



Financiering van wooncoöperaties. Een verkenning van mogelijkheden

Johan Conijn

6 mei 2022

finance
ideas

Inhoud

1.	Samenvatting	2
2.	Inleiding	4
2.1	Context	4
2.2	Afbakening	4
2.3	Focus	5
2.4	Opbouw rapportage	5
3.	De exploitatiefase: een gestileerde benadering	6
3.1	Inleiding	6
3.2	Een gestileerd exploitatiemodel	6
3.2.1	De hoofdlijnen	6
3.2.2	Een kwantitatieve uitwerking: de bancaire financiering	7
3.2.3	Een kwantitatieve uitwerking: de exploitatie	9
3.3	Tot slot	12
4.	Oplossingen in de praktijk	13
4.1	Inleiding	13
4.2	De Stimuleringsregeling Wonen en Zorg	13
4.3	De Amsterdamse erfpachtregeling	14
4.4	Het initiatief van SVn	18
4.5	De voorstellen van 'Operatie wooncoöperatie'	20
4.6	Samenvattend	22
5.	Een tussenbalans	23
6.	Andere wegen	26
6.1	Inleiding	26
6.2	Anticiperen op waardeestijging	26
6.3	Een andere financieringsvorm	27
6.4	Een andere eigendomsverhouding	28

1. Samenvatting

Er is veel animo om wooncoöperaties op te richten. De wens om coöperatief te wonen is de belangrijkste drijfveer. Daarnaast zal ook het huidige, grote woningtekort een rol spelen. Bij het realiseren van deze wens lopen de wooncoöperaties op tegen uiteenlopende problemen. De financiering van wooncoöperaties blijkt in de praktijk de meest weerbarstige en die staat centraal in dit rapport. Hierbij is ook de exploitatie bezien. Een sluitende exploitatie is een noodzakelijke voorwaarde voor het verkrijgen van financiering. Onder welke voorwaarden is er sprake van een sluitende exploitatie? En welke financieringsmogelijkheden kunnen daaraan bijdragen? Bij de beantwoording van deze vragen ligt de focus op wooncoöperaties met woningen in het middeldure huursegment die via nieuwbouw worden gerealiseerd en in eigendom komen bij de wooncoöperatie.

Er is allereerst een gestileerde opzet van de exploitatie gemaakt. In de basisvariant is onder meer gerekend met stichtingskosten van € 250.000 per woning en een gemiddeld huurniveau van € 950 per maand. Verder is verondersteld dat 70% van de stichtingskosten met een bancaire lening wordt gefinancierd. Of er sprake is van een sluitende exploitatie is sterk afhankelijk van de wijze waarop de 30% aanvullende lening wordt gefinancierd en de hoogte van de financieringslasten die daaruit voortvloeien. Als in de 30% aanvullende financiering deels met beperkte inbreng van de leden/huurders, en deels via erfpacht en/of aanvullende lening wordt voorzien, is een sluitende exploitatie lastig te realiseren. Pas als de 30% aanvullende financiering volledig met een niet-aflossende en renteloze lening van de leden/huurders plaatsvindt, ontstaan er mogelijkheden voor een sluitende exploitatie. Het feit dat momenteel de rente stijgt, zal het overigens niet gemakkelijker maken. Er is gerekend met een rente van 2,5% op de bancaire lening. Bij een rente van 3,5% zal het nodig zijn om het aflossingstempo op de bancaire lening te verlagen naar bijvoorbeeld 1% per jaar. Dat ook de bouwkosten sterk stijgen, vormt nog een verdere complicatie voor het realiseren van een sluitende exploitatie.

De afgelopen jaren zijn verschillende uitwerkingen ontwikkeld om een oplossing te bieden voor het geschetste financierings- en exploitatieprobleem. Enkele van deze uitwerkingen, die concreet genoeg zijn, zijn geanalyseerd. Dit is steeds aan de hand van de volgende aspecten gedaan:

- De kosten in de initiatief- en planfase: hoe worden deze kosten gedekt?
- De financiering van de woningen: hoe is de financiering geregeld?
- De exploitatie: is er sprake van een sluitende exploitatie?
- De governance: wat is geregeld over het functioneren van de wooncoöperatie?

Uit de analyse van de uitwerkingen blijkt dat het lastig is om de benodigde financiële middelen voor de initiatief- en planfase te vinden, en ook om de aanvullende financiering van 30% te realiseren. De belangrijkste conclusie is dat zonder een grote inbreng van de overheid, Rijk of gemeente, het voor een wooncoöperatie in de praktijk nagenoeg ondoenlijk is om een wooncomplex te realiseren. De inbreng is nodig op verschillende onderdelen:

- Subsidie in de initiatief- en planfase;
- Relatief lage, residueel berekende grondprijzen;
- Overheidslening of overheidsgarantie voor (een groot deel van) de aanvullende lening ten opzichte van 70% bancaire financiering.

En dan nog zal het met de gestegen bouwkosten en de gestegen rente zeer lastig zijn om een sluitende exploitatie te realiseren.

Het is een politieke afweging of de overheid deze steun wenst te verstrekken. Daarbij speelt ook de vraag of er sprake is van geoorloofde staatssteun. De beantwoording van die vraag valt echter buiten het bestek van dit rapport. Het grote enthousiasme dat er momenteel is voor wooncoöperaties legt wel bij de overheid, Rijk en gemeente, de verplichting neer om klare wijn te schenken. Het is van tweeën één: óf er komt een financieel en beleidsmatig kader waarbinnen er realistische mogelijkheden zijn voor wooncoöperaties om een wooncomplex te realiseren, óf er worden geen verwachtingen meer gewekt dat er mogelijkheden zijn voor wooncoöperaties.

Dat er voor een wooncoöperatie over het algemeen geen sluitende exploitatie mogelijk is, wil niet zeggen dat het betreffende wooncomplex vanuit beleggingsperspectief een 'slechte' investering zou zijn. Bij een huur van € 950 per maand en stichtingskosten van € 250.000 is het bruto aanvangsrendement 4,6%. Dat ligt ruim boven het huidige marktconforme niveau van 3,8%. De verklaring voor deze paradox is dat een belegger of een woningcorporatie op voorhand rekening houdt met een huur- en waardeverhoging vanwege een verwachte inflatie. Daardoor kan de aanvangshuur lager worden vastgesteld. Wanneer de wooncoöperatie gebruik maakt van bancaire of andere nominale financiering, vormt de inflatie juist een nadeel omdat de nominale rente ook een vergoeding voor de inflatie dient te bieden. Een indexering biedt een mogelijke oplossing. Hierbij is er sprake van een reële rente en rentelasten die jaarlijks met de inflatie stijgen. Het nadeel voor de wooncoöperaties is dat er in de toekomst geen of amper exploitatie-overschotten meer ontstaan.

Een andere uitweg vormt de beheercoöperatie. De coöperatie neemt het wooncomplex dan niet in eigendom, maar huurt het bij een belegger of woningcorporatie. Door een passende beheerovereenkomst te sluiten, heeft de coöperatie toch de nodige vrijheid om het coöperatieve wonen vorm te geven. Bovendien zou het huurniveau lager kunnen zijn, zoals het huidige marktconforme bruto aanvangsrendement laat zien. Verder is er geen of minder steun van de overheid nodig. Als gemeenten bouwlocaties die voor wooncoöperaties beschikbaar zijn, ook benutten voor beheercoöperaties, dan zou dit een perspectiefvolle oplossing kunnen zijn.

2. Inleiding

2.1 Context

Voor velen is de wooncoöperatie een aantrekkelijke woonvorm en de afgelopen jaren is de belangstelling hiervoor sterk toegenomen. Het recent verschenen boek van Lengkeek en Kuenzli "Operatie wooncoöperatie"¹ is daar een duidelijk voorbeeld van. Zij positioneren de wooncoöperatie als een derde alternatief tussen huur en koop. Hierbij beschrijven ze ook de ervaringen in buitenlandse steden als Zürich, Wenen en München, waar wooncoöperaties een succesvol onderdeel van de sociale huisvesting bieden. Ook in Nederland zijn er op veel plaatsen initiatieven om een wooncoöperatie te realiseren. Soms met steun van de gemeente. De wijze waarop Amsterdam dit heeft gedaan komt verderop in dit rapport nog uitgebreid aan bod. Dat er een veelheid aan initiatieven is met ook verschillende vormen van coöperatief wonen, komt ook naar voren in een recent overzicht van Platform31.²

In de praktijk blijkt het echter weerbarstig om dat te realiseren. Er zijn groepen die het, veelal na langdurige en intensieve inzet, is gelukt. Het aantal groepen dat het niet gelukt is, is groter. Om tot een succesvolle realisatie van een wooncoöperatie te kunnen komen, zijn de vijf G's van belang:³

- Groep: initiatiefnemers met doorzettings- en uithoudingsvermogen;
- Geld: financiering van de verschillende fases van initiatief tot realisatie;
- Grond: beschikbaarheid van een locatie waarop het complex kan worden gerealiseerd;
- Gemeente: medewerking van de gemeente om ruimte te geven aan de wooncoöperatie;
- Gebouw: het resultaat als de eerste vier G's goed opgelost zijn.

In dit rapport staat Geld centraal, maar dat is ook weer onlosmakelijk verbonden met Grond en Gemeente.

Sinds 2015 biedt de Woningwet aan woningcorporaties de mogelijkheid om een complex huurwoningen met korting over te dragen aan een wooncoöperatie. Op een enkele uitzondering na is daar echter geen gebruik van gemaakt. Het valt ook niet te verwachten dat dit in de toekomst anders zal zijn. Voor sociale huurwoningen van woningcorporaties is ook meer vraag dan aanbod. De meeste initiatieven die er momenteel zijn, hebben betrekking op nieuwbouw of aankoop van een bestaand, te transformeren gebouw. In de praktijk blijkt de realisatie van de wooncoöperaties echter zeer moeizaam te gaan en vaak te stranden door de problemen waarmee wooncoöperaties worden geconfronteerd. De financiering is daarbij een belangrijk knelpunt. Dit rapport geeft een analyse van de financieringsproblematiek en geeft aan in welke richting mogelijk oplossingen gevonden kunnen worden. Daarmee is dit rapport een vervolg op een eerder rapport over de financiering van wooncoöperaties.⁴

2.2 Afbakening

Er zijn uiteenlopende mogelijkheden om gemeenschappelijk bouwen en wonen vorm te geven. Elk van deze vormen kent zijn eigen karakteristieken. Zo is er een collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO).⁵ Dit heeft betrekking op het gezamenlijk realiseren van woningen. Een groep burgers treedt dan op als opdrachtgever voor de bouw van de woningen. Daarmee kan de groep zelf het ontwerp van de woningen en (een deel van) de woonomgeving bepalen. Het kan om huur- en koopwoningen gaan. In de praktijk zijn het vooral koopwoningen die via een CPO worden gerealiseerd. Een andere voorbeeld is de beheercoöperatie.

¹ A. Lengkeek en P. Kuenzli (2022): *Operatie coöperatie. Uit de wooncrisis door gemeenschappelijk bezit*. Trancity*Valiz

² F. Wassenberg, T. Morsheim en J. de Vries (2022): *Hoe groot is de vraag naar wooncoöperaties in Nederland?* Platform31

³ P. Kuenzli en A. Lengkeek (2022): *De wooncoöperatie als derde weg uit de wooncrisis*. Rooilijn 6 maart

A. Cooman (2022): *De vijf G's van de coöperatieve woonvorm*. Platform31, 14 maart

⁴ J. Conijn en S. Wetzels (2020): *Financiering van wooncoöperaties*. Finance Ideas

⁵ Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (2014): *Collectief Particulier Opdrachtgeverschap*. Ministerie van BZK

Een groep huurders is dan zelf verantwoordelijk voor beheer en onderhoud van de huurwoningen. Het eigendom berust bij de verhuurder. In de praktijk is dat veelal een woningcorporatie. De beheercoöperatie zal in het slothoofdstuk nog aan de orde komen.

