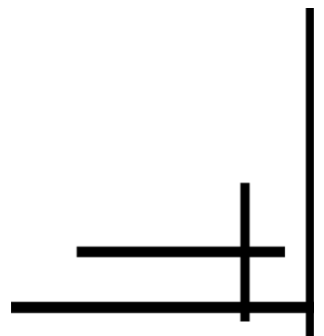




# Onderzoek naar mogelijke omzetting Woningbouwvereniging Utrecht

Utrecht, september 2019





## Inhoud

<b>1. Inleiding</b>	<b>3</b>
1.1 Samenvatting van deze notitie:	3
1.2 Opdracht:	4
1.3 Proces van de afgelopen 14 maanden:	5
<b>2. Uitwerking van oplossingsrichtingen:</b>	<b>6</b>
2.1 De Woningbouwvereniging omzetten in WoonCoöperatie	6
2.2 Fusie van Wbv Utrecht met een andere corporatie	8
2.3 Eerst fuseren en dan uittreden als Coöperatie	10
2.4 De Gemeentelijke reactie en overige gesprekken	13
<b>3. Beschrijving mogelijke partners:</b>	<b>14</b>
<b>4. Conclusies en advies</b>	<b>16</b>
<b>Bijlage 1: Diverse begrippen kort uitgelegd</b>	<b>18</b>
<b>Bijlage 2: Meer uitleg van de werkvormen</b>	<b>19</b>
<b>Bijlage 3: Werkvormen in een tabel met de (juridische) effecten</b>	<b>21</b>
<b>Bijlage 4: Enkele rekensommen</b>	<b>22</b>
<b>Bijlage 5: Werkvormen vergeleken met criteria van de leden</b>	<b>24</b>



# 1. Inleiding

## 1.1 Samenvatting van deze notitie:

In 2018 is een werkgroep geformeerd van leden (huurders), bestuursleden en RvC leden van de Woningbouwvereniging (Wbv) Utrecht om een haalbare oplossing te bedenken voor de onwerkbaar situatie van de regeldruk, die voornamelijk ontstaan is met de invoering van de Woningwet in 2015.

In de inleiding zijn het proces sindsdien en de onderzoeksopdracht beschreven. De materie is complex vanwege de vele regelgeving waarmee rekening moet worden gehouden. Daarnaast gaat het over het behoud van het prettige wonen voor een betaalbare huurprijs in een prachtige wijk van Utrecht. Terecht dat er veel aandacht besteed wordt aan dit onderwerp.

Er worden in deze memo drie oplossingsrichtingen uitgewerkt:

1) Het omzetten van de Wbv Utrecht in een WoonCoöperatie.

Dit zogenaamde omklappen is niet beschreven in de regelgeving en heeft nog niet eerder plaatsgevonden. Het Ministerie en de Autoriteit hebben serieus met ons meegedacht hoe het mogelijk zou kunnen worden. Samengevat zijn de voordelen ook te behalen met de derde oplossingsrichting, maar dan via eerder begane paden.

2) Een fusie van de Wbv Utrecht met een corporatie.

Een fusie is een relatief eenvoudige procedure en het betekent concreet dat de Wbv opgaat in een corporatie. De Wbv Utrecht is voor tenminste twee van de drie gesproken corporaties in de regio een interessante fusiepartner. Het levert de collega corporatie interessant vastgoed op een goede locatie, met een prettig (stil) vermogen.

Het opgeven van de zeggenschap voelt misschien niet goed voor de leden, ook al blijft er een vorm van zeggenschap over bij een fusie met de RK Wbv Zeist, dat ook ledenzeggenschap kent. In principe geeft een fusie geen garantie voor het huidige huurprijsbeleid of het behouden van het bezit. NB De Wbv Utrecht kan onderhandelen over een forse verduurzaming van het vastgoed in ruil voor de fusie.

3) Eerst fuseren en dan uittreden als Coöperatie.

Dit twee stap scenario brengt de voordelen van de beide andere oplossingsrichtingen bij elkaar. Een relatief eenvoudig te bereiken resultaat mét behoud van zelfstandigheid. De mate van zelfstandigheid hangt af van de soort van Coöperatie, die na de fusie gekozen wordt. Bij een WoonCoöperatie wordt geld geleend en worden de woningen gekocht van de corporatie waarmee gefuseerd is (de moedercorporatie). Bij een BeheerCoöperatie verleent de moedercorporatie (na de fusiedatum) een mate van zelfstandigheid aan de huurders (verenigd in een Coöperatie) om het beheer en het verhuren van de woningen zelf te regelen. De moedercorporatie blijft dan eigenaar van de woningen en heeft zodoende het sterkste recht (én de regeldruk van de Woningwet). Bij een WoonCoöperatie zijn de leden, tezamen, eigenaar van de woningen, maar vallen zij buiten het regiem van de Woningwet. De WoonCoöperatie moet dan een flinke lening aangaan, fors hoger dan de huidige schuldpositie van de Wbv Utrecht. Volgens de eerste berekeningen is dit mogelijk met behoud van de huidige huurprijzen. Bij dit twee stap scenario kan ook onderhandeld worden over het fors verduurzamen van de woningen.

Tot slot hebben we in het onderzoek geleerd dat de Gemeente Utrecht in principe wil meewerken aan de komende veranderingen, mits de volkshuisvestelijke status quo gehandhaafd blijft. Daarnaast hebben we adviezen gekregen dat het belangrijk is in dit stadium een kernteam van huurders te formeren die de kar gaat trekken in deze transitie. Op pagina 17 staat het advies van de werkgroep geformuleerd.



## 1.2 Opdracht:

Het bestuur en de RvC van de Woningbouwvereniging Utrecht (Wbv Utrecht) willen een structurele aanpassing van de corporatie vanwege de grote regeldruk en andere maatschappelijke verwachtingen. De volkshuisvestelijke autoriteiten stellen zeer hoge, bijna identieke eisen aan zowel de grootste corporaties in Nederland (met 30.000 of meer woningen) als aan deze unieke corporatie met 91 woningen. De maatschappij verwacht vanzelfsprekend dat de randvoorwaarden voor een heel kleine corporatie, zoals Wbv Utrecht op orde zijn, zoals veiligheid, milieu en privacy. Het bestuur en de RvC van de Wbv Utrecht bestaan uit professionals, die hun werk (zowat) onbezoldigd uitvoeren en dat is niet meer te combineren met een volledige baan. Het bestuur heeft dit diverse malen besproken in een Algemene Leden Vergadering (ALV) en daaruit is een werkgroep voortgekomen die oplossingen voor dit vraagstuk wil voorleggen aan de leden.

De werkgroep heeft in september 2018 een advies gegeven aan het bestuur, de RvC en met deze memo ook aan de bewoners / de ALV. Op 16 januari en 13 maart 2019 is de rapportage van de werkgroep besproken op een bewonersavond en een ALV. De Ledenvergadering heeft op 13 maart unaniem verzocht om het volgende onderzoek uit te voeren:

Het bestuur zal een onderzoek (doen) uitvoeren naar de mogelijkheid, de haalbaarheid en de wenselijkheid van de omzetting van de Woningbouwvereniging Utrecht in (i) een WoonCoöperatie of in (ii) een fusie met een collega corporatie of in (iii) een combinatie van de twee genoemde oplossingsrichtingen.

De resultaten van dit onderzoek zal het bestuur, na consultatie met de Raad van Commissarissen, voorleggen aan de Algemene Ledenvergadering, bij voorkeur aan het einde van de zomer van 2019.

Het bestuur wil dit onderzoek uitvoeren met een externe adviseur en in samenspraak met de reeds bestaande werkgroep, onder ander bestaande uit diverse leden. Het bestuur beslist over tussentijdse informatie uitwisseling en afstemming met de leden.

Deze notitie geeft inzicht in de keuzes die het bestuur en de leden hebben, maar het is nog niet genoeg in detail uitgewerkt om tot besluitvorming over te gaan. Vele details moeten uitgewerkt worden, zoals contact leggen met banken, met juristen, met de belastingdienst, met de gewenste partners etc.

De notitie heeft zodoende als doel dat het bestuur, de RvC en de leden een besluit kunnen nemen welk scenario in het najaar van 2019 in detail uitgewerkt gaat worden. Voor de leesbaarheid heb ik de uitleg van diverse werkvormen in de bijlage geplaatst.

