboden is om luide muziek te spelen en onrust voor de burens te veroorzaken na 22.00 uur (zondag t/m donderdag) en na 24.00 uur (vrijdag en zaterdag);
- Roken, stallen van motorfietsen en de aanwezigheid van honden in het complex verboden is.

De coöperatieve vereniging *Andelsboligforeningen Kongohus* is volledig eigenaar van de grond en gebouwen. De leden bezitten een aandeel (*andelsbeviset*) in de coöperatie waarmee zij het recht krijgen om een appartementsrecht te kopen. Pas wanneer het appartementsrecht gekocht is, kan een lid ook daadwerkelijk wonen in een woning van de coöperatie.

De woonkosten zijn opgebouwd zoals hieronder schematisch is weergegeven.

1. Pro rato lidmaatschapskosten (eenmalig)

- Iedere persoon die lid wil worden van de coöperatie, moet een aandeel kopen in de coöperatie.
- Het *andelsbeviset* wordt berekend op basis van het woonoppervlak. De kosten waren in 2019 en 2020 110 Deense kronen per m²; dit is omgerekend circa € 14,79 per m².

2. Aankoop appartementsrecht (eenmalig)

- Ieder lid dat een *andelsbeviset* heeft, kan vervolgens een appartementsrecht (*lejlighed*) kopen.
- Aankoop van een *lejlighed* gaat onderhands tussen huidige bewoner en toekomstige bewoner, maar met toestemming van het bestuur.
- De waarde van het appartementsrecht ligt niet vast; dit wordt door een taxateur vastgesteld op basis van de dan geldende marktwaarde.
- Een indicatie van de waarde van het appartementsrecht is ongeveer € 1.917 per m² (bron: jaarverslag Kongohus 2019)

3. Servicekosten (maandlijks)

- Er wordt maandelijks een bedrag betaald voor gas/elektra, onderhoudskosten en beheerkosten.
- Dit bedrag is naar rato van het woonoppervlak en ligt tussen circa € 247 per maand bij 38 m² en € 455 per maand bij 70 m².

In het geval van een gemiddelde woning in het complex (56 m²) zullen de eenmalige kosten ongeveer € 108.180 bedragen. Daarna betaalt de bewoner maandelijks servicekosten.

Een lid kan zijn woning onderverhuren voor een periode van maximaal twee jaar. Hiervoor gelden wel de voorwaarden dat het lid eerst minimaal een jaar het appartement heeft bewoond en dat onderverhuur plaatsvindt tijdens afwezigheid van het lid wegens ziekte, plaatsing in een instelling, reizen, studieverblijven, vakantieverblijven, militaire dienst, tijdelijke overplaatsing en dergelijke. Onderverhuur dient door het bestuur goedgekeurd te worden.

Resultaten en getrokken lessen

Kongohus voorziet met name in de beschikbaarheid van woonruimte voor de middenklasse. Door de hoogte van de kosten om het appartementsrecht te verwerven is het aandeel lage inkomens zeer laag. Ook al worden er inspanningen verricht om ook het gemeenschappelijke karakter te vergroten, heeft Kongohus een wat anoniemer karakter dan de coöperaties in andere landen. Deze coöperatie lijkt met name op efficiëntie gericht, wat ook sterk wordt bevorderd door het uitbesteden van de bedrijfsmatige taken aan de vastgoedbeheerder *Newsec Property Asset Management Denmark A/S*.

Kerninformatie	
Locatie	Kopenhagen (Denemarken)
Jaar van oprichting	1997
Aantal woningen	Circa 300
Het concept in een notendop	Een coöperatie waar men ogenschijnlijk een appartement koopt, maar in feite alleen het recht verwerft om in het appartement te wonen. Het model lijkt op de Nederlandse VvE-constructie.

Organisatie

A/B (Andelsbolig) Ørholm is opgericht in 1997. Andelsbolig is het Deense woord voor een wooncoöperatie in de vorm van een vereniging. De leden worden lid van de coöperatie om zo het recht te kunnen kopen waarmee ze in een appartement van de coöperatie mogen wonen. Het Deense model lijkt daardoor vrij sterk op het Nederlandse VvE-model.

Ørholm heeft een bestuur en een raad van toezicht. Het bestuur bestaat uit negen leden, die allen lid (en huurder) van de coöperatie zijn. Het bestuur functioneert gelijktijdig als een ballotage-commissie, die nieuwe huurders selecteert. Er wordt ongeveer iedere twee weken vergaderd. Het vastgoedbeheer wordt uitbesteed aan de externe organisatie *Cobblestone*.

Woonvorm

Ørholm bestaat uit 29 gebouwen met samen ongeveer 300 appartementen. Hoewel de coöperatie in 1997 is opgericht, is het vastgoed veel ouder. De meeste gebouwen stammen uit de jaren 1930 – 1940. Dit vastgoed behoorde in het verleden veelal toe aan private verhuurders, en werd sinds de 1973 overgedragen aan coöperatieve woonvormen met de oprichting van de coöperatiewet. De exacte omvang van de woningen is niet bekend, maar de meeste woningen hebben één, twee of drie kamers. De helft heeft een balkon. Er is verder nog een klein aantal 4- en 5-kamer-woningen.

Binnentuin van Ørholm



Bron: Ørholm (2021)

Er is een binnentuin met twee speelgelegenheden en drie barbecueplaatsen. Verder hebben alle huurders toegang tot een gemeenschappelijke wasruimte en opslag (onder meer fietsenberging).



Een groep vrijwilligers heeft een kleine werkgroep (*De Grønne Naboer*, vrij vertaald 'de groene bureu') opgericht die zich bezighoudt met het aantrekkelijker maken van de binnentuin. Verder wordt twee maal per jaar een dag georganiseerd door de coöperatie waarin alle leden samen de gemeenschappelijke binnen- en buitenruimten opruimen en schoonmaken en technisch onderhoud plegen. Er staat een boete van 800 Deense kronen op afwezigheid tijdens deze dag. Desondanks lijkt er vergeleken met de wooncoöperaties in Duitsland, Oostenrijk en Zwitserland in Ørholm minder sprake te zijn van gemeenschapsvorming.

Er is geen openbare informatie beschikbaar over de samenstelling van het huurdersbestand.

Juridische en financiële aspecten

De coöperatieve vereniging Ørholm is volledig eigenaar van de grond en gebouwen. De leden bezitten een aandeel in de coöperatie waarmee zij het recht hebben om te wonen in een appartement van de coöperatie.

De woonkosten zijn als volgt opgebouwd:

- Een aspirant-lid van de coöperatie betaalt in de eerste instantie een deposito van 400 Deense kronen (ca. € 54) per m² om lid te kunnen worden.
- Dan heeft het lid nog geen aandeel (wat recht geeft op een appartement) verworven. Dit aandeel moet het lid rechtstreeks van de huidige bewoner kopen. Dit gebeurt onderhands; daardoor is er geen zicht op de totale woonkosten in AVB Ørholm.
- Er moet ook een maandelijkse bijdrage (servicekosten) betaald worden.

Een lid kan zijn woning onderverhuren voor een periode van maximaal twee jaar, of met toestemming van het bestuur maximaal vijf jaar. Hoeveel kamers mogen worden onderverhuurd hangt af van de grootte van het appartement: studio's mogen niet worden onderverhuurd en bij woningen met twee of meer kamers mag maximaal de helft worden onderverhuurd.

Resultaten en getrokken lessen

Ørholm voorziet met name in de beschikbaarheid van woonruimte. Ook al worden er inspanningen verricht om ook het gemeenschappelijke karakter te vergroten, heeft Ørholm een wat anoniemer karakter dan de coöperaties in andere landen. Deze coöperatie lijkt met name op efficiëntie gericht, wat ook sterk wordt bevorderd door het uitbesteden van de bedrijfsmatige taken aan de vastgoedbeheerder *Cobblestone*.

3. Casus Duitsland: Möckernkiez eG



Kerninformatie	
Locatie	Friedrichshain-Kreuzberg (Berlijn)
Jaar van oprichting	2009
Aantal woningen	470 appartementen
Het concept in een notendop	Een gemeenschapsgericht en intergenerationeel wooncomplex dat ecologisch, duurzaam, sociaal en toegankelijk is.

Organisatie

De *Möckernkiez Genossenschaft für selbstverwaltetes, soziales und ökologisches Wohnen eG* bestaat sinds mei 2009. Deze wooncoöperatie is voortgekomen uit de toen reeds bestaande buurtvereniging Möckernkiez e.V. die als doel heeft om de sociale cohesie en sociale activiteit in Kreuzberg en omgeving te vergroten. Möckernkiez heeft het klassieke Duitse coöperatiemodel overgenomen, met een raad van bestuur, een raad van toezicht en leden die regelmatig een algemene ledenvergadering (ALV) houden.

De doelen van de coöperatie kunnen worden samengevat als:

- Het aanbieden van huisvesting tegen lage en stabiele huurprijzen;
- De lokale sociale cohesie versterken;
- Inclusie van personen met een beperking;
- Faciliteren van zelfstandig ouder worden en langer thuis wonen;
- Participatie in de coöperatie van zowel de leden als omwonenden;
- Integrale aanpak van toegankelijkheid ('ontwerp voor iedereen');
- Een ecologische en autovrije omgeving.

Bovenstaande doelen zijn tot stand gekomen in de algemene ledenvergaderingen. Ook de indeling van het vastgoed is op die manier participatief tot stand gekomen. In dat participatieproces zijn overigens ook vastgoedadviseurs en -ontwikkelaars betrokken. Verder zijn ook meerdere banken bij de financiering betrokken geweest.

Dit is pas effectief verlopen sinds 2015. Voor die tijd bestond het bestuur uit intrinsiek gemotiveerde personen, die echter niet beschikten over de benodigde kennis omtrent vastgoedontwikkeling, -financiering en connecties met financiers. Daardoor werd de coöperatie aanvankelijk niet voldoende serieus genomen door de bancaire sector en had zij zelfs een slecht imago. Men is wel gaan bouwen, maar louter middels het eigen ingebrachte kapitaal van de leden – er was immers nog geen vreemd vermogen aangetrokken. Dit leidde in 2014 tot een onvermijdelijke bouwstop aangezien al het eigen vermogen opgebruikt was. In 2015 is – onder druk van de leden – het bestuur vervangen door personen die wel de juiste expertise en connecties hebben. Sindsdien is het project vlot getrokken en kon de bouw hervat worden. In 2018 is het project voltooid.

De coöperatie geeft vorm aan zeggenschap doordat er naast de jaarlijkse ALV ook diverse kleinere vergaderingen gehouden werden (en worden) om het concept door te ontwikkelen. Bovendien zijn er kleinere werkgroepen die een thematische focus hebben. Af en toe ontstaan er meningsverschillen tussen de leden, die opgelost worden met externe bemiddeling.

Woonvorm

Möckernkiez heeft in totaal 470 (nieuwbouw)appartementen opgeleverd, verspreid over 14 gebouwen. Deze zijn gelegen in de Berlijnse wijk Kreuzberg aan de oostkant van het Park am Gleisdreieck. De appartementen variëren in grootte: van 27 m² tot 150 m². Daardoor is er sprake

van een gemêleerde samenstelling van huurders. Er zijn immers zowel studio's als appartementen met maar liefst 7 kamers voor grote gezinnen. Bijna alle woningen hebben een privé buitenruimte in de vorm van een terras, balkon of loggia. Relatief veel bewoners zijn 60 jaar of ouder. Ook stellen van in de dertig met jonge kinderen komen veel voor. Daarentegen is de groep 40-50-jarigen relatief klein.



Bron: Wikipedia (2018)

Het complex is ontworpen met hoge ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid in het vaandel. Zo is er gekozen voor een autovrij ontwerp en wordt er zo veel mogelijk van duurzame energie gebruik gemaakt. De energievoorziening komt voort uit (bio-aardgas gestookte) blokverwarming en met zonnepanelen opgewekte elektriciteit.

Er zijn gemeenschappelijke ruimten in het complex. Daartoe behoren onder meer het dakterras, speeltuin en de tuin in en om het complex. Deze zijn gedeeld eigendom van alle leden. Verder zijn er binnen ook gemeenschapsruimten van in totaal 300 m². Dit zijn een creatieve werkruimte, bibliotheek, café, kantoren en een multifunctionele ruimte. In die laatste vinden diverse activiteiten plaats – van culturele en vrijetijdsactiviteiten tot een repair café.



Bron: Möckernkiez e.V. (2020)

De coöperatie vindt gemeenschapsvorming zeer belangrijk. Niet alleen via het gebruik van de gemeenschappelijke binnenruimten, maar ook buiten – en zelfs door verbindingen met de wijk (Kreuzberg) te leggen. Zo worden buurtbewoners uitgenodigd op het terrein en nemen de leden omgekeerd ook deel aan het buurtleven. Op de vorige pagina is bijvoorbeeld te zien hoe een autovrije dag op straat is georganiseerd.

Juridische en financiële aspecten

Möckernkiez is een *Genossenschaft*, de juridische aspecten daarvan zijn in hoofdstuk drie reeds toegelicht. Afgezien van de landelijke wetgeving heeft Möckernkiez geen bijzondere of aanvullende lokale wetgeving waar zij aan moet voldoen. Wel heeft de coöperatie interne principes. Deze kunnen gezien worden als gedragscode voor de leden en bewoners. Ze zijn niet formeel vastgelegd, maar iedere bewoner wordt geacht een constructieve houding aan te nemen ten aanzien van gemeenschapsvorming en een duurzame levenswijze.

Ongeveer twee derde van de projectbegroting wordt gevormd door vreemd vermogen. Deze € 80 miljoen is gefinancierd door hypothecair krediet van banken. Daarnaast heeft Möckernkiez in totaal circa € 40 miljoen eigen vermogen opgehaald bij de leden. Het eigen vermogen wordt op peil gehouden middels de inbreng van de leden, die uit meerdere onderdelen bestaat, zoals hieronder weergegeven.

1. Basis lidmaatschapskosten (eenmalig)

- Iedere persoon die lid wil worden van de coöperatie, moet een eenmalige inleg doen van € 1.100,-.
- Dit bestaat uit het feitelijke lidmaatschap (€ 1.000,-) en administratiekosten (€ 100,-).
- Er zijn momenteel 2.460 leden.

2. Pro rata lidmaatschapskosten (eenmalig)

- Ieder lid doet eenmalig een aanvullende bijdrage aan het eigen vermogen van de coöperatie.
- Deze bijdrage wordt berekend op basis van het woonoppervlak. De kosten zijn circa € 900/m².

3. Huurprijs (maandlijks)

- De maandelijkse kale huur varieert van € 8,62/m² tot € 13,04/m².
- Differentiatie vindt plaats op basis van de ligging (etage en ligging ten opzichte van voorzieningen)
- Aanvullend worden servicekosten en kosten voor elektriciteit en verwarming berekend. Dit is circa € 0,60/m² tot € 0,80/m².