Ook voor de wooncoöperatie bestaan verschillende varianten. De afgelopen jaren is er echter een zekere consensus ontstaan dat het de voorkeur heeft dat de wooncoöperatie een vereniging is met huurders die tevens de leden zijn. De vereniging kan als ontwikkelaar van de woningen optreden als het nieuwbouw betreft. Of verwerft een bestaand complex dat over het algemeen ook getransformeerd moet worden. In beide gevallen neemt de wooncoöperatie de woningen in eigendom. De wooncoöperatie treedt vervolgens op als verhuurder aan haar leden. Vanwege het eigendom ontstaat er ook het financieringsprobleem waarop dit rapport betrekking heeft. Verder dienen de statuten van de wooncoöperatie ervoor te zorgen dat de huurwoningen behouden blijven voor de doelgroep en dat toekomstige financiële overschotten beschikbaar blijven voor de wooncoöperatie. Het is deze variant van de wooncoöperatie die verder in dit rapport centraal staat.

2.3 Focus

De financiering van wooncoöperaties staat centraal in dit rapport. Financiering is echter onlosmakelijk verbonden met de exploitatie. En wel op twee manieren. De exploitatie van het wooncomplex dient de financiële ruimte te bieden om de financieringslasten – rente, aflossing en eventueel erfpachtcanon – te kunnen opbrengen. Daarnaast zal financiering van het wooncomplex niet beschikbaar komen als er geen sluitende exploitatie is. Een gezonde ‘business case’ is een voorwaarde voor het verkrijgen van financiering. Dat is de reden dat in het vervolg niet alleen de financiering sec zal worden gezien, maar ook het exploitatieperspectief dat mede op basis van de financiering wordt bepaald. Verder zal de focus liggen op wooncoöperaties met huurwoningen in het middensegment die via nieuwbouw worden gerealiseerd. Dit sluit ook aan bij de pilot die Platform31 momenteel houdt.⁶

2.4 Opbouw rapportage

De verdere analyse zal vanuit twee invalshoeken plaats vinden:

- In het volgende hoofdstuk zal met een gestileerd rekenmodel gezien worden onder welke voorwaarden een sluitende exploitatie mogelijk is. Verschillende modaliteiten voor de financiering zullen hierbij worden betrokken;
- In het daaropvolgende hoofdstuk zullen perspectiefvolle voorstellen worden beschreven aan de hand van verschillende aspecten, waaronder de financiering en de exploitatie;
- Vervolgens zullen de bevindingen van beide hoofdstukken worden samengebracht en zal gezien worden of en zo ja onder welke voorwaarden, een structurele oplossing mogelijk is;
- Tot slot zal gezien worden welke alternatieven er zijn voor de wooncoöperaties die in dit rapport centraal staan om te bezien of deze alternatieven een beter perspectief bieden.

In de praktijk zijn de omstandigheden waaronder de wooncoöperatie het wooncomplex moet realiseren zeer uiteenlopend. Ook de wijze waarop oplossingen worden gezocht en soms gevonden, zijn op onderdelen verschillend. Er is voor gekozen om afzonderlijke initiatieven niet als zodanig te beschrijven. Het is een analyse op hoofdlijnen gericht op het vinden van robuuste oplossingen die in uiteenlopende omstandigheden toegepast zouden kunnen worden.

⁶ In het pilotprogramma van Platform31 dat eind 2021 is gestart en tot eind 2022 doorloopt, ligt ook het accent op huishoudens met een middeninkomen en op huurwoningen in het middensegment.

3. De exploitatiefase: een gestileerde benadering

3.1 Inleiding

In het voorafgaande is aan de orde gekomen dat het realiseren van een financieel gezonde exploitatie van de wooncoöperatie een voorwaarde is voor het verkrijgen van de financiering. Juist het realiseren van zo'n financieel gezonde exploitatie vormt in de praktijk vaak een knelpunt. Voor de bewoners is het lastig om een oplossing te vinden en dit vormt een somber perspectief. Voor de bank is het ontbreken van een sluitende exploitatie een reden om geen financiering te verstrekken omdat de betaling van rente en aflossing in het geding komt. Dit hoofdstuk geeft een gestileerd beeld van de exploitatiefase. Hiermee is het mogelijk de problematiek in kaart te brengen en te bezien of er oplossingen zijn.

3.2 Een gestileerd exploitatiemodel

3.2.1 De hoofdlijnen

Het gestileerde exploitatiemodel bestaat uit twee met elkaar samenhangende bouwstenen:

- De financiering van het wooncomplex van de wooncoöperatie;
- De exploitatie van het wooncomplex van de wooncoöperatie.

Beide bouwstenen hangen met elkaar samen. De exploitatie dient te voldoen aan de voorwaarden waaronder de financiering kan worden verstrekt en de exploitatie dient de financiële ruimte te hebben om de financieringslasten te kunnen dragen. Twee kanten van dezelfde medaille.

Bij de meeste initiatieven die in omloop zijn, vormt een bancaire lening de basis voor de financiering. Hierbij is van belang dat voor de bank de wooncoöperatie een zakelijke klant is. De bank verstrekt de lening aan de vereniging en niet aan de leden/huurders afzonderlijk. Voor zakelijke klanten gelden, vanuit regelgeving van de bancaire toezichthouders, strengere eisen dan voor een particuliere klant, zoals een eigenaar-bewoner, die een hypothecaire lening aantrekt. De omvang van de bancaire lening wordt door twee criteria bepaald⁷:

- De omvang van de bancaire lening is maximaal een zeker percentage van de marktwaarde verhuurd. In de praktijk is dit 70 tot 75%, maar het percentage kan hoger of lager zijn, afhankelijk van allerlei omstandigheden. De bank zal niet 100% willen financieren omdat de bank een buffer wil hebben voor het geval rente en aflossing niet meer betaald kunnen worden. Als de bank bij wanbetaling zich genoodzaakt ziet om over te gaan tot uitwinning, loopt de bank bij een lening van 70% minder risico dat de lening niet volledig uit de opbrengsten van de verkoop kan worden terug betaald;
- De netto huursom, die gelijk is aan de bruto huur minus de exploitatiekosten, dient minimaal gelijk zijn aan een percentage van de bancaire lening. In de praktijk was dit 5 tot 5,5%. Door de gestegen rente neemt ook de minimale eis toe en is dit percentage al opgelopen tot 6% of meer. Het gaat hier om de Lening Lasten Dekking (LLD). Door een LLD te hanteren, ziet de bank erop toe dat met de netto huur rente en aflossing betaald kunnen worden. Als de rente stijgt zal de LLD dus ook hoger worden. Bovendien is het niveau van de LLD zodanig vastgesteld dat er ook nog financiële ruimte is voor het opvangen van andere uitgaven en tegenvallers. De LLD is vergelijkbaar met de 'loan-to-income' (LTI) die voor particulieren geldt bij het aantrekken van een hypothecaire lening.

⁷ Zie ook J. Conijn en S. Wetzels (2020): *Financiering van wooncoöperaties*, p. 11 e.v. Finance Ideas

Twee criteria staan voor de bank derhalve centraal bij het vaststellen van de omvang van de lening. Het criterium dat het laagste leningbedrag oplevert, is bepalend. Omdat de bank niet zal overgaan tot meer financiering dan 70 of 75% van de marktwaarde verhuurd, zal er aanvullende financiering nodig zijn. Dat is in verschillende vormen en onder verschillende voorwaarden mogelijk. Verderop zal dit nog nader worden uitgewerkt.

Bij de exploitatie van de woningen van een wooncoöperatie kunnen drie onderdelen worden onderscheiden:

- Huuropbrengsten, die gelijk zijn aan de bruto huur minus de huurderving;
- Exploitatiekosten, bestaande uit kosten voor instandhoudings- en mutatieonderhoud, beheerlasten, verzekeringspremie, OZB en verdere zakelijke lasten;
- Financieringslasten, bestaande uit rente, aflossing en eventueel een erfpachtcanon als er sprake is van in erfpacht uitgegeven grond.

De exploitatie dient minimaal sluitend te zijn en een overschot is wenselijk om tegenvallers op te kunnen vangen.

3.2.2 Een kwantitatieve uitwerking: de bancaire financiering

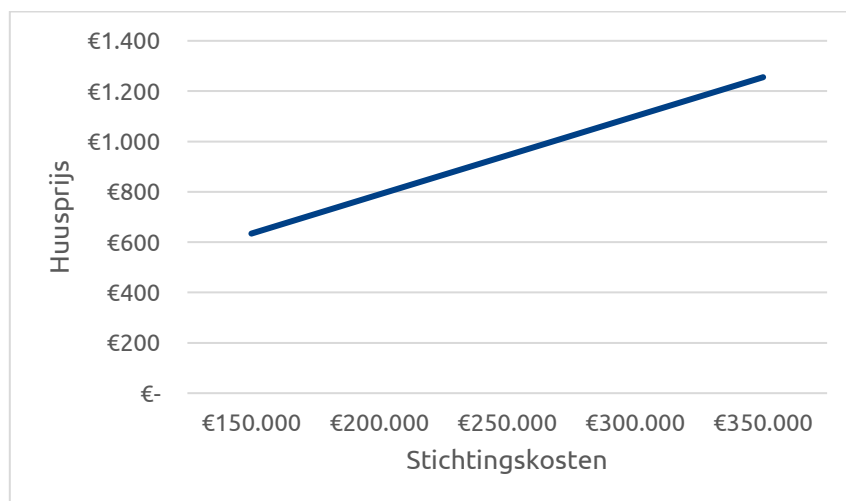
Hoe de omvang van de bancaire lening en de exploitatie met elkaar samenhangen, kan aan de hand van een rekenmodel nader worden geïllustreerd. De kwantitatieve analyse start met de basisvariant. Hierbij zijn de volgende veronderstellingen gehanteerd:

- Stichtingskosten, inclusief grondkosten van € 250.000 per woning, waarbij de bouwkosten van gemeenschappelijke ruimtes omgeslagen zijn over de woningen;
- Een bruto huur van € 950 per maand, aan de bovenkant van het middensegment. De exploitatiekosten zijn bepaald aan de hand van het handboek marktwaarde woningcorporaties.⁸ In het 1^e jaar zijn deze kosten circa 25% van de bruto huur.

In deze situatie is de netto huur gelijk aan € 713 per maand (prijsspeil 2021). Met een LLD van 5,0% komt de maximale bancaire lening uit op bijna € 175.000, gelijk aan 70% van de stichtingskosten. Dit eenvoudige voorbeeld illustreert de samenhang tussen huurniveau en omvang van de bancaire lening. In figuur 1 is deze samenhang weergegeven, waarbij de hoogte van de stichtingskosten varieert. De figuur geeft de minimale bruto huur weer die vereist is bij 70% bancaire financiering en een LLD van 5,0%.

⁸ Autoriteit woningcorporaties (2021): *Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Peildatum 31 december 2021*

Figuur 1: De hoogte van de minimale bruto huur bij een LLD van 5,0% en 70% bancaire lening, variërend met de hoogte van de stichtingskosten



Indien een lager huurniveau dan € 950 per maand gewenst wordt, is dat mogelijk met lagere stichtingskosten. Bij stichtingskosten van € 200.000 is het minimale huurniveau € 789 per maand en bij stichtingskosten van € 150.000 is dat € 634 per maand.

