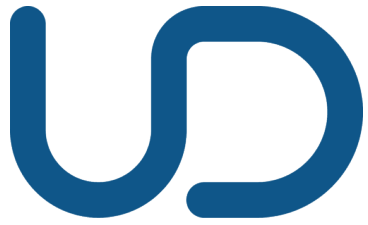




Universal Design

Welkom

**wooncoöperatie
met beperkte vermogensopbouw**



Universal Design

Agenda

- **Voorgeschiedenis en scope**
- **onderzoek**
- **Vervolg**



Universal Design

Voorgeschiedenis en scope

Internationaal vergelijkend onderzoek Ollongren 1 juni 2021

- varianten tussen de traditionele huurwoning en koopwoning.
- waarbij leden eigen vermogen inbrengen
- exclusieve gebruiksrecht kan doorverkocht worden
- In sommige gevallen kan de bewoner zelf kiezen of er meer vermogen ingebracht wordt dan vereist, waarmee de huur dan daalt.
- die we op dit moment in Nederland niet of nauwelijks kennen
- zou ook in Nederland uitkomst kunnen bieden voor woningzoekers in het middenhuursegment of een goedkopere koopwoning.



Universal Design

Voorgeschiedenis en scope

Werkgroep Eigendomsvormen

- 1) Limited Equity Housing Cooperative
- 2) Mutual Home Ownership Society
- 3) Maatschappelijk Gebonden Coöperatief Eigendom
- 4) Community Land Trust



Universal Design

Voorgeschiedenis en scope

	beheercoöperatie	huurcoöperatie	tussenvormen	CPO koop
Initiatieffase	bewoners	bewoners	bewoners	bewoners
planfase	Corp. + bewoners	fonds	fonds	fonds
realisatiefase	corporatie	fonds	fonds	bewoners



Universal Design

Voorgeschiedenis en scope

Verkennde studie:

- casussen
- financieel juridische ontleding en begrippenkader
- Modellen, belemmeringen en mogelijkheden collectieve koop
- en wooncoöperaties met beperkte vermogensopbouw



Universal Design

Definitie

- *amendement Beckerman mbt fonds voor wooncorporaties:*

ICA / VN definitie van de coöperatie:

“Een coöperatie is een autonome organisatie van personen die zich vrijwillig verenigen om te voorzien in hun gemeenschappelijke economische, sociale en culturele behoeften en ambities door middel van een onderneming die gezamenlijk eigendom is en democratisch wordt bestuurd.”

...zonder winstoogmerk waarbij leden bewoners eigen kapitaal inbrengen en huur betalen. De huur wordt daarbij berekend op kostprijs, bevindt zich onder de markthuur en hier mag niet meer dan een gematigde huurverhoging op van toepassing zijn.

Vertaling naar kopersvariant:

eigen kapitaal inbrengen

kostprijs

onder vrije marktwaarde

met beperkte waardeontwikkeling



Universal Design

waarden

Definitie

Coöperaties zijn gebaseerd op de waarden zelfhulp, zelfverantwoordelijkheid, democratie, gelijkheid, rechtvaardigheid en solidariteit. In de traditie van hun oprichters geloven de coöperatie leden in de ethische waarden eerlijkheid, openheid, sociale verantwoordelijkheid en zorg voor anderen.

beginselen

- 1) een vrijwillig en open lidmaatschap,*
- 2) democratische controle door de leden,*
- 3) economische participatie van de leden,*
- 4) autonomie en onafhankelijkheid,*
- 5) opleiding, onderwijs en informatie,*
- 6) samenwerking tussen wooncoöperaties*
- 7) zorg voor de gemeenschap*



Universal Design

Definitie

3^e beginsel Economische participatie

gebruikelijk is dat ten minste een deel van het kapitaal gemeenschappelijk bezit is van de coöperatie.

meestal een beperkte vergoeding, als die er al is, ontvangen voor het kapitaal dat is ingebracht als voorwaarde voor het lidmaatschap.

