



De wooncoöperatie als verhuurder

Wettelijke kaders en adviezen voor
initiatieven

Tineke Lupi

Vera Beuzenberg

m.m.v. de Woonbond

Uitgave

Platform31

Den Haag, november 2018

Auteurs: Tineke Lupi en Vera Beuzenberg (Platform31) m.m.v. de Woonbond

Redactie: Platform31

Coverfoto: Alex Schröder

Platform31

Kennis- en netwerkorganisatie Platform31 ziet de **trends** in stad en regio. We **verbinden** beleid, praktijk en wetenschap rondom actuele vraagstukken en komen tot een **aanpak** waarmee bestuurders, beleidsmakers en uitvoerders direct aan de slag kunnen. De oplossingen houden we niet voor onszelf: **iedereen profiteert mee** van de resultaten.

Postbus 30833, 2500 GV Den Haag

www.platform31.nl

Hoewel grote zorgvuldigheid is betracht bij het samenstellen van dit rapport, aanvaarden Platform31 en de betrokkenen geen enkele aansprakelijkheid uit welke hoofde dan ook voor het gebruik van de in deze publicatie vermelde gegevens. Alles uit deze uitgave mag worden vermenigvuldigd en/of openbaar worden gemaakt mits de bron wordt vermeld.

Inhoudsopgave

Inleiding	5
1 Van plan naar praktijk	6
1.1 Verhuurbeleid voor wooncoöperaties	6
1.2 Belangrijke kaders en begrippen	6
2 Verhuur binnen drie varianten van de wooncoöperatie	9
2.1 Beheercoöperatie	9
2.2 Zelfstandige woonvereniging	10
2.3 Dochteronderneming	11
3 Relevante wet- en regelgeving	12
3.1 De Woningwet en bijhorende kaders	12
3.2 Andere regelgeving	14
4 Woningtoewijzing	16
4.1 Coöptatierecht	16
4.2 Nieuwe huurders vinden	17
4.3 Toewijzing binnen de beheercoöperatie	18
4.4 Toewijzing door zelfstandige woonvereniging of dochteronderneming	20
5 Huurprijzen	22
5.1 Vaststellen van de huur	22
5.2 Huurverhoging	23
5.3 Huurverlaging	25
5.4 Huurtoeslag	26
6 Huurovereenkomst	29
6.1 Sluiten van een huurovereenkomst	29
6.2 Huurrechten en lidmaatschap	30
6.3 Opzeggen en ontbinding	31
6.4 Verhuuradministratie	31

Inleiding

Bij het oprichten van een wooncoöperatie komt veel kijken. Als initiatiefnemer steek je veel energie in het maken van een gedegen plan, overleggen met belangrijke partners en het bouwen aan een sterk collectief. Breng je dit proces tot een goed einde, dan ontstaat er een sociale onderneming met bewoners aan het stuur. Samen hebben de leden van de wooncoöperatie de verantwoordelijkheid over het beheer en onderhoud van de woningen. Hierbij horen verschillende taken en bevoegdheden die voorheen vaak door een woningcorporatie of professionele vastgoedbeheerder gedaan werden.

Wooncoöperaties kennen verschillende varianten van oplopend eigenaarschap voor de leden bewoners. Gedeeld eigendom van de woningen is mogelijk, leden-bewoners hebben dan samen een hypotheek, maar in Nederland kiezen de meeste initiatieven hier tot nog toe niet voor. Ze prefereren een situatie waarin de wooncoöperatie als rechtspersoon eigenaar is boven een variant van eigenwoningbezit. De leden-bewoners hebben eventueel een aandeel in het eigen vermogen van de coöperatie, maar zijn bovenal huurders.

Dit betekent dat de wooncoöperatie zich na oprichting minimaal bezig gaat houden met het selecteren van nieuwe leden-bewoners en toewijzen van woningen en dikwijls ook met het vaststellen van de woonlasten en innen van de huur. Als initiatiefnemer streef je naar deze zeggenschap en onafhankelijkheid, zodat je meer grip hebt op de woonlasten en het woonklimaat. Je hebt hier echter niet de volledig vrije hand in. Voor verhuur van woningen gelden in Nederland verschillende regels, afhankelijk van wie de woningen precies bezit en tot welk segment ze behoren, gereguleerde sociale huur of de vrije sector. Daar heb je ook als bewonerscollectief rekening mee te houden. Deze notitie geeft per variant – zelfstandige woonvereniging, dochteronderneming en beheercoöperatie – de wettelijke kaders aan waar een wooncoöperatie als verhuurder mee te maken krijgt. Tevens wordt beschreven hoe het proces binnen de nieuwe organisatie ingericht kan worden en op welke wijze je kan afwijken van het reguliere systeem.

5

Disclaimer

Platform31 heeft deze notitie opgesteld op basis van de bekende kaders en geldende regelgeving eind 2018. Experts vanuit de Woonbond hebben meegelezen en aanvullingen gemaakt. Ook zijn inzichten van juristen en fiscalisten meegenomen. De praktijk van wooncoöperaties is niettemin nog sterk in ontwikkeling en het kan voorkomen dat bepalingen in de praktijk anders geïnterpreteerd of uitgewerkt worden. Wooncoöperaties passen als sociaal verhuurbedrijf van en voor bewoners namelijk niet goed in de bestaande systemen van de volkshuisvesting in Nederland. Ook zijn de wettelijke kaders geen gegeven en is het aan te raden altijd de actuele regelingen te raadplegen.

1 Van plan naar praktijk

Als wooncoöperatie heb je een duidelijke visie op hoe je het wonen wil organiseren. Vaak begint een initiatief bij een wens voor meer zeggenschap over een gebouw, de medebewoners en de woonlasten. Dat vormt de basis voor het uitwerken van je plan en uiteindelijk het onderscheidend aspect waarop de wooncoöperatie tot in lengte van dagen moet gaan draaien. Wettelijke kaders spelen niettemin een belangrijke rol in wat praktisch mogelijk is.