Bij een lagere bancaire lening dan 70% van de stichtingskosten maakt de LLD een lager huurniveau mogelijk, maar dan is de noodzaak van aanvullende financiering groter, waarvan de extra lasten ook gedekt moeten worden. Een hogere bancaire lening dan 70%, om minder afhankelijk te zijn van aanvullende financiering, leidt via de LLD juist tot een hoger minimaal huurniveau. Tabel 1 illustreert dit verband tussen de hoogte van de minimale huur en de omvang van de bancaire lening in procenten van de stichtingskosten. Het effect van een ander financieringspercentage voor de bancaire lening ten opzichte van de stichtingskosten, is niet heel erg groot. Niettemin kan het zo zijn dat de hogere minimale huur, die gepaard gaat met een hoger financieringspercentage, in de praktijk net te veel is.

Tabel 1: De hoogte van de minimale huur bij een LLD van 5,0%, afhankelijk van de stichtingskosten en het percentage van de bancaire financiering

Stichtingskosten	Bancaire financiering			
	65%	70%	75%	80%
150.000	604	634	664	695
200.000	749	789	830	870
250.000	894	945	995	1.046
300.000	1.040	1.100	1.161	1.221
350.000	1.185	1.255	1.326	1.397

Gegeven de financiële kaders die de bank stelt voor de bancaire lening enerzijds, en de mogelijkheden om aanvullende financiering aan te trekken anderzijds, gaat het dus steeds om een optimale verhouding te vinden tussen hoogte van stichtingskosten en de hoogte van de huur. Hierbij kan worden aangetekend dat de speelruimte voor het kiezen van zo'n optimum beperkt is.

3.2.3 Een kwantitatieve uitwerking: de exploitatie

De tweede bouwsteen heeft betrekking op de exploitatie. De netto huur dient (ruim) voldoende te zijn om de financieringslasten te dekken. Naast de financieringslasten van de bancaire lening, zijn er ook financieringslasten van de aanvullende lening, dan wel de lasten die voortvloeien uit de erfpacht als de grond in erfpacht wordt uitgegeven. Hierbij is van belang dat de netto huur in het voorafgaande bij de uitwerking van de LLD, exclusief de financieringslasten is bepaald, ook exclusief de financieringslasten die voortvloeien uit de aanvullende lening. Dat is gedaan onder de veronderstelling dat de financieringslasten van de aanvullende lening achtergesteld zijn ten opzichte van de financieringslasten van de bancaire lening. Deze financieringslasten van de aanvullende lening maken uiteraard wel onderdeel uit van de exploitatie. Ten aanzien van de bancaire en de aanvullende lening is in deze gestileerde benadering het volgende verondersteld:

- Een 30-jarige bancaire lening met de eerste tien jaar een rente van 2,5%, vervolgens een rente van 4,5% en annuïtaire aflossing;
- Een aanvullende lening ter dekking van de resterende 30% van de stichtingskosten met een rente van 2,0% en eveneens 30-jarige annuïtaire aflossing.

Ten aanzien van de aanvullende financiering zijn er ook andere mogelijkheden. De grond kan in erfpacht worden uitgegeven waardoor er geen aflossingen meer nodig zijn. Een andere mogelijkheid is dat de leden/huurders eigen geld inbrengen, waardoor er minder externe financiering vereist is. Het effect van dergelijke mogelijkheden op het exploitatieresultaat zal in het vervolg ook aan de orde komen.

Tabel 2 geeft het exploitatieoverzicht dat betrekking heeft op de variant dat er een aanvullende lening van 30% van de stichtingskosten is met een 30-jarige annuïteit. De uitkomsten in tabel 2 laten zien dat er bij de gemaakte veronderstellingen een tekort op de exploitatie is. In het eerste jaar is dat € 3.163. Vervolgens neemt het tekort af door de stijging van de netto huur om in het tiende jaar weer toe te nemen door de veronderstelde stijging van de hypotheekrente van 2,5% naar 4,5%. Met name de aflossingen van beide leningdelen drukken zwaar op de exploitatie. Nu dragen aflossingen bij aan de vermogensvorming en dit zijn in feite geen kosten, maar ze moeten wel uit de huuropbrengsten opgebracht kunnen worden. Verder zal het onderhoudsbedrag de eerste jaren in de praktijk niet nodig zijn. Het gehanteerde bedrag is een langjarig gemiddelde. In feite zouden de mindere onderhoudsuitgaven gedurende de eerste jaren in een onderhoudsfonds gereserveerd moeten worden om de hogere uitgaven, die later optreden, te kunnen betalen. Maar zelfs als de aflossing op de aanvullende lening buiten beschouwing blijft en de ingerekende onderhoudskosten sterk worden verlaagd, is er nog steeds een tekort in de exploitatie. Een niet-sluitende begroting zal ook blokkerend zijn voor de bancaire lening.

Tabel 2: Het exploitatieoverzicht in het basisscenario, stichtingskosten € 250.000 en huurniveau € 950 (prijspeil 2021)

	2022	2023	2024	2025	2026
Opbrengsten					
Theoretische huur	€ 11.628	€ 11.826	€ 12.003	€ 12.183	€ 12.366
Huurderving	€ -116	€ -118	€ -120	€ -122	€ -124
<i>Totaal exploitatieopbrengsten</i>	€ 11.512	€ 11.707	€ 11.883	€ 12.061	€ 12.242
Lasten					
Inhoudhoudingsonderhoud	€ -1.571	€ -1.601	€ -1.631	€ -1.662	€ -1.697
Mutatieonderhoud	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Beheerkosten	€ -467	€ -475	€ -484	€ -493	€ -502
Verzekeringskosten	€ -189	€ -213	€ -229	€ -234	€ -238
OZB en overige zakelijke lasten	€ -738	€ -834	€ -897	€ -915	€ -933
<i>Totaal exploitatielasten</i>	€ -2.965	€ -3.123	€ -3.241	€ -3.304	€ -3.371
<i>Netto exploitatieresultaat (netto huur)</i>	€ 8.547	€ 8.584	€ 8.642	€ 8.758	€ 8.871
Financiering					
Rentelasten bancaire lening	€ -4.375	€ -4.275	€ -4.173	€ -4.069	€ -3.961
Aflossing bancaire lening	€ -3.986	€ -4.086	€ -4.188	€ -4.293	€ -4.400
Erfpachtcanon	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Rentelasten extra lening	€ -1.500	€ -1.463	€ -1.425	€ -1.387	€ -1.348
Aflossing extra lening	€ -1.849	€ -1.886	€ -1.923	€ -1.962	€ -2.001
<i>Totaal financieringslasten</i>	€ -11.710	€ -11.710	€ -11.710	€ -11.710	€ -11.710
<i>Netto kasstroom</i>	€ -3.163	€ -3.126	€ -3.068	€ -2.952	€ -2.839

Een risico dat momenteel aan de orde is, is de stijgende rente. In het basisscenario is een hypotheekrente van 2,5% verondersteld. De hoogte van de LLD van 5,0% hangt hier ook mee samen. Als de rente stijgt, hetgeen momenteel al het geval is, zal de hypotheekrente, die de bank de wooncoöperatie in rekening brengt, ook toenemen. Om het effect van een hogere rente te bepalen is een scenario van een bancaire lening met 3,5% rente verondersteld. Alle andere veronderstellingen blijven ongewijzigd. In dat geval nemen de rentelasten toe met € 1.750 (= 1%-punt maal 70% maal 250.000) toe en de aflossing in het eerste jaar met € 596 af. Het tekort in het eerste jaar loopt dan op naar € 4.315 per woning.

Mogelijkheden om het tekort te verminderen liggen niet voor het oprapen. Uitgaande van de basisvariant, komen de volgende mogelijkheden in aanmerking.

- *Een hoger huurniveau.* Dit vermindert uiteraard het exploitatietekort. Om het tekort volledig weg te werken zou de huur bij een rente van 2,5% met € 264 per maand moeten toenemen, en bij een huur van 3,5% met € 360 per maand. En dan is het geen middeldure huurwoning meer;
- *Lagere onderhoudslasten.* Zeker de eerste jaren zullen de feitelijke onderhoudslasten lager zijn, maar met het verlagen van de ingerekende onderhoudslasten vindt er geen onderhoudsreservering plaats. Bovendien is een verlaging van de ingerekende onderhoudslasten niet toereikend;
- *Verlaging van de stichtingskosten.* Met de sterk gestegen bouwkosten en de vele (duurzaamheids)eisen die aan een nieuw woning worden gesteld, zal het niet gemakkelijk zijn om de stichtingskosten te verlagen. Lagere stichtingskosten dan € 250.000 zullen leiden tot woningen met een (te) klein oppervlakte;
- *Lager aflossingstempo op de bancaire lening.* In plaats van een 30-jarige annuïteit, zou de bank er ook voor kunnen kiezen om de eerste jaren met 1% aflossing per jaar genoeg te nemen. Daarom worden de aflossingen meer dan gehalveerd. Het exploitatietekort is daarmee nog niet weggewerkt. Dat is zeker niet het geval bij een rente van 3,5%;

- *Goedkopere aanvullende financiering.* In de basisvariant is verondersteld dat aanvullende financiering van 30% met een relatief goedkope lening mogelijk is. Er zijn ook alternatieven met deels eigen inbreng van leden/huurders en grond in erfpacht zodat er niet hoeft te worden afgelost.

Een mogelijke oplossing voor het realiseren van een sluitende begroting ligt in het verminderen van de lasten die samenhangen van de 30% aanvullende financiering. De meest vergaande optie is dat de leden/huurders de benodigde aanvullende financiering volledig voor eigen rekening nemen. Als dat gaat in de vorm van mede-eigendom, is het aannemelijk dat de bancaire financiering in het geding komt. Een andere mogelijkheid is een achtergestelde lening, waarbij op deze lening niet wordt afgelost en er pas een rentevergoeding wordt uitgekeerd als er sprake is van een structureel exploitatie-overschot. Het gaat in de basisvariant dan om een leningbedrag van € 75.000 euro per lid/huurder. Gelet op de gestegen rente is in deze variant gerekend met een bancaire lening met een rentepercentage van 3,5%. Tabel 3 laat zien dat er bij deze veronderstellingen sprake is van een exploitatietekort van € 968 per jaar. Pas als er met een bancaire rente van 2,5% wordt gerekend, ontstaat er een exploitatie-overschot van € 186 per jaar.

Tabel 3: Het exploitatieoverzicht met 30% eigen inbreng rente- en aflossingsvrij en 3,5% rente bancaire lening

	2022	2023	2024	2025	2026
Opbrengsten					
Theoretische huur	€ 11.628	€ 11.826	€ 12.003	€ 12.183	€ 12.366
Huurderving	€ -116	€ -118	€ -120	€ -122	€ -124
<i>Totaal exploitatieopbrengsten</i>	€ 11.512	€ 11.707	€ 11.883	€ 12.061	€ 12.242
Lasten					
Inhoudhoudingsonderhoud	€ -1.571	€ -1.601	€ -1.631	€ -1.662	€ -1.697
Mutatieonderhoud	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Beheerkosten	€ -467	€ -475	€ -484	€ -493	€ -502
Verzekeringskosten	€ -189	€ -213	€ -229	€ -234	€ -238
OZB en overige zakelijke lasten	€ -738	€ -834	€ -897	€ -915	€ -933
<i>Totaal exploitatielasten</i>	€ -2.965	€ -3.123	€ -3.241	€ -3.304	€ -3.371
<i>Netto exploitatieresultaat (netto huur)</i>	€ 8.547	€ 8.584	€ 8.642	€ 8.758	€ 8.871
Financiering					
Rentelasten bancaire lening	€ -6.125	€ -6.006	€ -5.884	€ -5.756	€ -5.625
Aflossing bancaire lening	€ -3.390	€ -3.509	€ -3.631	€ -3.759	€ -3.890
Erfpachtcanon	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Rentelasten extra lening	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Aflossing extra lening	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
<i>Totaal financieringslasten</i>	€ -9.515	€ -9.515	€ -9.515	€ -9.515	€ -9.515
<i>Netto kasstroom</i>	€ -968	€ -931	€ -873	€ -757	€ -644

In deze variant leveren leden/huurders een grote bijdrage aan het oplossen van het financieringsgat dat ontstaat omdat de bank in principe niet verder gaat dan een financiering van 70%. Het gaat dan om een specifieke doelgroep waarvoor dit een realistische optie is, vooral bestaande uit ouderen die met overwaarde uit een koopwoning verhuizen naar een woning van een wooncoöperatie. De vraag is wel of voor deze groep het alternatief van een koopwoning in een gemeenschappelijk complex niet aantrekkelijker is.⁹ Als eigenaar-bewoner zal de bancaire financiering met 30% eigen inbreng immers goedkoper zijn door een lager bancair rentepercentage en door de fiscale aftrekbaarheid van de rentelasten.

