

# Belemmeringen in wet- en regelgeving voor wooncoöperaties

Een inventarisatie onder gerealiseerde wooncoöperaties,  
initiatieven daartoe en experts

Maart 2024

# Inhoudsopgave

<b>Inleiding</b>	<b>3</b>
<b>Hoofdstuk 1 Belemmeringen voor alle wooncoöperaties</b>	<b>4</b>
1.1 Woningwet   Passende definitie	4
1.2 Openbaar register	5
1.3 Bewoningsrecht	5
1.4 Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo)	6
1.5 Huurtoeslag   Onzelfstandige woningen	6
1.6 Bijstand   Kostendelersnorm	6
1.7 Energiebelasting   Gedeelde energieaansluiting	6
1.8 Waterschapsbelasting	7
1.9 Brandveilig gebruik	7
1.10 BAG   Energielabel	8
<b>Hoofdstuk 2 Belemmeringen voor beheercoöperaties</b>	<b>9</b>
2.1 dVi & dPi   Complexe verantwoording	9
2.2 Passend toewijzen vs. Coöptatie	9
2.3 WWS   Collectieve contracten	10
2.4 Huisvestingsverordening	10
2.5 Prestatieafspraken	10
2.6 Categorale instellingen	11
2.7 Eigenaarschap vs. Onderhoud	11
<b>Hoofdstuk 3 Belemmeringen voor vastgoedcoöperaties</b>	<b>12</b>
3.1 Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme (Wwft)	12
3.2 Wet financieel toezicht (Wft)	12
3.3 Gronduitgifte   Right to challenge (RtC)	13
3.4 Gronduitgifte   Zelfbewoningsplicht	13
3.5 Gronduitgifte   Didam-arrest	13
3.6 Grondpolitiek   Zelfrealisatiebeginsel	14
3.7 Grondpolitiek   Publiekrechtelijke afspraken	14
3.8 Fiscaal   Vennootschapsbelasting (vpb)	15
3.9 Fiscaal   Overdrachtsbelasting	15
3.10 Fiscaal   Investeringsrendement	15
3.11 Fiscaal   Schenkbelasting	16
3.12 Waarborgfonds	16
3.13 Waarderingsgrondslag	16

## Inleiding

Nederland telt honderden initiatieven tot wooncoöperaties. Toch komen vele daarvan (nog) niet tot wasdom. Om die reden sprak de Tweede Kamer eind 2022 via een motie haar behoefte uit aan een inventarisatie van de belemmeringen voor wooncoöperaties binnen de Woningwet of andere wetten. Cooplink is naar de bron gegaan en interviewde initiatiefnemers, ervaringsdeskundigen en experts. De resultaten van die interviews vindt u in dit rapport. Een kanttekening: het onderzoek omvat niet de controle van het juridische kader en zegt niets over de schaal waarop de belemmeringen plaatsvinden. Wel geeft het u een duidelijk beeld van de hindernissen die wooncoöperaties, hun adviseurs en ook banken ervaren.

Deze rapportage benoemt in het eerste hoofdstuk belemmeringen die voor alle soorten wooncoöperaties gelden. In de volgende twee hoofdstukken gaat de rapportage achtereenvolgens in op belemmeringen die specifiek gelden voor beheercoöperaties en voor vastgoedcoöperaties.

### Beheercoöperaties

*Wooncoöperaties waarbij het beheer van het pand (grotendeels) bij de bewonersgroep ligt en het bezit bij een woningcorporatie (de toegelaten instelling).*

### Vastgoedcoöperaties

*Wooncoöperaties waarbij het beheer én het bezit van het pand of de panden bij de bewonersgroep ligt.*

De bevlogen burgers achter de wooncoöperaties verdienen steun van de overheid. U ontdekt de meest voorkomende belemmeringen voor wooncoöperaties in deze rapportage, met bij iedere belemmering een advies. Cooplink stelt zich namelijk ten doel om drempels te slechten voor wooncoöperaties, vanuit de ambitie de wooncoöperatie te laten uitgroeien tot de derde weg in de Nederlandse volkshuisvesting, naast individuele koop en individuele huur.

We wensen u inzicht en wijsheid. Wilt u naar aanleiding van dit rapport met ons van gedachten wisselen? U bent welkom, bel of mail ons: 085 0134 880 of [info@cooplink.nl](mailto:info@cooplink.nl)

# Hoofdstuk 1 Belemmeringen voor alle wooncoöperaties

## 1.1 Woningwet | Passende definitie

Wooncoöperaties zijn gebaat bij een heldere wettelijke definitie. In artikel 18 van de Woningwet en in Hoofdstuk II Besluit Toegelaten Instellingen volkshuisvesting 2015 wordt de wooncoöperatie wel genoemd. De term wooncoöperatie is hier echter alleen van toepassing op huurders die van plan zijn bestaand bezit over te kopen van een toegelaten instelling, bewonersgroepen binnen een woningcorporatie dus. Naast beheercoöperaties zijn er vastgoedcoöperaties. Ook zij verdienen een plek in de Woningwet dan wel in het Burgerlijk Wetboek 5 dat handelt over zakelijke rechten.