1.1 Verhuurbeleid voor wooncoöperaties

Na de oprichting van de wooncoöperatie moet je de uitgewerkte visie omzetten in je eigen beleid. Dit betekent dat je de uitgangspunten en procedures voor verhuur vastlegt, zodat deze eenduidig zijn voor iedereen, zowel voor zittende als aspirant bewoners en de 'buitenwereld'. Als coöperatie of vereniging kun je dit het beste doen in het huishoudelijk reglement. Daarin staan een aantal regels als aanvulling op en uitwerking van de statuten die niet zozeer over de structuur van de organisatie gaan, maar meer de manier waarop de leden met elkaar de dagelijkse gang van zaken regelen. Relevante onderwerpen in het huishoudelijk reglement voor verhuur zijn de doelgroep, hoe je met geïnteresseerden of aspirant leden wil omgaan, wachtlijst, toelatingsprocedure, verhuizen binnen de wooncoöperatie, opzegging, gebruik van gemeenschappelijke ruimtes en goed huurderschap om overlast en schade te beperken.

6

Een huishoudelijk reglement is een leidraad voor individuele leden over wat er als huurder van hen gewenst is binnen de wooncoöperatie. Het biedt ook houvast aan het bestuur bij beslissingen over afwijkend gedrag of bij eventuele geschillen. Het huishoudelijk reglement mag niet in strijd zijn met die statuten van de wooncoöperatie of met de wet. Anders dan bij statuten, komt er bij het vaststellen en wijzigen van een huishoudelijk reglement geen notaris aan te pas, wel is een uitspraak van de ledenvergadering vereist. Voor de leden is het huishoudelijk reglement bindend.

Platform31 heeft voor de drie varianten van de wooncoöperatie met verhuur - zelfstandige woonvereniging, beheercoöperatie en dochteronderneming – sjablonen voor een huishoudelijk reglement laten opstellen. Deze kun je gebruiken om de ideeën en afspraken in jouw wooncoöperatie mee vast te leggen.¹ Ter inspiratie kun je ook naar bestaande projecten kijken. Zo heeft pandvereniging lewan in Nijmegen een zeer uitgebreid reglement die de geschiedenis van het initiatief en de gewenste manier van leven in het complex beschrijft.² Wooncoöperatie Samenwerking in Amsterdam hanteert een meer zakelijke opsomming van de regels voor huur en bewoning door leden.³ Bewonersvereniging Zelfbeheer Hoek Teilingerstraat in Rotterdam koos ervoor om afspraken op te nemen in algemene bepalingen bij het huurcontract en enkele aanvullende documenten.⁴

1.2 Belangrijke kaders en begrippen

Wanneer je in Nederland woningen wil verhuren dan ben je aan verschillende kaders verbonden, met name als het gaat om sociale huur bedoeld voor mensen met een laag inkomen. Hierbij worden een

¹ <https://www.platform31.nl/publicaties/juridische-leidraad-voor-de-oprichting-van-een-wooncooperatie>

² http://www.cooplink.nl/mediawiki/images/6/6a/HHR_lewan_Definitief.pdf

³ <https://www.samenwerking.org/over-samenwerking/publicaties/huishoudelijk-reglement-.aspx>

⁴ <http://www.zelfbeheerhoekteilingerstraat.nl/vereniging/>

aantal standaard begrippen gehanteerd die belangrijk zijn om te begrijpen voor het verhuurbeleid in een wooncoöperatie.

Kale huur

Dit is het deel van de huurprijs in de huurovereenkomst zonder servicekosten of kosten voor nutsvoorzieningen. Op basis hiervan wordt bepaald tot welke sector de woning behoort.

Rekenhuur

Bij de berekening van de huurtoeslag gaat de Belastingdienst uit van de rekenhuur. De rekenhuur bestaat uit de kale huur plus een deel van de eventuele servicekosten.

Servicekosten

Servicekosten zijn kosten die de verhuurder in rekening mag brengen voor diensten en activiteiten die hij aan huurders levert. Welke services dat zijn, moet in het huurcontract zijn overeengekomen, maar te denken valt aan energieverbruik, een huismeester, schoonmaak, liften en meubels of stoffering. De servicekosten komen bovenop de 'kale' huur.

Huurcommissie

De Huurcommissie is een onpartijdige organisatie voor het voorkomen, helpen oplossen en formeel beslechten van geschillen tussen huurders en verhuurders, over bijvoorbeeld onderhoud, huurprijs en servicekosten van huurwoningen. Het is een door de overheid ingestelde onafhankelijke commissie (zelfstandig bestuursorgaan) waarin huurders en verhuurders zitting hebben.

Liberalisatiegrens = huurtoeslaggrens

Deze grens gaat over de hoogte van de maximale huurprijs in de sociale sector. Huurders in deze woningen kunnen op basis van hun inkomen recht hebben op huurtoeslag. Ook nemen gemeenten deze grens vaak op als scheiding tussen de sociale woningvoorraad en de vrije sector. Belangrijk is dat huurders in 'duurdere' woningen, ook als ze een laag inkomen hebben, geen aanspraak maken op huurtoeslag. Elk jaar wordt de liberalisatiegrens opnieuw vastgesteld en kan dan licht stijgen. Per 1 januari 2019 is het, na drie jaar bevroren te zijn, geïndexeerd op 720,42 euro per maand.

7

Gereguleerde/sociale verhuur

De verhuur van woningen onder de liberalisatiegrens. Deze zijn gebonden aan maximale huurprijzen op basis van het Woningwaarderingsstelsel (wws, of in de volksmond 'het puntenstelsel'). Ze behoren tot het 'gereguleerde' segment van de huurwoningvoorraad. In de praktijk worden dit meestal 'sociale huurwoningen' genoemd. Sociale verhuur is de wettelijke taak van woningcorporaties, waarbij er tal van regels gelden rondom de verhuur, toewijzing en huurprijs(verhoging) van deze woningen. Maar ook particulieren mogen sociale huurwoningen aanbieden. Gemeenten kunnen via een zogenaamde huisvestingsverordening aanvullende eisen stellen voor sociale verhuur, zoals het aanvragen van een vergunning en toets op het inkomen van nieuwe huurders.