Op basis hiervan geeft onderstaande tabel de uiteindelijke kosten voor een groot appartement (100 m²) en een wat kleiner appartement (50 m²).

	Appartement – 50 m ²	Appartement – 100 m ²
Basis lidmaatschapskosten	€ 1.100,--	€ 1.100,--
Pro rata lidmaatschapskosten	€ 45.000,--	€ 91.000,--
Totale eenmalige kosten	€ 46.100,--	€ 92.100,--
Maandelijkse huur – klasse C4	€ 431,--	€ 862,--
Maandelijkse huur – klasse B2	€ 538,50	€ 1.077,--
Maandelijkse huur – klasse A1	€ 652,--	€ 1.304,--

Bron: Möckernkiez e.V. (2021)

De financiering van het project was vanaf het begin een heikel punt, zoals al eerder is beschreven. Door het gebrek aan solide ervaring met vastgoedontwikkeling zijn de kosten vanaf het begin enigszins onderschat. Zo heeft men de eerste fondswerving ingestoken met de verwachting dat de

verwerving van de 53.000 m² grote grondpositie op 8 miljoen euro zou uitkomen. Dat werd uiteindelijk 9,5 miljoen euro. Ook de bouw- en gebruikskosten zijn de exploitatiebegroting relatief laag ingeschat – niet rekening houdend met de prijsstijgingen die zich vanaf 2010 hebben voorgedaan in Berlijn.

Door deze stijgingen is het voor de laagste inkomensgroepen inmiddels financieel niet meer mogelijk om een woning te huren in de coöperatie, ondanks dat dit wel van meet af aan de bedoeling was. Daardoor begint de coöperatie in de wijk ook het imago van een “woongemeenschap voor de rijken” te krijgen. Voor Duitse begrippen zijn zowel de inleg als de maandelijkse huur relatief hoog. Hoger dan in de vele oude wooncoöperaties die Duitsland rijk is.

Ook vormen lokale beleidsplannen een uitdaging. Het stadsbestuur van Berlijn heeft in 2019 een nieuw wetsvoorstel ingediend dat bekend staat als de *Mietendeckel*: huurbevriezing. Deze maatregel is in Dit vormt een gevaar voor de exploitatiebegroting van Möckernkiez, omdat de coöperatie van plan is om in de toekomst de huren om de drie jaar te verhogen met 5 procent – voor het eerst in 2027. Er wordt inmiddels gekeken naar uitzonderingsmogelijkheden voor wooncoöperaties.

Resultaten en getrokken lessen

Möckernkiez heeft de meeste van haar doelen gerealiseerd. Vooral het creëren van een woongemeenschap die inclusief is en zeggenschap biedt aan haar leden is goed gelukt. Sinds 2020 zijn de complexen uitgerust met hellingbanen waardoor de toegankelijkheid voor mindervaliden ook gewaarborgd is. Er is een hechte gemeenschap ontstaan tussen de bewoners, waaruit veel culturele initiatieven ontstaan. Op verzoek van de bewoners is zelfs een deel van de commerciële ruimten getransformeerd voor nog meer gemeenschappelijke ruimte.

Om de gederfde inkomsten te compenseren, heeft 92% van de bewoners ingestemd met huurverhoging. De huidige bewoners hebben dus forse financiële draagkracht. Dat komt omdat er relatief weinig bewoners in Möckernkiez tot de lagere inkomensgroepen behoren – een gevolg van de relatief hoge stichtingskosten. De kosten zijn niet goed bewaakt in het begin van het proces, mede door het ontbreken van de benodigde expertise. De noodzaak van het betrekken van een professionele vastgoedontwikkelaar en financieringsexperts is dus een van de getrokken lessen door de coöperatie.

Verder noemt Möckernkiez de volgende succesfactoren:

- Risico-inschatting is van groot belang;
- De projectorganisatie moet duidelijke taken stellen voor de betrokkenen;
- Burgerparticipatie is een belangrijke motor en versneller van het proces gebleken;
- Er moet een goede balans zijn tussen de ‘dromers’ met idealen en de ‘doeners’ met praktijkervaring;
- Het feit dat de locatie door investeerders aanvankelijk als minder aantrekkelijk werd gezien (vanwege de ligging nabij een voormalig rangeerterrein) zorgde in 2009/2010 voor lage grondkosten – als er tien jaar later pas begonnen zou zijn, was de *business case* veel minder gunstig geweest.

4. Casus Duitsland: WohnSinn in Darmstadt



Kerninformatie	
Locatie	Darmstadt (Duitsland)
Jaar van oprichting	1998
Aantal woningen	116
Het concept in een notendop	Sociale huurwoningen voor een diverse doelgroep, gericht op intergenerationeel en ecologisch wonen

Organisatie

WohnSinn is een Duits platform dat in diverse steden actief is ter bevordering van wat men noemt “inclusief wonen”. In Darmstadt (nabij Frankfurt am Main) is hiervoor de *WohnSinn Bau und Wohngemeinschaft eG* voor opgericht in 1998. Het doel van de coöperatie was om intergenerationeel wonen te stimuleren met een diverse sociale mix van generaties, typen huishoudens en inkomensgroepen. Dit doel wordt nog steeds nagestreefd. Dat geldt ook voor het doel om zo ecologisch mogelijk te opereren.

WohnSinn heeft het klassieke Duitse coöperatiemodel overgenomen, met een raad van bestuur, een raad van toezicht en leden die regelmatig een algemene ledenvergadering (ALV) houden. Daarnaast is er wat men noemt de *Wohngemeinschaft*: een leefgemeenschap. WohnSinn heeft in Darmstadt drie van zulke leefgemeenschappen: in feite is er sprake van drie aparte complexen. De leefgemeenschap kan gezien worden als een commissie die als het ware aparte ledenvergaderingen organiseert binnen het complex, om over onderhoud en invulling van het complex te beslissen. De overkoepelende algemene ledenvergadering is bedoeld voor de gezamenlijke onderwerpen zoals de begroting.

WohnSinn kan omschreven worden als *bottom-up grassroots* organisatie. De leden nemen veel taken op zich waardoor de uitvoeringsorganisatie zeer geringe kosten heeft.

Woonvorm

De woonvorm bestaat uit drie *Wohngemeinschaften* (leefgemeenschappen) die in de praktijk zelfstandig van elkaar opereren. Twee daarvan bestaan al langer; één (WohnSinn Bessungen) is recent voltooid. Onderstaande tabel geeft de verschillen tussen de drie leefgemeenschappen weer.

	WohnSinn I	WohnSinn II	WohnSinn Bessungen
Actief sinds	2003	2008	2020 (nog in aanbouw)
Aantal woningen	35 (45 – 160 m ²)	35 (40 – 150 m ²)	42
Aantal bewoners	85	65	25
Aandeel sociale huur	37 %	31 %	33 %
Bijzonderheden	Bijna energieneutraal, hergebruik van regenwater, toegankelijk voor mindervaliden		
Gemeenschapsconcept	<ul style="list-style-type: none"> Mantelzorg en ondersteuning in de buurt; Gedeeld gebruik van apparaten en gereedschap; Activiteiten in gemeenschappelijke ruimten 		<ul style="list-style-type: none"> Intergenerationele contacten; Samen duurzaam leven; Voor elkaar op komen en zorgen

WohnSinn II (links) en opname van tuinfeest met bewoners van WohnSinn I en II



Bron: WohnSinn

WohnSinn I heeft de meeste gemeenschappelijke functies, te weten:

- gastenverblijf;
- klus- en reparatiewerkplaats, creatieve werkruimte en kantoorruimte;
- sauna en badkamers;
- fietsenstalling;
- dakterras en binnentuin;
- gedeeld gebruik van auto-, ov- en e-bikeabbonementen.

WohnSinn II en WohnSinn Bessungen hebben minder van dit soort voorzieningen omdat dit kostentechnisch niet haalbaar bleek. Kern van het concept blijft echter de aanwezigheid van een gastenverblijf, een ontmoetingsruimte en een buitenplaats.

Artist impressie van WohnSinn Bessungen



Bron: WohnSinn Bessungen

WohnSinn kijkt zeer secuur naar de samenstelling van de bewonerspopulatie. Daarvoor zijn een aantal criteria opgesteld:

- Minimaal een derde van de woningen is voor de lage inkomens;
- Minimaal een derde is voor huishoudens met kinderen. Zij krijgen bij mutatie ook voorrang boven senioren;
- Grote woningen worden niet toegewezen aan senioren.

Circa 10 procent van de bewoners heeft een beperking en 10 procent is immigrant.

Juridische en financiële aspecten

WohnSinn is een *eingetragene Genossenschaft*; de juridische aspecten daarvan zijn in hoofdstuk drie reeds toegelicht. Afgezien van de landelijke wetgeving heeft WohnSinn geen bijzondere of aanvullende lokale wetgeving waar zij aan moet voldoen. Het is wel zo dat de gemeenten aanvullende eisen in de bouwtenor stellen. In de recente ontwikkeling WohnSinn Bessungen betrof dat bijvoorbeeld percentages (van het totale oppervlak) voor gemeenschappelijke ruimten, voor openbare ruimte die ook voor de buurt toegankelijk moet zijn, en een minimum percentage sociale huureenheden.

Op juridisch vlak had WohnSinn aanvankelijk haar juridische status tegen zich. Doordat men in het begin als puur *grassroots* organisatie geen juridische bepalingen over het eigendom van de woningen wilde vastleggen, had de coöperatie moeite met het aantrekken van financiering. De banken vonden het model te riskant en wilden zekerheid en enige vorm van eigenaarschap zien. Zodoende heeft WohnSinn besloten om permanent woonrecht te koppelen aan het lidmaatschap van de coöperatie, conform de *Wohnungseigentumsgesetz* (Wet op het eigendom van appartementen). Conform deze wet hebben de leden het bewoonrecht, maar zijn zij niet juridisch eigenaar van de grond en het vastgoed – dit eigendom ligt bij de coöperatie.

Duitse coöperaties die meer dan 90 procent van hun inkomsten genereren uit de verhuur van woningen zijn vrijgesteld van inkomstenbelasting. Dit is een belangrijke pijler van de *business case* van WohnSinn. Ook het feit dat de grond gepacht wordt in plaats van aangekocht, maakt dat de huren laag gehouden kunnen worden. En als derde is de beschikbaarheid van goedkope leningen en subsidies vanuit de gemeente en deelstaat een drijvende kracht achter de financiering.

WohnSinn heeft een eigen vermogen van 20 procent. Dit komt voort uit de lidmaatschapskosten voor de leden en eigen inbreng voor de appartementen. Bij de sociale huurwoningen is die circa € 25 - 30 per m²; de overige appartementen kennen een eigen inbreng van € 200 per m². Een lid kan ervoor kiezen om nog meer in te leggen. Dit heeft als voordeel dat de financieringslast daalt, waarvoor dit lid in ruil een lagere maandelijkse huur betaalt. De maandelijkse huur is maximaal € 7,80 per m² voor sociale huurwoningen. Bij de overige woningen start die bij € 7,30 – 8,40 per m² en kan oplopen tot € 12,80 per m² voor de nieuwste appartementen.

Resultaten en getrokken lessen

Na 20 jaar slaagt WohnSinn er nog altijd in om een gezonde sociale mix te behouden in de bewonerspopulatie. Het idee van zelforganisatie en ecologisch wonen (met bijna energieneutrale huisvesting) wordt nog steeds nageleefd. Inmiddels wordt er ook een vierde complex met eigen woongemeenschap ontwikkeld, dus kan gesteld worden dat WohnSinn erin slaagt om betaalbaarheid en beschikbaarheid van woonruimte te realiseren. Bovendien acteert WohnSinn als kennisplatform en zijn er inmiddels zo'n 50 andere wooncoöperaties in heel Duitsland ontstaan die naar het model van WohnSinn zijn opgericht. In Darmstadt heeft WohnSinn met WS I, II en Bessungen verbinding met de buurt tot stand gebracht. Zo is er bijvoorbeeld een wekelijkse markt, is men een project gestart om voedsel te delen binnen de buurt en verzorgen enkele bewoners taallessen voor lokale immigranten.

WohnSinn noemt de volgende leerpunten als cruciale succesfactoren:

- **Leiderschap en expertise:** er moet een bestuur (of soortgelijke commissie) zijn met personen die een trekkende rol vervullen. Bovendien moet in ieder geval het bestuur expertise omtrent financiering en vastgoedontwikkeling, maar idealiter ook de uitvoerenden.
- **Aantrekkelijke financiering:** goedkope leningen met een laag rentepercentage en relatief lange terugbetaaltermijn en dus lage maandelijkse lasten zoals ook bij Zwitserse coöperaties. Een erfpachtconstructie zodat de grond niet aangekocht hoeft te worden, is eveneens belangrijk.
- De juiste **balans vinden in zeggenschap:** WohnSinn ondervond dat sommige ideeën van de leden over de indeling van de complexen leiden tot een inefficiënte invulling.

5. Casus Nederland: De Warren in Amsterdam

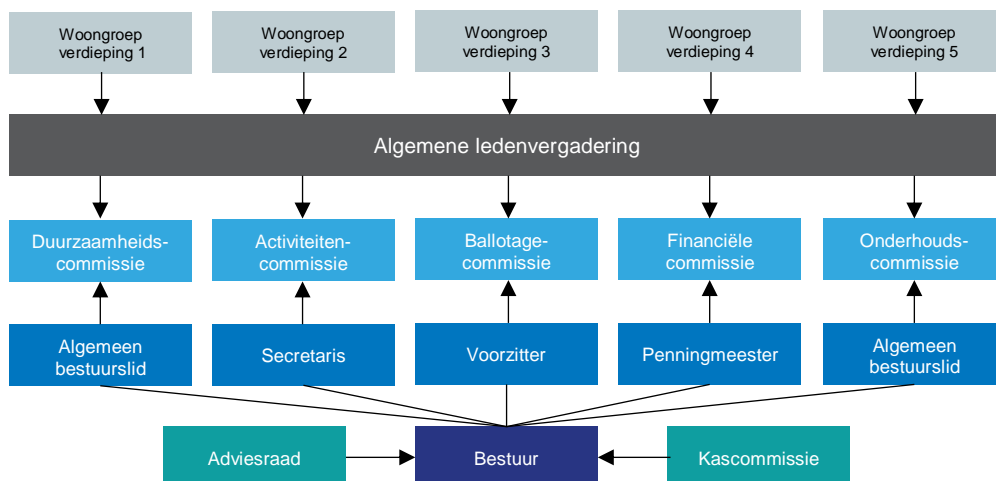


Kerninformatie	
Locatie	Amsterdam
Jaar van oprichting	2017
Aantal woningen	36 appartementen
Het concept in een notendop	Duurzame & Betaalbare woningen voor een Sociaal Amsterdam

Organisatie

De Warren is een vereniging met statuten waar de verantwoordelijkheden van de leden zijn vastgelegd. De trekkersgroep binnen de vereniging komt voort uit een groep ontwerpers, duurzame-, sociale- en culturele ondernemers die betrokken zijn geweest bij initiatieven als KONIJN (organisatie van culturele evenementen), een duurzame boerderij in Portugal en De Ceuvel, een creatieve broedplaats in Amsterdam-Noord.