7^e beginsel

werkt ter bevordering van een duurzame ontwikkeling van hun gemeenschap

Duurzaam uit VN Brundtland-rapport (Our Common Future):
voorzien in de behoeften van de huidige generatie zonder daarbij de mogelijkheden van toekomstige generaties om ook in hun behoeften te voorzien in gevaar te brengen.



Universal Design

Woning en beheer

Coöp heeft beschikkingsmacht over de woning bestemd voor exclusief gebruik door betreffende bewoner; niet alleen de ruimte eromheen.

→ geen VVE

Coöp zorgt voor doorlopend woningbeheer

→ geen CPO



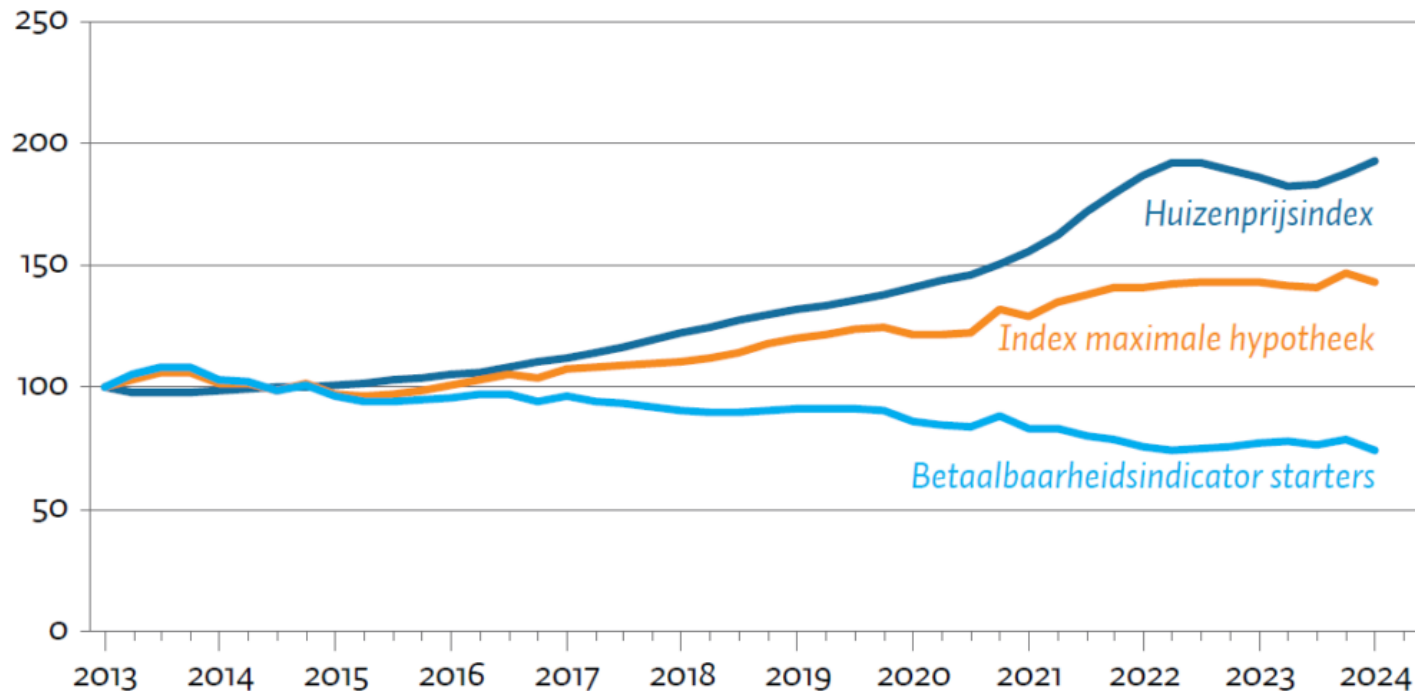
Universal Design

Context



Context: Disfunctionele woningmarkt

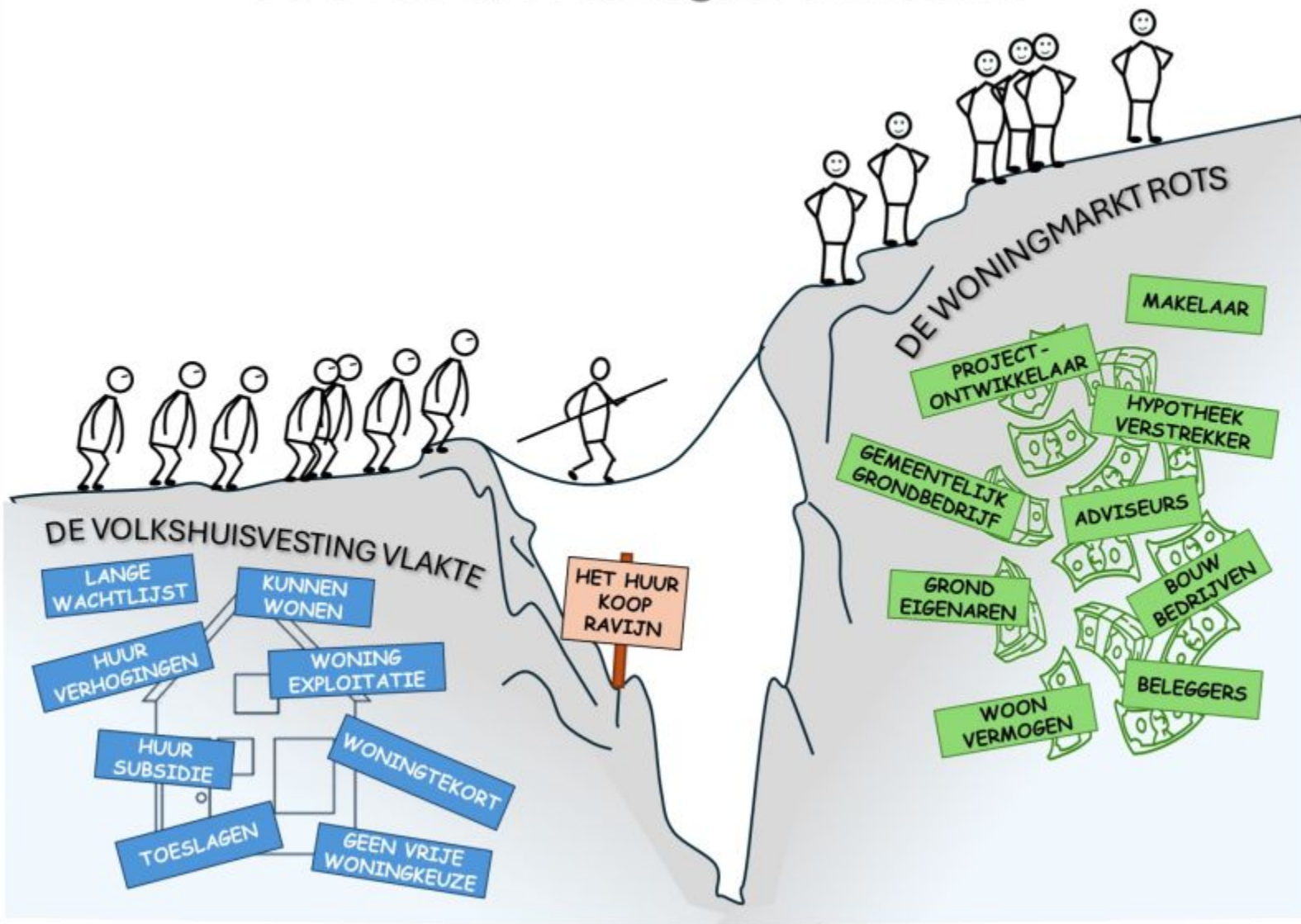
Ontwikkeling van huizenprijzen, leencapaciteit en betaalbaarheid 2013–2024



Data: DNB; CBS | ESB

Context: Disfunctionele woningmarkt

De woon tweedeling in Nederland



Context: Disfunctionele woningmarkt

Wordt betaald voor het bouwwerk of voor het woonrecht?