---

*[Korte verklarende woordenlijst \(meer uitleg in bijlage 1\):](#)*

*Autoriteit Woningcorporaties (Aw) controleert de corporaties namens de minister.*

*WSW is het waarborgfonds dat namens de corporaties toezicht houdt en borging geeft bij leningen (dus een lagere rente)*

*Het Bestel is de naam voor het volkshuisvestelijke systeem met alle verplichtingen en rechten. Een corporatie is toegelaten tot dit bestel (een **Toegelaten Instelling of TI**). Uittreden uit het bestel is diverse malen geprobeerd en zowel door de minister als door de rechter verboden.*

*De Woningwet van 2015 heeft vele veranderingen gebracht in wat mag en wat moet.*

*WoonCoöperatie is een nieuwe werkvorm in de Woningwet. Huurders kunnen de corporatie vragen om een eigen zelfstandige woonvorm te mogen worden. In de bijlage worden de soorten **WoonCoöperaties** beschreven.*

---



### 1.3 Proces van de afgelopen 14 maanden:

Tussen mei en oktober 2018 heeft een werkgroep, voortgekomen uit de laatste bewonersavond van mei, gewerkt aan de eerste verkenningen. De werkgroep bestaat uit vijf bewoners<sup>1</sup>, divers samengesteld uit de huurders, twee bestuursleden, twee leden van de RvC, onder begeleiding van Theo Stubbé<sup>2</sup>. De werkgroep is begonnen met het afstemmen van de feiten en de meningen uit de bewonersavond van mei 2018.

Na de besluitvorming in januari en maart 2019 is het hierboven beschreven onderzoek uitgevoerd in de maanden april tot en met juli 2019. Eerst is er een (anonieme) vraag gesteld aan de leden om inzicht te krijgen in de bovengrens van de inkomens van de huidige huurders (dit is namelijk een voorwaarde voor de oprichting van een WoonCoöperatie). Daarna is er een brochure opgesteld om de gesprekspartners in het onderzoek te informeren over dit onderzoek en het doel van het gesprek. Aansluitend zijn er gesprekken gevoerd met:

- Autoriteit Woningcorporaties (Aw)
- Ministerie van Binnenlandse Zaken (BZK)
- Gemeente Utrecht
- Cooplinc.nl
- Haagwonen
- Mitros
- Bo-Ex
- RK Wbv Zeist

Met vier gesprekspartners is tweemaal gesproken. Alle informatie die wij uit deze gesprekken verkregen zijn verwerkt in deze rapportage. Tijdens de afgelopen maanden is de werkgroep driemaal bijeen gekomen, meestal in een wisselende samenstelling, om de voortgang en uiteindelijk om deze rapportage te bespreken.

---

<sup>1</sup> Nora Leijen, Linda van Denderen, Han Bergers, Evert Hendriksen, Frank Ringnalda en Benno van Marum (namens het bestuur), Jan Ravesteijn, Jos Seijkens en Monique Waarts (2 van deze 3 waren aanwezig namens de RvC).

<sup>2</sup> Theo Stubbé werkt als zelfstandig organisatie adviseur bij maatschappelijke organisaties, waaronder vele corporaties. Zie [www.blauwbv.nl](http://www.blauwbv.nl)



## 2. Uitwerking van oplossingsrichtingen:

### 2.1 De Woningbouwvereniging omzetten in WoonCoöperatie (scenario 1)

Door de motie van Adri Duivesteijn in de Eerste Kamer is in de Woningwet van 2015 een nieuwe organisatievorm geïntroduceerd, namelijk de WoonCoöperatie. Het is de bedoeling van de wetgever geweest om bewoners/huurders van een corporatie de kans te geven meer zelfstandigheid te verkrijgen over het beheer van hun woningen. Het was niet de bedoeling om een corporatie om te vormen in een WoonCoöperatie. In 2017 is het in Hilversum geprobeerd, maar is dit voorstel niet doorgezet door de bewoners. In dit onderzoek is serieus over deze omzetting gesproken met BZK en met Aw. Medio juli hebben we een voorlopige reactie van BZK ontvangen over deze omzetting.

BZK beschrijft – met voorbehoud van interne goedkeuring – dat zij hierbij denken aan de oprichting van een WoonCoöperatie, die de woningen koopt van de Wbv Utrecht (met een nader te bepalen korting). De WoonCoöperatie moet dus geld lenen om de woningen te kopen. BZK vindt dat de Wbv Utrecht voor de overdracht moet investeren in de verduurzaming van de woningen voor de komende 20/30 jaar. Met de koopprijs lost de Wbv Utrecht alle bestaande leningen af en betaalt de energietransitie. Het restant vermogen komt ten goede aan de volkshuisvesting, via het saneringsfonds. Daarna wordt de 'lege' TI opgeheven.

#### Concrete uitwerking:

In dit scenario maakt de Wbv Utrecht een afspraak met de Aw (in samenspraak met BZK) dat alle woningen (alle activa) en alle schulden (alle passiva) overgenomen mogen worden door een andere vereniging. Daarna besluiten de leden van de Wbv Utrecht in een ALV om een nieuwe vereniging op te richten met als doelstelling het zijn van een WoonCoöperatie. Het bestuur van deze WoonCoöperatie gaat naar de bank om een hoeveelheid geld te lenen, ongeveer 50% van de waarde van de woningen. Met deze leningen koopt de vereniging WoonCoöperatie de woningen van de Wbv Utrecht. Een belangrijk detail hierbij is dat er vooraf goedkeuring gevraagd moet worden aan de Belastingdienst dat deze verkoop-koop vrijgesteld wordt van (overdracht)belastingen.

Van het geld van de verkoop van de woningen moet de Wbv Utrecht de bestaande leningen aflossen en de kosten van de energietransitie van de woningen betalen. Als deze kosten betaald zijn kan de Wbv Utrecht zichzelf opheffen en gaat het overgebleven kapitaal naar het saneringsfonds.

De nieuwe vereniging WoonCoöperatie heeft vervolgens exact dezelfde samenstelling van woning (maar duurzaam gerenoveerd), met dezelfde bewoners. Er verandert zodoende weinig in de rechten en de plichten van de huurders, maar de kwaliteit van de woningen is fors gestegen als ook de hoogte van de schulden (de leningen).

De WoonCoöperatie zal de woningen kopen van Wbv Utrecht en daardoor *meer* moeten betalen om de leningen af te lossen maar tegelijk hoeft de WoonCoöperatie voorlopig *minder* te sparen (en uit te geven) voor groot onderhoud en andere investeringen. De investeringen in de woningen zal doorgaans leiden tot *lagere* energiekosten voor elke individuele huurder dan nu. In bijlage 4 wordt berekend dat dit mogelijk zou moeten zijn met behoud van de huidige huurprijzen, maar het risico profiel wordt minder gunstig.

Voor- en nadelen:

Voordelen:	Nadelen:
Met het omklappen van de Wbv Utrecht in een WoonCoöperatie vallen de woningen buiten de Woningwet en dat draagt direct positief bij aan de regeldruk voor het bestuur. Het is een illusie dat alle regeldruk wegvalt, want diverse volkshuisvestelijke eisen vanuit de Gemeente Utrecht blijven van toepassing.	Er ontstaat zodoende een particuliere verhuurdersorganisatie met meer vrijheid. Dat betekent ook meer gezamenlijke verantwoordelijkheid en vereist meer onderlinge participatie in beheertaken.
Het omklappen van de Wbv Utrecht in een WoonCoöperatie geeft de bewoners veel zeggenschap en dat betekent dat de meeste aspecten van de huidige situatie hetzelfde blijft. Zo blijft er een vereniging structuur.	De gezamenlijke verantwoordelijkheid betekent onder andere een hoger risico op het financiële vlak aangezien er geen onderlinge borging meer bestaat. Bij de huidige rentestand kunnen prachtige leningen afgesloten worden, bijvoorbeeld met een lange looptijd van 20/30 jaar. Deze leningen moeten in deze periode afgelost worden, zodat ook de generatie na ons de lasten van de leningen aan kan.
De verhuur van de woningen en het huurbeleid blijft in principe op eenzelfde leest geschoeid als bij de Wbv Utrecht.	Het idee van het integraal omzetten in een WoonCoöperatie is nog niet eerder uitgevoerd, zodat er onzekerheden blijven over de juridische haalbaarheid.
De verkoop van afzonderlijke woningen kan nagenoeg onmogelijk worden gemaakt, statutair en met één of andere manier van een randvoorwaarde voor de korting op de koopprijs.	Het is onzeker of de Belastingdienst vrijstelling geeft van overdrachtsbelasting van de woningen.
Er ontstaat zodoende een particuliere verhuurdersorganisatie met meer vrijheid. Dat betekent ook meer gezamenlijke verantwoordelijkheid en vereist meer onderlinge participatie in beheertaken.	
De bewoners gaan vooruit in het woongenot als dit scenario uitgevoerd wordt in combinatie met een investering in de energietransitie.	

**Kortom:** Deze omzetting levert vele voordelen op voor de leden van de Wbv Utrecht, maar daar staan ook verantwoordelijkheden (met mogelijke risico's) tegenover, als gevolg van de leningen. De (gemeentelijke) regels voor de verhuur van sociale woningbouw (zoals inkomensgrenzen) blijven van kracht. Het is onzeker dat deze optie uitvoerbaar is, want er moet toestemming door de Aw afgegeven worden. De huurprijzen zouden intact moeten blijven.