De personen in de trekkersgroep ondervonden moeilijkheden in het vinden van betaalbare woonruimte in Amsterdam. Als gevolg hiervan hebben zij zich verenigd in een wooncoöperatie om zelf 36 wooneenheden te ontwikkelen. De coöperatieve vereniging bestaat uit leden, een bestuur en een adviesraad. De leden bepalen de koers van de coöperatie zowel via de algemene ledenvergadering (ALV) als via hun bijdrage in één van de vijf commissies. Ieder lid is namelijk betrokken in een commissie.



Het doel van De Warren komt tot uiting in haar missie: “Duurzame & Betaalbare woningen voor een Sociaal Amsterdam”. In de eerste plaats wil de coöperatie bijdragen aan de betaalbaarheid van wonen in Amsterdam middels circulair ontworpen en gebouwde woningen. Daarnaast ziet de coöperatie zich als pionier die de weg wil vrijmaken voor toekomstige coöperaties, door een *toolbox* te ontwikkelen met *best practices* voor woningbouw volgens het coöperatieve model.

Woonvorm

De Warren zal in 2021 starten met de bouw van 36 wooneenheden op Centumeiland in Amsterdam. Een derde daarvan wordt tot de huurtoeslaggrens ontwikkeld voor de lagere inkomensklassen en twee derde is middenhuur. De doelgroep wordt bewust breed gehouden om naar eigen zeggen een “gezonde mix” te creëren. Er wordt weliswaar maatschappelijke betrokkenheid gevraagd, maar dit kan gaan om zowel starters als gezinnen. In de volgende tabel is het programma per doelgroep uitgewerkt.

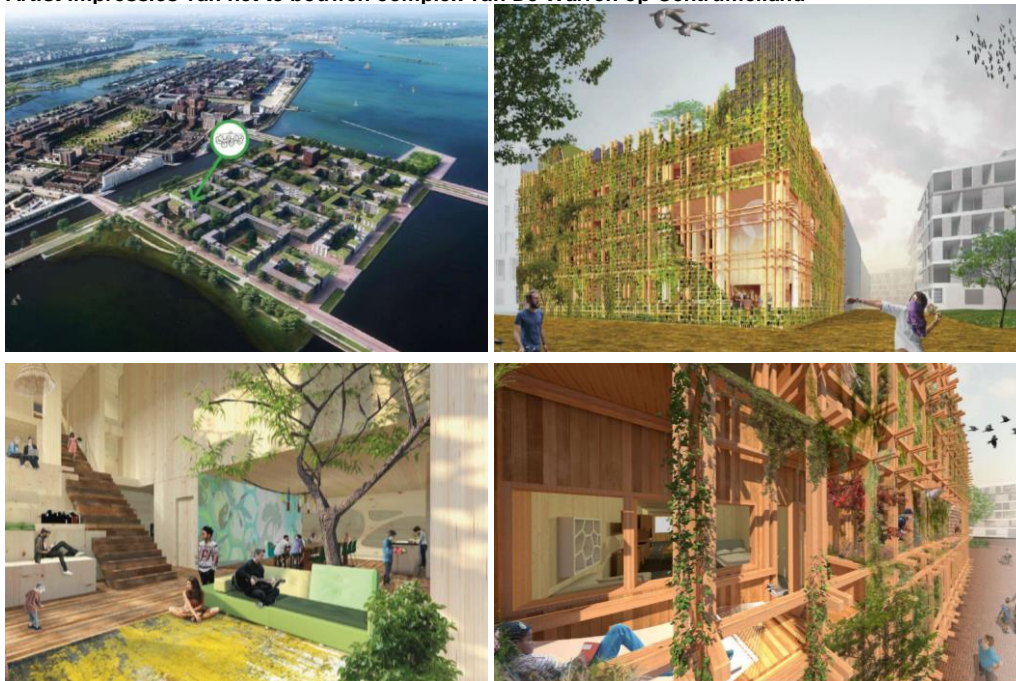
Doelgroep	Gebruiksoppervlak (m ²)	Aantal eenheden	Huurprijs per maand
Vrij & Creatief	20	12	€ 450
Starter	35	4	€ 650
Starter	40	4	€ 710
Starter ruim	50	4	€ 850
Gezin	60	8	€ 920
Gezin	65	4	€ 970
Totaal	270	36	-
Parkeerplaatsen		14	€ 134

Zoals in de meeste wooncoöperaties zijn er ook gemeenschappelijke ruimten, voor in totaal 719 m². Het betreft onder andere een woonzaal, keukens, wasruimten, werkplekken, muziekstudio's en logeerkamers.

Het concept van De Warren is gebaseerd op twee pijlers:

- **Duurzaam:** energieneutraal en *rainproof*. Die twee eisen zijn in de tender gesteld door de gemeente Amsterdam. De Warren heeft daar extra aspecten ten aanzien van circulariteit aan toegevoegd. Met als resultaat dat het gebouw uit gerecycled hout is opgetrokken, energiepositief (EPC -0,15) is door toepassing van zonnepanelen en warmte-koudesysteem, een groene gevel heeft, regenwater opvangt en een eigen tuin en groentekas heeft.
- **Sociaal:** een derde van het vloeroppervlak is gereserveerd voor gemeenschappelijke ruimten, zodat samenleven een belangrijk onderdeel van het concept gaat uitmaken. Het bestuur van De Warren ziet in het concept van de deeleconomie een bijzondere inspiratie. Bijvoorbeeld door het delen van auto's, gereedschap en andere goederen te stimuleren.

Artist impressies van het te bouwen complex van De Warren op Centrumeiland



Bron: De Warren (2020)

Juridische en financiële aspecten

Wooncoöperatie De Warren is een vereniging met rechtspersoonlijkheid. Het vastgoed is eigendom van de vereniging; de leden (huurders) hebben dus juridisch gezien geen persoonlijk eigenaarschap in het vastgoed in de zin dat uittreding uit de coöperatie geen recht geeft op de grond of opstallen.

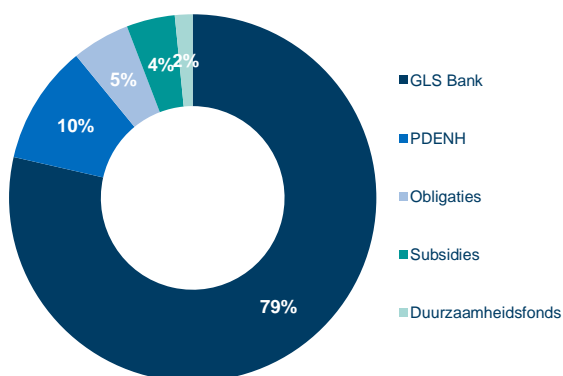
In aanvulling op de reguliere wet- en regelgeving (met name Woningwet) vormde het beleid van de gemeente Amsterdam een belangrijke bepalende factor. De gemeente Amsterdam heeft in 2020 haar Actieplan Wooncoöperaties gelanceerd. Daarmee wil de gemeente bereiken dat in 2040 een tiende van de Amsterdamse woningvoorraad een coöperatieve woonvorm is. Er zijn 13 nieuwbouwlocaties (waaronder Centrumeiland) aangewezen waar tenders voor wooncoöperaties worden uitgeschreven. Daardoor heeft de gemeente een stevige positie verworven in de eisen die aan De Warren zijn gesteld. De eisen ten aanzien van duurzaamheid en het sociale karakter van de woonvorm zijn bijvoorbeeld door de gemeente Amsterdam gesteld.

De gemeente Amsterdam heeft ook op een andere manier een sterke positie, namelijk door de erfpachtconstructie. Daardoor blijft de gemeente eigenaar van de grond en kan zij aanvullende eisen over de programmering stellen. Er is contractueel vastgelegd dat de grondpositie niet verkocht kan worden en eeuwig gebonden aan een coöperatieve woonvorm blijft. Dat heeft voor de exploitatiebegroting van De Warren een belangrijk voordeel opgeleverd. Als gevolg van deze contractuele bepaling heeft de gemeente in haar residuele grondprijsberekening een lagere grondprijs berekend aan De Warren. De grond is immers minder waard zolang deze niet verkocht kan worden aan commerciële partijen. Er is een extra korting op de grondprijs gegeven door de gemeente Amsterdam, omdat De Warren ook sociale huurwoningen in het programma heeft.

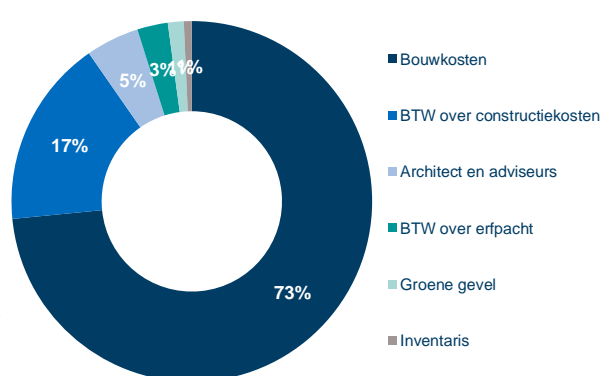
Hoewel bovengenoemde constructie positief uitpakt voor De Warren, is de financiering een moeizaam proces gebleken. Het grootste deel van de financiering (78,6 procent) komt voor rekening van een hypothecaire lening, maar het bleek niet mogelijk om die te verkrijgen in de Nederlandse bancaire sector. Enerzijds omdat een deel van de Nederlandse banken niet bekend is met de coöperatieve woonvorm en dit niet bereid is te financieren; anderzijds omdat het kleine deel van de banken welke hier wel mogelijkheden voor bieden hoge hypotheekrentetarieven rekent. De Warren heeft uiteindelijk een hypothecaire lening bij de Duitse GLS-bank – die gespecialiseerd is in leningen aan coöperaties – afgesloten, tegen 2,1 procent rente. Daarnaast bestaat het vreemde vermogen van De Warren uit:

- Een lening van het Participatiefonds Duurzame Economie Noord-Holland, tegen 5% rente;
- Obligaties ter waarde van € 250 per stuk tegen verschillende looptijden (7, 15 en 20 jaar) uitgegeven door De Warren – met een rente van 2,3% tot 2,7%;
- Diverse subsidies en schenkingen;
- Een lening van het Duurzaamheidsfonds tegen 1% rente.

Opbouw van het vreemd vermogen van De Warren



Opbouw van de stichtingskosten



Bron: De Warren (2020)

In feite is wooncoöperatie De Warren volledig gefinancierd met vreemd vermogen. Er wordt weliswaar een eenmalige inleg gevraagd van ieder lid, ter grootte van € 1.000,-. Dit moet echter als een borg gezien worden, want bij opzegging van de huur – waarmee automatisch het lidmaatschap van de coöperatie eindigt – ontvangt men de inleg weer terug.

Resultaten en getrokken lessen

Er wordt pas in 2021 gestart met de bouw van het complex van De Warren op Centrumeiland. Het betreft 36 wooneenheden in zowel de sociale huursector als de middenhuur. De Warren heeft besloten om geen huurverhogingen door te voeren. Daarom kan gesteld worden dat de coöperatie erin slaagt om het doel van betaalbare huisvesting in Amsterdam (op microniveau) te realiseren.

Doordat het project nog niet opgeleverd is, kan echter nog niets geconcludeerd worden over de vorming van gemeenschapszin. Wel is gebleken dat er intern veel zeggenschap en eensgezindheid is over de koers van de coöperatie. Dit wordt voor een belangrijk deel versterkt door de hechte relatie die de leden van de trekkersgroep en de leden van de ‘schil’ daaromheen al met elkaar opgebouwd hadden, voordat zij De Warren hebben opgericht.

De Warren noemt zelf de volgende leerpunten op basis van de opgedane ervaringen:

- Een realistische exploitatiebegroting met solide berekening van de toekomstige huurprijzen en overige inkomsten is van cruciaal belang om financiers en investeerders te overtuigen;
- Daarbij hoort ook een goede risicocalculatie en een buffer in de exploitatiebegroting van minimaal 15% voor onvoorziene kosten;
- Grondprijzen onder het gangbare commerciële niveau zijn geen harde eis voor een sluitende begroting, maar wel een zeer grote succesfactor. Ook bij marktprijzen is het mogelijk om een wooncoöperatie te realiseren, maar dit vereist compromissen – bijvoorbeeld het achterwege laten van de negatieve EPC-score;
- Een team dat bestaat uit de juiste ontwikkel expertise is noodzakelijk. Volgens De Warren heeft een *dream team* de volgende samenstelling: planeconoom, advocaat, project managers, onderhandelaars en “mensen die er heel veel zin in hebben”. Verder concludeert De Warren dat het hebben van betrouwbare partners wellicht nog belangrijker is dan tegen de laagste kosten ontwikkelen;
- De Woningwet heeft het mogelijk gemaakt dat gemeenten steun kunnen verlenen aan wooncoöperaties. De rol van gemeenten is cruciaal voor het laten slagen van de coöperatieve woonvorm.

Kerninformatie	
Locatie	Roggeveenstraat in Den Haag
Jaar van oprichting	2015
Aantal woningen	65
Het concept in een notendop	Een wooncoöperatie die sociale huurwoningen van woningcorporatie Haag Wonen heeft overgekocht en nadrukkelijk inzet op betaalbaar en gemeenschappelijk wonen.

Organisatie

Woonvereniging Roggeveenstraat is opgericht in 2015. De huurders van de sociale huurwoningen aan de Roggeveenstraat waren actief met het inrichten van een gemeenschappelijke tuin toen woningcorporatie Haag Wonen met sloopnieuwbouwplannen kwam voor de woningen. Vervolgens leek het oprichten van een woonvereniging de aangewezen manier om het renoveren en beheren van de woningen op een positieve manier vorm te geven. Op 28 oktober 2014 vond een eerste presentatie van de plannen van de initiatiefnemers plaats.

Voor het oprichten van de woonvereniging is in 2015 een stuurgroep opgericht, waarbij alle belanghebbenden (bewoners, woningcorporatie Haag Wonen, gemeente Den Haag en de huurdersvereniging) iedere vier tot zes weken samen kwamen om de voortgang te bespreken. Daardoor kwamen belemmeringen direct aan het licht en kon men relatief snel stappen maken. De woonvereniging werd georganiseerd aan de hand van een bestuur en verschillende (werk)groepen, zoals het klus- en renovatieteam, de toewijzingswerkgroep en een inventarisatiewerkgroep. De inventarisatiewerkgroep heeft gewerkt aan het inventariseren van de staat van de woningen. Na een proces van verschillende jaren, waarin onder andere is gewerkt aan de haalbaarheid van de businesscase, is de woonvereniging op 1 januari 2019 uiteindelijk eigenaar geworden van de 65 woningen.