*Levert de markt ons de beste woning voor de laagste prijs,
of de beste woonplek voor de hoogste prijs?*



Universal Design

Context: Doelgroep tussenvormen

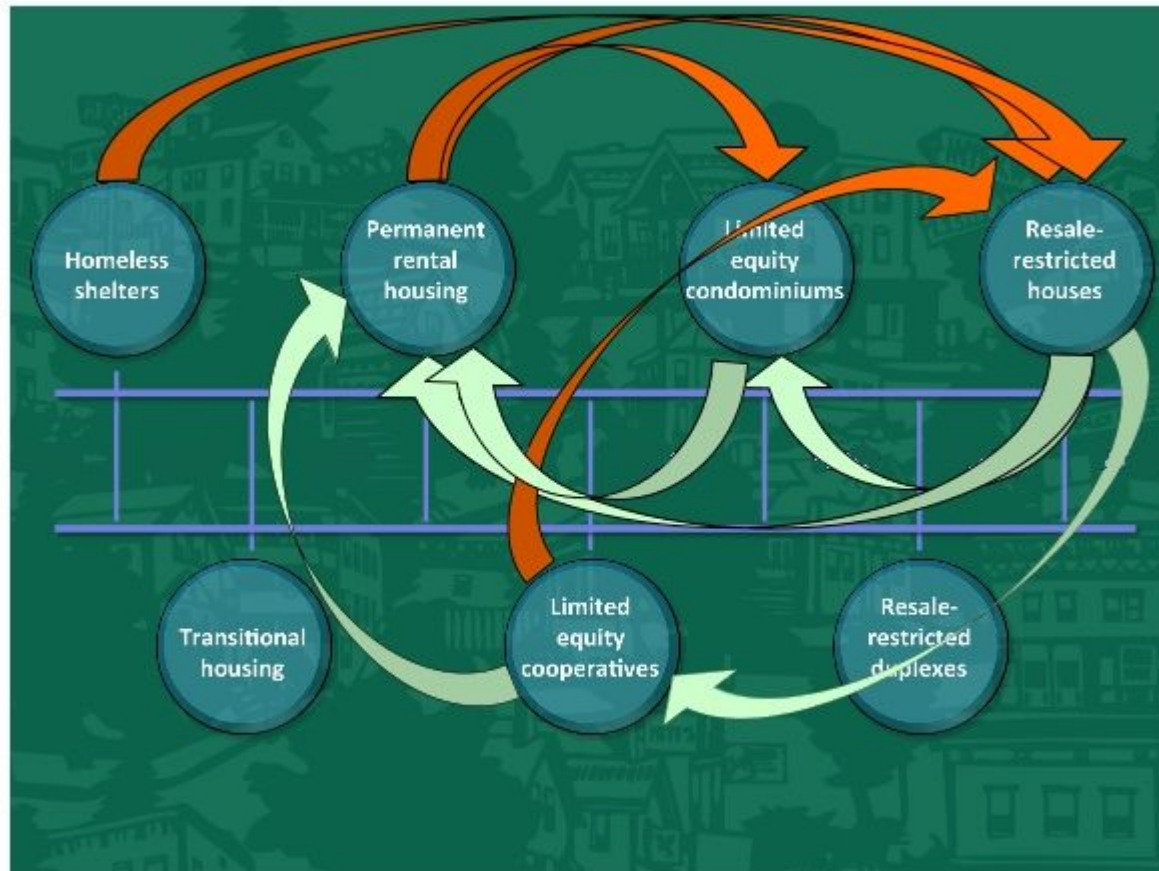
Collectief wonen

- Lagere en Middeninkomens
- Gemixte projecten
- Gebouw met onzelfstandige woningen
- Zelfbouwers