Een voorzet voor een definitie van de vastgoedcoöperatie vindt u in het [amendement van lid Beckerman](#), dat zij samen met de leden Grinwis en Boulakjar op 19 oktober 2023 indiende. Die definitie volgt het stramien van International Cooperative Alliance (ICA), die door de VN geaccepteerd is, en luidt:

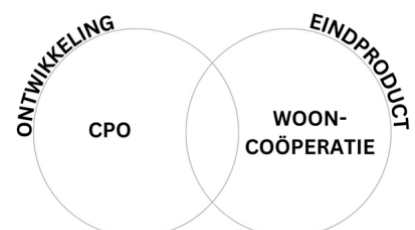
*“Een wooncoöperatie is een autonome organisatie van personen die zich vrijwillig verenigen om gemeenschappelijke woonbehoeften en -ambities te behartigen door middel van een onderneming zonder winstoogmerk waarvan ze samen eigenaar zijn en die ze democratisch controleren. De leden bewoners brengen eigen kapitaal in en huren tegen huurprijs onder de markthuurlaag die op kostprijsbasis wordt berekend met gematigde huurverhoging.”*

Het ontbreken van een goede wettelijke definitie schept onduidelijkheid. Wooncoöperaties ervaren dat al bij de oprichting: bij het bepalen van de rechtsvorm. Veel wooncoöperaties zijn noodgedwongen een vereniging, waarbij de duiding van de bijzondere aard van deze vereniging ontbreekt.

Zonder goede wettelijke definitie zijn er geen passende regels. Toegelaten instellingen en CPO's kennen wel een duidelijke definitie en hebben daarmee recht op specifieke regelingen als subsidies en een plek in ruimtelijke plannen.

*Bij Collectief Particulier Opdrachtgeverschap vormt een groep individuele kopers een collectief dat als opdrachtgever optreedt voor de bouw van hun eigen woningen. Zij kopen gezamenlijk in en bouwen tegen de kostprijs. Zelfbouw-wooncoöperaties kennen een soortgelijke start en worden daarom regelmatig als CPO gezien.*

*Wooncoöperaties zijn wezenlijk verschillend van CPO. De wooncoöperatie kent geen winstoogmerk, kiest er bewust voor om gemeenschappelijk te wonen en zaken als logeerkamers, wasmachines en auto's te delen en streeft eeuwigdurende betaalbaarheid van woningen na.*



In de Europese regelgeving is staatssteun in principe verboden om de mededinging op de Europese markt niet te verstoren. Voor maatschappelijke coöperatieën is uitzondering mogelijk. In Nederland ontbreekt een eenduidige rechtsvorm en zo is onduidelijk of en wanneer wooncoöperaties onder de uitzonderingsregels voor staatssteun vallen.

#### Advies

Een duidelijke definitie in de Woningwet zorgt voor een beter begrip van het concept wooncoöperatie bij regelgevers en uitvoerenden. Een goede definitie bewerkstelligt dat wooncoöperaties een plek kunnen krijgen in ruimtelijke plannen en een beroep kunnen doen op regelingen en subsidies.

## 1.2 Openbaar register

De registratie van de juridische status in een openbaar toegankelijk register draagt sterk bij aan de oplossing van belemmeringen, zeker waar die spelen op het vlak van huurrecht en belastingen. Zodra de status helder te bepalen is, kunnen gerichte bepalingen in de wetgeving worden opgenomen die een andere wijze van behandeling mogelijk maken.

Het genoemde openbaar toegankelijke register kan invulling krijgen via het beoogde huurregister van woningen. Hierbij doelen we op de motie van de leden Grinwis en Nijboer ([motie 36 410 nr 46](#)) die het kabinet verzoekt om een dergelijk huurregister nader uit te werken. De Tweede Kamer heeft deze motie aangenomen; de minister buigt zich op dit moment over een voorstel ([brief nr 32 847](#)).

#### Advies

Registreer wooncoöperaties die aan de wettelijke definitie voldoen in een openbaar toegankelijk register, zoals het beoogde huurregister. Zo is een wooncoöperatie als zodanig herkenbaar voor onder meer banken en overheden.