Geliberaliseerde verhuur

De term 'geliberaliseerd' verwijst naar een huurprijs boven de liberalisatiegrens.⁵ Daarbij vormt de ingangsdatum van het huurcontract het uitgangspunt. Voor contracten van 2019 geldt 720,45 euro per maand als ondergrens, terwijl voor huurders die in 2012 een contract kregen op 664,66 euro per maand ligt. In de praktijk wordt geliberaliseerde verhuur vaak 'de vrije sector' genoemd. Maar in feite heeft de term 'vrije sector' betrekking op de niet benodigde huisvestingsvergunning voor een huurder.

⁵ Formeel kwalificeert een zelfstandige woning als geliberaliseerd wanneer deze na 1 juli 1994 is verhuurd met een kale huurprijs boven de toen geldende liberalisatiegrens. Voor nieuwbouw kan dit teruggaan tot een eerste verhuring vanaf 1989.

Vrije sector

Vrije sector woningen zijn huurwoningen waarbij minder regels gelden voor toewijzing. De huurprijs ligt doorgaans boven de liberalisatiegrens en kent weinig tot geen beperkingen in huurstijgingen. Vaak zijn er afspraken over een jaarlijkse huurverhoging vastgelegd in het huurcontract. Het is ook mogelijk dat specifieke kaders zijn opgenomen in een gemeentelijke huisvestingsverordening. Daardoor kan het per gemeente verschillen of een woning met een bepaalde huurprijs tot de vrije sector behoort.

Particuliere verhuur

Een particuliere verhuurder is in feite elke partij die woningen verhuurt buiten een woningcorporatie. Het kunnen zowel private personen of beleggers zijn, of grotere organisaties en professionele bedrijven. Wanneer een coöperatie of vereniging woningen bezit of verhuurt zonder een corporatie, is deze ook een particuliere verhuurder. Dat kan gaan om zowel woningen boven als onder de liberalisatiegrens, oftewel sociale verhuur. Verschil met een woningcorporatie is dat een particuliere verhuurder in het laatste geval niet gebonden is aan de strenge regels volgens de Woningwet. Maar vanuit enkele andere wetten gelden wel kaders, die verderop beschreven zullen worden.

2 Verhuur binnen drie varianten van de wooncoöperatie

Een wooncoöperatie is een collectief van bewoners die vergaande zeggenschap en zelfbeheer voeren over hun woningen. Daartoe richten ze een organisatie, een coöperatie of vereniging, op waarin zelfbestuur en wonen als maatschappelijke taak centraal staan. Vanuit deze basis bestaan er vele verschillende uitwerkingen. Wooncoöperaties kunnen betrekking hebben op bestaande woningen, maar ook nieuwbouw en zelfs vastgoed dat door het collectief getransformeerd wordt naar wonen. Ook zijn er veel verschillende doelgroepen. Sommige wooncoöperaties richten zich specifiek op jongeren of senioren, anderen hebben een focus op mensen met een smalle beurs of juist middeninkomens. Voor het onderscheidend vermogen van een wooncoöperatie, en daarmee het voortbestaan op langere termijn, is een dergelijke identiteit van grote waarde. Het is wenselijk dat het eigen woonbeleid hierop wordt ingericht. De ruimte die je daarin hebt, wordt voor een belangrijke mate bepaald door wie het eigendom heeft van de woningen, de wooncoöperatie zelf of een andere partij. We onderscheiden drie varianten die elk hun eigen kaders voor verhuur meebrengen.

2.1 Beheercoöperatie

De beheercoöperatie is de variant van de wooncoöperatie waarbij de bewoners vergaande taken in zelfbeheer hebben, maar de woningen eigendom zijn en blijven van een woningcorporatie. Partijen sluiten hiertoe een samenwerkingsovereenkomst waarin afspraken over verantwoordelijkheden en budgetten zijn vastgelegd. In principe kan bij een beheercoöperatie ook een gemeente of andere vastgoedpartij betrokken zijn, maar dat is (nog) uitzonderlijk. In dat geval lijkt de variant meer op de dochteronderneming, die verderop wordt beschreven. Voor deze notitie is het uitgangspunt dat de beheercoöperatie bestaat uit (overwegend) sociale huurwoningen in bezit van een woningcorporatie. Dit betekent dat de eisen en regels voor verhuur vanuit de Woningwet gelden. Via het collectief overnemen en uitvoeren van taken van de corporatie, hebben beheercoöperaties verschillende mogelijkheden om hier meer zeggenschap over te krijgen.

9

Individuele huurcontracten

In de meest basale vorm van de beheercoöperatie loopt de verhuur 'gewoon' tussen de woningcorporatie en de individuele leden. Woonden zij al in de woningen, dan blijven de oude huurcontracten in stand. Bij nieuwe woningen worden de leden huurders van de woningcorporatie. De wooncoöperatie beheert de woningen, dat wil zeggen dat ze zorg draagt voor dagelijks onderhoud en helpt bij de bemiddeling voor nieuwe huurders. Met de corporatie wordt afgesproken dat het collectief zelf een wachtlijst mag aanleggen en binnen bepaalde kaders bewoners werven die bij de groep passen. Alle verantwoordelijkheden op gebied van toewijzen en innen van de huren liggen bij de woningcorporatie. Dit kan betekenen dat wanneer er een woning vrij komt en de beheercoöperatie niet tijdig een geschikte kandidaat voordraagt, de woningcorporatie uiteindelijk bepaalt wie de nieuwe huurder wordt.