Woonvorm

De woonvereniging heeft bij het opstellen van de plannen verschillende uitgangspunten geformuleerd:

- Het behouden van lage woonlasten, onder andere door gezamenlijk veel zelf te doen;
- Het hebben van veel aandacht voor individuele (woon)wensen;
- Het toepassen van duurzame oplossingen, waarbij betaalbaarheid een hoge prioriteit blijft;
- Het zoeken van sociale oplossingen, zoals burenhulp en het aanbieden van stageplaatsen en werkervaringsplaatsen in het project.

De 65 woningen zijn bestaande sociale huurwoningen van woningcorporatie Haag Wonen. De woningen zijn verdeeld over 37 vastgoedpanden en zijn gebouwd aan het begin van de twintigste eeuw. De woningen worden gerenoveerd vanuit een onderhoudsbudget.

De gemeenschappelijkheid wordt als bepalend en doorslaggevend beschouwd voor woonvereniging Roggeveenstraat. Het initiatief is ontstaan vanuit het gezamenlijk ontwikkelen en inrichten van een gemeenschappelijke binnentuin. De biologische moestuin Het Welpje is hét trefpunt in de Roggeveenstraat. Naast de woningen en de gemeenschappelijke binnentuin heeft de woonvereniging twee inpandige, gemeenschappelijke fietsenstallingen. Een opslagruimte en een beeldhouwatelier zijn verhuurd.

De woningen blijven met een lage huurprijs verhuurd aan de leden en de huurprijs is gebaseerd op de WWS-puntentelling met soms een (tijdelijke) aftrek voor onderhoud. De huurprijs van de woningen ligt om en nabij de kwaliteitskortingsgrens. De woonvereniging is vervolgens zelfstandig verantwoordelijk voor het toewijzen van vrijkomende woningen aan nieuwe leden.

Juridische en financiële aspecten

Woonvereniging Roggeveenstraat is onderhevig aan de herziene Woningwet (artikel 18a) waarin de wooncoöperatie als volgt gedefinieerd: 'Een wooncoöperatie is een vereniging met volledige rechtsbevoegdheid 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'. De Woningwet spreekt bewust van een vereniging, omdat de vereniging geen winstmerk heeft. In de Woningwet 2015 en de daarop gebaseerde regelgeving zijn mogelijkheden gecreëerd voor wooncoöperaties om woningen of een woningcomplex in eigendom over te nemen van een woningcorporatie. Daarbij worden onder andere de volgende bepalingen genoemd:

- De meerderheid van de leden dient bij het oprichten van de wooncoöperatie uit personen te bestaan met een huishoudinkomen dat niet hoger is dan de inkomensgrens voor de doelgroep van woningcorporaties;
- De woningcorporatie kan een korting geven van maximaal 50% van de getaxeerde marktwaarde van de woningen of het woningcomplex;
- De wooncoöperatie ontvangt minimaal € 5.000 van de woningcorporatie voor het opstellen van een coöperatieplan;
- De wooncoöperatie ontvangt bij de eigendomsoverdracht een onderhoudsbudget voor de onderhoudsreserveringen over een periode van vijf jaar.

De overname van de woningen van woningcorporatie Haag Wonen door Woonvereniging Roggeveenstraat is onder andere door de woningcorporatie en de gemeente mogelijk gemaakt. Het experiment met de verkoop onder voorwaarden aan wooncoöperaties was essentieel voor de haalbaarheid van een project. Voor woningcorporatie Haag Wonen was de waarde van de woningen, vanwege de aanvankelijke sloopplannen al veel lager dan de marktwaarde. Om deze reden had Haag Wonen aanvankelijk besloten om de woningen en de overige verhuureenheden aan de Roggeveenstraat voor €2,4 miljoen te verkopen aan de woonvereniging Roggeveenstraat. Het verkoopbedrag paste echter niet binnen de verkoopregels van de Autoriteit woningcorporaties (Aw), waarna de autoriteit heeft voorgesteld om de woningen te verkopen voor een prijs van €3,996 miljoen met een onderhoudsfonds van €1,596 miljoen. Het onderhoudsfonds voor Woonvereniging Roggeveenstraat is gereserveerd voor een periode van maximaal vijf jaar na de overdrachtsdatum. Het onderhoudsfonds is gebaseerd op een bedrag van € 5.000 per woning per jaar gedurende een periode van vijf jaar. Het onderhoudsfonds kan alleen worden gebruikt door de woonvereniging Roggeveenstraat op grond van de artikelen als bepaald in de herziene Woningwet en het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (2015).

Daarnaast heeft gemeente Den Haag een belangrijke rol gespeeld bij de overname van woningen in de Roggeveenstraat door de woonvereniging. De gemeente heeft als eerste een eenmalige bijdrage geleverd voor een haalbaarheidsonderzoek en de bewoners met verschillende experts van Platform31 in contact gebracht. Toen de businesscase voor de woonvereniging met de 50% op de marktwaarde nog niet haalbaar bleek, is een ABCB-constructie bedacht, waarbij de gemeente de grond die was afgekocht door Haag Wonen terug zou nemen om vervolgens de grond met een jaarlijkse erfpachtcanon weer uit te geven aan de woonvereniging. Vermeldenswaardig is dat Fonds1818 eveneens een bijdrage heeft geleverd aan de oprichting van woonvereniging Roggeveenstraat.

Als laatste is de hoogte van de huurprijs bepalend voor de haalbaarheid van de businesscase. Woonvereniging Roggeveenstraat was genoodzaakt de huur – die gezien de staat van de woningen en uitzicht op sloop door de woningcorporatie op een zeer laag niveau was gehouden – te verhogen om de businesscase voor aankoop van de woningen te kunnen sluiten. De huurprijs werd verhoogd van €200 à €300 euro per maand naar om en nabij €450 per maand.

Resultaten en getrokken lessen

Woonvereniging Roggeveenstraat heeft de woningen op 1 januari 2019 definitief overgenomen van woningcorporatie Haag Wonen. De woonvereniging is uiteindelijk tot stand gekomen door de volgende, bepalende factoren:

- De kans die zich voordeed als gevolg van de sloopplannen van woningcorporatie Haag Wonen en de daarbij behorende noodzaak voor bewoners om de woningen te behouden. Over het algemeen moeten initiatiefnemers veel moeite doen om 'woningen op de corporatie te veroveren'. Een dergelijk project moet met geloof en intrinsieke motivatie van onderop ontstaan;
- Het ontstaan van gemeenschappelijkheid en sociale cohesie op de Roggeveenstraat als gevolg van het ontwikkelen en inrichten van de gemeenschappelijke binnentuin;
- De bereidheid van verschillende leden om vrijwillig trekker te zijn van het initiatief en 'de lange adem' te behouden;
- De bereidheid van de gemeente Den Haag en woningcorporatie Haag Wonen om mee te denken met de plannen van de initiatiefnemers en uiteindelijk een (financiële) bijdrage te leveren aan woonvereniging Roggeveenstraat.
- De bereidheid van de Rabobank -als lid van de werkgroep voor financieringsconstructies binnen actieprogramma- om de woonvereniging te financieren.
- De aandacht in de media heeft ervoor gezorgd dat met name professionele partijen meer bereid waren om bij te dragen.

Kerninformatie	
Locatie	Wenen en omgeving (Oostenrijk)
Jaar van oprichting	1910; de naam Wien-Süd is ontstaan bij een fusie in 1941
Aantal woningen	Circa 22.000
Het concept in een notendop	Eén van de oudste en meest traditionele wooncoöperaties in Oostenrijk. Vooral gericht op nieuwbouw van circa 1.200 woningen per jaar voor lage en middeninkomens.

Organisatie

De *Gemeinnützige Bau- und Wohnungsgenossenschaft "Wien-Süd" eingetragene Genossenschaft mit beschränkter Haftung* is een grote complexe organisatie waaronder in feite vele wooncoöperaties schuilgaan die door de jaren heen zijn gefuseerd. Dit fusieproces komt de laatste decennia veel voor in Oostenrijk.

Wien-Süd is feitelijk ontstaan in 1910 met de oprichting van *Liesing und Umgebung* door de toenmalige sociaaldemocratische burgemeester van Wenen. Hij was sterk gelieerd aan de vakbondsbeweging en wilde zich inzetten voor coöperatieve huisvesting voor de arbeidersklasse. Het doel was dan ook om via huisvesting de zelforganisatie en zelfbeschikking van de arbeidersklasse op gang te helpen. In 1941 fuseerde *Liesing und Umgebung* met twee andere coöperatieve woonvormen tot Wien-Süd. Tijdens de Tweede Wereldoorlog hielden de leden zich voornamelijk bezig met verzetsactiviteiten. Vlak na de oorlog werd dat wederopbouw, aanvankelijk via renovatie van de bestaande woningvoorraad en vanaf de jaren '50 via nieuwbouw. Door de jaren heen zijn de volgende coöperaties onderdeel geworden van Wien-Süd:

- GEWOG Arthur Krupp (1988);
- Merkur (2002);
- B-Süd (2002);
- Alemania / WS-O (2005).

Het belangrijkste doel van Wien-Süd is tegenwoordig in feite nog ongewijzigd, namelijk de nieuwbouw van woningen voor de lage en middeninkomens. Daar is in de loop van de tijd wel vastgoedbeheer voor andere organisaties aan toegevoegd, en eveneens biedt Wien-Süd nu ook de mogelijkheid aan leden om de woning over te kopen van de coöperatie via subsidieconstructies. Zelfs in de complexen waar via een dergelijke right-to-buy constructie niet alle woningen meer in eigendom van Wien-Süd zijn, worden alle woningen nog onderhouden door de beheer- en onderhoudstak van de organisatie.

Zoals alle gangbare *Genossenschaften* in Oostenrijk heeft Wien-Süd een bestuur onder leiding van dr. Maximilian Weikhart, een Raad van Toezicht en een Algemene Ledenvergadering (ALV). Het werkgebied beslaat een relatief groot oppervlak (zie figuur) waardoor er ook relatief veel verschillende stakeholders zijn waarmee samengewerkt wordt:

- De gemeenten, die tegen lage prijzen grondposities aanbieden en waarmee wordt onderzocht hoe de behoefte aan betaalbare huisvesting zich ontwikkelt;
- De regio's (stadsregio Wenen, Niederösterreich, Oberösterreich en Burgenland), die subsidie op de bouwkosten geven en waarmee projecten geëvalueerd worden;
- Banken, voor de financiering van nieuwbouwprojecten.

Werkgebied van Wien-Süd



Die Unternehmensgruppe



Woonvorm

Wien-Süd heeft als doelstelling om circa 1.200 woningen per jaar toe te voegen aan de portefeuille. Door het grote werkgebied is de verscheidenheid van de woningen groot. Het woningtype hangt tevens af van de lokale vraag en het segment (sociale huur of vrije sector).

In Wenen bestaat de portefeuille met name uit flatgebouwen met meer dan 100 eenheden en wisselende vloeroppervlakken – in de gemeentelijke tenders wordt namelijk voorgeschreven wat de omvang van de woningen dient te zijn. In de regio's buiten Wenen zijn ook kleinere woonvormen met portiekwoningen of zelfs grondgebonden rijtjeswoningen gangbaar.

De grootte van de woningen varieert van ongeveer 35 m² (sociale huur studio's) tot 130 m² (grondgebonden woningen in de meer rurale delen van het werkgebied). In de sociale huur zijn de appartementen van 50-100 m² het meest gangbaar. Projecten waarbij ook een deel van de financiering uit commerciële hoek komt zijn eerder richting 130 m² maar worden vaak snel verkocht door de coöperatie.

Complexen van Wien-Süd uit verschillende bouwperiodes. Boven: 1990 (l) en 2007 (r). Onder: 2017 (l) en 2021-2023 (r)



Bron: Wien Süd

Ook de gemeenschappelijke voorzieningen variëren per gebied. De federale wetgeving verplicht de aanwezigheid van gezamenlijke wasruimte en via ruimtelijke plannen bepalen gemeenten dat er minimaal aantal openbare parkeerplaatsen in coöperatieve woonvormen dient te zijn. Overige gemeenschappelijke voorzieningen komen in de stad Wenen meer voor dan erbuiten, vanwege de eisen die de gemeente Wenen op dit gebied stelt in haar tenders. Zo zijn een gemeenschappelijke tuin, keuken en ruimte voor vrijetijdsbesteding vaak verplicht in de tenders. Buiten Wenen komen gemeenschappelijke binnenruimten doorgaans minder voor.

Er is in algemene zin ook een verschuiving zichtbaar in de aard van de woonvorm. In de beginjaren – dus voor de Tweede Wereldoorlog – was het letterlijke coöperatieve denken veel sterker onderdeel van het concept. Zo waren er *Vertrauenspersonen*, lagen taken als management en onderhoud bij de leden van de coöperatie en werd er binnen complexen meer gestemd over keuzes ten aanzien van invulling en onderhoud van het complex. Tegenwoordig zien de bewoners van de meeste complexen zich meer als 'klant' van Wien Süd en opereren zij individualistischer. Dit is vergelijkbaar met het tegenwoordige karakter van de huurder in een Nederlandse woningcorporatie. Weliswaar lijkt zich in Wenen met nieuwe projecten weer een omwenteling voor te doen. De gemeente Wenen besteedt namelijk in recente tenders weer aanmerkelijk meer aandacht aan gemeenschapsvorming, waardoor er ook meer gemeenschappelijke faciliteiten en gemeenschapsconcepten worden ontwikkeld door Wien Süd.

Het profiel van de huurders is divers, maar over het algemeen bestaat de doelgroep uit lage en middeninkomens. De huishoudens bestaat vaak uit jonge gezinnen en arbeiders. Wien Süd houdt bij de toewijzing rekening met een sociale mix in de complexen, om de leefbaarheid en woontevredenheid op peil te houden.

Juridische en financiële aspecten

De algemeen geldende wet- en regelgeving in Oostenrijk voor *gemeinnützige Bauvereine* (GBV) – waaronder de *Genossenschaften* vallen – is beschreven in hoofdstuk drie. Verder gelden er regionaal verschillende regelgevingen voor huursubsidie. Dit gaat vrijwel altijd op basis van Oostenrijks staatsburgerschap, maar de inkomens- en leeftijdseisen verschillen per regio. Binnen

Wien Süd zijn de rechten en plichten van de leden in de statuten vastgelegd. Deze moeten ondertekend worden bij de ondertekening van het huurcontract.

