

Symposium Doe-het-zelfbeheer. Zelfbeheer in de volkshuisvesting

Organisatie: Woonbond. Arnhem, 21 juni 2014

Impressie van de dag, door Bernadette de Wit. De videoboodschap van minister Blok en de gehele presentatie van Adri Duivesteijn zullen op de website van de Woonbond verschijnen.

Opening

“Toch gek dat huurders wel een auto kunnen bezitten en onderhouden, maar niet in staat worden geacht hun eigen woning te bezitten of onderhouden.”

Vraaggesprek met Ronald Paping, directeur Woonbond

RP vindt participatie “een slap woord. Het gaat om zéggenschap.” RP maakt een onderscheid tussen interne en externe democratisering [intern: huurders willen invloed op bestuur en beheer v/h wonen. Extern: iedereen moet ongeacht sociale achtergrond of inkomen invloed op wonen kunnen hebben]. Hij wijst op het levensgrote, actuele gevaar dat corporaties, in hun zoektocht naar geld, momenteel op grote schaal hele complexen willen afstoten aan een institutionele belegger. Waar dat een buitenlandse partij is of een hedgefonds, heeft het tot gevolg dat de huurders buiten spel komen te staan.

Zelfbeheer, het complex verkopen aan de huurders of een coöperatie van huurders, is een alternatief. Financiering is het grootste probleem, dat moet politiek worden geregeld. Instrumenten: NHG, WSW, gemeentelijke borgstelling voor lening om van start te gaan¹.

RP: de focus moet weer op huurders liggen en niet op de corporatie/het organisatiebelang. Zeggenschap komt het beste uit de verf in kleinere eenheden, bijv. max. enkele honderden woningen en evt. een samenwerkingsverband van enkele duizenden woningen. Niet de grote fusiecorporaties die sinds 1995 zijn ontstaan.

De Woonbond wil een convenant afsluiten met Aedes om de complexgewijze verkoop tegen te houden. Dat convenant kan mogelijk voorkomen dat corporaties buiten de openbaarheid om complexen verkopen aan beleggers, zonder dat de huurders daar enige invloed op kunnen uitoefenen via de Overlegwet.²

Op dit moment is < 1% van de huurwoningen in Nederland zelfbeheer. In Zwitserland³ is 5-10% van het wonen in coöperatief verband. In Oslo is 40% van de appartementen onderdeel van een coöperatie.

RP pleit voor een eigendomsneutraal woonbeleid, gelijke behandeling huurders en huiseigenaars door de overheid. Nu krijgen coöperatieleden moeilijk een hypotheeklening en geen hypotheekrenteaftrek. De Woonbond is hierover in gesprek met de politiek.

Videoboodschap minister Blok

Blok is voor zelfbeheer. Er komt een brief aan de Woonbond en Aedes. o.a. over wooncoöperaties.

Inleiding Adri Duivesteijn

Auteur van het essay *De oprichting van de Wooncoöperatie. Op weg naar een zichzelf*

1 Waarom geen belastingverlaging? I.p.v. herverdelende overheid komt er dan geld vrij voor particuliere initiatieven.

2 André Thomson vindt dat huurdersorganisaties veel vaker de publiciteit moeten zoeken als de corporaties afwijkt van hun advies of anderszins de huurdersorganisatie passeert. “Stel het aan de kaak.” BdW: dit is het wapen van het reputatiemanagement, wel met beleid en verstand te gebruiken.

3 In Zwitserland werkt de democratie van onderop (kanton maakt eigen beleid), terwijl hier de landelijke politiek/overheid beleid van bovenaf oplegt aan alle burgers.

organiserende samenleving.