Collectief huurcontract

In een verdergaande vorm gaat de beheercoöperatie optreden als een zogenaamde intermediaire verhuurder. Dit betekent dat de vereniging de woningen als geheel van de woningcorporatie huurt en vervolgens doorverhuurt aan haar leden. Indien van toepassing, worden de oude huurovereenkomsten tussen de woningcorporatie en de huurders ontbonden, onder voorwaarde dat de individuele huurder

hier schriftelijk mee instemt. Vervolgens sluit de woningcorporatie een collectieve huurovereenkomst met de wooncoöperatie voor alle woningen, waarna de vereniging weer individuele huurovereenkomsten afsluit met haar leden-bewoners. Ook hier is het cruciaal dat de corporatie toestaat dat het collectief zelf nieuwe huurders werft en selecteert, buiten het reguliere systeem van woningtoewijzing.

Als intermediaire verhuurder heeft de beheercoöperatie meer vrijheid en regie bij de verhuur van de woningen, maar krijgt ze er ook taken en verantwoordelijkheden bij. Omdat er een collectieve huurovereenkomst bestaat, loopt de vereniging en niet de woningcorporatie risico op misgelopen inkomsten bij leegstand. Ook dient de beheercoöperatie een duidelijke verhuuradministratie bij te houden, waaruit de accountant van de woningcorporatie kan controleren of woningen wel volgens de regels van de Woningwet zijn toegewezen. Dit vraagt goede afspraken met de corporatie en in sommige gevallen ook met de gemeente.

2.2 Zelfstandige woonvereniging

Bij deze variant heeft de wooncoöperatie, of meer precies de rechtspersoon van de coöperatie of vereniging, de woningen in bezit. Het wordt daarom ook wel de koopvariant genoemd. De wooncoöperatie koopt bestaande woningen van een woningcorporatie, gemeente of andere eigenaar, maar ze kan deze ook in eigen beheer te laten bouwen. Als eigenaar van het vastgoed wordt de wooncoöperatie verantwoordelijk voor alles wat exploitatie, beheer en onderhoud aangaat, waaronder de verhuur.

Particuliere verhuurder in de sociale sector

10

Als zelfstandige woonvereniging is de wooncoöperatie een particuliere verhuurder. Dat zegt nog niks over de hoogte van de huur, zowel prijzen onder als boven de liberalisatiegrens zijn mogelijk. De Woningwet stelt enkel eisen aan de inkomens van de bewoners bij oprichting, maar zegt niks over het verhuurbeleid. Het is dus een eigen keus om in de sociale sector te opereren, waarbij de begroting van de organisatie de bandbreedtes bepaalt. Huur vormt de belangrijkste inkomstenbron waar alle kosten, zoals onderhoud, belastingen, verzekeringen en financieringslasten, uit betaald moeten worden. In tegenstelling tot de beheercoöperatie hoeft de zelfstandige woonvereniging bij sociale verhuur niet te voldoen aan strenge toewijzingsregels. Als particuliere verhuurder valt de wooncoöperatie dan namelijk niet (meer) onder veel artikelen uit de Woningwet met bepalingen die enkel van toepassing op woningcorporaties.

Er zijn voor zelfstandige woonverenigingen echter wel degelijk regels waar zij zich bij verhuur aan dienen te houden. Zo bestaat er in Nederland voor iedereen huurbescherming, ongeacht of het een sociale of vrije sector huurwoning betreft. Dit betekent onder meer dat wanneer de woningen in bewoonde staat, dus met de zittende huurders, overgaan naar de wooncoöperatie de lopende huurcontracten van kracht blijven. Alleen de partij waaraan ze maandelijks huur betalen verandert, tenzij de bewoners instemmen met een nieuw huurcontract. Daarnaast zijn er regels over onder andere de maximale hoogte van de huurprijs, huurverhoging en het opzeggen van de huurovereenkomst. Dit is vastgelegd in het Burgerlijk Wetboek (Boek 7, titel 4), de Huisvestingswet, Huurprijzenwet woonruimte en Wet op de huurtoeslag. Deze relevante wet- en regelgeving wordt verderop nader besproken. Voor zelfstandige woonverenigingen is vooral de gemeente een belangrijke partner in het vaststellen van eigen verhuurbeleid, met name als ze woningen in het sociale segment wil gaan aanbieden waarvoor specifieke lokale regels bestaan. Zulke lokale regels zijn vastgelegd in een eventuele huisvestingsverordening op basis van de Huisvestingswet, waarover je verderop meer kan lezen.

2.3 Dochteronderneming

Voor wooncoöperaties die woningen willen beheren die nu eigendom zijn van een woningcorporatie is het soms lastig een keus te maken tussen enkel zelfbeheer of ook het collectief overnemen van het vastgoed. Een tussenvorm waarbij de corporatie de woningen in een dochter-bv - binnen de Woningwet een verbonden onderneming genoemd - onderbrengt, biedt een mogelijke oplossing. De woningen komen zo los te staan van de woningcorporatie, deze wordt in plaats van direct eigenaar de aandeelhouder in de bv, waardoor we spreken van een dochteronderneming. De wooncoöperatie wordt de nieuwe uitbater van het geheel. In een aparte notitie heeft Platform31 deze variant uitgebreid beschreven.⁶

Bedrijfsvoering onder toezicht

De dochter-bv blijft woningen verhuren, maar in plaats van de corporatie gaat de wooncoöperatie deze taak uitvoeren. De bevoegdheden daarbij gaan verder dan binnen een beheercoöperatie en lijken meer op de situatie van een zelfstandige woonvereniging die verantwoordelijk is voor de hele exploitatie. Dit betekent dat de vereniging van leden-bewoners voor de dochteronderneming de directie voert, beleid maakt, woningen toewijst, de huren int en zorg draagt voor alle onderhoud en beheer. Omdat de corporatie nog wel grootaandeelhouder is, en de resultaten van de dochteronderneming kunnen doorwerken binnen de organisatie, houdt ze op afstand toezicht op de bedrijfsvoering. Met de dagelijkse gang van zaken, zoals het verhuren van de woningen, zal de corporatie zich in principe niet bemoeien. Wanneer er risico op verliezen of faillissement van de bv bestaat, kan ze wel beslissingen over ingrijpende veranderingen of uitgaven tegenhouden.