## 2.2 Fusie van Wbv Utrecht met een andere corporatie (scenario 2)

Een fusie is een beproefd en bekend middel voor kleine corporaties om de woningen te behouden voor de sociale voorraad zonder de regeldruk van besturen en beheren van een corporatie. Een fusie is volgens de wet alleen mogelijk tussen dezelfde rechtspersonen (dus alleen een vereniging met een vereniging en een stichting met een stichting). De Wbv Utrecht heeft dus keuze voor een fusiepartner uit een van de laatste woningbouwverenigingen in de regio of het zal zichzelf eerst moeten omzetten in een stichting.

De fusiecorporatie is vanaf de fusiedatum eigenaar van alle woningen en heeft de verantwoordelijkheid voor het beheren, verhuren en het groot onderhoud. Een fusie met de Wbv Utrecht is op papier interessant omdat het aantrekkelijk vastgoed is met een relatief lage schuldenlast (weinig leningen). Vanaf het moment van de fusie is het vraagstuk van de regeldruk bij de Wbv Utrecht opgelost, want die regeldruk ligt nu bij de fusiepartner. Bij een fusie kunnen er afspraken gemaakt worden met de fusiepartner. Hierbij kan gedacht worden aan dezelfde transitie van de woningen, zoals BZK voorstelt, tot een niveau dat voor 20/30 jaar zou moeten volstaan.

### Concrete uitwerking:

In dit scenario maakt de Wbv Utrecht een afspraak met een collega corporatie om te fuseren. Een fusie betekent dat alle woningen (alle activa) en alle schulden (alle passiva) overgenomen worden door een andere corporatie. De Wbv Utrecht moet eerst omgezet worden in een stichting als de collega corporatie een stichting is. Dit is juridisch eenvoudig, maar de leden moeten bijna unaniem akkoord gaan met dit besluit tot omzetting. Dat kan een knelpunt zijn bij dit scenario. De vrijstelling van overdrachtsbelastingen wordt bij een fusie altijd gegeven door de Belastinginspectie.

Het kapitaal van de Wbv Utrecht wordt toegevoegd aan het kapitaal van de fusiepartner en dat geldt ook voor de leningen. In dit voorbeeld wordt een afspraak beschreven om de woningen te verduurzamen na de fusie. De kosten hiervoor moet de fusiepartner dan uit de eigen middelen betalen. Hiervoor zal de fusiepartner ongetwijfeld extra leningen moeten aangaan. Er hoeft in ieder geval geen afdracht plaats te vinden aan het saneringsfonds, want het kapitaal is in 'veilige volkshuisvestelijke handen'.

De Wbv Utrecht bestaat na de fusie niet meer, maar woningen zijn duurzaam gerenoveerd, met dezelfde bewoners, met dezelfde huurcontracten. Bij een fusie met een woningbouwvereniging blijft er eenzelfde soort van zeggenschap van de leden op een ALV. Dat is niet het geval als er gefuseerd wordt met een corporatie stichting.

Er verandert zodoende weinig in de rechten en de plichten van de huurders, maar de kwaliteit van de woningen zijn fors gestegen. Dat kan een effect hebben op de huurprijzen, omdat de waarde van de woningen gestegen is en de energiekosten drastisch lager zullen uitvallen. De huurprijzen zouden intact moeten blijven in de afspraak met de fusiepartner. Dit wordt een cruciaal punt in de onderhandelingen.



Voor- en nadelen:

<b>Voordelen:</b>	<b>Nadelen:</b>
<p>Een fusie is een snelle en zekere oplossing voor de regeldruk, want de fusiepartner neemt alle verantwoordelijkheden van het bestuur en de RvC over. Een fusieproces is een veelgebruikte werkwijze en daardoor voorspelbaar.</p>	<p>Er is weinig keuze in <u>woningbouwverenigingen</u> in de regio, waarbij de leden hun zeggenschap behouden, maar dit moeten delen met de leden van de fusiecorporatie. Bij een fusie met een stichting verliezen de leden hun zeggenschap. Daar staat tegenover dat huurdersverenigingen steeds actiever betrokken worden en dus op deze manier zeggenschap krijgen.</p>
<p>Wbv Utrecht kan in het fusieproces onderhandelen voor investeringen, bijvoorbeeld voor duurzaamheid van de woningen, vanwege de financieel solide positie van Wbv Utrecht.</p>	<p>De fusiepartner neemt alle dienstverlening over, als ook het beleid voor de huurprijzen, voor reparatieonderhoud etc. Het is mogelijk dat een fusiepartner een lagere of een hogere kwaliteit van onderhoud en dienstverlening levert dan de Wbv Utrecht.</p>
<p>De fusiepartner neemt alle dienstverlening over, als ook het beleid voor reparatieonderhoud etc. Het is mogelijk dat een fusiepartner een lagere of een hogere kwaliteit van onderhoud en dienstverlening levert dan de Wbv Utrecht.</p>	<p>Bij de fusie onderhandelingen wordt gesproken over de beleidszaken, zoals het huurbeleid, het onderhoudsbeleid e.d. Deze beleidszaken kan je voor een aantal jaren vastleggen, maar na verloop van tijd zal er nieuw beleid ontwikkeld worden. Dan heb je als huurder minder directe invloed dan bij Wbv Utrecht.</p>
<p>De huurprijzen blijven zeker de komende jaren intact.</p>	<p>Een mogelijk gevolg van een fusie is dat de fusiecorporatie op termijn kan besluiten om woningen te verkopen. Bij een fusie valt daar op de lange termijn niet veel tegen te doen.</p>

Kortom: Deze oplossingsrichting is degelijk en het proces is voorspelbaar. Aan de andere kant voelt het misschien voor sommige leden niet prettig om te fuseren met een (grote) corporatie, met langere lijntjes en het gevoel van afstandelijkheid.



### 2.3 Eerst fuseren en dan uittreden als Coöperatie (scenario 3)

Deze oplossingsrichting is een soort twee stap constructie. In dit geval zou de Wbv Utrecht fuseren met een andere corporatie om vervolgens uit te stappen als Coöperatie. Het is daarmee een combinatie van de vorige twee opties.

Het moeilijke aspect van optie 1 (het omzetten) is de juridische constructie dat de Wbv Utrecht in feite uit het bestel stapt en wat er dan moet gebeuren met het overgebleven kapitaal. Het ingewikkelde van optie 2 is het verliezen van de zeggenschap van de leden over de corporatie. Bij deze twee stap constructie is het eindresultaat vergelijkbaar met optie 1 (de WoonCoöperatie), maar is de weg ernaar toe eenvoudiger, want het overgebleven kapitaal blijft achter in de fusiecorporatie. BZK zal deze constructie niet ervaren als het uittreden uit een gesloten bestel, want de Wbv Utrecht blijft door de fusie behouden binnen het bestel. De huurders voelen wel hun behoud van zeggenschap met minder regeldruk door als Coöperatie uit te treden uit deze fusiecorporatie.

#### Concrete uitwerking:

In dit scenario maakt de Wbv Utrecht een afspraak om met een collega corporatie te fuseren. Een fusie betekent dat alle woningen (alle activa) en alle schulden (alle passiva) overgenomen worden door een andere corporatie. De stappen in het fusieproces zijn voor deze situatie identiek aan de omschrijving bij 2.2.

Echter in dit scenario maakt de Wbv Utrecht voorafgaand aan de fusie een afspraak met de fusiepartner om uit te treden als Coöperatie conform de regels die in de Woningwet staan. Dit uittreden gebeurt, bij wijze van spreken, op dezelfde dag bij dezelfde notaris.

Het bestuur van deze WoonCoöperatie gaat vooraf naar de bank om een hoeveelheid geld te lenen, ongeveer 50% van de waarde van de woningen. Met deze leningen koopt de vereniging WoonCoöperatie de woningen van de fusiepartner. Een belangrijk detail hierbij is dat er vooraf goedkeuring gevraagd moet worden van de Belastingdienst dat deze verkoop-koop vrijgesteld wordt van (overdracht)belastingen. Van het geld van de verkoop van de woningen kan de fusiepartner de bestaande leningen aflossen en de kosten van de energietransitie van de woningen betalen.

De nieuwe vereniging WoonCoöperatie heeft vervolgens exact dezelfde samenstelling van woningen, met dezelfde bewoners, met in principe dezelfde huurcontracten en dezelfde soort van zeggenschap van de leden op een ALV. Er verandert zodoende weinig in de rechten en de plichten van de huurders, maar de kwaliteit van de woningen is fors gestegen, als er eenzelfde onderhandeling heeft plaatsgevonden over het verduurzamen van de woningen (zoals hierboven beschreven).