⁹ Hierbij kan worden gedacht aan een eigen woning in een zogenaamd Knarrenhof (<https://knarrenhof.nl/>)

3.3 Tot slot

De weergegeven analyse betreft een gestileerde benadering. Juist door de exploitatie gestileerd weer te geven, wordt helder dat het voor een wooncoöperatie niet gemakkelijk is om een sluitende exploitatie te realiseren. De hoogte van de stichtingskosten in combinatie met de hoogte van het huurniveau spelen hierbij een belangrijke rol. Er is gerekend met stichtingskosten van € 250.000 per woning. In de praktijk zullen de stichtingskosten, mede door de gestegen bouwkosten en de duurzaamheidseisen, vaak hoger zijn. Uitgaande van de aanname dat de bancaire lening gelijk is aan 70% van de stichtingskosten, is het van belang op welke wijze in de aanvullende financiering wordt voorzien. Als in de aanvullende financiering volledig met een aflossende lening wordt voorzien, zal het zeer lastig zo niet onmogelijk worden om een sluitende exploitatie te realiseren. Als daarentegen in de 30% aanvullende financiering volledig met een niet-aflossende en renteloze lening van leden/huurder wordt voorzien, ontstaan er mogelijkheden. Het is wel de vraag of dit een realistisch scenario is. Het feit dat momenteel de bancaire rente stijgt, zal het overigens niet gemakkelijker maken. Er is in de basisvariant gerekend met een rente van 2,5% op de bancaire lening. Bij een rente van 3,5% zal het bovendien nodig zijn om het aflossingstempo op de bancaire lening te verlagen naar bijvoorbeeld 1% per jaar. Echter, ook dan is er nog sprake van een tekort op de exploitatie, zij het dat het tekort van beperkte omvang is. In het volgende hoofdstuk zal aan de hand van praktijkvoorbeelden verder verkend worden of er oplossingen mogelijk zijn.

4. Oplossingen in de praktijk

4.1 Inleiding

Alle initiatieven om een wooncoöperatie te realiseren, worstelen met de vraagstukken die in het voorafgaande aan de orde zijn gekomen. In de praktijk zijn uitwerkingen geformuleerd om hier een antwoord op te geven. Enkele van deze uitwerkingen komen in dit hoofdstuk aan bod, waarbij ze steeds aan de hand van de volgende aspecten zullen worden gezien:

- De kosten in de initiatief- en planfase: hoe worden deze kosten gedekt?
- De financiering van de woningen: hoe is de financiering geregeld?
- De exploitatie: is er sprake van een sluitende exploitatie?
- De governance: wat is geregeld over het functioneren van de wooncoöperatie?

Er zijn vier uitwerkingen geselecteerd die kansrijk zouden kunnen zijn, dan wel bouwstenen bevatten die bruikbaar zijn.¹⁰ Deze vier worden in dit hoofdstuk beschreven. Twee daarvan zijn in het vorige rapport ook al aan bod gekomen:

- Stimuleringsregeling Wonen en Zorg;
- De Amsterdamse erfpachtregeling. Het gaat hierbij nu om de geactualiseerde versie zoals die vorige jaar van kracht is geworden.

Daarnaast zijn er twee nieuwe initiatieven:

- Een SVn-initiatief dat naar verwachting medio mei 2022 gepubliceerd zal worden;
- De voorstellen uit het onlangs verschenen boek "Operatie wooncoöperatie".

4.2 De Stimuleringsregeling Wonen en Zorg

De Stimuleringsregeling Wonen en Zorg van het ministerie van VWS, die sinds 2019 bestaat, is niet ontwikkeld voor wooncoöperaties. Het doel van de regeling is om de realisatie van kleinschalige en geclusterde woonzorgarrangementen mogelijk te maken. Tot de doelgroep behoren mensen van 55 jaar en ouder met een laag of middeninkomen. Het kunnen zowel koop- als huurwoningen zijn. Minimaal 25% van de woningen dient een huur te hebben onder de liberalisatiegrens of minimaal 25% een koopprijs onder de NHG-kostengrens. Toch is het interessant om deze regeling in dit verband te bezien omdat ze bouwstenen bevat die ook toegepast kunnen worden voor de ondersteuning van wooncoöperaties.

De Stimuleringsregeling Wonen en Zorg biedt geen uitwerking voor de exploitatie en evenmin voor de governance van een wooncoöperatie. Deze twee aspecten blijven daarom buiten beschouwing. De beschrijving van deze regeling heeft alleen betrekking op de ondersteuning van het ministerie van VWS in de initiatief- en planfase en bij de financiering.

Kosten initiatief- en planfase

De Stimuleringsregeling Wonen en Zorg onderscheidt een initiatieffase en planontwikkelfase met elk afzonderlijke ondersteuning.

- In de initiatieffase verstrekt de minister subsidie voor het onderzoeken van de haalbaarheid van een woonzorgarrangement. Voorwaarden zijn dat de betreffende gemeente een locatie beschikbaar heeft, of zich daarvoor inspant, en dat er een projectomschrijving is plus begroting. De

¹⁰ Er zijn meer uitwerkingen zoals Midwoon (<https://www.midwoon.nl/>) of Cokopen (<http://www.cokopen.nl/>), maar die zijn onvoldoende uitgewerkt ten aanzien van de financiering en de exploitatie om in de analyse betrokken te kunnen worden.

subsidie bedraagt € 1.000 per wooneenheid met een maximum van € 20.000 per woonzorgarrangement. Verder is de subsidieverplichting dat het onderzoek binnen één jaar is afgerond en dat er een verslag wordt opgesteld.

- Ten behoeve van de planontwikkelfase is een lening beschikbaar. De kosten van deze fase zijn maximaal € 200.000 per woonzorgarrangement. Hiervoor is een planontwikkellening beschikbaar van twee derde van de totale kosten en de eigen inbreng bedraagt minimaal één derde van de kosten. Voorwaarden voor het verkrijgen van de planontwikkellening zijn onder meer dat er een begroting van de kosten beschikbaar is met een offerte van de procesbegeleider en van de architect. Ook dient er haalbaarheidsrapport te zijn. De uitbetaling van de lening vindt plaats in tranches nadat eerst de eigen inbreng (gefaseerd) heeft plaatsgevonden.

De rentevergoeding is 2,5% per jaar en deze rente wordt bijgeschreven bij de schuld. Het uitstaande saldo, de initiële schuld plus de verschuldigde rente, dient uiterlijk binnen drie jaar na de subsidieverlening te worden terugbetaald. In de praktijk impliceert dit dat de planontwikkellening wordt geherfinancierd met de definitieve financiering.

Financiering

Ook voor de financiering van de stichtings- c.q. verwervingskosten van het woonzorgarrangement verleent de stimuleringsregeling subsidie. Deze subsidie wordt verleend in de vorm van een borgstelling voor de terugbetaling van een afgesloten lening. Het borgstellingskrediet bedraagt maximaal 15% van de totale stichtings- of verwervingskosten van de te financieren wooneenheden met een maximum van € 2.000.000. Er wordt borg gestaan voor maximaal 80% van het borgstellingskrediet. Indien de financier meer dan 70% van de stichtings- of verwervingskosten financiert, is het borgstellingskrediet minder. Het bedraagt dan 50% van het verschil tussen het financieringsbedrag zonder borgstelling en de totale stichtings- of verwervingskosten. De looptijd van de borgstelling is tien resp. twaalf jaar en loopt in deze periode gefaseerd af. Bij een bancaire financiering van 70% ziet de gehele financiering er dan als volgt uit:

- Bancaire financiering zonder borging 70%;
- Borgstellingskrediet 15%, waarvan:
 - 12% geborgd door het Rijk
 - 3% ongeborgd;
- Eigen inbreng van de (toekomstige bewoners) 15%.

Resumerend

Deze regeling is vooral interessant als voorbeeld voor de steun aan wooncoöperaties voor de bekostiging van de activiteiten tijdens de ontwikkel- en de planfase. De geboden faciliteiten bieden de mogelijkheid deze fases met enige eigen inbreng van de toekomstige bewoners te doorlopen. De steun die de regeling bij de financiering biedt, is beperkt. De omvang van de ongeborgde financiering is opgerekt naar 73%. Ook is relatief veel eigen inbreng vereist van 15% van de stichtingskosten. De omvang van de eigen inbreng past bij een doelgroep met eigen vermogen, bijvoorbeeld via de verkoop van de woning. Veel (potentiële) huurders beschikken niet over voldoende eigen vermogen. Het is de vraag of deze financieringsconstructie toereikend is voor wooncoöperaties.

4.3 De Amsterdamse erfpachtregeling

In het vorige rapport over de financiering van wooncoöperaties is de Amsterdamse erfpachtregeling ook al beschreven.¹¹ Sindsdien is de regeling doorontwikkeld en op 22 juli 2021 is de Verordening Stimuleringsregeling Wooncoöperaties Amsterdam van kracht geworden. De gemeente verstrekt

¹¹ Zie ook J. Conijn en S. Wetzels (2020): *Financiering van wooncoöperaties*, p. 15 e.v. Finance Ideas

stimuleringsleningen aan wooncoöperaties met een leningplafond van € 20 miljoen tot en met 31 december 2023. De feitelijke uitvoering van de regeling, inclusief de verstrekking van de stimuleringslening, is in handen gegeven van het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SVn). In samenhang met deze verordening zijn ook modelstatuten en model-erfpachtvoorwaarden van toepassing, die specifiek voor wooncoöperaties zijn ontwikkeld. Op basis van deze documenten zal de Amsterdamse erfpachtregeling worden beschreven aan de hand van de vier aspecten.

Kosten initiatief- en planfase

Om de kosten tijdens de planfase te kunnen dekken, kunnen wooncoöperaties een eerste tranche van de stimuleringslening krijgen. Het gaat om kosten voor onder meer het maken van het ontwerp, het aanvragen van een omgevingsvergunning en het verkrijgen van de definitieve aanneem- en financieringsovereenkomsten. De omvang van de gemeentelijke lening is driemaal de eigen inbreng met een maximum van € 15.000. Daarmee is voor deze fase in principe € 20.000 per woning beschikbaar, waarvan de toekomstige leden/huurders een kwart voor hun rekening nemen.

Financiering

De volgende tranche van de stimuleringsregeling komt beschikbaar op het moment van de uitgifte van de kavel in erfpacht aan de wooncoöperatie. Dan is er een onderpand op basis waarvan ook de bancaire financiering beschikbaar kan komen en kan de ontwikkeling en realisatie van het complex van start gaan. De financiering van de stichtingskosten bestaat dan uit drie delen:

- een maximale bancaire lening;
- een minimale eigen inbreng van 5% van de stichtingskosten;
- een stimuleringslening van maximaal € 50.000 voor het restant, waarbij het getrokken deel van de lening tijdens de planfase ook meetelt.

Voor de stimuleringslening geldt een maximale looptijd van 15 jaar vanaf het moment van oplevering van het complex. De rente is marktconform en bedraagt momenteel 1,5%. De aflossing vindt plaats op basis van een 30-jarige annuïteit. Na 15 jaar resteert er bij een rente van 1,5% nog een restschuld van 56% van het initiële leningbedrag. De wooncoöperatie zal dit bedrag moeten herfinancieren bij een bank. Omdat in de periode van 15 jaar de waarde van de woningen is gestegen, de bancaire lening ook voor een deel is afgelost en de huren zijn toegenomen, is er naar verwachting voldoende financiële ruimte om de bancaire lening te verhogen.