Rendabel huurbeleid

Bij het uitbaten van de dochteronderneming is de wooncoöperatie een particuliere verhuurder die niet gebonden is aan de specifieke regels voor verhuur binnen de Woningwet. Door de woningen naar een bv te verplaatsen, worden ze namelijk uit het kernbezit van de woningcorporatie gehaald. Dit betekent dat ongeacht de hoogte van de huur, al het vastgoed automatisch niet meer tot de beschermde sociale sector behoort. In formele termen worden de woningen niet-DAEB, ook als ze voorheen tot het DAEB-deel van de corporatie behoorde. Net zoals bij de andere varianten verandert er echter niks in het huurcontract, tenzij de bewoners daarmee instemmen. Ook is het de wooncoöperatie toegestaan sociale huurprijzen te hanteren, net zoals bij een zelfstandige woonvereniging.⁷ De businesscase is daarbij leidend, waar ook de corporatie als moeder op zal toezien. Een dochteronderneming moet altijd een positief resultaat kunnen draaien en dient veranderingen in verhuurbeleid voor te leggen aan de aandeelhouders. Anders dan de woningcorporatie zelf, is een dochteronderneming niet gehouden aan de prestatieafspraken. Wel is ze mogelijk gehouden aan een eventuele huisvestingsverordening, afhankelijk van wat daar in staat.

11

⁶ <https://www.platform31.nl/publicaties/de-wooncooperatie-als-dochteronderneming>

⁷ Een verbonden onderneming is in principe bedoeld voor activiteiten buiten de kerntaak van een corporatie. Deze moeten marktconform zijn, in de zin rendabel, maar de huurprijzen zijn niet noodzakelijkerwijs gelijk met huren op de vrije markt. Wooncoöperaties kunnen hiertoe ook niet verplicht worden bij het uitbaten van een dochter-bv.

3 Relevante wet- en regelgeving

Het bieden van betaalbare woonruimte is een belangrijke kernwaarde van de meeste wooncoöperaties, of dit nu enkel in zelfbeheer of in volledig eigendom is. Daarbij gaan veel initiatieven uit van huren in het sociale en (lagere) middensegment. Om de goedkope woningvoorraad en mensen die hier van afhankelijk zijn, te beschermen, bestaan er in Nederland verschillende wetten en regels. Het meest gebonden zijn de woningcorporaties die een wettelijke taak hebben binnen de volkshuisvesting, en daarom met een formele term Toegelaten Instelling worden genoemd. Maar ook daarbuiten zijn huurders en verhuurders niet vogelvrij. Met het streven naar betaalbare woningen krijgt de wooncoöperatie dus verschillende beperkingen en verplichtingen mee. Hoewel hier in overleg met corporaties en gemeenten wel van kan worden afgeweken, is het goed om het reguliere systeem te kennen.

3.1 De Woningwet en bijhorende kaders

12

Belangrijke regelgeving in het kader van sociale verhuur zijn de Woningwet en het Besluit en de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV en RTIV). De Woningwet bestaat al sinds 1901 en was bedoeld om de volkshuisvesting te reguleren. Het wonen lag tot dan toe in handen van particulieren, wat tot veel ongewenste situaties leidde. Met de Woningwet nam de overheid de verantwoordelijkheid op zich voor goede, betaalbare huisvesting voor alle burgers. Oorspronkelijk ging dat vooral om het bevorderen van de kwaliteit van woningen, in het bijzonder voor mensen met lagere inkomens. Woningbouwverenigingen die zich aan deze regels hielden, konden de status van Toegelaten Instelling krijgen en daarmee aanspraak maken op aantrekkelijke vormen van financiering. De Woningwet is verschillende keren aangepast, voor het laatst in 2015. Dit was nodig omdat woningcorporaties, die sinds de jaren '90 zelfstandige bedrijven waren geworden, steeds groter en vrijer werden in hun taakopvatting. Maar de Woningwet bevat ook nog steeds algemene bepalingen voor de kwaliteit van woningen.

Het BTIV is een regeringsbesluit waarin details voor de uitvoering van de Woningwet voor corporaties, met de status van toegelaten instelling, zijn vastgelegd. Dit is sinds 1 juli 2015 in werking en vervangt het oude Besluit beheer sociale-huursector (BBSH). In aanvulling daarop is er het RTIV, een ministeriële regeling met detailuitwerking. Voor corporaties geven deze kaders de actuele spelregels voor hun activiteiten en bedrijfsvoering op gebied van sociale verhuur weer. Zo beschrijft het BTIV wat wel en niet behoort tot het terrein van de volkshuisvesting. Activiteiten die daarbuiten vallen, moeten corporaties afstoten of tot zeer bescheiden schaal beperken. Ter controle van deze nieuwe kaders is de Autoriteit woningcorporaties (AW) ingesteld.

In de nieuwe Woningwet staat dat corporaties zich moeten concentreren op zogenaamde Diensten van Algemeen Economisch Belang (DAEB). Hieronder vallen met name woningen met een huur onder de liberalisatiegrens (per 2019 gesteld op 720,45 euro per maand) waarvan het huurcontract gereguleerd is. Alles wat niet aan de DAEB-definitie voldoet, geldt als niet-DAEB. De bestemming of functie van de woningen, zoals zorg, maakt geen verschil. Daarbij gaat het nadrukkelijk om de kale huur exclusief servicekosten en vooraf trek van huurtoeslag.