De WoonCoöperatie zal de woningen kopen van Wbv Utrecht en daardoor *meer* moeten betalen om de leningen af te lossen maar tegelijk hoeft de WoonCoöperatie voorlopig *minder* te sparen (en uit te geven) voor groot onderhoud en andere investeringen. De investeringen in de woningen zal doorgaans leiden tot *lagere* energiekosten voor elke individuele huurder dan nu. In bijlage 4 wordt berekend dat dit mogelijk zou moeten zijn met behoud van de huidige huurprijzen, maar het risico profiel wordt minder gunstig.



Een BeheerCoöperatie is een alternatief binnen deze oplossingsrichting:

In deze notitie is elke keer geschreven over de WoonCoöperatie die het eigendom van de woningen verkrijgt (of behoudt). Een andere vorm is hiervan de BeheerCoöperatie. De BeheerCoöperatie is een afgeslankte vorm van de WoonCoöperatie. Het eigendom van de woningen blijft na de fusie namelijk bij de fusiecorporatie. De BeheerCoöperatie neemt alleen het beheren en het verhuren van het vastgoed over van de fusiecorporatie. Het ziet er ogenschijnlijk identiek uit, maar juridisch maakt het veel uit of de Coöperatie de eigenaar is van de woningen of niet. Het grote verschil tussen de WoonCoöperatie en de BeheerCoöperatie is dat het regiem van de Woningwet in het geheel van toepassing blijft op de woningen en de huurders, maar deze regeldruk wordt gedragen door de moeder corporatie.

Bij een BeheerCoöperatie zal je zorgvuldig en regelmatig (bijvoorbeeld elke 5 jaar) afspraken moeten maken met de moeder corporatie over de verdeling van de taken en de middelen. Verzorgt de BeheerCoöperatie alleen het verhuren of ook het klein onderhoud? Wie zorgt voor de aspecten van de leefbaarheid? Hoe krijgt de BeheerCoöperatie geld om deze kosten te betalen? Etc.

In de zomer van 2019 is een brochure uitgekomen van Aedes en BZK met de titel: 'Aan de slag met een BeheerCoöperatie'. Deze brochure is vooral geschreven vanuit het perspectief van de moedercorporatie en alleen voor de situatie dat huidige bewoners meer zelfstandigheid vragen. Er staat echter goede uitleg over het maken van afspraken met de moedercorporatie over de genoemde verdeling van taken en middelen. Met diverse voorbeelden beschrijft de brochure de zogenaamde 'demarcatielijst' voor het onderhoud of voor de verhuur van woningen. Een voorbeeld van afspraken uit de genoemde brochure (paragraaf 3.4):

*De eerste variant is dat de corporatie de (collectieve) streefhuur vraagt aan de BeheerCoöperatie en daarnaast een jaarlijks budget beschikbaar stelt waarmee de BeheerCoöperatie de beheertaken kan uitvoeren (onderhoud, leefbaarheid etc.). De tweede variant is dat de corporatie een lagere collectieve aanvangshuurprijs vraagt dan op basis van hun streefhuren. De exacte lagere aanvangshuurprijs wordt berekend aan de hand van de streefhuur minus de ingeschatte beheerkosten (voor onderhoud, leefbaarheid etc.). De BeheerCoöperatie kan in dit geval budget opbouwen door een hogere huur van de huurders te vragen (of door minder uit te geven aan de beheerkosten).  
Citaat uit: Aan de slag met een BeheerCoöperatie*

Bij een BeheerCoöperatie kan je ook nog eens kiezen tussen een structuur waarbij de BeheerCoöperatie alle woningen huurt van de moeder corporatie en deze woningen als intermediair verhuurt aan de individuele huurders. De andere keuze die je kan maken is om als individuele huurder direct van de moeder corporatie te huren en met de collega huurders afspraken te maken over het onderhoud, de leefbaarheid etc. In de beide gevallen spreek je dan over een Beheerovereenkomst.



Voor- en nadelen van de twee stap constructie versus het omklappen uit 2.1:

De Wbv Utrecht kan kiezen voor uittreden als WoonCoöperatie (met eigendom van de woningen) of als BeheerCoöperatie (zonder eigendom, met minder verantwoordelijkheid, vrijheid en risico).

<b>Voordelen WoonCoöperatie:</b>	<b>Nadelen WoonCoöperatie:</b>
Het eigendom van het vastgoed komt in handen van de Coöperatie, zodat er maximale zeggenschap ontstaat voor de bewoners, zonder last te ervaren van de Woningwet.	Het eigendom van het vastgoed komt in handen van de Coöperatie, zodat de bewoners coöperatief de zorgen en het risico van het vastgoed dragen.
De voordelen van een fusie zijn verder identiek (zie 2.2)	De nadelen van een fusie zijn verder identiek (zie 2.2)
De voordelen van de WoonCoöperatie zijn identiek (zie 2.1)	De nadelen van de WoonCoöperatie zijn identiek (zie 2.1)

<b>Voordelen BeheerCoöperatie:</b>	<b>Nadelen BeheerCoöperatie:</b>
De fusiepartner behoudt bij de variant van de BeheerCoöperatie het eigendom van de woningen, zodat zij ook besluiten neemt over groot onderhoud of de verkoop van woningen, zoals beschreven bij fusie.	Bij de keuze voor een BeheerCoöperatie zal elke vijf jaar moeten onderhandelen over de voorwaarden van het beheer, groot onderhoud etc.
De voordelen van een fusie zijn verder identiek (zie 2.2)	De fusiepartner behoudt bij de variant van de BeheerCoöperatie het eigendom van de woningen, zodat zij ook besluiten neemt over groot onderhoud of de verkoop van woningen, zoals beschreven bij fusie.
	De nadelen van een fusie zijn verder identiek (zie 2.2)

Kortom: De oplossingsrichting van de twee stap constructie biedt de goede eigenschappen van de omzetting (gehele vrijheid buiten de Woningwet) en van de fusie (eenvoudig uit te voeren). Kenmerkend van de eerste variant binnen dit scenario 3 (de WoonCoöperatie) is dat de genoemde vrijheid direct leidt tot meer verantwoordelijkheid en risico, maar niet zoveel meer risico dan in de huidige situatie van de Wbv Utrecht. Alleen het ultieme risico van een faillissement is groter als WoonCoöperatie dan bij de huidige Wbv Utrecht en groter dan bij de BeheerCoöperatie.

De andere variant binnen dit scenario 3 (de BeheerCoöperatie) levert een lager risico profiel op, maar daar staat tegenover dat je elke vijf jaar moet onderhandelen met de moeder corporatie over de verdeling van de taken (onderhoud, verhuur, leefbaarheid etc.) ten opzichte van de hoogte van de budgetten, die je krijgt van de moedercorporatie. De BeheerCoöperatie levert dus minder zelfstandigheid dan een WoonCoöperatie, maar ook minder risico's.

Het is financieel voor de moeder corporatie gunstiger als het uittreden gebeurt als BeheerCoöperatie (waarbij het vastgoed bij de moeder blijft) dan als WoonCoöperatie (waarbij het vastgoed mee gaat naar de Coöperatie). In bijlage 4 wordt dit verschil in een rekensom zichtbaar.



## 2.4 De Gemeentelijke reactie en overige gesprekken

### Reactie Gemeente Utrecht:

Op 9 juli hebben we in het tweede gesprek met de twee verantwoordelijke ambtenaren gehoord dat de Gemeente Utrecht contact heeft gehad met de Gemeente Den Haag over de casus van de WoonCoöperatie Roggeveenstraat (van Haagwonen) en met de ambtenaar van het ministerie van BZK. Daaruit heeft de Gemeente de conclusie getrokken dat de situatie in Utrecht veel eenvoudiger is dan de Haagse casus. Elk van de drie alternatieven hoeft volgens de Gemeente daarom niet zo lang te duren, mits BZK meewerkt aan de variant van het omklappen.

De Gemeente heeft namelijk geen principiële bezwaren tegen een fusie. De variant van een fusie met een uittreden als BeheerCoöperatie zien zij niet als bezwaarlijk, want dan is het volkshuisvestelijke bezit in eigendom bij een moeder corporatie. Voor een twee stap constructie met een WoonCoöperatie (met vastgoed in bezit van de Coöperatie) wil de Gemeente dat de sociale woningbouwregels van de Gemeente intact blijven. Dat moet vastgelegd worden in de statuten en mogelijk ook als extra beding in de erfpachtregeling die Wbv Utrecht circa vijf jaar geleden heeft afgesloten met de Gemeente.

De ambtenaren lieten blijken dat de discussies rondom Coöperaties altijd gevoerd wordt vanuit een groep enthousiaste huurders, die nog moeten bewijzen of zij een goede verhuurder kunnen zijn. De Wbv Utrecht heeft dit al 100 jaar bewezen en daarom voelen alle gesprekspartners zich comfortabeler bij dit soort gesprekken met onze delegatie dan met een groep onbekende huurders. We zijn uit elkaar gegaan dat de kern van deze notitie met de ambtenaren gedeeld wordt en dat zij hierop schriftelijk zullen reageren.