Universal Design

Toegevoegde waarde doorstroming





Universal Design

Terminologie

- **houderschap – bezit – eigendom**
- **recht op bewoning**

- **juridisch en economisch eigendom**
- **blooteigendom en erfpacht**

- **Vermogen:**
 - **Vreemd vermogen**
 - **Vermogen in dode hand**
 - **Vermogen op naam**
 - **Uitgestelde betalingsverplichtingen**

- **Vermogensklem**



Universal Design

Vermogensklem





Universal Design

Vermogensklem





Universal Design

Vermogensklem





Universal Design

Vermogensklem



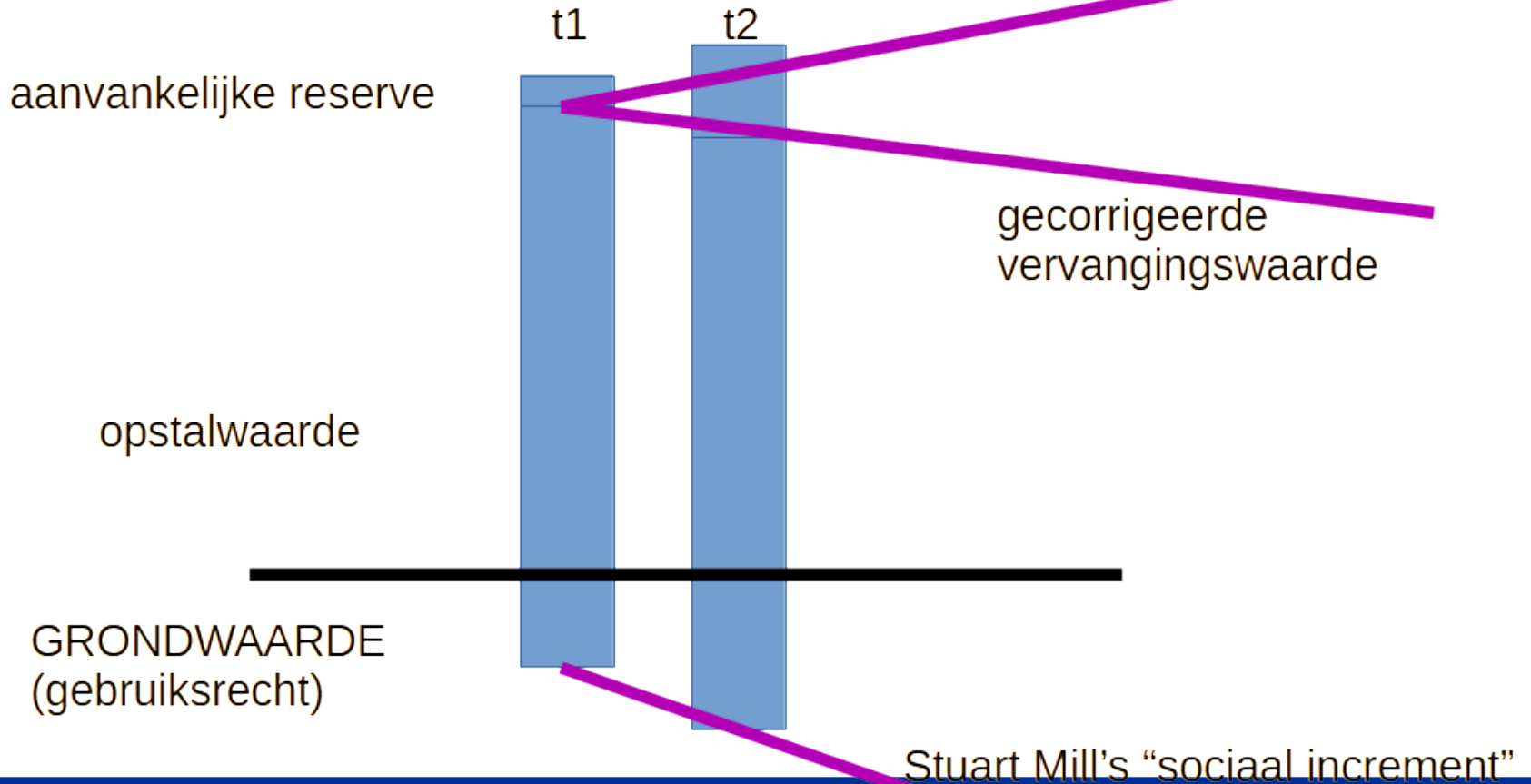