Bij het Woonakkoord zei Blok dat zelforganisatie meer moet en dus mogelijk gemaakt moet worden. In Nederland gebeurt dit vooral in geïnstitutionaliseerde vorm. Vanaf de Woningwet van 1901: de “toegelaten instelling.” Eerst was er een bouwopgave (woningnood). Na de oorlog de stadvernieuwingsopgave, daarna de Vinex. Nu zijn er 2,4 miljoen huurwoningen, grotendeels sociaal. Dat komt door de werkwijze van de corporaties en niet door de woonbehoefte van de burgers. Vergelijk het Belgische systeem: individueel je eigen woning bouwen met subsidie. Burgerinitiatieven zijn nog geen drijvende kracht. “Er wordt voor ons gezorgd.” Er is geen tussenvorm tussen huren en kopen. De volkshuisvesting is niet eigendomsneutraal. AD wilde dat veranderen, stuitte op weerstand van de corporaties en de behoudende huurdersorganisaties (zoals de Woonbond). Schreef in 1996 met Rick van der Ploeg een boekje hierover. Artikel 72 van de Woningwet, vervallen in 2000, moet worden aangepast aan tussenvormen.

De gezamenlijke corporaties hebben 300 miljoen in stenen zitten, sociale huurwoningen. En 90 miljoen schuld. Daartussen zit een gat, dat bedrag kan in een fonds.

Zelfdoen – bouwen en zelfbeheer – is van deze tijd. Bijv. initiatief van AD in Almere:

<http://www.ikbouwbetaalbaarinalmere.nl/>

N.b. Dit zijn 500 huurders van wie de meesten recht op huurtoeslag hebben! Hun inkomen varieert van 20.000-36.000 per jaar.

Woningbouwvereniging Daalenberg in Den Haag is een van de weinig die nog bestaat. Betaald lidmaatschap. Ander voorbeeld: zelfbeheer in buurtcoöperatie, ook omgevingsbeheer.

Zelfbouwinitiatieven (CPO) zoals ikbouwbetaalbaarinalmere bestaan nu ook in Nijmegen, Delft, Roosendaal.

Op de Provada-vakbeurs bleek dat Nederlands sociale-huur-vastgoed “uiterst aantrekkelijk” is voor buitenlandse partijen. De Woonbond en Aedes werken aan een convenant met gedragsregels voor de complexgewijze verkoop van huurwoningen. Aedes heeft gezegd dat corporaties meer zeggenschap moeten even aan huurders om hun legitimiteit te vergroten.

Gemiste kans corporatie/huurderswereld: 2012 was het International Year of Cooperatives van de Verenigde Naties. Er zijn drie vormen:

- de wooncoöperatie: zittende huurders worden eigenaar van hun eigen huurwoningen
- beheercoöperaties
- een wooncoöperatie die eigenaar van het vastgoed is en aan huurders verhuurt.

Hoe werkt het in de praktijk? AD pleit voor wettelijk instaprecht.

Voorwaarden zelfbouwen:

- koopprijs max. 185.000 voor nieuwbouw, bij huurdersovername/renovatie van bestaande woningen is de prijs lager
- de koper neemt een eerste hypotheek (en krijgt gezien lage inkomen max. 60%), de rest renteloze lening. Verdien je meer, dan direct groter deel eigendom.
- Bij verkoop verrekening, rentevoordeel.
- Geborgd door NHG, goedgekeurd door Nibud.

“Wooncoöperaties maken maatschappelijk gebonden kapitaal vrij.” De gemiddelde bedrijfswaarde is 43.000 per sociale huurwoning. WOZ-waarde gemiddeld 155.000 per huurwoning.

AD: “Bij verkoop dus een vrijval van 1 ton!”

De huurder als aandeelhouder is ook voor de overheid veel profijtlijker.

Tot zover het plan uit 1996. AD pleit er nog steeds voor, in gemoderniseerde vorm. Hij wil het

zelfbeheer wettelijk regelen. Blok heeft een brief aan Aedes en de Woonbond toegezegd.

Het mode van AD valt in de smaak bij minister Blok/BZK. “De wooncoöperatie verwerft het eigendom van het complex. De leden kunnen een woonrecht kopen (afhankelijk van hun inkomen is dat een gedeeltelijk of volledig woonrecht). Zo ontstaat een eigendomsneutrale tussenvorm tussen huren en kopen.”

AD vertelde dat er een wetsontwerp in de maak is waarmee wooncoöperaties een wettelijke status krijgen en daarmee toegang tot financiering. (Banken vragen om eigen vermogen en dat hebben veel groepen huurders niet.)