## 1.3 Bewoningsrecht

Bij een VVE valt het lidmaatschap samen met het gebruik en bezit van de woning. Dat gaat niet op voor wooncoöperaties. De huurder kan het lidmaatschap opzeggen en toch zijn huurovereenkomst aanhouden. Langlopende conflicten kunnen tot een dergelijke situatie leiden. Dat staat haaks op het principe van de woongemeenschap, waar goede communicatie en onderlinge betrokkenheid van wezenlijk belang zijn. Op dit punt zou het huurrecht tegen het licht gehouden moeten worden.

In Duitsland heeft de bewoner van een woongemeenschap het recht om er te wonen en het recht om er te huren, dat is een dubbele overeenkomst. Als de huurder zijn huur opzegt volgt automatisch de opzegging van het lidmaatschap aan de vereniging, en vice versa. De actie ligt in beginsel bij de huurder; de vereniging kan alleen een beëindiging afdwingen, wanneer het lidmaatschap niet redelijkerwijs kan worden voortgezet. Een dergelijke constructie is ook in Nederland wenselijk.

#### Advies

Volg het voorbeeld van Duitsland. Koppel het recht om te huren aan het lidmaatschap van de bewonersvereniging.

## 1.4 Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo)

De Wet maatschappelijke ondersteuning biedt weinig ruimte voor de woonervaring binnen wooncoöperaties. De uitvoering blijft vaak beperkt tot de eigen woning. Een voorbeeld is het openen van een deur met een drukknop. Die knop wordt wel vergoed binnen de eigen woning, maar niet bij de gezamenlijke voordeur. Ook niet pro rato (bijvoorbeeld voor 1/20 deel als zich 20 huishoudens in het collectief bevinden).

### Advies

Vraag gemeenten nadrukkelijk om bij de uitvoering van de Wmo rekening te houden met de gemeenschappelijke voorzieningen van een wooncoöperatie.

## 1.5 Huurtoeslag | Onzelfstandige woningen

Veel wooncoöperaties tellen ook onzelfstandige woningen. De volwassen bewoners daarvan voorzien veelal in hun eigen levensonderhoud. Het delen van voorzieningen zoals een badkamer of keuken leidt echter tot uitsluiting van huurtoeslag. Daarmee is het delen van een woning financieel onaantrekkelijker. De bewoners kunnen evenmin een beroep doen op een objectsubsidie voor onzelfstandige woningen.

### Advies

Introduceer een objectsubsidie voor onzelfstandige woningen. Zo wordt het delen van woonruimte financieel aantrekkelijker voor huurders. Ook de Woonbond acht een objectsubsidie een zinvol instrument om meer onzelfstandige woningen te realiseren.

## 1.6 Bijstand | Kostendelersnorm

De kostendelersnorm in de bijstand is niet gericht op coöperatieve wooneenheden. Sommige gemeenten tellen alle volwassen bewoners van de wooncoöperatie mee voor de kostendelersnorm (andere gemeenten waarin woningdelen vaker voorkomt doen dat niet). De korting op de bijstand ontmoedigt het coöperatief wonen en dus een efficiënt gebruik van de woonruimte.

### Advies

Vraag gemeenten bewoners van wooncoöperaties niet mee te tellen in de kostendelersnorm om het gemeenschappelijk wonen niet te ontmoedigen.

## 1.7 Energiebelasting | Gedeelde energieaansluiting

Wooncoöperaties delen vaak een gas-, warmte- of elektriciteitsaansluiting. De blokaansluiting wordt gezien als een niet-particuliere aansluiting, waardoor bewoners van wooncoöperaties uitgesloten worden van regelingen die de belastingdruk voor particulieren verlichten, zoals vermindering van energiebelasting en het prijsplafond.

#### Advies

Voorkom dat bewoners van wooncoöperaties worden uitgesloten van regelingen die de belastingdruk verminderen. Zie de wooncoöperaties als een verzameling particuliere huishoudens in de regelgeving rondom de energiebelasting.

### 1.8 Waterschapsbelasting

Voor waterschappen is het lastig om collectieve voorzieningen correct te waarderen. Vooral bij wooncoöperaties met veel onzelfstandige eenheden op één adres is het niet duidelijk hoe deze aan te slaan voor de zuiveringslasten.

In principe wordt bij onzelfstandige wooneenheden de verhuurder aangeslagen voor de woning, maar er zijn gevallen bekend waar het waterschap besluit de woning als bedrijfsmatig vastgoed aan te slaan (als ziekenhuis of logies).

Bij wooncoöperaties met collectieve voorzieningen voor afvalwaterzuivering levert de verontreinigingsheffing problemen op. Niet het collectief wordt aangeslagen, maar ieder huishouden apart. Het is logischer om het collectief aan te slaan voor de hoeveelheid vervuilingseenheden passend bij hun specifieke afvalwaterproductie.