De Amsterdamse regeling geeft geen uitsluitsel over de hoogte van de stichtingskosten waarbij de regeling in de praktijk toereikend zal zijn. De omvang van de beschikbare, bancaire financiering is daarbij cruciaal. Het feit dat de grond in erfpacht is uitgegeven met een jaarlijkse canon en, zoals verderop nog aan de orde zal komen, met een coöperatieve woonvorm als bestemming, levert beperkingen op aan de omvang van de bancaire lening. De reden hiervoor is dat de bank altijd rekening houdt met het scenario van wanbetaling. Weliswaar zal de bank recht van 1e hypotheek hebben, en daarmee bij uitwinning voorrang hebben op andere schuldeisers. Echter, de opgelegde beperking in de bestemming zal toch een negatief effect hebben op de verwachte opbrengst bij verkoop. Dit leidt (mogelijk) tot een bancaire lening, die minder is dan 70% van de stichtingskosten.

Een globale schatting van de omvang van de bancaire financiering, waarmee in feite ook de hoogte van de stichtingskosten wordt bepaald, geeft het volgende beeld. Amsterdam hanteert voor sociale huurwoningen een lage (residuele) grondwaarde. Verondersteld wordt dat dit ook voor wooncoöperaties geldt en dat de gehanteerde grondwaarde gemiddeld € 15.000 per woning is. Dit bedrag hoeft niet te worden

gefinancierd. Verder is de veronderstelling dat de eigen inbreng 5% van de stichtingskosten is en de stimuleringslening € 50.000. De omvang van de financierbare stichtingskosten hangt dan rechtstreeks af van het percentage van de stichtingskosten dat de bank wil financieren. Tabel 1 illustreert deze relatie kwantitatief. Hierbij is de eventuele restrictie die samenhangt met de LLD nog buiten beschouwing gelaten. Het is duidelijk dat ook in de Amsterdamse regeling de hoogte van de bancaire lening bepalend is voor de hoogte van de stichtingskosten die financierbaar is. Als de bank in de gegeven omstandigheden vanwege de beperkingen door de erfpachtovereenkomst, niet verder wil gaan dan 60%, kunnen de stichtingskosten niet hoger zijn dan € 186.000 per woning.

Tabel 1: Relatie tussen percentage bancaire financiering en de hoogte van de stichtingskosten, inclusief grondkosten

Percentage bancaire financiering	Hoogte stichtingskosten per woning
55%	€ 163.000
60%	€ 186.000
65%	€ 217.000
70%	€ 260.000

Exploitatie

Om te kunnen bepalen of er sprake is van een sluitende exploitatie bij de Amsterdamse regeling, is aanvullende informatie nodig. Deze is niet beschikbaar. In feite laat de gemeente het aan de wooncoöperatie over om binnen de kaders van de weergegeven Stimuleringsregeling, het huurniveau en de hoogte van de stichtingskosten in onderlinge samenhang zodanig te bepalen dat er een sluitende exploitatie ontstaat. Hierbij is van belang dat de tegemoetkomingen van de gemeente ook consequenties hebben voor de exploitatie:

- doordat de grond in erfpacht is uitgegeven, is er minder financiering nodig, maar de geïndexeerde canon belast wel de exploitatie;
- de stimuleringslening heeft een lager rentepercentage dan bij een bancaire lening het geval zou zijn, maar ook deze lening kent een aflossingsverplichting op basis van een 30-jarige annuïteit.

Verder heeft de wooncoöperatie op basis van een door de gemeente voorgeschreven statutaire bepaling de verplichting om een reservefonds te vormen voor onderhoud en beheer. Voor onderhoud is de verplichte reservering gebaseerd op het meerjarenonderhoudsplan of een jaarlijkse dotatie in het reservefonds van 0,5% van de herbouwwaarde. Ook deze verplichting belast de exploitatie.

Rekening houdend met de kwantitatieve analyse van het vorige hoofdstuk, zal alles overziende een sluitende exploitatie voor sociale huurwoningen mogelijk zijn als de stichtingskosten niet hoger zijn dan circa € 180.000. Middeldure huurwoningen zijn realiseerbaar als de stichtingskosten lager zijn dan circa € 250.000.

Governance

De gemeente Amsterdam stelt een aantal voorwaarden aan wooncoöperaties om in aanmerking te kunnen komen voor de regeling. Deze voorwaarden zijn vastgelegd in de modelstatuten¹² en in de erfpachtovereenkomst¹³.

In de modelstatuten zijn de volgende, in dit verband relevante bepalingen opgenomen:

- De woningen van de wooncoöperatie dienen sociale of middeldure huurwoningen te zijn;
- Er dient een reservefonds te worden gevormd voor onderhoud en beheer zoals gebruikelijk bij een vereniging van eigenaren;
- Het is niet toegestaan om een financieel overschot uit te keren aan de leden. De vereniging mag het overschot wel bestemmen voor een doel dat overeenkomt met het gemeenschappelijk doel van de vereniging;
- Het lidmaatschap van de vereniging en het huren van een woning zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden;
- Zolang de vereniging erfpachter is van de grond, behoeft een wijziging van de statuten voorafgaand schriftelijke toestemming van de gemeente;
- Bij ontbinding van de vereniging is het vermogen dat overblijft na voldoening van de schuldeisers, voor de leden. Overigens is ook een andere bestemming mogelijk.

Er is ook een model-erfpachtaanbieding. Daarin zijn de erfpachtvoorwaarden opgenomen die van toepassing zijn voor wooncoöperaties. In dit kader relevante bepalingen zijn:

- De wooncoöperatie dient een (coöperatieve) vereniging te zijn;
- Er is sprake van eeuwigdurende erfpacht met een jaarlijkse canon die met de inflatie wordt geïndexeerd; de canon kan met een afkoopsom worden afgekocht;
- De bestemming is particuliere sociale huurwoningen en/of particuliere middeldure huurwoningen;
- De aanvangshuur van de sociale huurwoningen ligt onder de liberalisatiegrens; die van middeldure huurwoning niet hoger dan de bovengrens van € 1.040,73 (prijsspeil januari 2021);
- De jaarlijkse huurstijging van de sociale en de middeldure huurwoningen is gelijk aan de inflatie.

Met de modelstatuten in combinatie met de erfpachtvoorwaarden ziet de gemeente Amsterdam erop toe dat de wooncoöperatie aan bepaalde eisen voldoet en blijvend huurwoningen aanbiedt in het segment waarvoor de grond beschikbaar is gesteld.

Resumerend

De Amsterdamse stimuleringsregeling komt de wooncoöperatie in grote mate tegemoet. Belangrijk is de gereduceerde prijs van de grond, die via eeuwigdurende erfpacht wordt uitgegeven. Daarbovenop komt de stimuleringslening. Hiermee draagt de gemeente een belangrijk deel van het financieringsrisico. Verder kan de eigen inbreng van de leden/huurders in de financiering relatief beperkt blijven. De achilleshiel zit in de erfpachtovereenkomst en de voorwaarden die daarin zijn vastgelegd. Voor de bank kan dat reden zijn om minder dan 70% van de stichtingskosten te willen financieren omdat de erfpachtovereenkomst beperkingen oplegt aan de bank om uit te winnen als dat bij wanbetaling onverhoopt aan de orde is. De betreffende woningen zijn immers niet vrij te verkopen. Een lager financieringspercentage leidt ertoe tot een lager plafond voor de stichtingskosten. Tot op heden is er slecht één initiatief dat uitzicht heeft op bancaire financiering.¹⁴ Voor andere initiatieven, die gebruik maken van de stimuleringsregeling, is nog geen bancaire financiering beschikbaar gekomen

¹² Gemeente Amsterdam (2021), *Model statuten. Voor wooncoöperaties in gemeente Amsterdam*, versie 21 oktober 2021

¹³ Gemeente Amsterdam (2021), *Model-erfpachtaanbieding*

¹⁴ Het gaat om Bajesdorp, <https://vrijkoop.bajesdorp.nl/>

4.4 Het initiatief van SVn

Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn) is samen met enkele banken bezig een financieringsconstructie te ontwikkelen om het wooncoöperaties gemakkelijker te maken de benodigde financiering aan te trekken. Naar verwachting zal medio mei 2022 de publicatie van het initiatief plaatsvinden.¹⁵ De onderstaande beschrijving is gebaseerd op deze publicatie en op gevoerde gesprekken met SVn.

Het initiatief richt zich op wooncoöperaties in de vorm van woonverenigingen. De leden van de vereniging zijn tevens huurders. Verder gaat het om huurwoningen in het middensegment. Het uitgangspunt is dat de huurwoningen door, resp. in samenwerking met de wooncoöperatie ontwikkeld worden. De kern van de financieringsconstructie is een Nationaal coöperatiefonds dat een intermediaire rol speelt tussen de bank en de wooncoöperatie. Ook dit initiatief zal worden beschreven aan de hand van de vier aspecten.

Kosten initiatief- en planfase

Omdat het zwaartepunt van het SVn-initiatief ligt bij de financiering van de woningen, is nog weinig aandacht besteed aan de wijze waarop de kosten van de initiatief- en planfase gedekt worden. De omvang van deze kosten is niet gespecificeerd en evenmin de wijze waarop de benodigde middelen verkregen zouden kunnen worden. Impliciet is de aanname bij het SVn-initiatief dat deze kosten:

- deels opgebracht worden door de leden/huurders, waarmee zij ook het commitment tot uitdrukking brengen ('skin in the game');
- deels als een voorfinanciering door de gemeente of Rijk worden verstrekt.

Dit zou dan overeenkomen met de wijze waarop dit bij de Stimuleringsregeling Wonen en Zorg en de Amsterdamse stimuleringsregeling is geregeld.

Financiering

Het zwaartepunt van het SVn-initiatief ligt bij de financiering. Het uitgangspunt is dat 70% van de stichtingskosten via een bancaire lening beschikbaar komt, en 30% op een andere wijze. Voor beide leningdelen bevat het initiatief van SVn voorstellen:

- De bancaire financiering verloopt via een Nationaal coöperatiefonds. De bank verstrekt vooraf voor een bepaald bedrag 'trekkingsrechten' aan het Nationaal coöperatiefonds. Als een wooncoöperatie zich kwalificeert, kan ze gebruik maken van deze financieringsfaciliteit. De bank verstrekt dan de beschikbare lening via een 1^e hypotheek aan het fonds en het fonds leent het geld vervolgens uit aan de wooncoöperatie. De fondsmanager, in casu SVn, speelt hierbij een belangrijke rol. Onder meer de screening van de vereniging en de leden/huurders wordt uitgevoerd door de fondsmanager. Voor de bank heeft deze getrapte constructie het grote voordeel dat allerlei eisen in het kader van 'know your customer' niet meer, resp. in veel mindere mate betrekking hebben op de vereniging en de leden/huurders. Het fonds is in feite de 'customer' geworden. Dit verlaagt de kosten en vergroot de snelheid van de procedure;
- Wat betreft de aanvullende financiering van 30% is in de opzet van SVn de overheid aan zet. Voor de wijze waarop de overheid haar rol vervult, ziet SVn verschillende mogelijkheden. De gemeente kan via het fonds of via projectfinanciering de aanvullende lening verstrekken. De voorkeur van SVn gaat uit naar een rijksgarantie op de aanvullende lening, die in de vorm van een 2^e achtergestelde hypotheek aan de wooncoöperatie wordt verstrekt. Met 100% rijksgarantie op dit risicovollere 2^e leningdeel, is er ook voor dit leningdeel bancaire financiering mogelijk met een

¹⁵ Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (2022): *Nationaal Fonds Wooncoöperaties* (nog te publiceren)

lager rentetarief dan bij het niet-gegarandeerde 1^e leningdeel het geval is. Van de gemeente wordt dan een bijdrage gevraagd om geschikte locaties of transformatie objecten tegen een gereduceerde grondprijs ter beschikking te stellen. Overigens sluit het SVn-voorstel niet uit dat leden/huurders ook een deel van de financiering inbrengen. Daarmee kan de omvang van de aanvullende lening worden verlaagd. Dit vereist wel afspraken over de rentevergoeding, over de inbreng van de leden/huurders, over terugbetaling en over opeisbaarheid. Ook ontstaan er in die situatie zorgplicht issues voor de financierende bank.