Vragen aan Blok en via zijn brief aan Woonbond/Aedes: hoe kijk je aan tegen zelfbeheer, kansen en bedreigingen?

- Er komt een nieuw soort instelling in de Woningwet, d.w.z. een wooncoöperatie, naast de “toegelaten instelling”.
- Voorwaarden, zoals financiering van aankoop en onderhoud, moeten worden geregeld.
- de verkoopregels moeten worden aangepast.
- Ook de Overlegwet moet aangescherpt: huurdersorganisaties moeten complexgewijze verkoop aan een hedgefonds of buitenlandse partij kunnen blokkeren én huurders krijgen initiatiefrecht om over te gaan tot stichten wooncoöperatie.

Wat is het verschil tussen een wooncoöperatie en een VvE?

AD: “Een wooncoöperatie is collectiever. Als je je lidmaatschap/woning verkoopt, kun je niet cashen, de winst incasseren, zoals wel kan bij een VvE.”⁴

AD denkt verder dat huurders ondanks deze beperking toch eigen vermogen opbouwen door het lidmaatschap van een wooncoöperatie.

Hoofdzaak is: huurders moeten eigen keus hebben.

Waarom is wonen in zelfbeheer in de bestaande corporatievoorraad mogelijk? Waarom is het goed dat huurwoningen in beheer van bewoners komen?

Lezing emeritus prof. Hans-H. Münkner, universiteit Marburg. Jurist/econoom en gespecialiseerd in de theorie van coöperaties. Leergang coöperatieve economie. Zie uitdraai.

's Middags was er keus tussen 5 workshops en 2 excursies, resp. naar een bestaand zelfbeheerproject van WBVG (Woningbouwvereniging Gelderland, dankzij zelfbeheer lage huurprijzen!) en een nieuwbouwproject van WBVG.

De workshops: Financiering bij zelfbeheer; Drie praktijkvoorbeelden Nederland (de Volharding, de Halve Wereld en Bewonersbedrijf Malburgen); Praktische organisatie bij zelfbeheer (hoe ga je succesvol aan de slag, zowel organisatorisch als qua groepsdynamiek); De rol van de woningcorporatie (over nieuwe samenwerkingsconstructies, bijv. De Stade uit Nijmegen die WBVG met raad en daad ondersteunt); Gemeenschappelijk wonen en zelfbeheer voor ouderen (van Centraal Wonen tot nieuwe vormen).

Workshop Financiering bij zelfbeheer

4 Het plan van (de PvdA'er) Duivesteijn lijkt veel op het plan van (de VVD'er) René Strijland uit 2005, die ook uitgaat van het mogelijk maken van verkoop van huurwoningen aan huurders vanaf een laag inkomen. RS gaat uit van verkoop tegen boekwaarde (met een extra bedrag voor onderhoudsreserve), maar (in gestapelde bouw) wel met een VvE. Daarmee ook marktwinst voor de kopers als zij verhuizen. De PvdA is her tegen. Ook RS wil het vrijvallende maatschappelijk kapitaal inzetten in een fonds, waarmee corporaties nieuwe woningen voor de kerndoelgroep kunnen blijven bouwen. Na 10 jaar mag de huurder van een nieuwbouwwoning bij RS zijn woning kopen. Opmerkelijk: het openingsmotto van dit zelfbeheersymposium komt letterlijk voor in het verhaal van RS.

Praktijkervaring en financieel advies: met welke vraagstukken en voorwaarden op het gebied van financiering krijgen huurders te maken bij zelfbeheer? En wat zijn de mogelijkheden voor het vinden van financiering voor bewonersinitiatieven?

Workshopvoorzitter: Gerard Jager, Woonbond. Er waren drie sprekers: Clemens Mol (woningcorporatie Soweto), Peter de Regt: ex-Woonbron, nu commerciële vastgoedadviseur) en Gabino Dorigo, adviseur duurzaamheid Rabobank. (Peter de Regt stuurt zijn presentatie naar Gerard Jager en die stuurt het door.)

