
Cooplinc | Kennisdeelsessie

Eigen inleg met een eerlijk rendement, kan dat?

Woensdag 18 december 2024

62 aanmeldingen

Kan eigen inleg binnen een wooncoöperatie een eerlijk rendement opleveren? Deze vraag staat centraal in deze sessie. Rob Visser, zelfstandig adviseur in het sociale domein, deelt inzichten uit onderzoek dat hij uitvoerde voor Cooplinc naar verschillende eigendomsvormen en bijbehorende rendementen. Daarna stellen deelnemers hun vragen, die door Rob Visser en door Aart Cooman van de Rabobank worden beantwoord.

Highlights:

- [Wat is eerlijk rendement?](#)
- [Overbruggingsvraagstuk bij eigen inleg](#)
- [Onderhandse leningen](#)

Inleiding

Er bestaan verschillende vormen van eigendom binnen wooncoöperaties. Daarbij spelen vragen over rendement een belangrijke rol. Een wooncoöperatie kan worden gezien als een investering of spaarvorm, maar de vraag is welk rendement redelijk en eerlijk is binnen een collectief woonmodel. Daarnaast zijn er verschillende fiscale en juridische kaders die van invloed zijn op de mogelijkheden binnen wooncoöperaties.

Doelgroepen en perspectieven

Rob Visser vertelt dat er verschillende groepen belanghebbenden zijn, die zich met dit onderwerp bezighouden:

- *Doorstromers*: Mensen die vanuit de koopmarkt kapitaal willen inleggen in een wooncoöperatie en zich zorgen maken over vermogensrisico en belastingdruk.
- *Starters*: Mensen die vermogen willen opbouwen om in de toekomst door te kunnen stromen naar een koopwoning.
- *Onderzoekers*: Experts en beleidsmakers die zich bezighouden met de vraag hoe wooncoöperaties kunnen bijdragen aan een eerlijkere woningmarkt.
- *Overige belanghebbenden*: Mensen die investeren in wooncoöperaties om maatschappelijke of ecologische redenen.

Wat is een eerlijk rendement?

Eerlijk rendement is een subjectief begrip en kan op verschillende manieren worden benaderd:

1. *Financieel rendement*: De mate waarin een investering in een wooncoöperatie financieel rendement oplevert voor de inleggers.
2. *Sociaal rendement*: De maatschappelijke meerwaarde van de wooncoöperatie, zoals betaalbaar wonen, gemeenschapsvorming en ecologische duurzaamheid.

3. *Behoud van maatschappelijk kapitaal*: De vraag of het kapitaal in de coöperatie blijft en in de toekomst opnieuw kan worden ingezet voor gemeenschappelijke doelen.

Eigen inleg en een eerlijk rendement; het blijft een balans tussen financiële haalbaarheid en sociale doelstellingen.

- Een eerlijke verdeling van rendement vraagt om transparante afspraken en regelgeving.
- Fiscale wetgeving biedt nog weinig ruimte voor sociale woonvormen, maar er zijn ontwikkelingen gaande.
- Investeren in een wooncoöperatie brengt risico's met zich mee, maar ook maatschappelijke meerwaarde.

Participaties versus obligaties

Een van de vragen uit de chat gaat over het verschil tussen participaties en obligaties, en of participaties fiscaal gelijk worden behandeld als obligaties. Rob legt uit dat participaties historisch veel gebruikt werden door de eerste woningbouwverenigingen in Nederland. Bij participaties kopen bewoners een nominaal aandeel in de wooncoöperatie, dat niet in waarde stijgt met de vastgoedmarkt. Dit in tegenstelling tot bijvoorbeeld aandelen in een BV, waar waardeveranderingen van vastgoed direct invloed hebben op de waarde van de aandelen.

Hoewel participaties een interessant model vormen, brengt het risico's met zich mee, vooral als de woningmarkt instort. In tijden van economische crisis kan het lastig zijn om nieuwe bewoners aan te trekken die financieel kunnen participeren, wat kan leiden tot leegstand en financiële problemen voor de wooncoöperatie.

Financiering bij uittreden van bewoners

Een belangrijke vraag gaat over hoe de wooncoöperatie omgaat met vertrekkende bewoners die hun inleg terug willen. Rob licht toe dat een logische oplossing is dat nieuwe bewoners die toetreden opnieuw een bijdrage inleggen, waarmee het vertrekkende lid wordt uitgekocht. Dit vergt echter een goed financieel model en een stabiele instroom van nieuwe bewoners.