#### Advies

Leg in de Waterschapwet vast dat wooncoöperaties nooit bedrijfsmatig vastgoed zijn. Sla het collectief aan voor de hoeveelheid vervuilingseenheden passend bij hun afvalwaterproductie.

### 1.9 Brandveilig gebruik

Eigenaren en gebruikers van een gebouw zijn verantwoordelijk voor de brandveiligheid. De landelijke regels zijn vastgelegd in het Bouwbesluit 2012. Als in een gebouw meer dan tien personen slapen is een 'omgevingsvergunning brandveilig gebruik' nodig. Die vergunning verstrekt de gemeente.

De brandweer ziet collectieve woonprojecten als een complex waar mensen niets met elkaar van doen hebben. Ze gaan ervan uit dat bewoners elkaar niet waarschuwen bij brand en stellen vervolgens excessieve eisen aan bijvoorbeeld brandmeldinstallaties, ontruimingsplannen, brede vluchtroutes, inrichting van ruimten, brandwerendheid van materialen, sprinklerinstallaties en (automatische vrijgave van) deuren.

#### Advies

Laat de brandveiligheidsnorm aansluiten bij de realiteit van de wooncoöperatie. De wooncoöperatie is als een grote familie en waarschuwt elkaar bij brand.

## 1.10 BAG | Energielabel

Hoe bepaal je een energielabel als er sprake is van een gezamenlijke ruimte? Krijgt deze ruimte een eigen label of telt deze pro rata mee in de afzonderlijke woningen? Wooncoöperaties ervaren onduidelijkheid en een gebrek aan eenduidigheid.

De oorzaak ligt bij de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG). Het energielabel is gekoppeld aan de BAG: de wijze waarop de eenheden in de gemeentelijke administratie (al dan niet gesplitst) opgenomen zijn. Dat heeft tot gevolg dat in het ene geval het label voor het hele complex berekend moet worden en in het andere geval per eenheid.

### Advies

Trek één lijn voor alle wooncoöperaties bij de vaststelling van het energielabel van individuele woonruimten en gezamenlijke ruimten.



## Hoofdstuk 2 Belemmeringen voor beheercoöperaties

### 2.1 dVi & dPi | Complexe verantwoording

Beheercoöperaties brengen een grote administratieve last voor toegelaten instellingen. De woningcorporaties moeten de Verantwoordingsinformatie (dVi) en de Prospectieve informatie (dPi) geautomatiseerd en consistent doorvoeren. In dat systeem is geen ruimte voor afwijkingen, zoals woonruimten die anders zijn samengesteld.

Het invoeren van beheercoöperaties levert ten opzichte van standaard huurwoningen afwijkende waarden op, die gecorrigeerd dan wel toegelicht moeten worden. Het is een hele klus om consistentie te vinden. Nieuwe vragen in dVi en dPi naar aanleiding van nieuwe wetgeving leiden keer op keer tot nieuwe foutmeldingen. Deze administratieve last werkt ontmoedigend voor de toegelaten instellingen.

#### Advies

Ken beheercoöperaties een eigen categorie toe in dVi en dPi, zodat beheercoöperaties eenvoudiger kunnen worden ingevoerd en de administratieve last voor toegelaten instellingen vermindert.

### 2.2 Passend toewijzen vs. Coöptatie

Beheercoöperaties slagen bij de gratie van het recht op coöptatie. Gemeenschapszin is essentieel in een beheercoöperatie; het is dus van belang dat het collectief zelf nieuwe bewoners mag uitkiezen.

Helaas stuiten beheercoöperaties op de complexiteit van passend toewijzen. Die regelgeving is afgestemd op corporaties met een groot woningbestand: maximaal 15% van de woningen mag toegewezen worden aan huishoudens boven een zekere inkomensgrens (€ 44.035 in 2023). De beheercoöperatie moet toestemming krijgen van de corporatie om hiervan af te wijken. Vaak geven de corporaties die ruimte niet. Als ze die ruimte wel toekennen, loopt het spaak vanwege het beperkte aantal toewijzingen in een jaar binnen de beheercoöperatie. 15% van 3 toewijzingen is namelijk 0.

Deze regels zijn onwerkbaar voor een beheercoöperatie. De regels belemmeren hen in de keuze van nieuwe bewoners. Met name bij sociale huurwoningen boven de aftoppingsgrens is een erg kleine marge toegestaan wat betreft het inkomen van de nieuwe huurder en dat is gezien de toch al beperkte doelgroep van de beheercoöperatie geen werkbare marge.

#### Advies

Bij voorkeur krijgen beheercoöperaties een eigen set aan regels voor woningtoewijzing. Een alternatieve oplossing is de beheercoöperatie een werkbare marge te geven binnen het passend toewijzen. De derde optie is de regelgeving rondom passend toewijzen te schrappen voor beheercoöperaties.