De inleg van de bewoner kent twee onderdelen: de inleg voor het lidmaatschap (€ 22) en de inleg voor de woning. Dat laatste verschilt sterk per locatie. In sommige projecten worden er dusdanig gunstige leningen vanuit de lokale overheid aangetrokken dat geen eigen inleg van de huurder nodig is. In andere locaties wordt wel een relatief hoge inleg gevraagd, maar daardoor is ook de maandelijkse huur lager. Deze verschilt ook nog omdat er regionale verschillen in huursubsidie en bouwsubsidies zijn. De huren in oudere complexen zijn zeer laag, omdat de leningen van gemeenten of provincies zijn afbetaald en er vervolgens huren tegen kostprijs worden berekend. De gemiddelde huur bedraagt € 7,59 / m². Om een indicatie te geven van de kosten voor de huurder zijn hieronder enkele woningen uit het actuele online aanbod van Wien Süd uitgelicht.

Complex	Kenmerken	Eenmalige inleg	Maandelijkse huur
Weissenbach 	<ul style="list-style-type: none"> Bouwjaar 1990 3 kamers 75 m² 	€ 9.595,45	€ 564,47
Mischendorf 	<ul style="list-style-type: none"> Bouwjaar 2007 3 kamers 77 m² 	€ 2.000,--	€ 628,58
Bruck a/d Leitha 	<ul style="list-style-type: none"> Bouwjaar 2020 Studio 63 m² 	€ 12.676,--	€ 554,- Parkeerplaats € 15,- p/m
Wenen – Rösslergasse 	<ul style="list-style-type: none"> Bouwjaar 2020-'22 3 kamers 136 m² Autovrij 	ca. € 67.500,--	ca. € 1.150,--

Bron: Wien Süd

Gemiddeld bestaat de financiering van een complex uit de volgende onderdelen:

- Goedkope leningen van de gemeente of provincie: 40 – 60 %
- Hypothecaire lening bij een bank: 25 – 55 %
- Inleg van de leden: 5 – 10 %

Wien Süd is in staat om haar woningen te realiseren door gunstige financiële constructies:

- Grondposities worden tegen zeer gunstige financiële voorwaarden verworven. In Wenen gebeurt dit meestal in de vorm van erfpacht, wat de stichtingskosten drastisch verlaagt;
- In de gemeenten waar wel de grond wordt aangekocht, gebeurt dit tegen grondprijzen onder de marktwaarde;

- In de gemeenten waar de grond wordt aangekocht wordt vaker met *right-to-buy* constructies gewerkt, waarbij de *business case* wordt gevoed met de opbrengsten uit de verkoop van een deel van de woningen;
- Veel gemeenten in het werkgebied dragen ook bij aan andere kosten van Wien Süd, waaronder infrastructuur en leefbaarheidsuitgaven.

Resultaten en getrokken lessen

Hoewel de zeggenschap en gemeenschapsvorming door de schaalgrootte van Wien Süd onder druk staat, levert de coöperatie solide prestaties op het gebied van beschikbaarheid van woonruimte. Er worden gemiddeld circa 1.200 woningen per jaar gerealiseerd; ook in Wenen waar de druk op de woningmarkt relatief groot is. De forse omvang van de organisatie stelt Wien Süd in staat om efficiënt woningen te bouwen. Toch zijn de subsidies en goedkope leningen een onmisbaar onderdeel van het succes van de coöperatie.

Wien Süd heeft een bredere impact, die de gehele buurt van de complexen behelst. De coöperatie mengt zich actief in discussies met stedenbouwkundigen en planologen om te bekijken welke rol zij kan vervullen in de leefbaarheid en aanbod van maatschappelijke functies. Op verzoek van de gemeenten in het werkgebied ontwikkelt Wien Süd bijvoorbeeld naast haar complexen ook Kindergartens, brandweerkazernes, gemeenschapsgebouwen en onderhoudt die ook. Bovendien hebben meerdere complexen van Wien Süd ook een plint met commerciële functies. Op en naast de nieuwste appartementencomplexen legt Wien Süd ook zo veel mogelijk tuinen aan, en moedigt daarmee *urban gardening* aan.

Onderzoek wijst uit dat de woontevredenheid onder huurders van Wien Süd zeer groot is.²⁷ Uit 431 interviews met huurders van Wien Süd en 302 interviews met huurders uit andere segmenten van de Oostenrijkse huurmarkt is gebleken dat het aandeel huurders dat zeer tevreden is met de woning fors hoger ligt – respectievelijk 76% bij Wien Süd en 66% bij de controlegroep. Bij Wien Süd is 60% tevreden over het complex in het algemeen, versus 50% in de controlegroep.

Dat Wien Süd in staat is om ook buiten Oostenrijk te opereren, wordt bewezen door projecten van de coöperatie in Duitsland (Brandenburg) en Slowakije (Bratislava). Het is echter niet bekend of de coöperatie die projecten in de genoemde landen kon financieren, of met de Oostenrijkse kasstromen heeft gefinancierd.

²⁷ Hosser, B., Schenk, K., Laumer, D. (2020), *Wien-Süd 2020. Wohnsituation, Wohnzufriedenheit & Image*.

Kerninformatie	
Locatie	Oostenrijk, regio Niederösterreich, maar ook in Wenen, Salzburg en Neusiedl am See
Jaar van oprichting	1949
Aantal woningen	Circa 32.000
Het concept in een notendop	Grote, professionele wooncoöperatie die veel weg heeft van de Nederlandse woningcorporatie. Leden leggen eenmalig een bedrag in en huren daarna de woning tegen een steeds gunstiger wordende huurprijs. In sommige complexen wordt er gemeenschapsvorming nagestreefd, maar dit is duidelijk van onderschikt belang.

Organisatie

De *Alpenland - Gemeinnützige Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft "Alpenland"*, *registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung* is grote, relatief oude coöperatieve woningbouworganisatie in Oostenrijk. De organisatie is met name actief met nieuwbouw in de regio Niederösterreich, maar heeft in het verleden ook een kleine voorraad opgebouwd in Wenen, Salzburg en Neusiedl am See en beheert die woningen nog steeds.

Alpenland is opgericht in 1949 door Sepp en Franz Rausch, die actief waren in de Oostenrijkse huurdersbeweging ter bescherming van de lagere klassen. In de beginjaren richtten ze zich met name op laagbouw (portiekwoningen) in de geest van de Weense Vereniging van Nederzettingen en Volkstuinen. In die tijd vormde de leden een coöperatie omdat die structuur zorgde voor goedkope financieringsmogelijkheden. De leden waren zelf ook betrokken in de bouwactiviteiten.

Het doel van Alpenland is altijd bewust geweest om niet alleen betaalbare huisvesting aan te bieden, maar ook de mogelijkheid van vermogensopbouw door *rent-to-buy* achtige constructies, zoals men in Nederland ook de Koopgarant-woningen kent. Dit is mogelijk na minimaal vijf jaar huren bij Alpenland.

Naast volkshuisvesting is maatschappelijk vastgoed nog een (klein) aandachtsgebied van Alpenland. De coöperatie heeft door de jaren heen – veelal op verzoek van gemeenten – voorzieningen zoals brandweerkazernes, Kindergarten, scholen, stadhuizen en zelfs een kerk gebouwd.

Zoals alle gangbare *Genossenschaften* in Oostenrijk heeft Wien-Süd een bestuur onder leiding van Norbert Steiner, een Raad van Toezicht en een Algemene Ledenvergadering (ALV). In het verleden kende de governancestructuur van Alpenland de nodige uitdagingen. In de beginjaren was er namelijk nog geen ALV en moesten alle leden individueel hun stem uitbrengen bij beleidskeuzes. Grootschalige afwezigheid van de leden leidde er vaak toe dat de kiesdrempel (10%) niet gehaald werd, waardoor er geen besluiten konden worden genomen. Daartoe is de ALV ingevoerd. In de jaren '50 kreeg Alpenland te maken met slecht bestuur en cash-flow problemen. Dit zorgde ervoor dat er weinig bouwactiviteiten konden plaatsvinden. Siegfried Ludwig, de latere bestuurder van de regio Niederösterreich nam toen de positie van bestuursvoorzitter over en moderniseerde de governancestructuur van de coöperatie om een meer zakelijke en economisch gezonde organisatie te realiseren.

Het is mogelijk om lid te worden van de coöperatie zonder huurder te zijn. In totaal waren er in 2019 zo'n 11.300 leden.

Woonvorm

Alpenland bezit en beheert circa 32.000 woningen verspreid over Oostenrijk. Tegenwoordig worden er voornamelijk flatgebouwen gerealiseerd, maar de voorraad bestaat ook voor een klein deel uit rijtjeswoningen.

De woningprogrammering wordt vastgesteld in overeenstemming met de lokale vraag en eisen vanuit gemeentelijke tenders, maar over het algemeen zijn de woningen gericht op gezinnen. De laatste jaren is er door demografische ontwikkelingen een lichte verschuiving naar kleinere woningen; vaker voor éénpersoonshuishoudens.

Complexen van Alpenland uit verschillende bouwperiodes. Boven: 2004 (l) en 2009 (r). Onder: 2019 (l) en 2021 (r)



Bron: Alpenland

De federale wetgeving verplicht de aanwezigheid van gezamenlijke wasruimte en via ruimtelijke plannen bepalen gemeenten dat er minimaal aantal openbare parkeerplaatsen in coöperatieve woonvormen dient te zijn. Ook een gemeenschappelijke tuin, keuken en ruimte voor vrijetijdsbesteding zijn vaak verplicht in de tenders.

Het profiel van de huurders is divers, maar over het algemeen bestaat de doelgroep uit lage en middeninkomens. De huishoudens bestaat vaak uit jonge gezinnen. Veel huurders wonen al decennia in hun woning, omdat er geen alternatieven zijn die financieel aantrekkelijker zijn.

Juridische en financiële aspecten

De algemeen geldende wet- en regelgeving in Oostenrijk voor *gemeinnützige Bauvereine* (GBV) – waaronder de *Genossenschaften* vallen – is beschreven in hoofdstuk drie. Een belangrijke bepaling in de Oostenrijkse wet op de non-profit verhuurders is dat wooncoöperaties hun leden het recht op aankoop van de woning moeten bieden. Verder gelden er regionaal verschillende regelgevingen voor huursubsidie. Dit gaat vrijwel altijd op basis van Oostenrijks staatsburgerschap, maar de inkomens- en leeftijdseisen verschillen per regio. Binnen Alpenland zijn de rechten en plichten van de leden in de statuten vastgelegd. Deze moeten ondertekend worden bij de ondertekening van het huurcontract.

De inleg van de bewoner kent twee onderdelen: de inleg voor het lidmaatschap (€ 152) en de inleg voor de woning. Dat laatste verschilt sterk per locatie. In sommige projecten worden er dusdanig gunstige leningen vanuit de lokale overheid aangetrokken dat geen eigen inleg van de huurder nodig is. In andere locaties wordt wel een relatief hoge inleg gevraagd, maar daardoor is ook de maandelijkse huur lager. Deze verschilt ook nog omdat er regionale verschillen in huursubsidie en bouwsubsidies zijn. De huren in oudere complexen zijn zeer laag, omdat de leningen van gemeenten of provincies zijn afbetaald en er vervolgens huren tegen kostprijs worden berekend.

Om een indicatie te geven van de kosten voor de huurder zijn hieronder enkele woningen uit het actuele online aanbod van Alpenland uitgelicht. Het is echter niet mogelijk een absoluut beeld te geven, want Alpenland biedt haar leden de mogelijkheid om verschillende verhoudingen tussen eenmalige inleg en maandelijkse huur te kiezen. Een lagere eenmalige inleg gaat dan gepaard met een relatief hoge maandelijkse huur.

Complex	Kenmerken	Eenmalige inleg	Maandelijkse huur
1. Allhartsberg I/3 (foto linksboven, vorige pagina)	<ul style="list-style-type: none"> Bouwjaar 2004 3 kamers (80 m²) 	€ 13.470,25	€ 674,88
2. Altenmarkt IV/1 (foto rechtsboven, vorige pagina)	<ul style="list-style-type: none"> Bouwjaar 2009 3 kamers (68 m²) 	€ 14.254,20	€ 634,73
3. Baden Leesdorf III/1 (foto linksonder, vorige pagina)	<ul style="list-style-type: none"> Bouwjaar 2019 2 kamers (61 m²) 	€ 3.960,73 (vanwege subsidies)	€ 739,89
4. St. Pölten XVII/2 (foto rechtsonder, vorige pagina)	<ul style="list-style-type: none"> Bouwjaar 2020 2 kamers (54 m²) 	€ 31.639,99	€ 574,87

Bron: Alpenland

Gemiddeld bestaat de financiering van een complex uit de volgende onderdelen (situatie 2019):

- Goedkope leningen van gemeente/provincie en bank: 81 %
- Inleg van de leden: 19 %

De inleg is de laatste jaren duidelijk gestegen. In 2014 bedroeg het percentage eigen kapitaal nog gemiddeld 14 %, tegenwoordig is het in 2019 zo'n 19 %. In sommige projecten is er sprake van aanvullende overheidssubsidies. Bijvoorbeeld in het geval van woningen voor mensen met een beperking of woningen die specifiek voor jongeren gelabeld zijn. Hierbij is een subsidie van maximaal € 4.000,- mogelijk.

Resultaten en getrokken lessen

Alpenland slaagt erin om huisvesting te realiseren voor zowel lage als middeninkomens. In Oostenrijk wordt het aanbod van Alpenland als betaalbaar gezien. De betaalbaarheid neemt ook toe met de jaren, omdat lening gaandeweg worden afbetaald en de huur zich steeds meer naar de kostprijs beweegt. De woontevredenheid bij de huurders van Alpenland is hoog. Dat komt niet alleen door de woningkwaliteit, maar ook door de inspanningen van Alpenland om met *Hausvertrauenspersonen* (complexbeheerders) gemeenschapsvorming te creëren, een gezonde mix in complexen te behouden en te investeren in voorzieningen op complexniveau én buurtniveau. Door zowel in de steden als op het platteland te bouwen gaat de coöperatie potentiële achteruitgang van de leefkwaliteit op het platteland en trek naar de stad tegen. Alpenland noemt weliswaar twee actuele bedreigingen voor het coöperatiemodel:

- Teruggang van de coöperatieve houding van de meeste huurders: zij zien zich steeds meer als 'klant' (vergelijkbaar met huurders van een Nederlandse woningbouwcorporatie);
- Het wordt steeds moeilijker om grondposities te verwerven. Dit is noodzakelijk omdat de coöperatie de huurder ook het kooprecht moet bieden. Hier ligt een gezamenlijk opgave voor Alpenland en de gemeenten.

9. Casus Zweden: BRF Hyllie Gränd 1 in Malmö

Locatie	Malmö; Hyllie buurt
Jaar van oprichting	2016
Aantal woningen	139 appartementen
Het concept in een notendop	Nieuwbouwapartementen waarvoor het recht op wonen in het appartement van tevoren moet worden ingekocht en daarna betaalt men een maandelijkse bijdrage. Er is vrijwel geen sprake van gemeenschapsopbouw.