Risico's en -beheersing in de planfase

De planfase is de meest risicovolle fase voor een wooncoöperatie. Mogelijke problemen in deze fase zijn:

- *Uitval van deelnemers*: Dit kan het proces vertragen en de haalbaarheid onder druk zetten. Het is essentieel om een duidelijke, breed gedragen doelstelling te formuleren voordat grote investeringen worden gedaan.
- *Aannemersrisico's*: Aannemers kunnen failliet gaan of afspraken niet nakomen. Het is raadzaam om een aannemer te kiezen die onder een bouwgarantieverzekering valt.
- *Prijsstijgingen*: De prijzen van bouwmaterialen en arbeidskosten kunnen schommelen. Dit kan impact hebben op de uiteindelijke bouwkosten.
- *Vertraging in vergunningverlening*: Dit kan leiden tot extra kosten, zoals dubbele woonlasten voor toekomstige bewoners.

Risico's in de beheerfase

Ook na de oprichting van een wooncoöperatie blijven er risico's bestaan:

- *Leegstand*: Dit kan worden beperkt door een aantrekkelijke woonomgeving te creëren en een solide wachtlijst te beheren.
- *Renteverhogingen*: Na afloop van een rentevaste periode kan een hogere rente de woonlasten verhogen.

- *Veranderende wetgeving*: Nieuwe regelgeving kan onverwachte kosten met zich meebrengen, bijvoorbeeld door energietransitie-eisen.
- *Bestuurlijke continuïteit*: Wooncoöperaties moeten zorgen voor voldoende nieuwe bestuursleden en een overdracht van kennis en kunde.

Vormen van eigen inleg

Rob noemt verschillende vormen van eigen inleg en hun voor- en nadelen:

- *Obligaties*: Dit zijn leningen met een vaste looptijd en rentevergoeding. Dit is een veelvoorkomende vorm binnen wooncoöperaties.
- *Index-obligaties*: Hierbij wordt de hoofdsom van de lening jaarlijks geïndexeerd met de inflatie. Dit biedt de wooncoöperatie meer financiële flexibiliteit op de lange termijn.
- *Geleidelijke inleg*: In sommige buitenlandse voorbeelden wordt jaarlijks een vast bedrag aan obligaties gekocht door bewoners, waarmee langzaam een stabiele kapitaalbasis wordt opgebouwd.

Overbruggingsvraagstuk bij eigen inleg

Aart Cooman, specialist wooncoöperaties bij de Rabobank, legt uit dat banken in de planfase vaak geen financiering kunnen verstrekken, omdat er nog geen zekerheden aanwezig zijn. Gemeentelijke subsidies of stimuleringsfondsen kunnen in deze fase soms helpen, zoals in Amsterdam. In de bouwfase wordt van de vereniging verwacht dat deze eigen inbreng levert. Wanneer leden een koopwoning achterlaten en nog moeten verkopen, ontstaat er een overbruggingsvraagstuk. De Rabobank onderzoekt momenteel hoe dit kan worden opgelost. Een mogelijke oplossing is dat de vereniging een tijdelijke financiering aantrekt, waarbij de leden een hypotheek of onderhandse lening afsluiten met de vereniging. Dit zou een overbrugging mogelijk maken totdat de oude woning is verkocht. Aart gaf aan dat de Rabobank hier actief naar kijkt en er hopelijk in de toekomst een concrete oplossing voor kan bieden.

Vraag uit de chat: Kan een hypotheek tijdelijk worden opgehoogd als er overwaarde is? Aart geeft aan dat dit afhankelijk is van de financier van de eerste hypotheek. Elke situatie is verschillend en banken zullen per geval beoordelen of er ruimte is voor aanvullende financiering. Omdat er in Nederland veel hypotheekverstrekkers zijn, is het lastig om hier een eenduidig antwoord op te geven. De Rabobank onderzoekt daarom een oplossing waarbij de vereniging zelf een lening aangaat met haar leden, die pas wordt afgelost wanneer de woning daadwerkelijk verkocht is.

Onderhandse lening

Zijn er andere vormen van eigen inleg dan obligaties, vraagt een deelnemer. Is een onderhandse lening een optie?