## 2.3 WWS | Collectieve contracten

Momenteel wordt het Woningwaardingsstelsel (WWS) herzien voor onzelfstandige woningen. Ook collectieve contracten worden onder de loep genomen. Een collectief contract zorgt ervoor dat de huren van onzelfstandige eenheden worden samengevoegd tot één huurbedrag. Daardoor valt het totale huurbedrag in de vrije sector en is het dus mogelijk om (te) hoge huren te vragen. Het is duidelijk dat daar paal en perk aan moet worden gesteld.

Toch bepleit Cooplink een uitzonderingspositie voor wooncoöperaties. Met collectieve contracten is de beheercoöperatie beter haalbaar. Een beheercoöperatie zal geen hoge huren vragen, ze streeft geen winst na en houdt in het belang van haar leden, de bewoners, de woonlasten graag laag (in tegenstelling tot commerciële collectieve contracten).

### Advies

Laat wooncoöperaties met collectieve contracten werken, zij hebben per slot van rekening een sterke drijfveer om de huren betaalbaar te houden. Zodra er een juridisch herkenbare status is voor de wooncoöperatie (zie 1.1) kan in de wet geregeld worden dat wooncoöperaties met collectieve contracten kunnen werken voor de achterliggende onzelfstandige huurwoningen.

## 2.4 Huisvestingsverordening

De huisvestingsverordening bepaalt het regionaal beleid voor woningtoewijzing. Deze heeft momenteel geen verplichte paragraaf, of liever hoofdstuk, voor beheercoöperaties.

Woningcorporaties ervaren op dit moment weinig stimulans om beheercoöperaties op te zetten, omdat de beheercoöperaties door coöptatie (willen) afwijken van de norm voor passend toewijzen. Toch is bij afwijking van de norm geen sprake van verdringing: verreweg de meeste wooncoöperaties zijn bereid mensen uit kwetsbare doelgroepen op te nemen.

### Advies

Neem de beheercoöperatie op in de huisvestingsverordening, zodat corporaties meer stimulans ervaren om beheercoöperaties op te zetten.

## 2.5 Prestatieafspraken

Elk jaar gaan gemeenten, woningcorporaties en huurdersorganisaties met elkaar om tafel om afspraken te maken over de volkshuisvestelijke opgave in hun gebied. De Woningwet vereist helaas niet dat partijen ook afspraken moeten maken over beheercoöperaties. Daardoor worden beheercoöperaties vaak over het hoofd gezien en zijn ze geen onderdeel van de jaarlijkse doelen.

### Advies

Veranker in de Woningwet dat er prestatieafspraken gemaakt moeten worden over beheercoöperaties, zodat corporaties actie ondernemen om beheercoöperaties daadwerkelijk te realiseren.

## 2.6 Categoriele instellingen

Unieke vormen van huisvesting kennen specifieke categoriele instellingen die zich richten op het vervullen van hun woonbehoeften, denk aan studenten, ouderen en urgenten. De beheercoöperatie vormt geen eigen categorie. Gezien het unieke karakter van de beheercoöperatie is een eigen set afspraken op zijn plek.

Als de beheercoöperatie als eigen categorie gedefinieerd is binnen de Woningwet, kunnen eigen prestatieafspraken gelden. Dan worden corporaties niet afgerekend als hun beheercoöperaties niet binnen de benchmarks voor standaardhuurwoningen vallen. Dan is het voor corporaties eenvoudiger om zich toe te leggen op beheercoöperaties.

### Advies

Ken beheercoöperaties een eigen categoriele instelling toe binnen de Woningwet of binnen het BtIV, zodat toegelaten instellingen zich makkelijker kunnen toeleggen op beheercoöperaties.

## 2.7 Eigenaarschap vs. Onderhoud

Onderhoud is en blijft de verantwoordelijkheid van de verhuurder. Dat geldt ook wanneer corporaties afspraken met beheercoöperaties maken over het zelf uitvoeren van dit onderhoud. De verhuurder blijft door dwingend recht verantwoordelijk. Daarom kunnen de beheercoöperaties niet het volledige eigenaarschap krijgen over het onderhoud van hun eigen leefomgeving. Dit beperkt de mogelijkheden voor bewonersgroepen om het onderhoud naar eigen inzicht uit te voeren.

### Advies

Overdracht van de eindverantwoordelijkheid voor het onderhoud aan de beheercoöperatie is wenselijk. Zo kan de beheercoöperatie het onderhoud naar eigen inzicht uitvoeren.