Organisatie

De wooncoöperatie Hyllie Gränd 1 is ontstaan in 2016 in de nieuwe wijk Hyllie in de stad Malmö. De wooncoöperatie is in het leven geroepen door de ontwikkelaar JM. In nieuwbouwwijken in steden in Zweden is het gebruikelijk dat wooncoöperaties ontstaan in nieuwbouwprojecten waar ontwikkelaars bij betrokken zijn. De wooncoöperatie heeft de grond waarop de appartementen staan in 2017 overgekocht, waardoor het deze nu in eigendom heeft.

Doordat coöperatieve woonvormen een van de drie hoofdvormen zijn op de Zweedse woningmarkt zijn er vaak geen specifieke motieven of doelstellingen voor een wooncoöperatie. Het draait de leden simpelweg om het realiseren van eigen huisvesting. Het is wel mogelijk dat een gemeente strategische doelen heeft voor een gebied ten aanzien van bijvoorbeeld doelgroepenverdeling. In het geval van de gemeente Malmö bestaat er beleid over het creëren van gemixte buurten en wijken. De gemeente heeft hierbij de doelstelling om zoveel mogelijk diverse wijken te realiseren.

Doordat wooncoöperaties veel voorkomen in Zweden zijn ze allen in opzet redelijk te vergelijken met elkaar. De grootste verschillen zijn te vinden in de aangeboden voorzieningen door de wooncoöperatie. In het geval van Hyllie Gränd 1 bieden zijn mogelijkheden aan voor carpooling en parkeergelegenheden (voor onder meer elektrische voertuigen).

Nieuwe leden van Hyllie Gränd kopen een aandeel in de vereniging, waardoor zij mede-eigenaar worden van het geheel wat de coöperatie in bezit heeft. Met dit eigenaarschap heeft het lid het recht om in een appartement te leven. Leden kopen zodoende een aandeel van het gehele gebouw of van de gehele coöperatie. Dit lijkt zodoende sterk op de Nederlandse constructie van een Vereniging van Eigenaren.

De coöperatie Hyllie Gränd heeft voor dit mede-eigenaarschap geldende principes:

- De leden of mede-eigenaren betalen de kosten voor onderhoud, reparaties en renovaties van de vereniging. Dit wordt verhaald in een maandelijkse toeslag;
- Elk lid kan zelf bepalen over de inrichting van het eigen appartement;
- De leden bepalen zelf de samenstelling van het bestuur. Grote of ingrijpende beslissingen worden daarnaast gemaakt door de leden op de algemene ledenvergadering.
- Het staat voor de leden vrij om hun appartementsrecht door te verkopen.
- De leden zijn verantwoordelijk voor het onderhoud van hun appartement.

Hyllie Gränd heeft een bestuur. Dit bestuur bestaat uit 8 leden, die allen lid (en huurder) zijn van de coöperatie. Naast de vergaderingen van het bestuur vindt elk jaar een Algemene Ledenvergadering plaats (ALV). Het bestuur is verantwoordelijk voor een aantal taken, zoals de financiering van de coöperatie. Ook kan het bestuur de hoogte van de maandelijkse vergoeding bepalen.

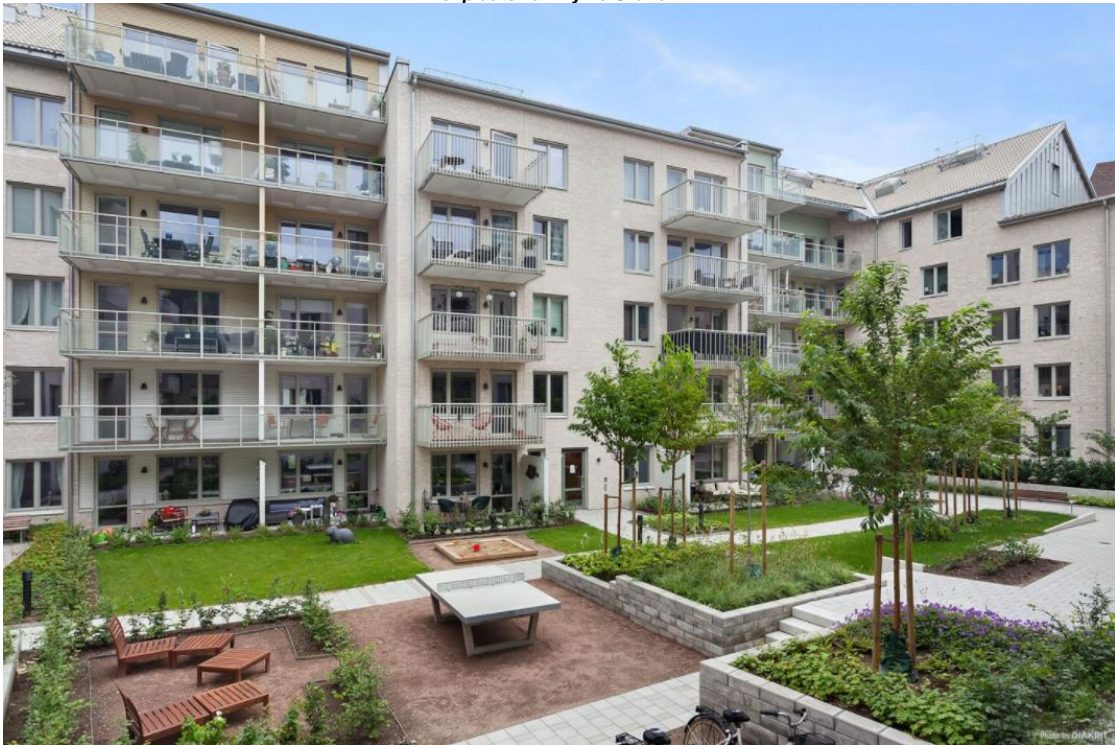
Woonvorm

Hyllie Gränd bestaat anno 2021 uit 139 appartementen. Deze appartementen zijn allen nieuwbouwappartementen. In totaliteit omvatten deze appartementen 8.473 m², wat neerkomt op gemiddeld 61 m² per appartement. Gemeenschappelijke ruimten betreffen:

- de patio en binnentuin van het complex, als zichtbaar in onderstaande afbeelding;
- gedeelde fietsen- en rolstoelstalling;
- wasruimte.

Ook kan een lid ervoor kiezen om één van de 57 interne parkeerplaatsen (waarvan 6 geschikt zijn voor elektrische auto's) af te nemen. Hiervoor wordt een maandelijkse meerprijs berekend (zie Financiële aspecten).

Binnenplaats van Hyllie Gränd



Bron: Husman Hagberg (2021)

Juridische en financiële aspecten

In Zweden zijn er twee relevante wetten voor wooncoöperaties: Wet op de Wooncoöperaties en Wet op de Economische Verenigingen. Vanuit de wetgeving zijn er verschillende eisen waar een wooncoöperatie aan moet voldoen. De wooncoöperatie als economische vereniging moet:

- Geregistreerd zijn;
- Minimaal drie leden hebben;
- Statuten, een bestuur en minimaal een accountant hebben.

De Wet op de Wooncoöperaties verbiedt of sluit geen rechtspersonen juridisch uit om lid te worden van een wooncoöperatie. In principe zijn de leden de permanente bewoners van de woningen. De leden die toetreden tot de wooncoöperatie kopen het aandeel in de wooncoöperatie over van de vorige bewoner. In principe kan iedereen een bod doen op het te verkopen aandeel en daarmee het aandeel kopen. Tegelijkertijd kunnen wooncoöperaties eigen (toewijzings)regels of -voorwaarden hanteren, hetgeen is vastgelegd in de statuten. Het bestuur van een wooncoöperatie kan zodoende een lidmaatschap weigeren. Het is tevens mogelijk om woningen onder te verhuren, via 'second-hand' contracten in verschillende wooncoöperaties. Deze onderverhuurcontracten zijn minder gereguleerd, maar de huur moet wel redelijk ('skälig') zijn.

Voor Hyllie Gränd 1 bestaan er voorbeelden van statuten welke betrekking hebben op het regelen van bepaalde zaken voor de leden. Deze betreffen:

- Het appartement kan alleen worden gebruikt voor
- Het lid van de wooncoöperatie kan niet zonder toestemming van het bestuur bepaalde veranderingen toepassen in het appartement;
- Het is voor een lid niet toegestaan om bepaalde mensen, die niet lid zijn van de coöperatie, tot zijn of haar appartement toe te laten wanneer dat problemen zou veroorzaken met de wooncoöperatie;
- Het bestuur moet toestemming geven voor een verpachtingsconstructie.

De wooncoöperatie bezit ook een aantal overige regels in aanvulling op de statuten. Een aantal voorbeelden zijn:

- Regels aangaande het verpachten van woningen;
- Regels aangaande de balkons van de woningen, gerelateerd aan bouwvergunningen en gemeentelijke bouwvoorschriften;
- Regels aangaande brandpreventie en alarmering;
- Regels aangaande welzijn en leefomgeving welke door het bestuur zijn opgesteld. Dit zijn 17 regels die onder meer ingaan op het parkeren en activiteiten in de openbare ruimte.

De leden betalen eenmalig voor hun appartementsrecht en daarna nog maandelijkse bijdragen voor de kosten van coöperatie en voor verwarming en internet. In onderstaande tabel is een greep genomen uit enkele van de 139 appartementen in het complex, en het gemiddelde over alle 139 appartementen. De eenmalige inleg komt neer op gemiddeld € 3.413 per m² en de maandelijkse kosten circa € 7,46 per m².

Woonoppervlak	Eenmalige inleg (SEK/ EUR)	Maandelijkse kosten ^{a)} (SEK/ EUR)
28 m ²	995.000 (€ 97.389)	3.149 (€ 308)
53 m ²	1.695.000 (€ 165.905)	4.247 (€ 416)
78 m ²	2.450.000 (€ 239.803)	5.371 (€ 526)
109 m ²	3.950.000 (€ 386.622)	7.127 (€ 698)
Gemiddelde van alle appartementen	2.125.791 (€ 208.070)	4.646 (€ 455)

Bron: BRF Hyllie Gränd 1 (2017), Ekonomisk plan, p. 13

a) Exclusief optionele parkeerplaats van SEK 1.050 per maand, omgerekend € 103 per maand

De marktprijzen van de woningen variëren in Zweden aan de hand van lokale situaties en/ of ontwikkelingen. Stijgende woningprijzen beïnvloeden vervolgens het bedrag waarmee toekomstige bewoners zich inkopen in de coöperatie. Op locaties waar de vraag naar woningen hoog is zijn de afgelopen jaren ook de prijzen gestegen.

Resultaten en getrokken lessen

Zoals boven benoemd zijn er voor losse wooncoöperaties in Zweden vaak geen specifieke doelen of motieven vastgesteld. In een bredere context is een gebrekkig aanbod wel een probleem in de grote stedelijke kernen in Zweden. Vanuit gemeentelijk perspectief is daarnaast het ontwikkelen van diverse stedelijke buurten een belangrijk beleidspunt. Ten aanzien van deze opgave spelen de wooncoöperaties een belangrijke rol om dit te bewerkstelligen. Wanneer dus wordt gekeken naar het bredere perspectief bieden de wooncoöperaties meerwaarde ten aanzien van toenemend, divers aanbod op stedelijke niveau.

Wanneer het overkoepelende doel zou zijn om de middeninkomens te bedienen dan kan worden over het algemeen worden gesteld dat de veel middeninkomens woonachtig zijn in wooncoöperaties. Op caseniveau is echter niet achterhaalbaar of dit in dit geval voor Hyllie Gränd ook het geval is.

10. Casus Zweden: BRF Hoppet 44 in Huddinge (nabij Stockholm)

Kerninformatie	
Locatie	Stedelijke randgemeente Huddinge nabij Stockholm
Jaar van oprichting	2006
Aantal woningen	152 appartementen
Het concept in een notendop	Coöperatie die met goedkeuring van de lokale gemeenteraad een groot deel van een voormalig huurcomplex heeft overgekocht. De leden betalen een maandelijkse bijdrage aan de hypotheek en onderhoudskosten. Er zijn collectieve voorzieningen en activiteiten.

Organisatie

Hopper 44 is een wooncoöperatie gelegen in de gemeente Huddinge. Deze gemeente is onderdeel van de stedelijke agglomeratie van Stockholm. De ontstaansgeschiedenis van de locatie dateert van 1954. In dat jaar is het appartementencomplex gebouwd en was het in eigendom van het publieke huisvestingsmaatschappij Hüge. Decennia later, in 2006, kregen de huurders de mogelijkheid om samen een wooncoöperatie te vormen. Hierbij veranderde zodoende de woonvorm van publiek naar coöperatief.

Met behulp van een makelaarsbedrijf, welke de huurders ondersteunde in het transformatieproces, is dit vormgegeven. Dit proces kon alleen worden opgestart wanneer meer dan 67% van de huurders in het complex leden van de coöperatie wilde worden. Uiteindelijk is in een algemene vergadering met alle huurders besloten over te gaan tot transformatie en is tevens met de huisvestingsmaatschappij de prijs voor de overname van het bezit afgestemd. De wooncoöperatie heeft hiervoor een lening bij de bank afgesloten. Om zich in te kopen in de coöperatie hebben individuele leden ook leningen bij de bank afgesloten. Uiteindelijk zijn zij dus gezamenlijk eigenaar geworden van de coöperatie en van het eigendom. Een prijsindicatie van de totale waarde werd gegeven door twee onafhankelijke bureaus. In september 2009 nam de nieuwgevormde wooncoöperatie het complex in eigendom over van Hüge. Tegenwoordig telt het complex nog 24 huurappartementen die geen onderdeel zijn van de wooncoöperatie.

Het proces van het transformeren van een publieke woonvorm naar een coöperatieve wordt door een aantal Zweedse gemeenten toegestaan. De enige voorwaarde voor het transformatieproces is dat er een bank moet worden gevonden die een lening verstrekt. Een transformatie kan daarnaast alleen worden toegestaan wanneer 67% van de huurders voor transformatie is en in de mogelijkheid verkeren om het appartementsrecht te kopen. Huurders die die mogelijkheid niet hebben kunnen niet worden uitgezet. Daardoor kunnen er publieke huurappartementen overblijven na transformatie. Wat opvalt is dat de waarde van het vastgoed vaak lager wordt ingeschat dan wanneer de appartementen op de vrije markt zouden geraken.

De voornaamste motieven om de wooncoöperatie op te starten zijn dus terug te vinden op individueel niveau bij de oorspronkelijke huurders. Het kan voor bepaalde huurders een kans zijn geweest om economisch voordeel uit de transformatie te halen met betrekking tot verstrekte leningen of te betalen bijdragen.