Universal Design

Maatschappelijk Gebonden Coöperatief Eigendom

ONROEREND GOED WAARDE

ontwikkeling bouwkosten

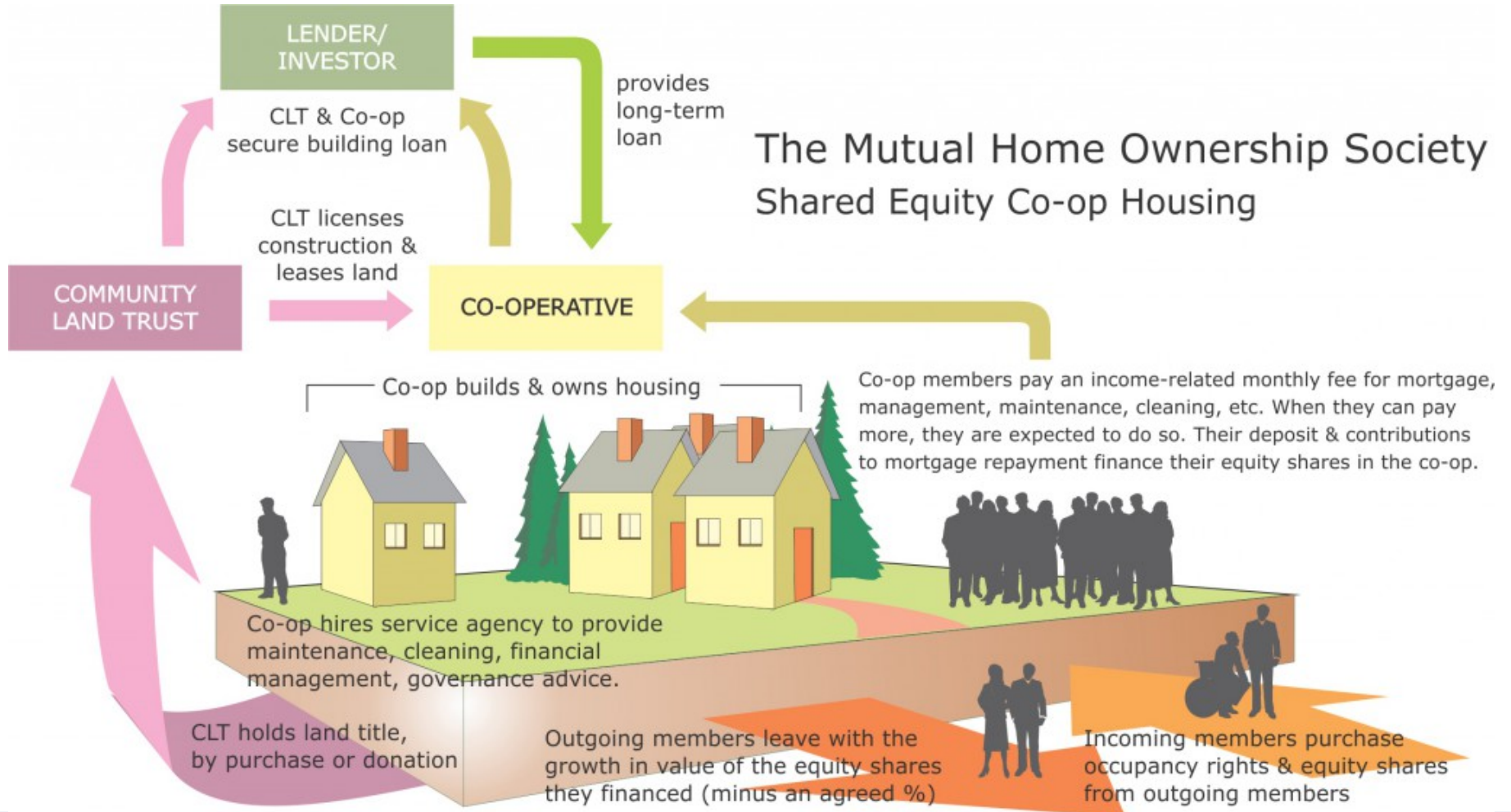




Universal Design

MHOS

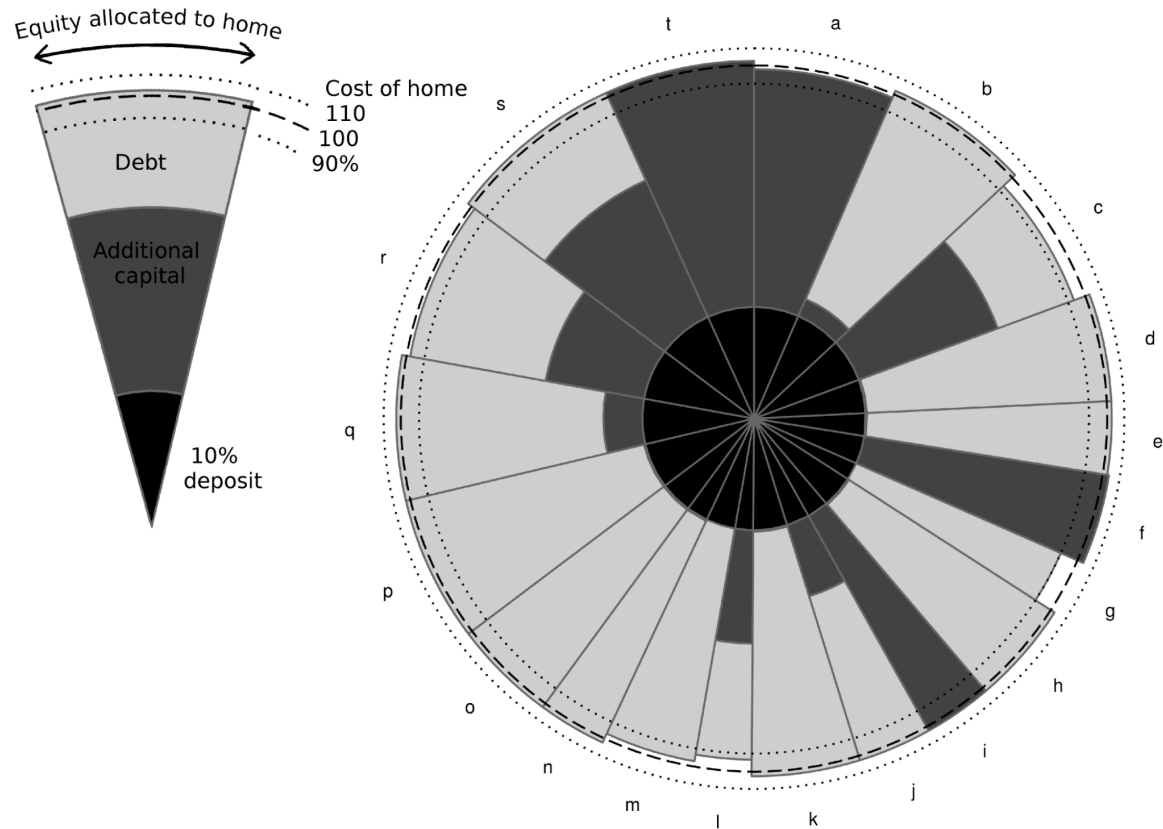
The Mutual Home Ownership Society Shared Equity Co-op Housing