### Gesprekken met Haagwonen en Cooplink:

We hebben veel geleerd van deze gesprekken, waarbij als belangrijkste boodschap is overgebleven: Zorg voor een vitale groep mensen, die zich als kartrekkers opstellen. Na het proces van de omzetting keert snel de rust terug, want dan blijft er het verhuren en beheren van de woningen over. Nadat het project van een overgang naar een andere rechtsvorm afgerond is kunnen de kartrekkers zich eigenlijk ook weer terugtrekken. Het bestuur kent zodoende twee soorten deelnemers: (i) de kartrekkers die het leuk vinden om de puzzel te maken en te onderhandelen en (ii) de opvolgers van deze kartrekkers die zorgen dat de woningen goed blijven in onderhoud, in leefbaarheid en in verhuurde staat.

Kortom: De Gemeente begrijpt wat Wbv Utrecht wil en staat hier in eerste instantie sympathiek tegenover, zolang als de volkshuisvestelijke belangen geborgd blijven. Uit de andere gesprekken leren we hoe belangrijk het is dat de bewoners zelf de kar gaan trekken, want dat zal na de mogelijke omzetting in een Coöperatie een belangrijke succesfactor zijn. Bij een fusie neemt de moeder corporatie alle taken en verantwoordelijkheden over en is alleen een assertieve en deskundige huurderscommissie van belang.



### 3. Beschrijving mogelijke partners:

De Regio Utrecht kent 19 corporaties van heel groot tot heel klein. Om diverse redenen hebben we het onderzoek gericht op drie corporaties die elk een redelijke partner zouden kunnen zijn van de Wbv Utrecht. In het vervolgtraject is het goed mogelijk om andere corporaties te benaderen.

De onderzochte potentiële kandidaten voor partnerschap zijn:

Mitros	30.000 woningen, Utrecht
Bo-Ex	8.200 woningen, Utrecht
RK Woningbouwvereniging	1.000 woningen, Zeist

#### Mitros op 19 juni:

Het viel op hoezeer de gesprekspartners van Mitros gecharmeerd waren door onze insteek, want dit soort gemeenschappen zijn toch de basis van de volkshuisvesting, of woorden van soortgelijke strekking. Zij zien geen heil in een fusie, want 'bij een fusie van Wbv Utrecht zou deze groep volstrekt vermorzeld worden door de bureaucratie van Mitros.' Daarnaast heeft Mitros gekozen voor efficiënt beleid voor onderhoud en verduurzaming, zodat om deze redenen Mitros afscheid heeft genomen van oud en monumentaal bezit. Dat is typisch een Mitros strategie, want er zijn genoeg corporaties die dit oude bezit koesteren, aldus de beide heren.

De heren zouden het prachtig vinden als het ons lukt om de eerste variant (het omklappen) te realiseren. Zij waren gepast onder de indruk van onze insteek met BZK en Aw en hopen dat dit een succes wordt.

Tenslotte hebben we gesproken over de derde variant, namelijk fuseren en uittreden als WoonCoöperatie. Mitros vindt deze twee stap constructie het meest interessant. Hierbij denken ze dan niet aan de subvariant van de BeheerCoöperatie, maar aan de subvariant van de WoonCoöperatie (als een zelfstandige woonvereniging met bezit), want bij de BeheerCoöperatie zou Mitros eigenaar van oud, monumentaal bezit blijven en dat past niet in de strategie (een strategie om de risico's van het vastgoed te reduceren, door verjonging van het bezit en verbeteringen in de gemiddelde EPA scores). Mitros wil in principe bijdragen aan een twee stap constructie met een WoonCoöperatie, zodat voor het behoud van de volkshuisvestelijke spirit van deze 91 huurders en voor de goede verdeling van de sociale sector binnen de stad Utrecht. Eventueel wil Mitros ook diensten verlenen om Wbv Utrecht goed te organiseren.

#### Bo-Ex op 18 juni:

Bo-Ex heeft enige ervaringen met bijzondere complexen die behouden blijven onder participatie met de bewoners, zoals 'Het Nieuwe Woonhuys'. Samen geven zij een indruk van een gedegen, misschien wat klassieke, corporatie. Verder beschrijft Bo-Ex dat zij het druk hebben met efficiency maatregelen binnen de organisatie en dat zij nadenken over structurele verbeteringen (verduurzaming) van hun vastgoed. Zij reageerden enthousiaster toen zij in de brochure konden lezen dat Wbv Utrecht zo'n lage schuldenlast heeft. Medio juli heeft de bestuurder telefonisch nog eens laten weten dat het MT van Bo-Ex enthousiast was om deel te nemen aan een van de voorgestelde oplossingsrichtingen.

We hebben zelf geconcludeerd dat het misschien verstandig is om contact op te nemen met de bewoners van Het Nieuwe Woonhuys.



### RK Wbv Zeist op 12 juni:

De directeur-bestuurder begreep de vraagstelling van het omgaan met de regeldruk heel goed, want ook de RK is een relatief kleine corporatie. Binnen de regio zoekt de RK actief vormen van samenwerking met collega corporaties, terwijl RK toch ruim 1.000 woningen verhuurt.

Het Ondernemingsplan van RK beschrijft dat de corporatie zelfstandig wilt blijven, maar het bestuur spreekt met de leden over een omzetting naar een stichting (want de Woningwet is onhandig voor verenigingen). De vereniging heeft 48 leden. RK is gericht op 'klein blijven' met focus op bereikbaarheid met een gematigd huurbeleid. Accent op sociale huur en toegang tot de middenhuur. Verder is de RK financieel gezond en heeft de corporatie ambitieuze plannen om te investeren in 300 tot 500 nieuwe woningen, plus het versneld verduurzamen van (eerst) alle grondgebonden woningen en daarna ook de flats (minimaal label A).

Volgens de bestuurder passen de kenmerken van de Wbv Utrecht, inclusief een gematigd huurbeleid, precies bij de bedrijfscultuur van de RK ook al focust de RK zich alleen op Zeist. Hij vraagt zich af hoe de Gemeente Utrecht staat tegenover deze mogelijke ontwikkelingen. Dezelfde dag heeft de bestuurder ons gesprek en de brochure in de RvC besproken.

Medio juli hebben we hem telefonisch nogmaals gesproken. Hij vertelde dat zijn RvC heel prettig en enthousiast gereageerd heeft op dit initiatief. De bestuurder heeft de werkgroep uitgenodigd te komen kijken hoe de RK oude (vooroorlogse) panden in Zeist heeft opgeknapt en op een beter isolatieniveau heeft gebracht. De werkgroep mag ook kennis komen maken met actieve leden uit de vereniging.

### Kortom:

De drie corporaties reageerden allemaal enthousiast. Mitros blijft bij hun strategie en wil het vastgoed niet in eigendom verkrijgen, maar wel meewerken aan een twee stap constructie. Bo-Ex reageerde in eerste instantie wat zakelijker, maar kwam daarna enthousiast terug. De RK Zeist ligt qua omvang, sfeer en insteek voor het behoud van oude panden het dichtst tegen de cultuur van de Wbv Utrecht. Het is onbekend hoe lang de RK nog een woningbouwvereniging blijft, zodat de fusie (relatief) eenvoudig is.

## 4. Conclusies en advies

### Conclusies:

- 1) Uit het onderzoek blijkt dat de ideeën van de Wbv Utrecht ontvangen worden met de ‘wind in de zeilen’. Niemand heeft een negatieve indruk achtergelaten of gewaarschuwd voor mogelijke gevolgen. BZK en Aw hebben zich heel constructief opgesteld.
- 2) Als nuancering tot de eerste conclusie is het duidelijk dat BZK liever geen moeilijke constructie wil met het direct omzetten in een WoonCoöperatie, zoals beschreven in 2.1. Deze constructie is ingewikkeld, het scheidt mogelijke precedents en waarom zou je moeilijk doen als er gemakkelijkere oplossingsrichtingen zijn? De werkgroep ziet deze complicaties ook.
- 3) De fusie is een beproefde methode voor het reduceren van het behapbaar maken van de regeldruk. In het fusieproces zou Wbv Utrecht kunnen onderhandelen over de voorwaarden van de verkrijging van het vastgoed. De partners zien waarschijnlijk ook de ‘winst’ in de zogenaamde stille reserves van Wbv Utrecht (= waarde van het vastgoed minus de uitstaande leningen).
- 4) De twee stap constructie van eerst een fusie en daarna een omvorming naar een Coöperatie lijkt goed te kunnen werken. De variant met het uittreden als BeheerCoöperatie is voor de moeder corporatie financieel gunstiger.
- 5) De discussie met de leden zal moeten gaan over twee belangrijke zaken:
  - a. Willen de leden een fusie of een twee stap constructie, met uittreden als Coöperatie?
  - b. Willen de leden bij een twee stap constructie een WoonCoöperatie (met eigendom van de woningen) of een BeheerCoöperatie (zonder eigendom van de woningen).