De wooncoöperatie heeft een bestuur. Dit bestuur bestaat uit vijf leden, die allen lid (en huurder) zijn van de coöperatie. Naast de vergaderingen van het bestuur vindt elk jaar een Algemene Ledenvergadering plaats (ALV). In deze vergadering worden onder meer de bestuursleden aangewezen. Het bestuur is verantwoordelijk voor een aantal taken, zoals de financiering van de coöperatie. Ook kan het bestuur de hoogte van de maandelijkse vergoeding bepalen.

Woonvorm

Hoppet 44 bestaat tegenwoordig uit 152 appartementen. Dit betreft 43 eenkamerappartementen, 80 tweekamerappartementen, 35 driekamerappartementen en 4 vierkamerappartementen. De gemiddelde grootte van een appartement is 54 m². Daarnaast worden er zes ruimten verhuurd.

Complex Hoppet 44 te Huddinge



Hoppet 44 heeft daarnaast collectieve voorzieningen. Zo zijn er wasserijen en is er een ruimte voor het bestuur om vergaderingen te houden. Er bestaat ook een opslagplaats voor de 'tuingroep'. Een aantal leden hebben namelijk een groep gevormd die de openbare ruimte en het groen onderhoudt. Ook is een barbecue plaats aanwezig, is het internet voor iedereen gratis en zijn er parkeergelegenheden.

Het collectiviteitsgevoel wordt met name vormgegeven door de opgezette tuingroep en door gezamenlijke activiteiten als opruimdagen waarbij leden de gedeelde ruimten opruimen. Op deze dagen en aan de hand van deze activiteiten kunnen de leden elkaar leren kennen, bijpraten en kan men het bestuur op informele wijze aanspreken.

Juridische en financiële aspecten

De juridische aspecten van Hoppet 44 komen overeen met het juridisch kader als is omschreven in hoofdstuk drie en bij Hyllie Gränd 1. Bij Hoppet 44 is het doorlopen proces echter onderhevig aan lokale regelgeving van de gemeente. De Zweedse wet schrijft voort dat het is toegestaan om een dergelijk transformatietraject te initiëren. Het is voor lokale overheden echter ook toegestaan om dergelijke processen niet toe te staan. In het geval van Hoppet 44 was de lokale, gemeentelijke coalitie voor transformatie.

Daarnaast heeft Hoppet 44 een aantal specifieke regels en statuten welke aangeven dat:

- Leden het recht hebben te wonen in het appartement;
- Het appartement gebruikt dient te worden naargelang het oorspronkelijk doel. Dit betekent in praktijk dat appartementen niet anders mogen worden gebruikt dan als woonruimte;
- Bepaalde renovaties in het appartement goedkeuring van het bestuur dienen te krijgen;

- Leden ervoor moeten zorgen dat zij op een dergelijke manier wonen dat ze geen overlast veroorzaken;
- Goedkeuring aan het bestuur moet worden gevraagd wanneer het appartement wordt onderverhuurd.

Doordat de coöperatieve woonvorm gemeengoed is op de Zweedse woningmarkt was het verkrijgen van een lening bij de bank niet ingewikkeld. De financiële situatie van de wooncoöperatie is stabiel, waardoor de maandelijkse lasten voor de leden relatief laag zijn. Dit komt doordat de waarde van de appartementen sinds 2009, het jaar dat de coöperatie de woningen in eigendom kreeg, sterk gestegen is. Daarnaast konden appartement worden verkocht van huurders die niet mee zijn gegaan met de transformatie naar de wooncoöperatie. Ook verhuurt de wooncoöperatie ruimten als bijvoorbeeld kantoorruimte. Dit levert ook een maandelijks bedrag op.

De maandelijkse lasten voor de leden bedragen € 350 - € 650. Dit betekent dat Hoppet 44 circa 39% lager zit ten aanzien van de hypotheek dan het gemiddelde van coöperatieve woonvormen in de gemeente. De kosten voor onderhoud bedragen € 43 per m² per jaar.

Resultaten en getrokken lessen

Ten aanzien van het transformatieproces an sich kan worden vastgesteld dat het noodzakelijk is dat er gemotiveerde leden aanwezig zijn en dat er professionele kennis, in de vorm van een makelaar of bureau, meedenkt in het proces. Aangezien dit specifieke transformatieproces succesvol is verlopen kan worden beargumenteerd dat het een geslaagd traject is. Huurders die echter niet achter de transformatie stonden zullen naar alle waarschijnlijkheid een andere mening hebben.

Het oorspronkelijke motief bij het opzetten van de wooncoöperatie; om de economische situatie van de huurders te waarborgen door het aanbieden van appartementen waarin de leden voor onbepaalde tijd van gebruik kunnen maken, is behaald.

Kerninformatie	
Locatie	Zürich (Zwitserland)
Jaar van oprichting	2006
Aantal woningen	153
Het concept in een notendop	Een voormalige tramremise waaroverheen een wooncomplex is gebouwd met focus op de trits 'cultuur – werken – wonen'.

Organisatie

De *Wohnbaugenossenschaft* Kalkbreite is opgericht in 2006 door een aantal bewoners van de buurt nabij Wiedikon in de Zwitserse stad Zürich. De buurt was in de jaren '80 nog het domein van krakers en verloedering. Res Keller, één van de medeoprichters van Kalkbreite had eerder al ervaring opgedaan met het nabijgelegen project Dreieck, waarbij met de oprichting van een *Genossenschaft* een wooncomplex van sloopplannen gered en opgeknapt kon worden. Keller kwam na afronding van het project Dreieck op de hoogte van de plannen van het stadsbestuur van Zürich om een oude vervallen tramremise te herontwikkelen voor een coöperatieve woonvorm, met als eis dat er een (ecologisch en sociaal) innovatief woonmilieu zou ontstaan.

Om de tender te winnen die toegang gaf tot de locatie, heeft Keller samen met andere buurtbewoners de *Wohnbaugenossenschaft* Kalkbreite opgericht. Er werd intensief samengewerkt met de stad Zürich, het openbaarvervoersbedrijf van Zürich en Müller Sigrist Architecten om tot een eerste ontwikkelplan te komen. Dit is nader uitgewerkt in talloze participatieve sessies waarin de lokale omgeving veel inspraak kreeg.

Kalkbreite heeft de volgende doelen met de wooncoöperatie:

- Het ontwikkelen en aanbieden van betaalbare woon- en werkruimte;
- Synergie tussen wonen, werken en cultuurvorming tot stand brengen;
- Bevorderen van een gezonde sociale mix in de buurt en gemeenschapsvorming;
- Bevorderen van duurzaamheid op basis van het gedachtengoed van de 2.000 Watt-beweging.²⁸

De coöperatie stelt iedereen in staat om lidmaatschap van de coöperatie aan te vragen. Wel stelt zij middels statuten en reglementen eisen aan de bewoners, waaruit duurzaamheid en commitment aan de woonvorm blijkt:

- Autovrij. In de huurovereenkomst stemt het lid in met de bepaling dat hij/zij geen auto of ander motorvoertuig in bezit heeft;
- Het aantal personen dat in een appartement woont, minus 1 komt overeen met de minimale bezetting. En om aan de duurzaamheidsdoelstellingen van het grondgebruik te voldoen, moeten pendelaars, personen met een tweede woning en gezinnen met gescheiden ouders minimaal 50% van de tijd aanwezig zijn;
- Voor volwassenen moet het middelpunt van het leven om en nabij Kalkbreite liggen.

Het is niet vereist om in het complex van Kalkbreite te wonen om lid van de coöperatie te zijn – dit is ook te zien aan het feit dat er circa 2.000 leden zijn en slechts circa 250 bewoners. Wel vraagt de organisatie om participatie in de beleidsvorming. Gedurende het jaar vinden er diverse overleggen plaats om de koers van de coöperatie te bepalen. Aan het begin van de zomer wordt een jaarlijkse algemene ledenvergadering (ALV) gehouden.

²⁸ De 2.000 Watt-beweging heeft als doelstelling om 2050 het gemiddelde energieverbruik van een huishouden niet hoger dan 2.000 Watt te laten zijn.

De bewoners worden door een huurcommissie geselecteerd. Die hanteert diversiteit als criterium. Zodoende let men op leeftijd, geslacht, inkomen/ vermogen, professionele en opleidingsachtergrond en nationaliteit. Personen of huishoudens die achtergesteld zijn op de woningmarkt, bijvoorbeeld als gevolg van migratie of handicap, krijgen speciale aandacht.

Woonvorm

De locatie die Kalkbreite heeft aangekocht beslaat ruim 6.350 vierkante meter. Het bleek een hele uitdaging om te voldoen aan de complexe randvoorwaarden van de locatie – een oude tramremise.

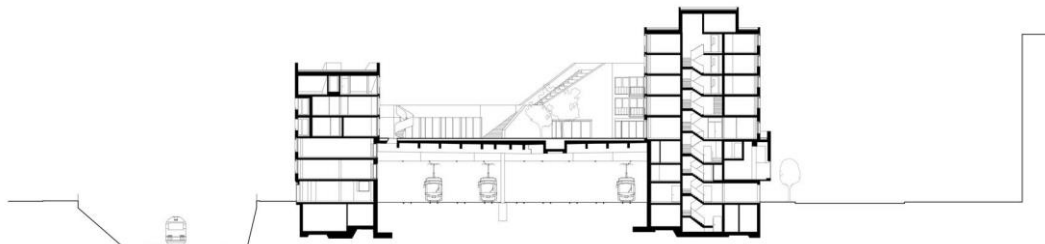
Kalkbreite vanuit de lucht



Bron: Genossenschaft Kalkbreite

Dit is opgelost door letterlijk over de remise heen te bouwen, zoals onderstaande figuur laat zien. Het resultaat werd een ruim 2.500 vierkante meter tellende overkapping met gemeenschappelijke daktuin.

Ontwerptekening van het complex, dat over de voormalige tramremise heen gebouwd is



Bron: Müller Sigrist Architekten AG

Het project is opgeleverd in 2014. Er zijn 97 wooneenheden gerealiseerd voor in totaal circa 250 bewoners. Het complex is ingedeeld in verschillende woongroepen, zodat alle soorten doelgroepen geacommodeerd kunnen worden. Zo zijn er meerdere clusters met steeds 10 kleine woonunits voor alleenstaanden of stellen. Daarnaast is er een woongroep met wooneenheden voor gezinnen met kinderen en nog een woongroep voor jongeren van 16-25 jaar. Er wordt nog gewerkt aan nieuwe woonheden speciaal voor ouderen. Wel is er al een gastenverblijf met tien kamers.

De gemeenschappelijkheid wordt op twee manieren bereikt. Binnen de woongroepen zijn er gemeenschappelijke ruimten met kookruimte, een gedeelde badkamer, een logeerkamer en een werkkamer. Maar ook voor het gehele complex zijn er overkoepelende gemeenschapsruimtes, die contact en uitwisseling tussen de woongroepen moeten stimuleren. De grote daktuin is daar een belangrijk voorbeeld van, maar de bewoners hebben eveneens toegang tot een cafetaria, wasserette, sauna, bibliotheek en werkruidtes.

Door het grote aantal voorzieningen bestaat het oppervlak niet-wonen uit zo'n 40%, wat zeer veel is voor een wooncoöperatie in Zwitserland, aangezien deze normaal als voornaamste doel hebben om zo veel mogelijk woonruimte ter beschikking te stellen.



Bron: Genossenschaft Kalkbreite

Inmiddels is in 2021 ook een tweede complex van Kalkbreite, het zogenaamde Zollhaus met 50 woningen voor circa 190 bewoners opgeleverd.

Juridische en financiële aspecten

De algemene wettelijke vereisten voor Zwitserse wooncoöperaties zijn in hoofdstuk 3 vermeld. Aanvullend heeft Kalkbreite te maken met de lokale regelgeving en beleid ten aanzien van wooncoöperaties van de stad Zürich. Dit is bijvoorbeeld tot uiting gekomen in de (speciaal voor wooncoöperaties uitgeschreven) tender waarmee de locatie werd verworven. Hierin is bepaald dat:

- De ontwikkelaar – dat wil zeggen de wooncoöperatie – de huurprijs berekent op basis van de kostprijs;
- De terbeschikkingstelling van de locatie (door het stadsbestuur) gebaseerd is op de bepalingen van de “*Richtlinien für die Anrechnung von Land beim Wohnungsbau auf städtischen Grundstücke*”;
- De duur waarvoor de grond verworven kan worden 62 jaar bedraagt, plus een mogelijke verlenging van twee maal 15 jaar;
- De ontwikkelaar ongeveer een derde van de wooneenheden als gesubsidieerde huisvesting oplevert;
- Het bouwontwerp moet tot stand zijn gekomen uit een architectuurontwerpwedstrijd en goedgekeurd zijn door het *Amt für Hochbauten* van de stad Zürich.

De financiering van het project berust op gunstige financiële regelingen. De stad Zürich biedt financiële ondersteuning aan van coöperaties die ook voor de laagste inkomens willen bouwen. Coöperaties die voor dit segment (*subventionierter Wohnungsbau*, oftewel gesubsidieerde woningbouw) willen ontwikkelen, krijgen goedkope leningen aangeboden. Zodoende bestaat de financiering van Kalkbreite uit een relatief laag percentage eigen vermogen. De verhouding is als volgt:

- Vreemd vermogen: 94% (lening van het gemeentelijk pensioenfonds - *Pensionskasse Stadt Zürich*);
- Eigen vermogen: 4% (inbreng door de leden).

Het eigen vermogen van 4 procent is voor het grootste deel gevormd door de inbreng van de bewoners. Dit komt neer op ongeveer CHF 260,- per m² – omgerekend zo'n 234,- euro per m². Het eigen vermogen bestaat verder nog uit de inbreng van de leden die geen bewoner zijn, tien woningcorporaties uit Zürich en tot slot zelfs de stad Zürich. Dit laatste komt omdat gemeenten in Zwitserland ook aandelenkapitaal in wooncoöperaties kunnen kopen.

De stad Zürich financiert verder ook het onderhoud van de openbaar toegankelijke delen van het complex.

Resultaten en getrokken lessen

De wooncoöperatie Kalkbreite functioneert zeer goed. Kalkbreite is een internationaal succesverhaal dat grote belangstelling van het buitenland geniet, omdat men erin geslaagd is om woonruimte aan te bieden voor allerlei doelgroepen, van jong tot oud – inclusief de minder kapitaalkrachtigen. Ook is men zeer bedreven in het bereiken van zeggenschap en gemeenschapsvorming. Inmiddels zijn de inpandige voorzieningen ogenschijnlijk een zelfstandige *business* geworden waar buurtbewoners uit de wijdere omtrek voor naar Kalkbreite komen.