Rob bevestigt dat een onderhandse lening een mogelijkheid is en in de praktijk waarschijnlijk vaker voorkomt dan obligaties. Een onderhandse lening heeft minder strikte regels dan een obligatie en kan flexibeler worden vormgegeven. Een belangrijk verschil is dat obligaties meestal striktere afspraken kennen over looptijd en rente. Bij onderhandse leningen is het mogelijk om rentebetalingen uit te stellen totdat er voldoende liquiditeit is. Dit kan helpen om financiële druk in de opstartfase te verminderen.

Aart Cooman van de Rabobank voegt toe dat een onderhandse lening bovendien minder risico's met zich meebrengt met betrekking tot financiële regelgeving en toezicht door de AFM (Autoriteit Financiële Markten). Wel is het essentieel dat deze leningen achtergesteld zijn, wat betekent dat bancaire financiering en overheidsfinanciering altijd voorrang hebben bij terugbetaling.

Investeringsfondsen

Is het oprichten van een investeringsfonds een alternatief voor obligaties, vraagt iemand anders.

Rob geeft aan dat er enkele initiatieven zijn die dit proberen. Een voorbeeld is het Zuiderspoor-project, waar een fonds is opgezet buiten AFM-regelgeving, omdat het slechts een beperkt aantal deelnemers (maximaal 90) kent. Dit fonds investeert in huisvesting voor ouderen en jongeren.

Daarnaast is er de mogelijkheid om exploitatieoverschotten van wooncoöperaties te herinvesteren in nieuwe projecten. In Duitsland is dit succesvol toegepast via het Mietshäuser Syndikat, een model waarbij huurinkomsten gebruikt worden om nieuwe woonprojecten te financieren. In Nederland is dit idee nog in ontwikkeling, met onder andere initiatieven in Amsterdam die hieraan werken.

Aart benadrukt dat het oprichten van een fonds gunstig kan zijn om de financiële onafhankelijkheid van de wooncoöperatieve beweging te versterken. Het zorgt ervoor dat geld binnen de beweging blijft en voorkomt afhankelijkheid van overheidssteun. Politieke besluitvorming kan immers fluctueren en structurele subsidiëring is niet gegarandeerd.

Risico's en beheersmaatregelen

- Rob: De grootste risico's bevinden zich in de planfase. Factoren zoals deelnemers die afhaken, stijgende bouwkosten of een faillissement van een aannemer kunnen problematisch zijn.
- Aart: Ook in de exploitatiefase zijn er risico's, zoals leegstand, veranderende regelgeving of stijgende rente bij herfinanciering.
- Maatregelen: Goede financiële reserves, duidelijke afspraken over uitbetalingen en een stabiele organisatie helpen risico's beperken.

Uitstappen en vermogensopbouw

- Rob: Er zijn twee manieren waarop vermogen wordt opgebouwd: via aflossing van leningen en via waardestijging van het vastgoed. Voor wooncoöperaties is het lastig om waardeontwikkeling mee te geven aan bewoners bij vertrek.
- Vraag: Hoe kan een wooncoöperatie omgaan met uitstappers?
 - Rob: In sommige gevallen kan een wooncoöperatie een deel van de waardeontwikkeling verzilveren en gebruiken voor een fonds dat uitstappers helpt.
 - Aart: Banken zullen terughoudend zijn met financiering waarin particuliere leden flexibel in- en uitstappen, omdat dit de stabiliteit van de wooncoöperatie kan beïnvloeden.

Afsluiting

Dit verslag is met hulp van AI opgesteld. Mis je informatie? Heb je vragen? Mail dan naar info@cooplinc.nl.

Tot slot... mogen we je iets vragen?

Ben je blij met de informatie die je in dit verslag vindt? Wil je Cooplinc steunen in haar missie om nog veel meer kennis met jullie te delen, de weg voor jullie te plaveien bij overheid, financiers en andere partijen en blokkades op te heffen in regelgeving en financiering? Draag dan bij. Ieder beetje is welkom. Klik op 'Doneer' of ga naar www.cooplinc.nl/doneer

DONEER

Word ook lid van Cooplinc!

www.cooplinc.nl/word_lid

Meer leden geven ons meer stem naar politiek, financiers en andere partijen!