De discussie bij (a) gaat over de mate van (democratische) zeggenschap over het eigendom en het volkshuisvestelijke beleid versus de veiligheid van een gedegen paraplu van een moeder corporatie. De discussie bij (b) gaat over de vrijheid om te beslissen over het beheer van de woningen (bij de BeheerCoöperatie) versus de wens om de gehele verantwoordelijkheid en risico over het vastgoed te dragen (bij de WoonCoöperatie).

- 6) De Gemeente Utrecht wil in principe meewerken aan het omvormen naar een andere rechtspersoon, zolang als de volkshuisvestelijke randvoorwaarden van het bezit intact blijven. Dit soort randvoorwaarden willen zij juridisch goed geborgd zien.
- 7) Mitros acht zichzelf geen goede partner voor een fusieproces, maar wil wel meewerken aan een twee stap constructie met een WoonCoöperatie (waarbij de Coöperatie de woningen koopt). Bo-Ex en RK Zeist zijn enthousiast, maar hebben zich niet uitgesproken over een oplossingsrichting. Waarschijnlijk hebben ze - vanwege het financiële voordeel - een voorkeur voor een fusie of een twee stap constructie met een BeheerCoöperatie (om dezelfde financiële reden).
- 8) Het is ons verteld dat een sterke - vitale - vereniging (of eigenlijk een vitaal bestuur van 3 tot 5 mensen) een cruciale succesfactor is voor het slagen van de vernieuwing. Deze kartrekkers hebben als belangrijkste taak om de overgang van de structuur goed in te bedden bij alle leden. De kartrekkers kunnen zich min of meer terugtrekken en/of omgezet worden tot een ‘gewoon bestuur van de vereniging’ nadat de belangrijkste onderhandelingen & besluiten en de omzetting afgerond zijn.
- 9) De werkgroep zou ook moeten bedenken hoe we de leden maximaal kunnen betrekken om na een ALV in het najaar te kiezen voor één voorkeur scenario, dat in detail wordt uitgewerkt. Idealiter wordt het voorkeurscenario uitgewerkt tussen oktober 2019 en jan./febr. 2020. Daarna zou voor april 2020 een ALV moeten besluiten om akkoord gaan met het voorgelegde voorstel. Hiervoor moeten er tussentijds bewonersavonden belegd worden.
- 10) Een uitwerking van enig besluit zal dus op zijn vroegst voor de zomer van 2020 tot stand komen. Er moet uitgezocht worden wat voor formele besluitvorming hiervoor nodig is.





### **Advies van de werkgroep:**

*De werkgroep heeft op 19 september het concept van dit onderzoek voor de tweede keer besproken een aangepast waar dat nodig was, meestal voor de duidelijkheid van de lezer. Vervolgens hebben de leden van de werkgroep de volgende advies geformuleerd dat zij aan de bewoners van Wbv Utrecht willen voorleggen.*

De werkgroep herbevestigt de conclusie van de ALV van maart 2019 dat er een te grote regeldruk is voor een corporatie van de omvang van Wbv Utrecht. Tevens concludeert de werkgroep dat het leren omgaan met deze regeldruk geen duurzame oplossing biedt.

De werkgroep vindt dat deze memo met de beschrijving van het onderzoek van de afgelopen maanden voldragen genoeg is om eerst te bespreken met de bewoners en daarna voor te leggen aan de ALV voor de besluitvorming *over het uitwerken van een scenario in detail.*

De werkgroep is van mening dat scenario 1 (het omklappen van Wbv Utrecht in een WoonCoöperatie) geen verstandige oplossing is. De belangrijkste argumenten zijn dat dit scenario nog niet eerder heeft plaatsgevonden in Nederland en dat daardoor teveel onzekerheden zijn over het succes van dit scenario. Een ander argument is dat hetzelfde resultaat behaald kan worden met scenario 3 (namelijk eerst fuseren en dan uittreden als WoonCoöperatie).

Advies: De werkgroep adviseert de leden van de Wbv Utrecht om scenario 3 met de variant WoonCoöperatie in detail uit te werken met de drie genoemde mogelijke partners. Dit advies is een afweging van de voor- en nadelen, in combinatie met de weging van de criteria van de bewoners uit het begin van dit project (zie bijlage 5).

De randvoorwaarde bij dit advies is dat er gekwalificeerde kartrekkers bereid zijn om deze transitie van Wbv Utrecht naar een WoonCoöperatie mogelijk te maken én dat er bewoners bereid zijn om vanaf 2020 te acteren als de potentiële beheerders van de WoonCoöperatie ná de transitie.

Als aan deze randvoorwaarde niet voldaan kan worden dan adviseert de werkgroep om een fusie voor te bereiden met de RK Wbv Zeist.

## Bijlage 1: Diverse begrippen kort uitgelegd

- A. Autoriteit Woningcorporaties (AW): Controleert de corporaties namens de Minister
- B. BeheerCoöperatie: Een groep huurders die samen besluiten een vereniging op te richten om het beheer van hun woningen over te nemen van een corporatie, maar niet het eigendom verkrijgen.  
Het Bestel: Een formele term dat een corporatie onderdeel is de sociale woningbouw, zoals bedoeld in de Woningwet. Elke corporatie is ooit toegetreden tot dit bestel en kan er daarna niet meer uit (gesloten systeem).  
Bestuur: Elke woningbouwvereniging of stichting wordt geleid door een bestuur of een (directeur-) bestuurder.  
Borging: De corporaties binnen het bestel hebben met elkaar afgesproken garant te staan voor elkaar. Dat wordt uitgevoerd via het WSW.
- C. Coöperatie: Een groep huurders die samen besluiten een vereniging op te richten om het beheer van hun woningen over te nemen van een corporatie. Als deze vereniging het eigendom verkrijgt dan noemen we het een WoonCoöperatie en als het alleen het beheer overneemt dan noemen we het een BeheerCoöperatie.
- E. Energietransitie: De Nederlandse overheid heeft besloten dat Nederland 'van het gas af moet'. Simpelweg gezegd wil Nederland daarmee geen (of minimale hoeveelheid) fossiele brandstoffen verbruiken en vooral overgaan op het gebruik van duurzame energiebronnen.
- G. Gemeentelijke verordening: De Gemeente Utrecht gebruikt (al jaar en dag) haar gemeentelijke bevoegdheid met regelgeving voor de (sociale) woningbouw in de stad. Deze regels staan los van de Woningwet en hebben dus ook niets te maken met het bestel. Bij alle varianten in deze notitie blijven de Gemeentelijke regelgeving van kracht.
- H. Huurprijzenwet: De Huurprijzenwet staat ook los van de Woningwet en blijft dus ook van kracht voor elke variant in deze notitie. Deze wet regelt de zogenaamde puntentellingen e.d.
- L. Leefbaarheid: Leefbaarheid is een begrip dat gebruikt wordt voor het aangenaam wonen buiten de woning zelf. Het gaat dus over aspecten zoals veiligheid en schoonheid rondom de woningen.  
Leegstand: Elke maand dat een woning leegstaat na het vertrek van een huurder levert geen geld op. Alle verhuurders sturen zodoende op het reduceren van de leegstand.
- P. Passend toewijzen: Een corporatie moet volgens de Woningwet woningen toewijzen aan huurders die passen bij hun inkomen en huishouden.  
Puntenstelsel: Het puntenstelsel is een systeem waarmee de maximaal redelijke huurprijs van een woning berekend kan worden. Dit geldt niet voor woningen in de vrije sector.
- R. Raad van Commissarissen (RvC): Een corporatie heeft altijd een intern toezichthoudend orgaan. Dit orgaan (soms heet het Raad van Commissarissen of soms een Raad van Toezicht; dit zijn twee namen voor een identieke functie). De RvC houdt toezicht op het bestuur, maar is niet 'de baas van de baas'. De bestuurder bestuurt de stichting/vereniging en de RvC oordeelt of dit goed gebeurt.
- T. Toegelaten Instelling (TI): Een Toegelaten Instelling is het formele begrip voor een corporatie die 'is toegelaten tot het bestel' (zie Bestel).
- V. Verhuurdersheffing: De verhuurdersheffing is een belasting van de overheid op alle verhuurders, die meer dan 50 woningen verhuren. Jaarlijks brengt dit meer dan € 2 miljard op. De verhuurdersheffing is niet hetzelfde als de Saneringsheffing, die de corporaties betalen om enkele grote verliezen bij corporaties op te vangen, zoals het Vestia debacle (zie borging).
- W. Woningwet: De Woningwet is in 2015 fors aangescherpt naar aanleiding van de Parlementaire Enquête Woningcorporaties uit 2014. De Woningwet beschrijft wat de corporaties in het bestel mogen en moeten doen.  
WoonCoöperatie: Een groep huurders die samen besluiten een vereniging op te richten om het eigendom en het beheer van hun woningen over te nemen van een corporatie.  
WSW: deze afkorting staat voor het Waarborgstelsel Sociale Woningbouw, de organisatie die de onderlinge borging van de corporaties verzorgt.