De wooncoöperatie in de Woningwet

In de nieuwe Woningwet die in juli 2015 in werking trad, is ook de wooncoöperatie opgenomen. Hiermee is de organisatievorm van bewoners voor het eerst in de geschiedenis van de volkshuisvesting

in Nederland wettelijk verankerd. Een wooncoöperatie is volgens de Woningwet (artikel 18a) een vereniging met leden die een gemeenschappelijk doel nastreven. In dit geval is dat het exploiteren en beheren van de woningen en de direct aangrenzende omgeving. Hiermee beoogt de wetgever, zo staat in de Nota van toelichting, meer ruimte te maken binnen het stelsel van de volkshuisvesting voor mensen die zelf of samen met anderen actief en concreet inhoud willen geven aan het wonen, naast het traditionele huren of kopen. In de artikelen 2 t/m 4 van het BTIV is de wooncoöperatie verder uitgewerkt. Hierin staat onder meer dat het moet gaan over ten minste vijf woningen die een eenheid vormen en meer dan de helft van de leden-bewoners bij oprichting een inkomen heeft onder de grens voor sociale verhuur.

De opname in de Woningwet geeft mensen met lagere inkomens het recht om de mogelijkheden voor een wooncoöperatie te verkennen. Corporaties moeten hier ruimte voor maken, door het initiatief met minimaal 5.000 euro te ondersteunen bij het opstellen van een coöperatieplan en de betreffende woningen ten minste een half jaar niet te verkopen of slopen. Ook zijn ze verplicht om bij eventuele verkoop van bezit nog vijf jaar een onderhoudsreservering aan te houden. Het blijft echter altijd de keuze van de corporatie om met initiatiefnemers in zee te gaan, deze kunnen aan de Woningwet geen recht op zelfbeheer of koop ontlenen.

Waar de Woningwet ruim in gaat op de kaders bij ontstaan van een wooncoöperatie, zijn er geen specifieke regels opgenomen waar deze zich na oprichting aan moet houden in haar verhuurbeleid. De enige vereiste is een regeling voor de behandeling van klachten en geschillen waar leden-bewoners op kunnen terugvallen. Voor beheercoöperaties blijven zoals gezegd de kaders vanuit de corporatie geldig, met enkele vrijheidsgraden. Voor zelfstandige woonverenigingen die bezit overnemen van een woningcorporatie, ligt het wel in de rede dat ze zich blijven richten op mensen met lagere inkomens. Zeker als de woningen via een speciale kortingsregeling voor een sociaal-maatschappelijk prijs zijn gekocht, is sociale verhuur in principe de bedoeling. Omdat dit wettelijk (nog) niet vanzelfsprekend is, en het vaag leidt tot discussies over risico's op weglekken van volkshuisvestelijk vermogen, dienen initiatiefnemers en corporatie hierover afspraken nadrukkelijk vast te leggen.

13

De kaders in de Woningwet hebben geen betrekking op initiatieven buiten het bezit van een woningcorporatie. Zij hoeven zich dus niet te houden aan de eisen voor de rechtsvorm van de vereniging of inkomens van hun leden-bewoners. Initiatieven voor wooncoöperaties in zelfbouw (collectief particulier opdrachtgeverschap) en voor middeninkomens zijn daarmee vrij in hun vorm, doch hebben ook geen recht op ondersteuning vanuit een corporatie. Samenwerking is wel mogelijk, maar gebeurt dan op vrijwillige basis.

Prestatieafspraken

De Woningwet verplicht corporaties naar redelijkheid bij te dragen aan de volkshuisvestelijke doelen van de gemeenten waarin zij werkzaam zijn. Hiervoor moet de gemeente een volkshuisvestingsbeleid (woonvisie) hebben geformuleerd en dienen de partijen met huurders in overleg te treden. De plannen en kaders waar woningcorporatie(s), samen met de gemeente en huurdersorganisatie(s) voor een bepaalde periode toe komen, leggen ze vast in zogenaamde In prestatieafspraken. Concreet gaan deze afspraken over het behouden en dikwijls vergroten van de voorraad sociale huurwoningen, strikt gezien het bezit van corporaties. Initiatieven voor wooncoöperaties kunnen hiermee te maken krijgen als ze woningen willen overnemen van een corporatie. Zo kan in prestatieafspraken bepaald zijn dat in een gemeente of specifieke wijken geen sociale huurwoningen worden verkocht, of enkel tegen een marktconforme prijs. Eenmaal opgericht is een wooncoöperatie als zelfstandige woonvereniging of dochteronderneming niet verplicht om rekening te houden met de prestatieafspraken of deel te nemen aan de totstandkoming daarvan. Ze kunnen hier wel voor kiezen. Bijvoorbeeld door in gesprek te gaan met de gemeente en de lokale huurdersorganisatie(s).

3.2 Andere regelgeving

De Woningwet en bijbehorende regelingen zijn voor wooncoöperaties van toepassing zolang de woningen behoren tot het kernbezit van een corporatie (oftewel DAEB). Bij een beheercoöperatie is dit altijd het geval. Voor een zelfstandige woonvereniging en dochteronderneming gelden de kaders alleen bij de start van het initiatief, daarna hebben ze de status van particuliere verhuurder. Blijven ze woningen verhuren met een prijs onder de liberalisatiegrens, oftewel sociale verhuur, dan gelden er diverse andere wettelijke kaders.

Verhuurderheffing

Formeel is de verhuurderheffing geen arrangement in de Woningwet, maar onderdeel van de een aantal algemene maatregelen voor de volkshuisvesting die in december 2013 door de Eerste Kamer zijn vastgesteld. Het houdt in dat verhuurders van sociale huurwoningen hier een extra belasting over moeten betalen. Deze heffing wordt berekend over de WOZ-waarde⁸ van alle woningen met een huur onder de liberalisatiegrens. De regeling geldt primair voor corporaties, maar is ook van toepassing op particuliere verhuurders in de sociale sector, waaronder dus wooncoöperaties met vastgoed in bezit. Om kleinere partijen te ontzien zijn de eerste 50 woningen vrijgesteld. Dit betekent dat wooncoöperaties die woningen in het sociale segment exploiteren, pas vanaf de 51^e verplicht zijn verhuurderheffing over af te dragen aan de Belastingdienst. Als de wooncoöperatie meer dan 50 woningen in bezit heeft bestemd voor verhuur, krijgt ze van de Belastingdienst een uitnodiging om aangifte te doen. Of de verhuurderheffing ook betaald moet worden, blijkt na invulling van de aangifte.⁹