Exploitatie

Het voorstel van SVn kent (nog) geen uitgewerkt exploitatieoverzicht. Om een exploitatieoverzicht te maken is meer informatie nodig. Wat is de hoogte van de stichtingskosten, waaronder de bouwkosten en de grondkosten? Onder welke financieringscondities, waaronder rente en aflossing, verstrekken de banken de twee leningdelen? Wat zijn de exploitatiekosten waarmee gerekend moet worden, ook rekening houdend met het perspectief van de banken? Wat is het huurniveau dat uit deze uitgangspunten en veronderstellingen voortvloeit? Uit de kwantitatieve analyses in het vorige hoofdstuk is gebleken dat het passen en meten is om met het huurniveau lager dan € 1.000 per maand uit te komen.

Governance

Het SVn-initiatief besteedt veel aandacht aan de voorwaarden waaraan de wooncoöperatie dient te voldoen om in aanmerking te komen voor de financiering. Daar zijn twee redenen voor.

- Standaardisering van de eisen die aan een wooncoöperatie worden gesteld, vergemakkelijkt in grote mate de financiering. De noodzaak om elke wooncoöperatie afzonderlijk te beoordelen ten aanzien van de eigen governance vervalgt;
- Met een standaardisering kan het maatschappelijke karakter van de wooncoöperatie blijvend behouden blijven. Dit geeft een betere legitimatie voor overheden om steun te verlenen.

De standaardisering krijgt via modelstatuten haar beslag. Deze modelstatuten regelen onder meer dat:

- het lidmaatschap van de vereniging gekoppeld is aan het zijn van huurder;
- er sprake is van middeldure huurwoningen;
- de verdere rechten en plichten van de huurders zijn vastgelegd;
- de gemeente het eerste recht van koop heeft als de vereniging ophoudt te bestaan;
- het exploitatie surplus ter beschikking staat aan de wooncoöperatie en het batig saldo bij het opheffen van de wooncoöperatie toevalt aan de gemeente;
- de financiële condities waaronder leden een financiële inbreng kunnen leveren, zijn vastgelegd.

Om te voorkomen dat vanuit maatschappelijk oogpunt ongewenste aanpassingen van de statuten plaatsvinden, dient in de modelstatuten ook bepaald te zijn dat aanpassingen van de statuten alleen met instemming van de gemeente kunnen plaatsvinden. Verder benadrukt het SVn-voorstel het belang van professionele ondersteuning van de wooncoöperatie op uiteenlopende zaken, zoals het opstellen van spelregels rondom huurcontracten, het vinden van nieuwe huurders, het beheer van het complex inclusief een meerjarenonderhoudsplan, de administratie en incasso.

Resumerend

Het SVn-initiatief heeft vooral betrekking op de financiering. Om de mogelijk beschikbare bancaire financiering van 70% van de stichtingskosten aan te kunnen vullen, is het voorstel dat het Rijk borg staat voor de aanvullende lening van 30%, dan wel een lager percentage als er ook eigen inbreng van de leden/huurders is. Als het Rijk borg staat voor de aanvullende lening, is er naar alle waarschijnlijkheid sprake

van staatssteun, zoals ook de borgstelling van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw voor leningen van woningcorporaties met achtervang van Rijk en gemeenten, een vorm van staatssteun is. Of de borgstelling voor wooncoöperaties binnen de Europese regels ook een vorm van toegestane staatssteun is, zal nader uitgezocht moeten worden. Verder is ook in dit initiatief een gereduceerde grondprijs een belangrijke voorwaarde. Een gereduceerde grondprijs verlaagt de stichtingskosten, waardoor een sluitende exploitatie bij een middelduur huurniveau mogelijk kan worden. Het SVn-initiatief hecht verder groot belang aan de standaardisering van de wooncoöperatie. Dit is nodig om de bancaire financiering te vergemakkelijken en om de steun van overheden te verkrijgen.

4.5 De voorstellen van 'Operatie wooncoöperatie'

Onlangs hebben Arie Lengkeek en Peter Kuenzli het boek 'Operatie wooncoöperatie' gepubliceerd.¹⁶ Zij geven een uitgebreide beschrijving van de wooncoöperatie. Vanuit historisch perspectief dat de wooncoöperatie een veel voorkomende vorm in Nederland was, totdat na de invoering van de Woningwet in 1901 de woningcorporaties de wooncoöperaties, op een enkele uitzondering na, geleidelijk verdrongen. Vanuit internationaal vergelijkend perspectief door te schetsen hoe wooncoöperaties succesvol zijn in München, Wenen en Zürich. En vanuit het perspectief van de huidige woningmarkt met een tekort aan met name betaalbare (huur)woningen. Verder geven ze een concrete uitwerking van de omstandigheden en de voorwaarden waaronder een wooncoöperatie in de huidige situatie gerealiseerd zou kunnen worden. Op basis van deze uitwerking zal worden bezien hoe de vier aspecten door beide auteurs zijn uitgewerkt.

Kosten initiatief- en planfase

Lengkeek en Kuenzli staan uitgebreid stil bij de wijze waarop de kosten in de initiatief- en planfase tot aan start bouw gedekt zouden kunnen worden. Als vuistregel gaan zij er vanuit dat de kosten in deze fase circa 8 tot 10% van de stichtingskosten zijn. Bij stichtingskosten van € 250.000 komt dat uit op € 20.000 tot € 25.000 per woning. Aannemende dat deze kosten, waarvan het risico bestaat dat het project toch niet wordt gerealiseerd, niet door de toekomstige leden/huurders opgebracht kunnen worden, schetsen zij drie mogelijke 'partnerschappen':

- Een woningcorporatie die het woonproject ontwikkelt en vervolgens overdraagt aan de wooncoöperatie;
- Samenwerking met een ontwikkelende commerciële belegger, waarbij een combi-project gerealiseerd wordt: deels commerciële verhuur, deels coöperatieve verhuur;
- Een maatschappelijke ontwikkelaar, die zijn middelen inzet voor de volkshuisvesting.

Geen van deze drie opties is in de praktijk erg kansrijk gebleken en leveren voor de wooncoöperatie een grote afhankelijkheid van een bereidwillige partner op. De conclusie van Lengkeek en Kuenzli is dat voor het benodigde bedrag in de praktijk een lening van de overheid nodig is. Hierbij verwijzen zij ook naar de regeling in Amsterdam en naar de Stimuleringsregeling Wonen en Zorg van het ministerie van VWS, die in het voorafgaande weergegeven zijn.

¹⁶ A. Lengkeek en P. Kuenzli (2022): *Operatie coöperatie. Uit de wooncrisis door gemeenschappelijk bezit*. Trancity[®]Valiz

Financiering

Ten aanzien van de financiering van de woningen van een wooncoöperatie constateren Lengkeek en Kuenzli dat dit in Nederland, in tegenstelling tot het buitenland, nog in de kinderschoenen staat. In de indicatieve, kwantitatieve uitwerking veronderstellen zij het volgende:

- 10% inbreng van de leden/huurders;
- 70% bancaire lening met recht van 1^e hypotheek;
- 20% achtergestelde lening.

Met betrekking tot de achtergestelde lening opperen Lengkeek en Kuenzli verschillende mogelijkheden. Een gemeentelening, die na 15 jaar ineens wordt afgelost en dan geherfinancierd wordt met een bancaire lening. Een andere mogelijkheid is grond in erfpacht uit te geven met een canon, waardoor de grond niet met een lening gefinancierd behoeft te worden. Dit veronderstelt in feite wel dat de grond in eigendom is van de gemeente. Ook maatschappelijke instellingen zouden voor de achtergestelde lening kunnen zorgen. De omvang van de rentelasten plus eventueel canon en die van de aflossingen zijn niet verder gekwantificeerd.

Exploitatie

Het boek van Lengkeek en Kuenzli bevat geen exploitatieoverzicht. Het is dus niet helemaal duidelijk onder welke voorwaarden een sluitende exploitatie ontstaat. In hun kwantitatieve voorbeeld is de huur van de gemiddelde woning gelijk aan € 14,26 per m² GBO met een gemiddelde oppervlakte van 75 m² GBO. Dit leidt dan tot een huurniveau van € 1.070 per maand. Daarbij is de redenering dat de wooncoöperatie geen winstoogmerk heeft en de huur kostendekkend is, in de zin dat de exploitatiekosten, rentelasten, eventueel canon en aflossingen uit de huuropbrengsten gedekt moeten kunnen worden. Uitgaande van het gewenste middeldure huurniveau vormen de grondkosten het residueel bepaalde sluitstuk.

Uit de kwantitatieve analyse in het vorige hoofdstuk is onder meer gebleken dat de verhouding van het huurniveau ten opzichte van de hoogte van de stichtingskosten belangrijk is of er al dan niet sprake is van een sluitende exploitatie. In het rekenvoorbeeld nemen Lengkeek en Kuenzli aan dat de stichtingskosten afgerond € 275.000 zijn. Hierbij is een gereduceerde grondwaarde gehanteerd omdat de wooncoöperatie een aanvangshuur hanteert onder de markthuurlaag. Aannemende dat de bancaire lening plaats vindt op de eerder aangegeven voorwaarden en de aanvullende financiering bestaat uit 20% grondwaarde met een canon van 2,0% en 10% inbreng van de leden/huurders met een vergoeding van 2,0%, kan het exploitatieverloop worden berekend. Met de stichtingskosten, inclusief grondwaarde, een huurniveau van € 1.070 per maand en verder aansluitend bij de veronderstelling over de hoogte van de exploitatiekosten die in het vorige hoofdstuk zijn gemaakt, is er een negatieve kasstroom in het 1^e jaar van € 865. De jaren daarna daalt de negatieve kasstroom om in het 11^e jaar door de renteherziening te stijgen naar € 1.663. Er is dus niet sprake van een sluitende exploitatie. En dan is nog niet rekening gehouden met een rentestijging bij de bancaire lening van 2,5% naar 3,5%. Mogelijkheden om de exploitatie toch sluitend te maken, zijn onder meer het verlagen van de grondkosten, het opschorten van de rentevergoeding over de inbreng van de leden/huurders, het verhogen van de huur of minder te reserveren voor toekomstige onderhoudsuitgaven. Of een combinatie van deze maatregelen.

Governance

Lengkeek en Kuenzli besteden in hun boek ook aandacht aan de governance van de wooncoöperatie. Zij pleiten ervoor dat er goede waarborgen zijn dat de wooncoöperatie haar maatschappelijk karakter in lengte van jaren blijft vervullen. In de statuten dienen "een aantal beginselen die de 'geest' van de coöperatieve vereniging definiëren" te worden vastgelegd.¹⁷ Onderwerpen die zij daarbij noemen zijn:

¹⁷ Lengkeek en Kuenzli, a.w, p. 215

- Beginselen ten aanzien van verhuur, waaronder huren op kostprijsniveau, het voorkomen van onderbezetting van woonruimte en het aanbieden van woonruimte aan alle bevolkingsgroepen;
- Beginselen ten aanzien van bouw en onderhoud;
- Beginselen ten aanzien van kapitaal en vermogensopbouw: nimmer verkoop en overtollige middelen herinvesteren in de wooncoöperatie.