## Hoofdstuk 3 Belemmeringen voor vastgoedcoöperaties

### 3.1 Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme (Wwft)

De banken geven aan dat er stevige eisen worden gesteld in het kader van Wwft. Dat heeft tot gevolg dat iedere rechtspersoon en daarmee ook iedere bewonersvereniging streng wordt gecontroleerd. Zo streng dat wooncoöperaties slechts moeizaam een bankrekening kunnen openen en een lening kunnen verkrijgen. De controleplicht kost de banken te veel tijd in verhouding tot mogelijke opbrengsten. Ook ontbreekt het bij banken vaak aan expertise en menskracht.

Banken kijken met twee brillen naar de wooncoöperatie. Enerzijds ziet de bank de wooncoöperatie als een zakelijke cliënt. Dat betekent een strenge controle, hogere zakelijke tarieven en een maximering in financiering (tot ongeveer 70% van de investering); let wel, dat zijn al drie hindernissen voor wooncoöperaties. Anderzijds ziet de bank de wooncoöperatie als een verzameling particulieren waarvoor een zorgplicht geldt. De hieruit voortvloeiende procedures leiden tot grote vertragingen.

Startende wooncoöperaties zijn vaak afhankelijk van crowdfunding. Deze crowdfunding bestaat over het algemeen uit kleine bedragen, afkomstig van Europese bankrekeningen. Het is niet wenselijk om voor iedere bijdrage een uitgebreide verantwoording te verplichten. De Wwft geeft geen duidelijkheid over hoe hiermee om te gaan.

Cooplink bepleit versoepeling van de Wwft. Idealiter stellen banken minder zware eisen aan wooncoöperaties, omdat zij maatschappelijke ondernemingen zijn zonder winstoogmerk. Binnen de wooncoöperatie worden geen commerciële activiteiten ontplooid. De Europese richtlijn waarop de Wwft is gestoeld biedt ruimte voor versoepeling, getuige buurland Duitsland.

#### Advies

Versoepel de Wwft voor maatschappelijke ondernemingen zonder winstoogmerk. Stel minder zware eisen aan wooncoöperaties, zodat zij eenvoudiger een rekening of lening kunnen krijgen bij de bank. Verlaag de administratieve druk bij crowdfunding.

### 3.2 Wet financieel toezicht (Wft)

De Wft introduceerde een algemene zorgplicht voor financiële instellingen, zij moeten hun klanten beschermen tegen onverantwoorde risico's. De inhoud van die zorgplicht is niet concreet omschreven. De wet biedt de Autoriteit Financiële Markten wel de mogelijkheid om handhavend op te treden bij overtreding van deze algemene norm.

Het is de banken onduidelijk hoever die zorgplicht reikt naar collectieve burgerinitiatieven. De Wft geeft die duidelijkheid niet. Ook is het de banken niet duidelijk of zij de persoonsgegevens van alle leden van een wooncoöperatie moeten vastleggen. De potentiële administratieve last schrikt hen af.

#### Advies

Maak helder op welke wijze de banken invulling moeten geven aan de zorgplicht bij collectieve burgerinitiatieven. Zorg ervoor dat de administratieve druk niet te groot wordt en de banken makkelijker wooncoöperaties omarmen als klant.

### 3.3 Gronduitgifte | Right to challenge (RtC)

Gebiedsaanbesteding biedt nauwelijks ruimte voor burgerinitiatieven. Partijen zonder ontwikkelervaring, dat zijn bijna alle burgerinitiatieven, zijn veelal uitgesloten van tenders. Het vastgoed of de grond wordt voornamelijk gegund aan de partij met het hoogst geldelijke bod. Dat biedt de onbemiddelde wooncoöperaties een ongelijke positie ten opzichte van de meer kapitaalkrachtige projectontwikkelaars.

Het Right to Challenge, zoals vastgelegd in de Wet maatschappelijk ondersteuning (Wmo) komt onvoldoende uit de verf. De concurrentie met commerciële partijen is lastig en het traject dat wooncoöperaties zouden moeten bewandelen ingewikkeld.

#### Advies

Bedeel wooncoöperaties een duidelijke positie toe in omgevingsvisies, zodat gemeenten wel grond toe moeten wijzen aan wooncoöperaties.

### 3.4 Gronduitgifte | Zelfbewoningsplicht

Gebiedsaanbesteding moet ruimte kunnen laten voor wooncoöperaties. Dat is op dit moment niet zo. De zelfbewoningsplicht sluit het coöperatief aanwerven van de grond door een rechtsvorm als een wooncoöperatie uit, ook al dienen zowel de regelgeving als de wooncoöperatie hetzelfde doel: namelijk zelf bewonen en betaalbare huur behouden.

Gemeenten zijn niet verplicht beleid te maken voor burgerinitiatieven, waardoor het makkelijk is om deze te vergeten in gebiedsaanbesteding. Ook is het voor gemeenten niet duidelijk hoe zij grond aan wooncoöperaties zouden kunnen toewijzen.