- Praktijkvoorbeeld van een workshopdeelnemer die tot een groep huurders behoort die nét boven de verhuurgrens voor sociale huurwoningen verdienen, maar te weinig voor de gemiddelde koopwoning. Hun oplossing: de Waalwijkse woningbouwvereniging: bewoners hebben zelf hun woningen gebouwd (collectief particulier opdrachtgeverschap, CPO) en ze huren van de vereniging. Ieder lid van de wbv brengt 10.000 in en ze hebben gemeentegarantie voor een banklening. Nu is een goed plan nodig om de bank te overtuigen.
- Andere workshopdeelnemer: Tuindorp Vreeswijk, Rotterdam. De huurders willen dat hun corpo de fusie ongedaan maakt; terug naar de oorspronkelijke schaal van deze wijk: 5500 huurwoningen en zelfbeheer.
- Een workshopdeelnemer is lid van het bestuur van de huurderskoepel van Vestiahuurders: zij willen voorkomen dat V. (zie recent bericht Financiële dagblad) hele complexen aan (zelfs buitenlandse) beleggers uitverkoopt.
- Lid Woonbondbestuur, bouwondernemer en liberaal, heeft een systeem ontwikkeld waarmee studenten en starters goedkoop zelf kunnen bouwen op gemeentegrond.
- Adviseur ouderenhuisvesting: Centraal Wonen bestaat al sinds 1969. Maar door de vele nieuwe regels is dit veel moeilijker geworden.

Presentatie Clemens Mol, Soweto

Soweto is geen toegelaten instelling, zodat Blok zich er niet mee kan bemoeien.

In 2007 is deze onafhankelijke vereniging ontstaan. Soweto wordt eigenaar van panden, verhuurt aan een pandvereniging en die runt het pand obv zelfwerkzaamheid (verbouwen, onderhoud, beheer). Vergelijk WBVG, daar hebben we veel van geleerd. WBVG is wel een toegelaten instelling.

Hoe financier je de aankoop van een pand/gebouw? Er is geen borging dus minder financiers mogelijk. Soweto heeft een leegstaand buurthuis aangekocht in de Pieter Nieuwlandstraat.

Transformatieproject. 1ste/2de etage bewonersbedrijven, daarboven 11 onzelfstandige woningen (delen sanitair en keuken).

De financiering is een heel eind gekomen voor leden (contributies) en sympathisanten (giften), ze zijn leningen aangegaan voor aankoop en verbouwing (en lening was niet verplicht voor leden met een laag inkomen). Eigenaar was stadsdeel Oost, ze vroegen de marktwaarde. De sociale bestemming drukte de prijs.

Soweto financieel: Clemens noemt het businessmodel “financiële zelfwerkzaamheid”.

- geven obligaties uit
- leningen
- contributies
- giften

Inmiddels 220.000 opgehaald = 35% koopsom.

Obligaties: 50 euro nominale waarde (n.b. regels AFM: je mag niet in het openbaar, zoals op een website, geld te leen vragen voor bedrijfsmatige bestemming). Ideeel doel: tot 21/2 miljoen, rente 2% (iets hoger dan bankrente). Dit is een oplossing voor een rechtspersoon.

Wat wel mag van de AFM is een onderhandse leningovereenkomst tussen partijen, via deze weg

heeft Soweto veel opgehaald.

35.000 opgehaald via website (obligaties), 50.000 via gesprekken. De meesten hebben diverse obligaties genomen.

CM: er zijn “gradaties van eigendom”. Soweto heeft gekozen voor gebruikers zonder eigendom. > 30% is eigen financiering.

Knelpunten bij dit initiatief:

- voor de banken (ze zijn naar Triodos en Rabo gegaan) pas je niet in een hokje
- de kapitaalseisen, 50%, zijn hoog (d.w.z. de bank praat pas met je als je zelf de helft van het geld hebt geregeld)

Uiteindelijk heeft Soweto kunnen lenen bij een Duitse bank in Bochum, via Syndikat.

