

Gespreksnotitie Bernard Smits (Cooplink)

Tweede Kamer - Vaste Commissie voor Binnenlandse Zaken

Rondetafelgesprek over wooncoöperaties - 11 oktober 2023

Mijn naam is Bernard Smits, medeoprichter en stuurgroep lid van Cooplink, kennisnetwerk van wooncoöperaties en daarnaast sinds 1995 werkzaam als bestuurder van Woningbouwvereniging Gelderland (WBVG), de enige toegelaten instelling in Nederland met uitsluitend beheercoöperaties.

Wanneer we spreken over wooncoöperaties zijn er grofweg twee verschijningsvormen te onderscheiden: de vastgoed-wooncoöperatie waarbij het collectief van bewoners eigenaar is van de woningen en de beheercoöperatie waarbij het collectief van bewoners de woningen huurt van een woningcorporatie. Beide vormen zijn te beschouwen als woonvormen waarbij bewonerscollectieven de regie hebben over hun woningen en invloed op de woonomgeving. Cooplink zet zich in voor beide vormen want beide vormen zijn het waard om naar volwassenheid gebracht te worden.

Waarom is de wooncoöperatie belangrijk voor onze volkshuisvesting en voor onze maatschappij, als derde weg naast de individuele vormen van huur en koop?

Bij wooncoöperaties valt geen mens tussen de wal en het schip. Eenzaamheid komt er niet voor en het wonen is bij wooncoöperaties vele procenten goedkoper dan bij individuele woonvormen. Wooncoöperaties nemen minder ruimte in beslag, verbruiken minder middelen en energie en zorgen bovendien voor sociale samenhang in de buurt.

Toch blijkt het lastig om wooncoöperaties een volwaardige positie te geven in de woningmarkt. En dat komt omdat de kosten voor de baten gaan en die baten vele domeinen beslaan zodat niemand zich geroepen voelt de extra kosten aan de voorkant te dragen.

Pas wanneer wooncoöperaties gemeengoed zijn geworden, zullen de kosten teruggebracht zijn tot normale verhoudingen. Een netwerkorganisatie als Cooplink is essentieel om dit voor elkaar te krijgen en dient daarom onvoorwaardelijk ondersteund worden.

Ik zoom vanuit mijn expertise graag in op een aantal belemmeringen en kansen van de beheercoöperatie. Andere deelnemers aan de Ronde Tafel zullen vandaag een lans breken voor de vastgoed-wooncoöperatie.

Werving en selectie van bewoners, woningtoewijzing, verhuuradministratie, huurincasso, dagelijks- mutatie- en planmatig onderhoud. In de regel wordt deze werkwijze verantwoord als “intermediaire verhuur”. Wettelijke vereisten zoals in het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting zijn opgenomen, gelden onverkort voor beheercoöperaties.

Een aantal zaken dienen aangepakt te worden om de beheercoöperatie tot volwassenheid te brengen:

Status. De beheercoöperatie dient een eigen status te krijgen in de Woningwet zodat generieke regelingen getroffen kunnen worden. Zoals er corporaties met een categorale toelating zijn voor

studenten en ouderen, dient er categorale toelating te komen voor corporaties met beheercoöperaties.

Doelstellingen en afspraken. Beheercoöperaties dienen een prestatieveld te worden in woonzorgvisies en prestatieafspraken.

Regelgeving. Beheercoöperaties verkeren vaak op gespannen voet met woonruimteverdeelsystemen en moeten daarom als volwaardig segment worden opgenomen in de regionale huisvestingsverordeningen.

Inkomensgrenzen. Beheercoöperaties kunnen bij hun coöptatierecht geen gebruik maken van de 7,5 – 15% afwijkingsmarge bij toewijzing aan de doelgroep voor sociale huur tenzij de eigenaar-corporatie hier aan meewerkt. Deze afwijkingsmarge dient een vertaling te krijgen naar een recht voor de beheercoöperatie om in een bepaalde mate af te kunnen wijken van de inkomensgrens.

Passend toewijzen. Regelgeving rond passen toewijzen is niet toegeschreven op beheercoöperaties. Met name woningen met huurprijzen boven de aftoppingsgrenzen dienen toegewezen te worden aan een zeer smalle inkomensgroep. Terwijl woningtoewijzing bij beheercoöperaties op een reeks criteria geschiedt waarvan het inkomen er niet noodzakelijkerwijs één van is. Veeleer selecteren beheercoöperaties hun bewoners op passendheid bij de bewonersgroep en hun inzet voor de leefbaarheid van de woonplek. Beheercoöperaties hebben een fantastische staat van dienst in het betalen van de huur. Collectief vormen zij een vangnet voor bewoners met financiële problemen. Bewoners van beheercoöperaties hoeven in de praktijk niet snel te vrezen voor het onbetaalbaar worden van hun woning. Beheercoöperaties dienen daarom vrijgesteld te worden van passend toewijzen.

Onderhoud. Vele beheercoöperaties zouden meer regie willen krijgen in het onderhoud van hun woningen. Eigenaar-corporaties geven deze verantwoordelijkheid niet graag uit handen omdat het onderhoud van de woning onder het dwingend recht valt. Vanuit oogpunt van risicobeheersing houdt de eigenaar-corporatie daarom het onderhoud in eigen hand.

Huurrelatie. Beheercoöperaties huren meestal het complex met woningen van de eigenaar-corporatie en verhuren de afzonderlijke eenheden door aan haar leden. Zij zijn daarmee te beschouwen als intermediaire verhuurder en het huurrecht, regiem woonruimte, is hiermee van toepassing. Het is de vraag of een huurovereenkomst tussen eigenaar-corporatie en beheercoöperatie de lading dekt. Het zou de overweging waard kunnen zijn om naar andere, meer zakelijke, contractvormen te kijken. Zonder hier een voorkeur in uit te willen spreken, kan de gedachtenlijn wellicht als volgt zijn: beheercoöperatiewoningen met huurbedragen in het sociale segment als niet-DAEB te kenmerken, exploitatieovereenkomsten -geen huurovereenkomsten- te sluiten tussen corporatie en coöperatie, waardoor de beheercoöperatie sociale woningen verhuurt en gevrijwaard blijft van knellende regelgeving uit het BTIV.

Bovenstaande aanbevelingen zullen de beheercoöperatie in een versneld tempo tot volwassenheid brengen. Zodat wonen, zorg, welzijn, duurzaamheid en leefbaarheid op een hoger niveau getild worden.