#### Advies

Maak duidelijk dat (de leden van) wooncoöperaties voldoen aan de zelfbewoningsplicht. Een openbaar toegankelijk register van wooncoöperaties (zie 1.2) laat zien welke initiatieven aan de wettelijke definitie voldoen.

### 3.5 Gronduitgifte | Didam-arrest

‘Overheden dienen bij gronduitgifte op transparante wijze mededingingsruimte te bieden aan potentiële gegadigden’, oordeelde de Hoge Raad op 26 november 2021. Overheden moeten het gelijkheidsbeginsel in acht nemen en een openbare en non-discriminatoire biedingsprocedure doorlopen.

Gemeenten zien het Didam-arrest als obstakel en aarzelen om grond te gunnen aan wooncoöperaties. Er zijn echter mogelijkheden. Uit het Didam-arrest volgt dat een overheidslichaam 'met inachtneming van de hem toekomende beleidsruimte' selectiecriteria moet opstellen aan de hand waarvan de contractant wordt geselecteerd. Deze criteria moeten objectief, toetsbaar en redelijk zijn. Een selectie criterium kan 'wooncoöperatie' zijn.

#### Advies

Wijs gemeenten erop dat zij kavels de bestemming 'wooncoöperatie' geven en deze kavels in een tenderprocedure toewijzen, zoals in gemeente Amsterdam.

### 3.6 Grondpolitiek | Zelfrealisatiebeginsel

Het zelfrealisatiebeginsel houdt in dat grondeigenaren het recht hebben om hun grond zelf te bebouwen, onder de voorwaarde dat de bouw in overeenstemming is met het bestemmingsplan. Projectontwikkelaars kopen grond op om dit recht te verwerven (en de prijs op te drijven). Wie vervolgens de grond van hen overneemt moet de opdracht tot bouw aan hen gunnen of het recht om de grond te bebouwen afkopen.

Ook wanneer gemeenten de grond overkopen, eisen de verkopende partijen het bouwrecht op. Gemeenten perken dat recht veelal niet in. Wanneer de wooncoöperatie die grond vervolgens wil bebouwen, heeft ze geen vrije keuze wat betreft de projectontwikkelaar.

#### Advies

Vraag gemeenten het zelfrealisatiebeginsel in te perken, zodat wooncoöperaties een vrije keuze kunnen behouden wat betreft bouwonderneming.

### 3.7 Grondpolitiek | Publiekrechtelijke afspraken

Gemeenten hebben weinig publiekrechtelijke mogelijkheden om maatschappelijke waarden vast te leggen bij de bestemming van de grond. Langdurige afspraken zijn niet mogelijk in het publiek recht, dat kent een maximum van tien jaar. Is langer gewenst dan moet uitgeweken worden naar privaat recht.

Langdurige afspraken in publiek recht kunnen de maatschappelijke waarden borgen die wooncoöperaties brengen. Denk aan langdurige betaalbaarheid. Zo neemt Amsterdam in de erfpacht zakelijke beperkingen op, zoals aanvangshuurprijzen, beperkte inflatie op de huur en het verbod op verkoop van de woningen.

#### Advies

Sta langdurige afspraken toe als zij maatschappelijke waarden dienen. Zo kunnen gemeenten maatschappelijke waarden vastleggen bij de bestemming van grond.

### 3.8 Fiscaal | Vennootschapsbelasting (vpb)

Individuen die samen hun woonomgeving willen creëren, verenigen zich in een rechtspersoon om rechtsgeldig te kunnen handelen namens het collectief. Dat heeft een keerzijde: deze groep particulieren wordt plots geconfronteerd met vennootschapsbelasting.

Bewonersverenigingen zijn geen ondernemingen, zij organiseren op eigen initiatief hun woonruimte, zonder winst oogmerk. Zij nemen in deze hoedanigheid geen deel aan het economische verkeer. Een aanslag vpb is niet op zijn plaats.

#### Advies

Ken wooncoöperaties een status aparte toe in de vennootschapsbelasting. Wooncoöperaties zijn geen ondernemingen die deelnemen aan het economische verkeer en zouden dus niet aangeslagen moeten worden voor de vpb.

### 3.9 Fiscaal | Overdrachtsbelasting

Individuen die samen hun woonomgeving willen creëren, verenigen zich in een rechtspersoon om rechtsgeldig te kunnen handelen namens het collectief. Rechtspersonen dienen maar liefst 10,4% overdrachtsbelasting te betalen (waar particulieren 2% betalen). Dat tarief is hoog om vastgoedbeleggers te ontmoedigen woningen te kopen en die vervolgens duur te verhuren of te verkopen.