Huisvestingswet

14

De Huisvestingswet biedt gemeenten instrumenten om te sturen in de verdeling van woonruimte en de samenstelling van de woonruimtevoorraad.¹⁰ De wet geeft gemeenten de mogelijkheid om een huisvestingsverordening vast te stellen. Daarin staan nadere regels voor de verdeling van goedkope woonruimte en de samenstelling van de lokale woonruimtevoorraad. Gemeenten moeten goed onderbouwen waarom de regels nodig zijn, zoals aantonen dat er schaarste is die zonder sturing leidt tot verdringing van bepaalde groepen woningzoekenden. Gemeenten mogen zelf bepalen voor welk deel van de huurwoningen zij toewijzingsregels stellen.

Goedkopere woonruimte wordt in de meeste gemeenten begrenst tot de liberalisatiegrens. In de huisvestingsverordening moet staan voor welke woningen een huisvestingsvergunning noodzakelijk is en op welke manier deze aangevraagd kan worden. Een huisvestingsverordening geldt voor maximaal vier jaar en ongeveer de helft van alle gemeenten in Nederland heeft er een opgesteld.

Veel huisvestingsverordeningen gaan alleen over Toegelaten Instellingen (woningcorporaties) en niet over particuliere verhuurders. Toch kunnen de regels in beide gevallen ook van toepassing zijn op een wooncoöperatie. Woningen met een sociale huurprijs mogen in sommige gemeenten bijvoorbeeld alleen worden toegewezen als de nieuwe bewoners een huisvestingsvergunning hebben. Daarvoor hanteren gemeenten specifieke eisen die soms sterk overeenkomen met de regels in de Woningwet voor corporaties.

⁸ WOZ staat voor Waardering onroerende zaken. Gemeenten stellen elk jaar de WOZ-waarde van alle woningen en bedrijfspanden vast. Hierbij gaat de gemeente uit van het bedrag dat de onroerende zaak zou moeten opbrengen op 1 januari van het voorgaande jaar, de peildatum.

⁹https://www.belastingdienst.nl/wps/wcm/connect/bldcontentnl/belastingdienst/zakelijk/overige_belastingen/verhuurderheffing/aangifte_verhuurderheffing_doen_en_betalen/aangifte_verhuurderheffing_doen

¹⁰ De Huisvestingswet is in 2014 herzien en vervangt de oude Huisvestingswet uit 1992. Huisvestingsverordeningen die opgesteld zijn onder de oude Huisvestingswet zijn vervallen op 1 juli 2015. Regionale huisvestingsverordeningen zijn vervallen sinds 1 januari 2016.

De gemeente is via de Huisvestingswet bevoegd om een bestuurlijke boete op te nemen in haar verordening, die zij kan opleggen als partijen zich niet aan de regels houden. De wettelijk toegestane maximale boete bedraagt 18.500 euro. De gemeente wordt wel geacht rekening te houden met de ernst van de overtreding bij het bepalen van de boete. In de praktijk geldt dat gemeenten pas met vergaande sancties komen als verhuurders bij herhaling de regels ontduiken.

Niet elke gemeente heeft een huisvestingsverordening. Om te weten of een gemeente (of een regionaal samenwerkingsverband van gemeenten) een huisvestingsverordening heeft, kun je navraag doen bij je gemeente, of zoeken op overheid.nl > lokale wet- en regelgeving.

Wet op de huurtoeslag

In de Wet op de Huurtoeslag is vastgelegd dat huurders met een laag inkomen die in een sociale huurwoning wonen, aanspraak kunnen maken op huurtoeslag. Het type verhuurder – of dit nou een corporatie of particuliere instantie betreft – heeft daar geen invloed op. Wel is belangrijk dat de huurder geen direct aandeel of belang heeft in zijn of haar woning. Er mag geen sprake zijn van een vorm van eigenaarschap en ook financiële participatie in een coöperatie kan een beletsel zijn. Volgens de wet vormt ook directe en bepalende invloed op de huurprijs als lid of bestuurder een beletsel voor de toekenning van huurtoeslag. Voor wooncoöperaties die onder de kaders van de Woningwet worden opgericht en zich houden aan regels voor sociale verhuur, zou dat in principe niet het geval zijn. Initiatieven dienen er echter wel rekening mee te houden in hun verhuurbeleid, aangezien de Belastingdienst nog weinig ervaring heeft met zelfbeheer binnen de sociale huursector.

Het recht op en de hoogte van de huurtoeslag zijn hoofdzakelijk afhankelijk van de huurprijs enerzijds en het jaarincome en vermogen van de huurder anderzijds. Zo mag de kale huurprijs niet hoger zijn dan de liberalisatiegrens op moment van ingang van het contract. In 2019 is dat 720,45 euro per maand. Om huurtoeslag aan te vragen dient de huurder een geldige individuele huurovereenkomst te hebben en deze met aanvullende persoonlijke gegevens voor te leggen aan de Belastingdienst. Deze kijkt verder naar leeftijd, aantal personen in het huishouden en of het om zelfstandige woonruimte gaat om te bepalen of een huurder in aanmerking komt voor huurtoeslag en zo ja, wat de hoogte daarvan is.