Die gemeenschapsvorming en integratie in de wijk (middels openbare toegang tot de begane grond en binnenplaats) was een harde eis van het stadsbestuur, maar dit leidde in het begin nog tot problemen. Een kleine minderheid van de bewoners vond het in het begin niet prettig dat nieuwsgierige buurtbewoners of jongeren uit de stad ook de woongedeelten probeerden te verkennen die alleen voor de bewoners toegankelijk zijn. Dit leverde lawaai en afval op. Maar de overgrote meerderheid van de bewoners toonde zich gastvrij en stond open voor de buurt en het publiek. Dit conflict werd besproken in interne discussies, gevolgd door bemiddeling tussen de bezoekers en de leden die het als een probleem ervoeren. Na verloop van tijd raakten ze gewend aan de bezoekers en verdwenen de vooroordelen doordat men elkaar beter heeft leren kennen.

Vertegenwoordigers van Kalkbreite noemen de volgende succesfactoren:

- Het zoeken en verwerven van locaties die niet populair zijn bij commerciële ontwikkelaars. Kalkbreite noemt dit "*Reststücke*": vrij vertaald de 'afdankertjes'. Door het bijzondere karakter van de voormalige tramremise zagen andere ontwikkelaars en beleggers geen mogelijkheden voor woningbouw, maar Kalkbreite heeft laten zien dat dit wel degelijk mogelijk is met de nodige creativiteit.
- Het uitsluiten van autobezit. Dit beperkt de bouwkosten en stimuleert duurzaamheid;
- Ruimtelijke verdichting met behoud van brede welvaart, door stimulering van ontmoeting en gebruik van gemeenschappelijke ruimten;
- Het concept dat gestoeld is op de trits cultuur – werken – wonen.



Kerninformatie	
Locatie	Heel Zwitserland, maar met name Bern
Jaar van oprichting	2017
Aantal woningen	189
Het concept in een notendop	Een wooncoöperatie die hoogwaardige doch betaalbare woningen voor gezinnen en ouderen wil realiseren, met de focus op duurzaamheid en gemeenschapsvorming.

Organisatie

De *Wohnbaugenossenschaft* Wir sind Stadtgarten is opgericht door het consortium Halter Ecosystem. Dit consortium bestaat uit de vastgoedbedrijven Halter AG, Tend AG en Raumgleiter AG. Zij hebben zich in 2017 verenigd om zich als Wir sind Stadtgarten in te schrijven op een woningbouw tender (*Gesamtleistungswettbewerb*) die speciaal voor coöperaties is uitgeschreven door de gemeente Bern. In de tender was betaalbaarheid voor de huurder een zeer belangrijke eis.

Bern heeft voor Wir sind Stadtgarten gekozen, omdat deze coöperatie de laagste huurprijs kon garanderen. De geoffreerde huurprijzen, bestaande uit een deel erfpacht en een deel bouwkosten, konden met name laag gehouden worden door lage bouwkosten vanuit de schaalgrootte van Halter AG, dat zowel een plannings- en ontwikkelingstak als een aannemers- en bouw tak heeft en al ruim 100 jaar actief is.

Na dit succesvolle project heeft het consortium besloten om zonder winst oogmerk verder te gaan met het concept Wir sind Stadtgarten. De missie van Wir sind Stadtgarten is het aanbieden van betaalbare woonruimte in heel Zwitserland. Dit komt voort uit de maatschappelijke uitdaging in Zwitserland van het steeds minder betaalbaar worden van woonruimte voor gezinnen en ouderen.

Wir sind Stadtgarten is formeel een ontwikkelingscoöperatie (*Entwicklergenossenschaft*). Dat wil zeggen dat de coöperatie alleen het vastgoed en het concept realiseert, maar geen eigenaar wordt van de woningen. In plaats daarvan richt Wir sind Stadtgarten een nieuwe coöperatieve vorm van op voor de daadwerkelijke toekomstige huurders van het complex: de *Mietergenossenschaft*. Wir sind Stadtgarten steekt zo'n twee tot vier jaar in het 'inwerken' van de leden die de huurderscoöperatie gaan vormen, zodat zij toegerust worden voor de exploitatie van hun complex.

Woonvorm

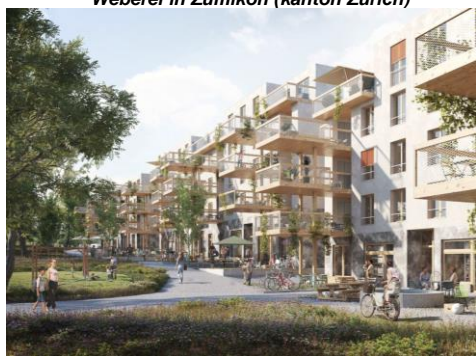
De daadwerkelijke woonvormen van Wir sind Stadtgarten krijgen gestalte door de visie van de coöperatie. Die bestaat uit een aantal principes:

- Medewerking, verantwoordelijkheid en solidariteit als kernprincipes;
- Duurzame ontwikkeling met samenhang tussen *people, planet, profit*;
- Bouwen in hoge dichtheden;
- Stimuleren van buurt- en gemeenschapsvorming.

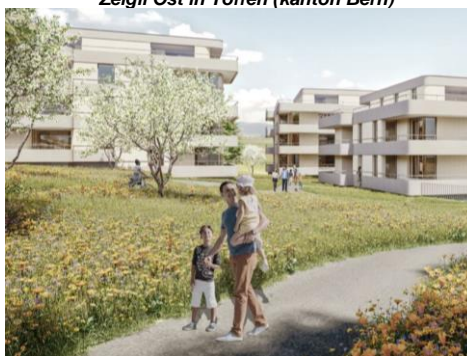
Vanuit deze principes bouwt Wir sind Stadtgarten alleen meergezinswoningen (voornamelijk voor gezinnen en ouderen), waarvan de afbeeldingen op de volgende pagina een impressie geven. De huurders worden volgens een selectief model toegelaten: het zogeheten *Drei-Drittel-Konzept* waarmee demografische en sociaaleconomische balans in het huurdersbestand wordt beoogd:

- Een derde van de huurders beschikt over 10% eigen kapitaal (van het aandeel in de coöperatie);
- Een derde van de huurders beschikt over meer dan 10% (van het aandeel) als eigen kapitaal;
- Een derde van de huurders beschikt niet over eigen vermogen.

Weberei in Zumikon (kanton Zürich)



Zelgli Ost in Toffen (kanton Bern)

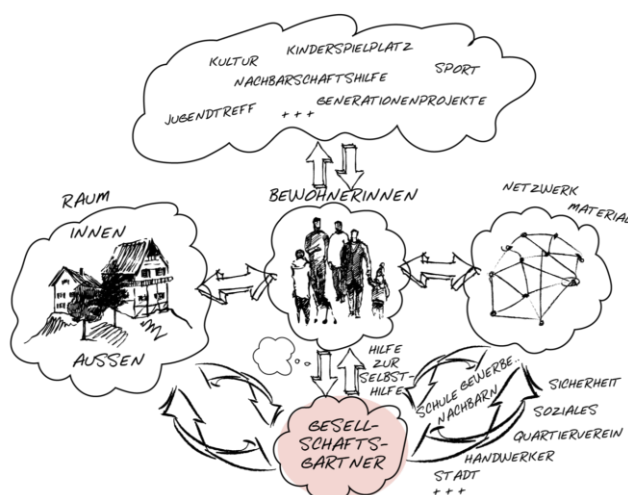


Bron: Wir sind Stadtgarten

Aangezien het om nieuwbouwprojecten gaat, beschikken de huurders over zeer modern en hoogwaardige woningen. Deze zijn bovendien ecologisch verantwoord gebouwd. Hiervoor wordt ook een bijbehorende prijs gerekend. Om het aandeel in de coöperatie te verwerven (dit noemt men een *Anteilschein*), betaalt iedere huurder bij toetreding eenmalig CHF 1.000,- per woning (omgerekend circa € 924) plus CHF 5.000,- per kamer (omgerekend circa € 4.620). De daadwerkelijke maandelijkse huur verschilt per locatie: in Bern bijvoorbeeld CHF 186 / m² (dit is circa € 172 / m²) en in Zumikon (Zürich) meer dan CHF 200 / m². Deze prijzen liggen dus fors boven het gemiddelde Nederlandse prijsniveau.

In de complexen wordt door middel van gedeelde binnen- en buitenruimten (waaronder gemeenschapsruimten, was- en kookruimten en tuinen) gemeenschapsvorming teweeg gebracht. De coöperatie heeft dit geïnstitutionaliseerd in het begrip *Gesellschaftsgärtneri*: een overlegstructuur waarin de leden van de coöperatie worden uitgedaagd om zelf de inrichting van de ruimten en de gemeenschapsactiviteiten te ontwerpen.

Sociale structuur van Wir sind Stadtgarten (Gesellschaftsgärtneri model)



Bron: Wir sind Stadtgarten

Juridische en financiële aspecten

Voor iedere wooncoöperatie in Zwitserland gelden van rechtswege bepaalde verplichtingen. De belangrijkste is dat de coöperatie geen winstoogmerk mag hebben. Ook moet de coöperatie de code van de Zwitserse *Charta des Dachverbands* onderschrijven – dit is vergelijkbaar met de AedesCode en Governancecode in Nederland. Verder moet iedere coöperatie statuten opstellen. Wir sind Stadtgarten heeft algemene statuten, maar stelt nieuwe statuten op zodra de daadwerkelijke huurderscoöperatie (twee tot vier jaar later) wordt opgericht. Die nieuwe statuten

worden zodanig overwogen en geschreven dat ze aansluiten op de opgaven en context van de lokale woningmarkt.

De kosten van iedere coöperatie van Wir sind Stadtgarten bestaan uit de volgende onderdelen:

- Verwerving van de grondpositie (weliswaar via erfpachtconstructie);
- Ontwikkelingskosten;
- Bouwkosten;
- Financieringskosten (incl. afbetaling hypothecaire lening);
- Managementkosten van de *Gesellschaftsgärtnerei*;
- Kosten van het vernieuwingsfonds, met name voor uitgaven aan onderhoud van het complex.

De verplichting om zonder winstoogmerk te opereren maakt het aan de ene kant mogelijk om betaalbare woonruimte toe te voegen aan de woningvoorraad, maar het maakt het tegelijk lastiger om het vastgoed kostendekkend te realiseren. Dit wordt in feite omzeild bij Wir sind Stadtgarten, doordat het consortium bestaat uit partijen aan wie het wettelijk wel toegestaan is om als commerciële partij te opereren; bovendien gaat het om grote spelers. Desondanks vraagt coöperatief bouwen om slimme financieringsmodellen.

De financiering van de projecten van Wir sind Stadtgarten bestaat voor 20 procent uit eigen kapitaal en dus 80 procent vreemd vermogen. Dit is als volgt opgebouwd:

- 10 procent bestaat uit de coöperatieaandelen (*Anteilscheine*);
- Nog eens 10 procent bestaat uit fondsenwerving. Er wordt een revolverend fonds opgericht uit inleg en goedkope leningen van de federale Zwitserse overheid en de kantons en eventueel middelen van Halter AG;
- De resterende 80 procent is hypothecair krediet dat bij banken is geleend.

Sommige leden van de coöperatie leggen met aanvullend spaargeld meer in dan de minimale 10 procent, om de financieringslast te beperken en daarmee de uiteindelijke woonkosten te verminderen. De huurinkomsten worden weer opnieuw geïnvesteerd in de coöperatie, waardoor die financieel steeds gezonder wordt en ook weer nieuwe investeringen kan doen, in de eigen coöperatie maar ook in nieuw op te richten coöperaties.

Resultaten en getrokken lessen

Momenteel worden er drie nieuwbouwprojecten verspreid over Zwitserland gerealiseerd:

- WBG Huebergass in Bern: 103 appartementen (met name 4+ kamers) voor gezinnen;
- WBG Weberei in Zumikon: 52 appartementen voor starters en jonge gezinnen;
- WBG Zelgli Ost in Toffen: 34 appartementen (20% voor gezinnen en de rest voor 55-plussers) voor mensen van binnen de gemeente Toffen.

De woningen moeten nog opgeleverd worden. Dit is voorzien in de periode 2021 – 2023. Er is zeer veel animo voor de woningen; zelfs zo veel dat er met ballotagecommissies gewerkt moet worden voor selectie van de toekomstige huurders.

De verklaring voor het succes achter Wir sind Stadtgarten ligt in de volgende aspecten:

- Een gestandaardiseerde projectopzet en handelswijze;
- Ondersteuning door een professionele vastgoedontwikkelaar – in dit geval Halter AG die door jarenlange ervaring en schaalgrootte tegen relatief lage kosten kan ontwikkelen;
- Gemeenten die bouwgrond tegen gunstige (lager dan marktconforme) prijzen aanbieden.

Over Ecorys

Ecorys is een toonaangevend internationaal onderzoeks- en adviesbureau dat zich richt op de belangrijkste maatschappelijke uitdagingen. Door middel van uitmuntend, op onderzoek gebaseerd advies, helpen wij publieke en private klanten bij het maken en uitvoeren van gefundeerde beslissingen die leiden tot een betere samenleving. Wij helpen opdrachtgevers met grondige analyses, inspirerende ideeën en praktische oplossingen voor complexe markt-, beleids- en managementvraagstukken.

Onze bedrijfsgeschiedenis begon in 1929, toen een aantal Nederlandse zakenlieden van wat nu beter bekend is als de Erasmus Universiteit, het Nederlands Economisch Instituut (NEI) oprichtten. Het doel van dit gerenommeerde instituut was om een brug te slaan tussen het bedrijfsleven en de wereld van economisch onderzoek. Het NEI is in 2000 uitgegroeid tot Ecorys.

Door de jaren heen heeft Ecorys zich verspreid over de wereld met kantoren in Europa, Afrika, het Midden-Oosten en Azië. Wij werven personeel met verschillende culturele achtergronden en expertises, omdat wij ervan overtuigd zijn dat mensen met uiteenlopende eigenschappen een meerwaarde kunnen bieden voor ons bedrijf en onze klanten.

Ecorys excelleert in zeven werkgebieden:

- Economic growth;
- Social policy;
- Natural resources;
- Regions & Cities;
- Transport & Infrastructure;
- Public sector reform;
- Security & Justice.

Ecorys biedt een duidelijk aanbod aan producten en diensten:

- voorbereiding en formulering van beleid;
- programmamanagement;
- communicatie;
- capaciteitsopbouw (overheden);
- monitoring en evaluatie.

Wij hechten waarde aan onze onafhankelijkheid, onze integriteit en onze partners. Ecorys geeft om het milieu en heeft een actief maatschappelijk verantwoord ondernemingsbeleid, gericht op meerwaarde voor de samenleving en de markt. Ecorys is in het bezit van een ISO14001-certificaat dat wordt ondersteund door al onze medewerkers.



Postbus 4175
3006 AD Rotterdam
Nederland

Watermanweg 44
3067 GG Rotterdam
Nederland

T 010 453 88 00
F 010 453 07 68
E netherlands@ecorys.com
K.v.K. nr. 24316726

W www.ecorys.nl

Sound analysis, inspiring ideas