De groep particulieren die de wooncoöperatie opricht, streeft een ander doel na, namelijk eeuwigdurende betaalbaarheid van de woningen. Om die reden zouden wooncoöperaties een uitzondering op deze regel moeten vormen. De wet kent nu één uitzondering, namelijk wanneer een wooncoöperatie bezit overneemt van een woningcorporatie. Dan geldt wel het tarief van 2% overdrachtsbelasting. Overname van de corporatie gebeurt echter zelden, er zijn slechts twee voorbeelden bekend sinds 2015.

Cooplink ziet hier een ongelijke behandeling van burgers. Burgers worden zwaarder belast wanneer zij collectief kopen dan wanneer zij dat individueel doen. Cooplink bepleit daarom een verlaging van het tarief aan overdrachtsbelasting voor alle wooncoöperaties tot 2%, gelijk aan alle andere burgers.

#### Advies

Verlaag de overdrachtsbelasting voor wooncoöperaties tot 2%, zodat zij eenzelfde belastingdruk ervaren als andere burgers en eenvoudiger hun eigen huis kunnen verwerven.

### 3.10 Fiscaal | Investeringsrendement

Leden van een vastgoedcoöperatie leggen eigen geld in om de coöperatie te realiseren. Zij financieren in wezen hun eigen woning. De investering in de eigen coöperatie wordt echter niet gezien als een investering in de eigen woning, die in box 1 valt, maar als een overige investering die in box 3 valt. Eigenwoningbezitters en vastgoedcoöperanten worden dus niet gelijkelijk belast. De leden van de wooncoöperatie hebben ook geen recht op hypotheekrenteaftrek, zoals individuele kopers.

#### Advies

Laat investeringen door bewoners in (de eigen woning binnen) de vastgoedcoöperatie niet in box 3 maar in box 1 vallen, zoals dat ook voor andere eigenwoningbezitters geldt.

### 3.11 Fiscaal | Schenkbelasting

De financiering van de vastgoedcoöperatie komt mede tot stand dankzij donaties en leningen van leden en derden. Die bijdragen zijn noodzakelijk: de bank vraagt om eigen inleg en financiert zelf maximaal 70%. Het is niet eenvoudig om de benodigde middelen bij elkaar te brengen; wooncoöperaties steken er veel tijd, energie en slapeloze nachten in. Als de wooncoöperatie dan tot haar vreugde donaties ontvangt, bestaat het risico dat ze wordt aangeslagen voor schenkbelasting. Ook een lage rente kan gezien worden als gift.

#### Advies

Sluit donaties in het kader van de financiering van wooncoöperaties uit van schenkbelasting. De donaties dragen per slot van rekening bij aan de oplossing van de woningnood.

### 3.12 Waarborgfonds

Het Waarborgfonds sociale woningbouw (WSW) borgt leningen van financiers aan woningcorporaties. De Nationale Hypotheek Garantie (NHG) verstrekt hypotheekgaranties aan particulieren die een huis kopen onder de NHG-grens. Er is geen vergelijkbaar fonds voor de financiële risico's voor wooncoöperaties te beperken.

#### Advies

Een garantiefonds voor wooncoöperaties vermindert het risico voor banken en bewerkstelligt dat wooncoöperaties eenvoudiger en tegen een lager tarief geld kunnen lenen van de banken.

### 3.13 Waarderingsgrondslag

Wat is de marktwaarde van woningen in eigendom van een wooncoöperatie? Zonder een juiste bepaling van de marktwaarde is het moeilijker grond of gebouwen te verwerven en een passende financiering te vinden. Taxateurs kennen geen eenduidige manier van taxeren en de waarderingsmethoden sluiten niet aan bij de kenmerken en uitgangspunten van een wooncoöperatie. Bij wooncoöperaties is er namelijk geen sprake van vrije verkoopwaarde. Ook zijn de huurinkomsten flink beperkt en dus niet gelieerd aan de fictieve woningwaarde.

In augustus 2023 lanceerde Platform31 de [Taxatierichtlijn wooncoöperaties](#). Die stelt dat de waarde vastgesteld moet worden als ware het hele complex al verbouwd, opgeleverd en in gebruik genomen als wooncoöperatie. Daarbij moet rekening worden gehouden met de feitelijke huurcondities. Ook moet men ervan uitgaan dat gebruiks- of verkoop belemmerende bepalingen onherroepelijk van kracht zijn, zoals een splitsingsverbod, uitpondbeperking (verkoop losse woningen), verplichte (terug)verkoop aan de coöperatie en huurprijnsregulering.

#### Advies

Laat de Taxatierichtlijn wooncoöperaties van Platform31 leidend zijn bij het bepalen van de marktwaarde van woningen in eigendom van wooncoöperaties.