## Bijlage 2: Meer uitleg van de werkvormen

### Wat is een Coöperatie in de woningbouw ?

De Woningwet van 2015 heeft deze nieuwe rechtsvorm van een woningbouw corporatie met het woord 'WoonCoöperatie' gecreëerd als een alternatief voor huren of kopen. Het stelt de bewoners van een Coöperatie in staat in gemeenschappelijk verband meer regie te krijgen over hun woning en de directe woonomgeving. De leden van de Coöperatie nemen het beheer van de woningen in eigen hand en hebben zodoende meer invloed op de gewenste kwaliteit van het wonen. De wetgever had daarbij een groeiende groep mensen voor ogen die ideeën hebben om collectief samen te wonen, bijvoorbeeld voor ouderen met een bepaalde mate van zorg. Concreet gaat dit over de situatie dat een groep huurders bij een (grote) corporatie iets willen organiseren.

De drijfveer van een Coöperatie moet dus vanuit de deelnemers komen die meer zelf willen beslissen en doen met hun woning en woonomgeving. Een extra vereiste - uit de Woningwet - voor een Coöperatie is dat meer dan de helft van de leden van de Coöperatie een jaarinkomen heeft van maximaal (afgerond) € 40.000,- per huishouden.

Vanuit het ministerie is een actieprogramma opgezet die zich richt op drie typen van een Coöperatie. Dit programma is officieel afgelopen per januari 2019. Platform 31 leverde de projectleider voor dit actieprogramma, dat recent door de minister is gecontinueerd ([link naar Platform 31](#)).

Op de website van Cooplinc is een goed en informatief overzicht te lezen over de Coöperatie. In Utrecht en omgeving zijn er zes voorbeelden van vormen van coöperatief wonen. Vijf van de voorbeelden zijn 4 tot 40 woningen groot. Alleen Wishing Well West heeft een flinke omvang van 350 woningen. Utrecht: Wishing Well West; Contact & Muziek; Overhoop; De Witte Wolf; De Bilt: Bewoners Sandwijkstraat; Bunnik: De Kamp (zie [www.cooplink.nl](http://www.cooplink.nl))

### Uitleg van de 3 typen van coöperaties:

- 1) **BeheerCoöperatie;** Dit zijn huurders die hun woningen waarin ze nu wonen in zelfbeheer overnemen van de corporatie. Bij een BeheerCoöperatie nemen de bewoners de meeste activiteiten van de Wbv Utrecht over en blijft alleen het eigenaarschap achter bij Wbv Utrecht. De WoonCoöperatie van dit type wordt zodoende verantwoordelijk voor de exploitatie van het vastgoed, waarbij bepaalde strategische beslissingen door de Wbv Utrecht worden genomen. De regedruk blijft echter bestaan, want de Wbv Utrecht bestaat nog steeds als eigenaar en moet toezien dat bijvoorbeeld het toewijzen wordt uitgevoerd conform de huidige regelgeving.
- 2) **Vastgoedcoöperatie of WoonCoöperatie;** Dit zijn huurders die de woningen kopen van de corporatie (het eigendom overnemen). Er zijn maar weinig WoonCoöperaties tot stand gekomen vanwege de complexe regelgeving en het probleem van financiering (door de onbekendheid van deze constructie bij de banken). Er zijn strenge regels voor corporaties om woningen te verkopen, maar de corporaties mogen - onder speciale voorwaarden - een korting geven op de marktwaarde bij verkoop aan huurders.

De huurders die een WoonCoöperatie oprichten en met deze WoonCoöperatie de woningen kopen. Het bestuur van de WoonCoöperatie moet een bank met een business case overtuigen dat de



leden borg staan voor goede huurbetalingen, dat het vastgoed geen achterstallig onderhoud heeft etc. De ervaring van 100 jaar bij de Wbv Utrecht maakt deze drempel aanmerkelijk kleiner.

Via Platform 31 zijn diverse brochures te vinden die stappenplannen beschrijven wat de groep bewoners met elkaar moet afspreken. Hierbij kan je denken aan het oprichten van een coöperatie en het opstellen van een businessplan om de bank te overtuigen voor de benodigde financiering. De bank zal dan bijvoorbeeld kijken naar de gemiddelde netto cash flow van Wbv Utrecht over de afgelopen drie jaar, want dat zegt iets over de mate van zekerheid dat de WoonCoöperatie de rente kan betalen van de financiering. Dit zou in een later stadium uitgewerkt moeten worden.

Platform 31 heeft voor 2018 bij het ministerie gesprekken gevoerd om deze werkvorm in te zetten om (zeer) kleine corporaties om te zetten in een WoonCoöperatie. Wbv Utrecht blijft dan achter als een lege huls, waarover afspraken (over schulden, vermogen etc.) gemaakt moeten worden met een collega corporatie. In feite zou de Wbv Utrecht dan uit het bestel stappen en dus minder regeldruk uit het bestel ervaren (en ook geen borging bij WSW). Bij deze (nu nog theoretische) mogelijkheid verkrijgen de bewoners meer zeggenschap dan in de Wbv Utrecht en (dus) ook meer gezamenlijk risico over de bedrijfsvoering en investeringen. Verder blijft diverse andere regelgeving van kracht, zoals regels over huurbescherming, over huurprijsstijging en gemeentelijke regelgeving over het toewijzen van huurders.

- 3) **Bouwcoöperatie:** De oprichting van een groep mensen die samen nieuwe woningen bouwen en beheren met de rechtsvorm van een WoonCoöperatie.

#### Conclusies:

- i. De opzet van een Coöperatie is dat een groep huurders uit een bestaande corporatie stapt om meer zeggenschap te krijgen of een groep mensen die zelf woningen willen bouwen met meer (financiële) mogelijkheden. De bewoners van Wbv Utrecht willen niet uit de corporatie stappen om meer zeggenschap te verkrijgen in een Coöperatie. Daar ging de vraagstelling van de werkgroep niet over.
- ii. Het zou interessant zijn als de organisatievorm van de Wbv Utrecht zich om kan vormen tot een Coöperatie en op deze manier uit het bestel van de sociale woningbouw kan stappen. Dit is zeker niet de bedoeling geweest van de wetgever bij het opstellen van de Woningwet in 2015.

## Bijlage 3: Werkvormen in een tabel met de (juridische) effecten

	Nul optie	I	II	III
Gebruikte termen	<b>Corporatie</b>	<b>BeheerCoöperatie</b>		<b>WoonCoöperatie</b>
alternatieve termen	Woningbouwver. Utrecht	Beheercoöperatie	Beheercoöperatie	Zelfstandige Woonvereniging
Constructie	WBV is eigenaar en verhuurder	<b>Corporatie</b> = eigenaar en verhuurt; huurders hebben coöp. afspraken over taken	<b>Corporatie</b> = eigenaar en verhuurt aan Coöp. die verhuurt aan individuen	<b>WoonCoöperatie</b> = eigenaar, die verhuurt aan individuen
Eigenaar	<b>Corporatie</b>	<b>Corporatie</b>	<b>Corporatie</b>	<b>WoonCoöperatie</b>
Klein onderhoud, leefbaarheid, toewijzen, incasso	<b>Corporatie</b>	<b>Corporatie</b> wijst toe + incasso; <b>BeheerCoöperatie</b> : toewijzen + klein onderhoud	<b>BeheerCoöperatie</b>	<b>WoonCoöperatie</b>
Groot onderhoud	<b>Corporatie</b>	<b>Corporatie</b>	<b>Corporatie</b>	<b>WoonCoöperatie</b>
huurcontract	huidige vorm	blijft intact	<b>Beheercoöperatie</b> huurt hele complex van <b>corporate</b> met aanpass. indiv. huurcontract	blijft intact
leegstand	<b>Corporatie</b> wijst toe	<b>Corporatie</b> wijst toe	risico voor BeheerCoöperatie	risico voor <b>WoonCoöperatie</b>
Woningwet	van toepassing, zoals passend toewijzen	van toepassing, zoals passend toewijzen	van toepassing, zoals passend toewijzen	particuliere verhuring, dus alleen gemeentelijke regels
Rol bestuur	Niet behapbare regeldruk	minimaal; alleen beheren	vele verantwoordelijkheden blijven, maar Governance e.d. ligt bij <b>Corporatie</b>	behapbaar, want geen bureaucratie van Woningwet (lijkt op situatie voor 2015, behalve borging)
Intern Toezicht	Bestaande RvC	RvC van moeder-corporatie	RvC van moeder-corporatie	Eigen RvC
Gemeentelijke verordening, o.a. woonvergunning en soms systeem van toewijzen	JA	JA	JA	JA
Huurprijzenwet	JA	JA	JA	JA
Puntenstelsel	JA	JA	JA	JA
Borging via bestel	JA	JA	JA	NEE
huurtoeslag	JA	JA, gelijk huidige situatie	JA, gelijk huidige situatie	JA, gelijk huidige situatie
Verhuurderheffing (doorberekenen aan Coöp?)	JA, met ontheffing tot 50 vhe	JA, door <b>corporatie</b>	JA, door <b>corporatie</b>	JA, zolang in sociale huur, met ontheffing tot 50 vhe
Externe Financiering nodig?	JA	NEE	NEE	JA



## Bijlage 4: Enkele rekensommen

(hier kunnen géén aanspraken aan worden ontleend)

De eerste set rekensommen geeft een indruk wat er gebeurt met de financiën van de organisaties bij de verschillende werkvormen. Wat zijn de risico's van de verschillende werkvormen.