Universal Design

MHOS





Universal Design

Beperkingen

Box1

lidmaatschapsrecht voor 300.000 euro

40.000 euro uit eigen middelen

260.000 geleend van de coöperatie.

5% rente is aftrekbaar voor de inkomstenbelasting.

onderste belastingschijf levert dit 36% korting = 400 euro per maand.

min huurwaardeforfait van 87 euro

belasting**voordeel** van **313 – 0** per maand

Box3

40.00-300.000

6,17% fofaitair remdement

36% vermogensbelasting

Belastrindruk **74 – 500** per maand



Universal Design

Coöperatie S.E.

- EU: volwaardige coöperatieve vennootschappen
- belangeloze distributie van een batig saldo bij liquidatie
- zonder winstoogmerk
- "één lid, één stem"-regel
- reserves en activa zijn gemeenschappelijk bezit, niet-uitkeerbaar en bestemd voor de gemeenschappelijke belangen van de leden
- beperkte rente op obligaties / beperkte winstuitkeringen of vermogensaanwas op aandelenkapitaal

- Geoorloofd preferent beleid t.o.v. commercieel ontwikkelaar
- Hoeft geen vennootschapsbelasting te betalen

- **Coöperatie S.E.**
 - **Rechtspersoon met beperkte vermogensonttrekking**



Universal Design

Fiscaal

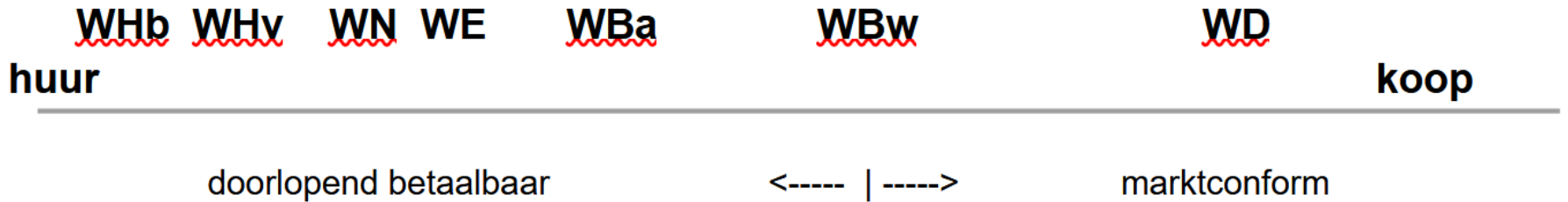
Opties in voorgestelde belastingherziening:

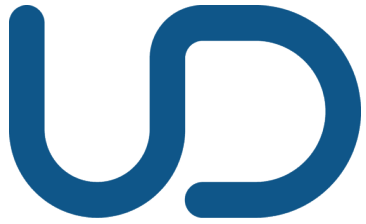
- **Eigendomsneutrale woontoeslag**
- **Box3 Vastgoedrendement**
- **Direct rendement**
- **Indirect rendement**



Universal Design

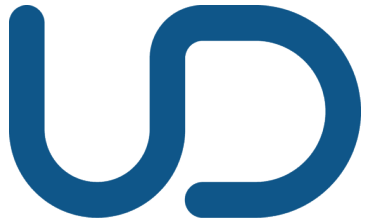
Vormen





Universal Design

- **Wooncoop met nominaal aandeel**
- **Vervolg coöp beperkte vermogensopbouw**
- **Vervolg Coopfonds**



Universal Design

- **Bedankt!**