In het verlengde van het laatste punt pleiten de auteurs er ook voor dat het op termijn zo zal zijn dat met de overtollige middelen van de ene wooncoöperatie de oprichting van een nieuwe mogelijk wordt gemaakt.

Voor het vastleggen van deze waarborgen komen in de eerste plaats statuten in aanmerking. Statuten kunnen echter worden aangepast door de vereniging. Daarom zien Lengkeek en Kuenzli er voordelen in als de grond in erfpacht wordt uitgegeven en in de erfpachtovereenkomst een wooncoöperatie als bestemming voor de grond wordt vastgelegd. Ook andere waarborgen, zoals het huurbeleid, het toewijzingsbeleid en het niet verkopen van de woningen, kunnen via de erfpachtovereenkomst worden vastgelegd. Dit veronderstelt dan wel dat de gemeente of een woningcorporatie als eigenaar van de grond de erfverpachter is.

Resumerend

De voorstellen van Lengkeek en Kuenzli sluiten aan bij het SVn-initiatief en ook bij de regeling van de gemeente Amsterdam. Voor de aanvullende lening die nodig is, omdat de bancaire lening in principe niet meer dan 70% van de stichtingskosten dekt, stellen zij voor dat de leden/huurders 10% voor hun rekening nemen, en er verder een achtergestelde lening komt. Dat kan een gemeentelening zijn. Een andere optie is dat de grond in erfpacht wordt verstrekt. Voor Lengkeek en Kuenzli zijn de grondkosten het residuele sluitstuk van de exploitatie. De prijs van de grond dient zodanig bepaald te worden dat het gewenste middeldure huurniveau mogelijk is. Verder hechten Lengkeek en Kuenzli ook veel belang aan een goed vastgelegde governance van de wooncoöperatie. Ook hier dus een standaardisering van de wooncoöperatie met als belangrijk doel om het maatschappelijke karakter te behouden en een stelsel van vergelijkbare wooncoöperaties te laten ontstaan.

4.6 Samenvattend

Er is duidelijk een zoektocht naar een toereikende financiering en een sluitende exploitatie aanwezig in de hier weergegeven oplossingen. Bancaire financiering is in principe beschikbaar voor 70% van de marktwaarde verhuurd. Het gaat steeds om het vinden van bouwstenen die de overbrugging leveren voor de benodigde financiële middelen in de initiatief- en planfase en die zorg dragen voor de aanvullende financiering van 30%. Gemeenschappelijk in de weergegeven oplossingen is dat de leden/huurders wel een deel hiervan voor hun rekening kunnen nemen, maar dat zonder financiële steun van anderen er geen structurele oplossing te verwachten valt. In elk van de oplossingen wordt naar overheden, Rijk of gemeente gekeken om het financiële gat te overbruggen. Dat kan op verschillende manieren, zoals een lagere grondprijs, grond in erfpacht met een lage canon en overheidsgarantie op de aanvullende financiering. En dan nog zal het met de gestegen stichtingskosten en de gestegen rente, zeer lastig zijn om een sluitende exploitatie te realiseren.

Verder is een gemeenschappelijk element in de weergegeven oplossingen dat het wenselijk, resp. noodzakelijk is dat de governance van de wooncoöperatie aan bepaalde eisen beantwoordt. Met de eisen dient met name geborgd te worden dat de wooncoöperatie tot in lengte van jaren haar maatschappelijke functie blijft vervullen.

5. Een tussenbalans

In de voorafgaande hoofdstukken is op basis van een gestileerde benadering een analyse gemaakt van de 'business case' van een wooncoöperatie. De vraag die daarbij centraal stond was onder welke voorwaarden er een sluitende exploitatie mogelijk is. Het belang van een sluitende exploitatie is dat zonder een sluitende exploitatie de financiering niet mogelijk zal zijn. Vervolgens is een overzicht opgesteld van voorstellen die momenteel in omloop zijn om het financierings- en exploitatievraagstuk van wooncoöperaties op te lossen. Dit hoofdstuk biedt een integratie van beide invalshoeken. Dit gebeurt aan de hand van de in het vorige hoofdstuk onderscheiden vijf invalshoeken. Bovendien zal in dit hoofdstuk ook een beoordeling plaats vinden van de toereikendheid en de haalbaarheid van de weergegeven voorstellen.

Initiatief- en planfase

Als een groep een wooncoöperatie wil gaan vormen en een wooncomplex wil verwerven, is het noodzakelijk om in de initiatief- en planfase kosten te maken. Deels kunnen deze kosten later wel meegenomen worden bij de financiering van het wooncomplex, maar deels niet. Bovendien is financiering pas beschikbaar als er een onderpand is, en dat is in deze fase nog niet geval. Als het om nieuwbouw gaat, komt de raming van deze kosten globaal uit op € 20.000 per woning. Voor de dekking van deze kosten zullen de leden een deel voor hun rekening moeten nemen. In de praktijk is ook financiële steun van derden nodig. Dat kan via fundraising of een mecenas die de wooncoöperatie een warm hart toedraagt. Het bewandelen van deze weg blijkt moeizaam te gaan en tijdrovend te zijn. Om wooncoöperaties op grote schaal mogelijk te maken, is een structurele oplossing noodzakelijk. In de praktijk is dat de overheid. Bij de Stimuleringsregeling Wonen en Zorg is dat het Rijk en het kan ook de gemeente zijn, zoals in Amsterdam het geval is. Een verdeelsleutel van één vierde ten laste van de leden van de wooncoöperatie en drie vierde ten laste van de overheid zou werkbaar kunnen zijn.

Financiering

Een groot knelpunt vormt de financiering van het wooncomplex. Om redenen die in het voorafgaande aan de orde zijn geweest, is de omvang van de beschikbare, bancaire financiering circa 70% van de stichtingskosten. Dit leidt ertoe dat circa 30% van de stichtingskosten op een andere wijze gefinancierd dient te worden. Deels kan dat via inbreng van leden met een lening aan de vereniging. Hoewel er zeker uitzonderingen zijn, zal de eigen inbreng over het algemeen niet meer dan 5% zijn. Dit leidt ertoe dat er een financieringsgat is van circa 25% van de stichtingskosten. Ook hier is een structurele oplossing alleen mogelijk als de overheid daarin voorziet. Verschillende mogelijkheden, en combinatie daarvan, komen hiervoor in aanmerking:

- Rijk of gemeente verstrekken een lening;
- Rijk of gemeente verstrekken een garantie op een aanvullende bancaire lening;
- Gemeente levert de grond in erfpacht, zodat dat deel van de stichtingskosten niet behoeft te worden gefinancierd.

Een overheids Garantie op de aanvullende lening heeft ook als voordeel dat rente op de aanvullende lening relatief laag kan zijn. Verder is een Garantie aantrekkelijk omdat er geen directe 'cash out' is voor de overheid. Wel loopt de overheid een risico dat er in de toekomst betalingsverplichtingen ontstaan. Hiervoor zal mogelijk een risicobuffer aangehouden moeten worden. De laatste mogelijkheid zal niet altijd toepasbaar zijn omdat het daarvoor noodzakelijk is dat de gemeente de grond in eigendom heeft. Een rol voor de overheid om het financieringsgat te overbruggen, is hoe dan ook nodig voor een structurele oplossing.

Exploitatie

Verschillende voorwaarden dienen vervuld te zijn om een sluitende exploitatie te kunnen realiseren. Het gaat dan met name om de exploitatie in de aanvangsperiode. Later tijdens de exploitatie zal, zo is de verwachting, de waarde van het onderpand – het wooncomplex – zijn gestegen. Ook de huren zullen toegenomen zijn. De kritische voorwaarden voor de aanvangsperiode zijn:

- Er dient sprake te zijn van een relatief goedkope, residueel berekende grondprijs omdat anders de stichtingskosten te hoog uitkomen;
- De financieringslasten van de aanvullende lening, respectievelijk de canon als de grond in erfpacht is uitgegeven, dienen relatief laag te zijn en daarmee over het algemeen niet marktconform;
- De rente van de bancaire lening volgt de rente op de kapitaalmarkt. Met de stijgende rente wordt het steeds lastiger om een sluitende exploitatie te realiseren. Met de recente stijging van de rente, heeft de rente momenteel al een niveau bereikt waarbij een sluitende exploitatie, uitzonderingen daargelaten, nagenoeg onmogelijk is;
- Het huurniveau dient gemiddeld aan de bovengrens van het middensegment te liggen.

Deze voorwaarden gelden cumulatief. In de praktijk zal het niet gemakkelijk zijn om aan al deze voorwaarden te voldoen. Ook hier zijn voor een structurele oplossing financiële bijdragen van de overheid nodig. Bovendien zal de doelgroep van een wooncoöperatie vooral bestaan uit leden/huurders met een middeninkomen. Met een huurniveau, dat gemiddeld lager dan de liberalisatiegrens ligt, is in de praktijk geen sluitende exploitatie mogelijk.

Governance

Omdat voor het realiseren van een wooncoöperatie overheidssteun onontbeerlijk is, zullen er ook eisen gesteld worden aan de governance van wooncoöperaties. De eisen komen erop neer dat statutair is vastgelegd dat de maatschappelijke doelstelling van de wooncoöperatie behouden blijft. Eventuele exploitatieopbrengsten dienen beschikbaar te blijven voor de wooncoöperatie of ingezet worden voor ondersteuning van andere wooncoöperaties. Verder dienen de huurders ook leden te zijn van de coöperatieve vereniging.

Resumerend

In de praktijk komen verschillende varianten voor van de wijze waarop wooncoöperaties er toch in slagen om een wooncomplex te realiseren. Er is dan veelal sprake van bijzondere omstandigheden die niet van toepassing zijn voor de 'doorsnee' wooncoöperatie. Dit blijkt ook in de praktijk dat initiatieven om een wooncoöperatie te realiseren zeer moeizaam gaan en dat zij vaak na verloop van tijd stranden. Het zijn dan vooral de financiën waardoor het niet lukt. Deze schets op hoofdlijnen geeft aan waar de mogelijke knelpunten liggen en welke structurele oplossingen er zijn. De belangrijkste conclusie is dat zonder een grote inbreng van de overheid, Rijk of gemeente, het voor een wooncoöperatie in de praktijk nagenoeg ondoenlijk is om een wooncomplex te realiseren. De inbreng is nodig op verschillende onderdelen:

- Subsidie in de initiatief- en planfase;
- Relatief lage, residueel berekende grondprijs;
- Overheidslening of overheidsgarantie voor de aanvullende lening.

En dan nog zal het lastig zijn een sluitende exploitatie te realiseren.

Het is een politieke afweging of deze steun van de overheid gegeven wordt. Als de overheid middelen beschikbaar wil stellen voor woningbouw, is de afweging op welke wijze dat doelmatig kan gebeuren. Daarbij speelt ook de vraag of er sprake is van staatssteun en vervolgens of het geoorloofde staatssteun is. De beantwoording van die vraag valt buiten het bestek van dit rapport. Het grote enthousiasme dat er momenteel is voor wooncoöperaties legt wel bij de overheid, Rijk en gemeente de verplichting neer om klare wijn te schenken. Het is van tweeën één: óf er komt een financieel en beleidsmatig kader waarbinnen er

realistische mogelijkheden zijn voor wooncoöperaties om een wooncomplex te realiseren, óf er worden geen verwachtingen meer gewekt dat er mogelijkheden zijn voor wooncoöperaties.

6. Andere wegen

6.1 Inleiding

De voorafgaande analyse laat zien dat de wooncoöperatie op basis van de structuur die momenteel centraal staat, niet dan wel zeer moeizaam tot stand komt. Dat was al het geval voordat de kapitaalmarktrente en de bouwkosten (sterk) waren gestegen. Nu de omstandigheden zijn verslechterd, is dat in nog sterkere mate het geval. Belangrijke kenmerken van de huidige structuur zijn:

- Er is een vereniging met leden/bewoners die een woning huren;
- Het eigendom van het complex berust bij de vereniging;
- Er is voor het grootste deel sprake van bancaire financiering.