Door de uitgebreide discussie n.a.v. Soweto is het er niet van gekomen dat de andere twee hun presentatie hielden. Wel hebben ze aan de discussie meegedaan.

Vraag van de Rabo-man aan Soweto: de bank kijkt bij financiering naar vier dingen:

- cashflow (verleden, heden, prognose)
- rentabiliteit (verleden, heden, prognose)
- solvabiliteit (verhouding eigen – vreemd vermogen nu en na financiering)
- rendement (verleden, heden, prognose).

Rentabiliteit is: heeft u werk? De bank moet daarnaar kijken om het risico aanvaardbaar te houden, dit hoort bij de zorgplicht van de bank. Hoe zit dat bij Soweto?

Reactie CM: het is verhuurd aan mensen met werk.

De Rabo-man denkt dat de bank Soweto ziet als een “commercieel” project en niet een ideëel project of CPO. “Wat de bank graag ziet en wat de bank positief vindt aan de wooncoöperatie en CPO is dat de shareholder en de stakeholder dezelfde is.” Bij Soweto is dat niet het geval omdat Soweto ontwikkelaar is en de aangekochte panden doorverhuurt aan een pandvereniging.

Vraag: maar Soweto heeft toch geen winstoogmerk?

Rabo-man: dat maakt in dezen niet uit voor de beoordeling door de bank.

De Raboman verwijst CPO-projecten in Almere die willen investeren in duurzaamheid naar www.plankostenfonds.nl

Hier kunnen initiatiefnemers (verenigd in een vereniging) een renteloze lening krijgen voor het via ondersteuning en later bouwbegeleiding komen tot een gedegen plan waarmee ze de gemeente en de bank kunnen overtuigen⁵.

Dit lijkt op Energiesprongamsterdam.nl voor bestaande VvE's, behalve dan dat die kosteloos advies krijgen bij de besluitvoorbereiding.

Rabo financiert VvE's bij oplabelen obv gelijk woonlastenniveau (tijdelijk iets minder i.v.m. rente/aflossing).

CM wijst op nieuwe collegeakkoord 020: er komt een fonds met startersleningen voor kleine wooncoöperatieven à la.ikwoonbetaalbaarinalmere.nl

Peter de Regt (oud-Woonbron): de fiscus ligt ook dwars.

Geeft tips voor huurders die een af te stoten complex willen overnemen. Onderhandelbaar voor de corporatie zijn:

- crowdfunding (fiscus noemt het vermogen) is leverage (hefboom, drukmiddel) voor de

⁵ De Rabobank bood de wbv Waalwijk het Plankostenfonds een. De bewoners van wbv Waalwijk weigerde, “wat heb ik een lening”, en begreep/accepteerde (eigenwijs) helaas niet hoe het leverage-principe werkt.

- bank, dit wordt steeds belangrijker
- met de corporatie bespreken wat ze al hebben gereserveerd op de meerjarenonderhoudsbegroting. Dit is “geteld geld” en dat kunnen ze meegeven als bruidsschat aan de initiatiefnemende huurders.

Met cashflowprognose en achtergestelde leningen (later terugbetalen) + rentabiliteitsverhaal kun je naar de bank stappen.

De WBVG vindt dat corporaties best meer steun kunnen bieden aan bewonerscollectieven, bijv. d.m.v. een vriendelijke lening om hun complex aan te kopen.

Meer informatie:

<http://www.woonbond.nl/nieuws/3491>

<http://www.woonbond.nl/nieuws/3467>

<http://nos.nl/artikel/657336-maak-huurders-aandeelhouder.html>

<http://nos.nl/artikel/657340-plan-zelfbestuur-huurders-valt-goed.html>

<http://www.wbvg.nl/>

<http://www.bewonersbedrijven.nl/>

<http://www.lvcw.nl/>

http://nl.wikipedia.org/wiki/Centraal_wonen

Brochure *Wonen in zelfbeheer. Nieuwe kansen voor huurders op zeggenschap en lagere woonlasten.* Woonbond 2014.

w.g. Bernadette de Wit, participatieadviseur WSWonen Centrum