De tweede rekensom geeft een grove indicatie wat er gebeurt met de kosten van de optie WoonCoöperatie, dus de werkvorm waar de Coöperatie, namens de huurders, eigenaar is van de woningen. De kosten bepalen namelijk wat de mogelijke gevolgen zijn voor de huurprijzen. Bij de varianten van een fusie en van een BeheerCoöperatie blijven de huurprijzen met eenzelfde mate van waarschijnlijkheid intact als bij de huidige situatie van de Wbv Utrecht.

### 1. Rekenvoorbeelden voor de organisaties:

#### 1.1. Het omklappen van de Wbv in een WoonCoöperatie:

Stel dat de marktwaarde van de woningen van Wbv Utrecht op € 20 milj. geschat wordt. Stel dat er een regeling van toepassing is dat de WoonCoöperatie de woningen mag kopen voor 50% van de waarde (= € 10 milj.). Stel dat de grote isolatie investeringen van de woningen geschat wordt op € 6 milj. Dan zou de rekensom er in zo'n geval als volgt uitzien:

De WoonCoöperatie leent bij een bank om de woningen te kopen:	€ 10 milj.
Wbv Utrecht investeert in de energietransitie:	€ 6 milj.
Wbv Utrecht moet leningen aflossen ter waarde van:	<u>€ 2 milj. +</u>
Totale kosten Wbv Utrecht:	<u>€ 8 milj. -</u>
Wbv Utrecht verkoopt woningen minus kosten; Houdt dus over	€ 2 milj.

De Wbv Utrecht moet bij het opheffen van de vereniging het restant vermogen afstaan aan het saneringsfonds, dat wil zeggen: € 2 milj. Hoe deze afdracht eruit moet zien is onbekend.

#### 1.2. Een fusie:

Stel dat de marktwaarde van de woningen van Wbv Utrecht op € 20 milj. geschat wordt. Bij een fusie wordt er geen euro betaald voor de waarde van het vastgoed. Stel dat de grote isolatie investeringen van de woningen geschat wordt op € 6 milj. Dan zou de rekensom er in zo'n geval als volgt uitzien:

De fusiepartner reserveert voor de isolatie investeringen (cash geld):	€ 6 milj.
De fusiepartner neemt schuld over ter waarde van:	<u>€ 2 milj. +</u>
Totale kosten voor de fusiepartner	€ 8 milj.

De fusiepartner verkrijgt bij de fusie het vermogen van de marktwaarde van € 20 milj. De corporatie krijgt dit vermogen minus de kosten van € 8 milj., zodat de fusiecorporatie er dus € 12 milj. op vooruit gaat. Deze bedragen gaan over het vermogen; dat is geen cash geld, maar voornamelijk de waarde van het vastgoed. De fusiepartner moet wel € 6 milj. aan cash neerleggen om de grote isolatie investeringen te betalen. Daarvoor zal de fusiepartner extra moeten lenen, maar dat geleende geld steekt de fusiecorporatie in het eigen bezit (verkregen door de fusie).

Het is de vraag of een fusiepartner bereid is om € 6 milj. te investeren in de 91 woningen, waarbij de fusiepartner deze investering moet uitleggen aan hun huidige huurders. Gezien de waarde van- en de courante locatie van- de woningen zou een lening hiervoor geen enkel probleem moeten zijn.



### 1.3. Eerst fuseren en dan uittreden:

Stel dat de marktwaarde van de woningen van Wbv Utrecht op € 20 milj. wordt geschat. Bij een fusie wordt er geen euro betaald voor de waarde van het vastgoed. Stel dat de energietransitie van de woningen geschat wordt op € 6 milj. Dan zou de rekensom er in zo'n geval als volgt uitzien:

	<u>Fusie + WoonCoöp</u>	<u>Fusie + BeheerCoöp</u>
Moeder corporatie krijgt vastgoed om niet:	+ € 20 milj.	+ € 20 milj.
Moeder corporatie neemt schuld over:	- € 2 milj.	- € 2 milj.
Subtotaal	+ € 18 milj.	+ € 18 milj.
Moeder corporatie verkoopt tegen 50% waarde:	- € 10 milj.	n.v.t.
Moeder corporatie investeert in duurzaamheid:	- € 6 milj.	- € 6 milj.
Resultaat moeder corporatie is:	+ € 2 milj.	+ € 12 milj.

Bij het uittreden als WoonCoöperatie verkrijgt de moeder corporatie €10 milj. in cash (van de verkoop), voor de waarde van € 18 milj. van de woningen. Het effect is dat het vermogen van de moedercorporatie met € 8 milj. toeneemt. De moedercorporatie kan de investering in de duurzaamheid uit de cash van de verkoop betalen.

Bij het uittreden als BeheerCoöperatie vindt er geen eigendomsoverdracht plaats, zodat de vermogensaanwas van € 18 milj. geheel bij de moeder corporatie blijft. De moeder corporatie zal alleen € 6 milj. moeten lenen om de investering in de duurzaamheid te financieren. Netto gaat de moeder corporatie er in dit voorbeeld op vooruit met € 12 milj.

## 2. Rekenvoorbeeld voor de huurders:

Uitgaande van de min of meer concrete cijfers van de penningmeester over de huidige situatie:

Huuropbrengsten per jaar: € 700.000,-  
directe kosten verhuur: -/- € 70.000,-  
indirecte kosten: -/- € 200.000,-  
rentelasten: -/- € 60.000,-

Bruto resultaat: € 370.000,-, waarvan € 70.000,- p.j. reservering voor de toekomst.  
Met € 300.000,- per jaar kan je tussen de 7,5 en 12 miljoen Euro lenen, met de huidige rentestand (2,5 tot 4%). In de scenario's van een WoonCoöperatie moet er € 10 milj. geleend worden. Deze lening kan volgens de bovenstaande berekening betaald worden uit de jaarlijkse inkomsten van de huur.

### Conclusie:

Uit de bovenstaande voorlopige rekenvoorbeelden voor de organisaties zou een WoonCoöperatie mogelijk moeten zijn zonder een hogere huur te rekenen. Hierbij is geen rekening gehouden dat:

- de indirecte kosten lager kunnen worden, vanwege de eenvoudigere structuur (= positief);
- het groot onderhoud in de komende jaren lager wordt (= positief);
- de energielasten lager worden door de investeringen in energiebesparende maatregelen (= positief; het resultaat varieert per huishouding);
- er aflossing van de leningen nodig zijn (= negatief);
- de rente op termijn kan stijgen (= negatief).

## Bijlage 5: Werkvormen vergeleken met criteria van de leden

Criteria meerwaarde per werkvorm					
criteria zoals gebruikt in de memo van okt 2018 v 24.09.19					
Criteria:	helemaal van toepassing - beetje van toepassing		helemaal NIET van toepassing		
Groep blijft bij elkaar					
Behoud sociale woningbouw					
Gematigd huurbeleid					
Kwaliteit handhaven/verbeteren					
Kleinschalig	Wbv / WoonCoöp.		BeheerCoöperatie	Fusie met kleine corp.	Fusie met grote corp.
Maximale zeggenschap	Wbv / WoonCoöp.		BeheerCoöperatie	Fusie woningvereniging	Fusie met stichting
Laag risico huurders	Wbv / Fusie		BeheerCoöperatie		WoonCoöperatie
Financieel gezond	Wbv / Fusie		BeheerCoöperatie		WoonCoöperatie
Behapbaar maken voor bestuur/RvC	Fusie	BeheerCoöperatie	WoonCoöperatie		Wbv
<b>legenda:</b> Wbv = huidige situatie					
Fusie = opgaan in andere corporatie					
WoonCoöperatie = Nieuwe Coöperatie koopt de woningen namens de huurders					
BeheerCoöperatie = Nieuwe Coöperatie beheert de woningen gedeeltelijk zelf van een (moeder)corporatie					
geen onderscheid tussen werkvormen					
geen onderscheid tussen werkvormen					
noot : Toegevoegd criterium is risico huurders, want dat is de andere kant van 'zeggenschap'					