Deze structuur vloeit mede voort uit de wijze waarop via de Woningwet mogelijkheden zijn geboden om een wooncoöperatie op te richten door woningbezit van een woningcorporatie over te nemen. Ook bij de initiatieven die momenteel steun van de gemeente Amsterdam ontvangen, is deze structuur een vereiste. En dit geldt ook voor het initiatief dat SVn heeft ontwikkeld. Als deze structuur, op uitzonderingen na, geen oplossing biedt, is het zinvol om andere wegen te verkennen.

De verkenning van andere wegen zal langs twee invalshoeken plaatsvinden:

- Een andere financiering;
- Een andere eigendomsverhouding.

Voordat dit aan de orde komt, zal een belangrijk aspect van het investeren in woningen aan bod komen dat te maken heeft met het effect van de inflatie.

6.2 Anticiperen op waardestijging

Er is sprake van een paradox. Het feit dat het zo lastig blijkt te zijn om bij wooncoöperaties tot een sluitende exploitatie te komen, zou de indruk kunnen wekken dat het geen goede investering is. Dat is allerminst het geval. Een belangrijk criterium om een investering in woningen te beoordelen is het bruto aanvangsrendement. Bij een huur van € 950 per maand en stichtingskosten van € 250.000, zoals in het voorafgaande in de basisvariant is verondersteld, is het bruto aanvangsrendement 4,6%. Dit is in vergelijking met markttransacties van beleggers in huurwoningen een hoog aanvangsrendement. In het 4^e kwartaal van 2021 was de mediaan van het bruto aanvangsrendement bij de door Stivad waargenomen woningtransacties 3,8%.¹⁸ Dit lagere bruto aanvangsrendement impliceert dat bij een huurniveau van € 950 per maand de marktconforme stichtingskosten € 300.000 zouden kunnen zijn. Dan is immers het bruto aanvangsrendement gelijk aan 3,8%. Of omgekeerd bij stichtingskosten van € 250.000 is het marktconforme huurniveau gelijk aan € 792 per maand.

De verklaring voor deze paradox is dat een belegger in huurwoningen anticipeert op een door de inflatie veroorzaakte huur- en waardestijging. Dat dit het geval is komt onder meer naar voren in de wijze waarop een belegger het rendement berekent. Het rendement van de belegger bestaat uit twee componenten: het directe rendement en het indirecte rendement. Het directe rendement is gebaseerd op de netto huur; het indirecte rendement op de verwachte inflatoire waardestijging van de woningen. Door met beide rendementen rekening te houden, is het mogelijk dat de belegger het gewenste totale rendement realiseert. Zonder de inflatoire waardestijging, zou het directe rendement, in casu het huurniveau, veel hoger moeten om het gewenste rendement te realiseren. Het huurniveau dat de belegger vraagt, kan dus, bij een gelijkblijvende rendementseis, lager zijn op basis van de verwachting dat er in de toekomst sprake

¹⁸ Stivad (2022): *Woningen 4^e kwartaal 2021*. <https://stivad.nl/2022/03/18/woningen-bar-38-mediaan-29-min/>

zal zijn van een inflatoire waarde­stijging. Naarmate deze verwachte waarde­stijging hoger is, volstaat bij een gelijke rendement­seis een lager huurniveau. Dit principe geldt niet alleen voor beleggers. Ook voor woningcorporaties geldt hetzelfde principe. Bij de rendement­sberekening, bijvoorbeeld op basis van de interne rentevoet (*internal rate of return*), houdt de woningcorporatie ook rekening met de inflatoire huur­ en waarde­stijging.

Bij de wooncoöperaties, in de structuur die nu centraal staat, blijft het vooraf anticiperen op de inflatoire waardeontwik­keling in feite achterwege. In de meerjarige exploitatierekeningen wordt wel rekening gehouden met een door de inflatie veroorzaakte huur- en kosten­stijging. Hierdoor ontstaan in de toekomst exploitatieoverschotten. Doordat hierop niet vooraf wordt geanticipeerd, is een relatief hoog aanvangshuurniveau vereist om in de eerste jaren tot een sluitende exploitatie te komen. Er zijn twee beproefde mogelijkheden om dit wel te doen: een andere financierings­vorm of een andere eigendoms­verhouding.

6.3 Een andere financierings­vorm

In de huidige structuur is de wooncoöperatie sterk afhankelijk van bancaire financiering of andere nominale financiering. Een belangrijk kenmerk van deze vorm van financiering is dat er in feite niet wordt geanticipeerd op een inflatoire waarde­stijging. Het is eerder omgekeerd. Bij een hoge inflatie zal de rentevergoeding die de bank vraagt, ook hoger zijn. De rentevergoeding dient immers ook te compenseren voor de inflatie. In plaats dat de inflatie een voordeel is, is de inflatie vanwege de bancaire of nominale financiering een nadeel voor de wooncoöperatie. In het grijze verleden, toen de inflatie en de daaruit voortvloeiende waarde­stijging als structureel verschijnsel werd onderkend, zijn ook oplossingen ontwikkeld voor deze problematiek. De bekendste daarvan in Nederland is de dynamische kostprijs­regeling, die in 1975 is ingevoerd. Bij deze rijks­regeling, die zowel voor woningcorporaties als beleggers gold, kon de kostendeckende aanvangshuur worden verlaagd door rekening te houden met de inflatie. De met de inflatie stijgende huren compenseerden het lagere aanvangsniveau. De dynamische kostprijs­regeling ging gepaard met een klim­lening. Een alternatief dat toentertijd ook in beeld was, was de index­lening. Voor het financierings­probleem van de wooncoöperaties zou een oplossing gevonden kunnen worden door een index­lening toe te passen waarbij juist wel wordt geanticipeerd op de toekomstige inflatoire waarde­stijging.

Bij een index­lening is het rentepercentage gebaseerd op de reële rente. Dit is de nominale rente minus de verwachte inflatie. Het aanvangsniveau van de rentelasten is hierdoor lager, waardoor een sluitende exploitatie in beeld kan komen. Dit effect zal sterker zijn naarmate de verwachte inflatie hoger is. Vervolgens is er sprake van een indexering van de rentelasten met de feitelijk opgetreden inflatie. De rentelasten zullen daardoor jaarlijks stijgen. Aannemende dat ook de huren stijgen met de inflatie, is er ook financiële dekking voor de hogere rentelasten. Concreet zou dit betekenen dat in plaats van een bancaire lening met een rentepercentage van 3%, er een index­lening komt met een rentepercentage van bijvoorbeeld 1%. Het voordeel ten opzichte van een bancaire financiering kan nog worden vergroot door tijdens de looptijd van de index­lening, niet of minder af te lossen op de index­lening.¹⁹ Een index­lening kan aantrekkelijk zijn voor partijen die belang hebben bij een inflatie hedge, zoals pensioen­fondsen. Ook voor particulieren heeft het verstrekken van een index­lening voordelen omdat de rente­inkomsten met de inflatie stijgen. Daarmee blijft de koopkracht van de rente­inkomsten behouden. Het Rijk zou de index­lening nog extra aantrekkelijk kunnen maken, door bij particulieren de rente­inkomsten van een index­lening, die aan een wooncoöperatie is verstrekt, vrij te stellen voor belasting­heffing. Door de index­lening in coupures van bijvoorbeeld € 5.000 of meer uit te geven, is een grote doel­groep bereikbaar. Bij de daadwerkelijke

¹⁹ Er is dan sprake van een zogenaamde 'bullet' lening die heel gebruikelijk is.

toepassing van de indexlening bij de financiering van wooncoöperaties is nog wel van belang om de hoogte van de inflatie, waarmee de rentelasten stijgen, te begrenzen en nader te definiëren. Een optie is om de indexering aan te laten sluiten bij de gemiddelde stijging van de huren van lopende huurovereenkomsten in het middeldure huursegment. Hiermee wordt voorkomen dat hoge inflatiecijfers die niet doorwerken in de 'reguliere' huurstijging wel bij wooncoöperaties zou worden doorberekend.

Door gebruik te maken van een indexlening ontstaat er gemakkelijker een sluitende exploitatie, maar dit is niet zonder consequenties voor de wooncoöperatie. In de toekomst zullen de exploitatie-overschotten niet, dan wel in veel mindere mate ontstaan. Het vooruitzicht van exploitatie-overschotten vormt voor veel wooncoöperaties een aantrekkelijk perspectief. Met een indexlening, die gebruikt wordt om de eerste jaren een sluitende exploitatie te realiseren, is dit perspectief verdwenen. Verder vormt de indexlening alleen een mogelijke oplossing voor de financiering. Daarnaast blijft het van belang dat er sprake is van ondersteuning in de initiatief- en planfase en dat er sprake is van relatief lage, residueel bepaalde grondprijzen. Bovendien moet in de praktijk blijken welk percentage van de stichtingskosten met een indexlening kan worden gefinancierd. Als dat minder dan 100% blijkt te zijn, blijft ook de noodzaak aanwezig om een faciliteit te bieden voor de aanvullende financiering.

6.4 Een andere eigendomsverhouding

Een belangrijk kenmerk van de wooncoöperaties is de wens om zelf het eigendom te verwerven van het wooncomplex. Het is deze wens die mede aan de basis ligt van de geschetste problematiek. Het is daarom goed om kort aandacht te besteden aan de voor- en nadelen daarvan. Eigendom geeft een grote mate van beschikkingsmacht over het complex. Al kunnen hier ook wel kanttekeningen bij worden geplaatst. De Amsterdamse regeling laat zien dat er via de erfpachtovereenkomst ook eisen worden gesteld, onder meer ten aanzien van de woningtoewijzing en het huurbeleid. Wanneer een wooncoöperatie een complex van een woningcorporatie overneemt dat tot het sociale segment behoort, gelden er vergelijkbare randvoorwaarden. De huurwoningen dienen beschikbaar te blijven voor dezelfde doelgroep als voor woningcorporaties geldt. En eigendom brengt ook risico's met zich mee.

Het alternatief voor eigendom is een beheercoöperatie. Het eigendom kan dan bij een belegger of een woningcorporatie berusten. Al eerder zijn de verschillende vormen voor een beheercoöperatie beschreven, alsmede de voor- en nadelen daarvan.²⁰ Het voordeel van de constructie van een beheercoöperatie is dat de beschreven hindernissen waarmee een wooncoöperatie wordt geconfronteerd, er niet zijn, dan wel veel gemakkelijker oplosbaar zijn. Een belegger of een woningcorporatie ontwikkelt of verwerft een wooncomplex in goede afstemming met een beheercoöperatie. Als het om nieuwbouw in het middeldure huursegment gaat, gelden ook voor de woningcorporatie minder restricties wat betreft woningtoewijzing en huurbeleid. Dit geeft ruimte om een beheerovereenkomst op maat te maken. Gemeenten kunnen een stimulerende rol vervullen door de bestemming van de locaties, die nu of in de toekomst beschikbaar zijn voor wooncoöperaties, te verruimen zodanig dat ook wooncomplexen voor beheercoöperaties daarop gerealiseerd kunnen worden.

Met de beheercoöperatie is geen, dan wel veel minder financiële steun van de overheid nodig. Bovendien zou het huurniveau ook lager kunnen zijn omdat een belegger of woningcorporatie bij de bepaling van de hoogte van het huurniveau rekening houdt met de inflatoire waardevermindering. Een win-win voor alle partijen en het overwegen waard.

²⁰ Vera Beuzenberg (2019): *Aan de slag met een beheercoöperatie*. Platform31

finance
ideas

Finance Ideas B.V.

Weg der Verenigde Naties 1

3527 KT Utrecht

Telefoon: 030 - 232 0480

info@finance-ideas.nl