15

Huurprijzenwet woonruimte

De Huurprijzenwet regelt huurprijsbescherming voor iedereen en de maximale huurprijs voor woningen onder de liberalisatiegrens. Deze maximale huurprijs is afhankelijk van de kwaliteit van de woonruimte en wordt bepaald aan de hand van een puntensysteem: het woningwaarderingssysteem (WWS). Er bestaan officieel drie puntentellingen. Eén voor zelfstandige woningen, één voor onzelfstandige woningen (kamers) en één voor woonwagens en standplaatsen. Indien er geen sprake is van een eigen keuken, toilet en ingang dan is er sprake van onzelfstandige woonruimte (kamer). De Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte bepaalt dat de Huurcommissie toeziet op dit proces. Voor meer informatie zie de website van de Huurcommissie.¹¹

Privacy-wetgeving

De wooncoöperatie zal van haar leden een groot aantal persoonsgegevens registreren, al was het maar om te voldoen aan allerlei wettelijke eisen omtrent verhuur. Sinds introductie van AVG moeten organisaties beter nadenken over wat ze vastleggen, met welke reden en hoe ze deze gegevens verwerken, zodat de privacy van mensen beschermd is. Belangrijk is dat altijd toestemming nodig is voor het verzamelen en delen van informatie over personen. Ook dienen gegevens veilig bewaard te worden. Wees je hier bewust van bij het aanleggen en laat je er bij twijfel over adviseren.

¹¹ <https://www.huurcommissie.nl/onderwerpen/huurprijs-en-punten/huurprijscheck-en-puntentelling/>

4 Woningtoewijzing

Om de korte- en lange termijn levensvatbaarheid van de wooncoöperatie te handhaven moeten er voldoende geschikte kandidaat-huurders zijn op het moment dat er een woning vrijkomt. Anders ontstaat er leegstand waardoor huurinkomsten worden misgelopen en de vereniging mogelijk verliest lijdt. Bij de beheercoöperatie bestaat bovendien de kans dat de woningcorporatie een nieuwe huurder aanwijst vanuit hun eigen wachtlijst. Om zelf controle te houden is het wenselijk dat de wooncoöperatie vanaf het begin voldoende potentiële bewoners achter de hand heeft die makkelijk benaderd kunnen worden indien er een woning vrijkomt. Belangrijk daarbij is een nieuwe huurder te kiezen die past bij de andere bewoners en de meerwaarde ziet van het lidmaatschap van de wooncoöperatie. Zo borg je niet alleen huurinkomsten, maar ook het voortbestaan van het collectief.

4.1 Coöptatierecht

Doorgaans kiezen verhuurders via een objectief systeem een nieuwe huurder op moment dat een nieuwe woning vrijkomt, waarbij voor sociale huurwoningen vaak de inschrijftijd en hoogte van het inkomen leidend zijn. Bij collectieve woonvormen is het belangrijk dat de bewoners zelf hoge mate van zeggenschap over dit proces hebben. Dat wordt geregeld via het zogenaamde coöptatierecht in het huurcontract.¹² Met name voor beheercoöperaties is dit cruciaal omdat de corporatie anders via het reguliere woonruimteverdeelsysteem de nieuwe bewoners zal bepalen. Maar ook in zelfstandige woonverenigingen of wooncoöperaties als dochterondernemingen kan het handig zijn als bijvoorbeeld huurders van een specifiek cluster zelf hun nieuwe medebewoner kiezen.

16

Verhuurders mogen kandidaat-huurders die op deze manier worden voorgedragen niet weigeren. Maar coöptatierecht op zich is geen gegeven voor wooncollectieven. Bij beheercoöperaties moet de corporatie er nadrukkelijk mee instemmen en soms is er een vrijstelling nodig vanuit de gemeentelijke huisvestingsverordening. Daarbij kan de verhuurder randvoorwaarden stellen aan het proces en de kandidaten die in aanmerking komen. Het recht om zelf te kiezen dient geen willekeurigheid in de hand te werken. Dat verschilt per situatie, coöptatie is dus vrijwel altijd maatwerk.

Mocht het initiatief panden in beheer of bezit nemen waar al coöptatierecht gold, dan blijft dat in stand. Ook als het niet contractueel was vastgelegd, maar in de praktijk jarenlang de gewoonte was, geldt het juridisch als een gevestigd recht. Dit kan relevant zijn voor nieuwe beheercoöperaties of voor woongroepen die hun pand willen kopen van de corporatie. Ook bij bestaande collectieven waarvan de eigenaar te maken krijgt met nieuwe regels of omstandigheden, zoals gevolgen van aangepaste kaders voor woningdelen in Amsterdam, hebben hier mogelijk mee te maken.

Kaders vanuit sociale verhuur

Conform de Woningwet moet de helft van de bewoners van een wooncoöperatie bij oprichting behoren tot de doelgroep van woningcorporaties. Omdat binnen de beheercoöperatie de woningen in bezit blijven van een woningcorporatie, valt ook daarna het selecteren van nieuwe bewoners onder de kaders van het BTIV. Dit betreft in het bijzonder de inkomensgrens voor woningtoewijzing en het passend toewijzen (beperkte huurprijzen voor mensen met recht op huurtoeslag). Ook voor een zelfstandige

¹² Coöptatierecht komt vaak voor bij studentenhuizen en staat voor het recht om een nieuwe huisgenoot te kiezen wanneer er een kamer vrijkomt. Reden is dat ze veel voorzieningen in het pand delen en er vaak sprake is van een collectief huurcontract, waar de nieuwe bewoner in moet passen. Ook bij andere collectieve woonvormen waar de bewoners zelf nieuwkomers selecteren, zoals serviceflats en woongemeenschappen, wordt dit aangeduid als coöptatie of ballottage, wat naar de toelatingsprocedure verwijst.

woonvereniging of bij een dochteronderneming zijn er, als ze kiezen voor sociale huurwoningen, dikwijls enkele wettelijke beperkingen, onder andere te vinden in de lokale huisvestingsverordening. Hoewel de keuze dus bij de bewoners ligt, betekent coöptatierecht niet dat wooncoöperaties geïnteresseerde, potentiële huurders geheel buiten deze criteria kunnen selecteren. Om eigen vrijheid te hebben kan in afstemming met gemeenten en corporaties bijzondere uitzondering worden verleend.

Ballotage

Het is een wooncoöperatie toegestaan om zelf aanvullende eisen – ten opzichte van wettelijke toewijzingsregels – te stellen aan de nieuwe huurders, zolang deze niet discriminerend zijn. Voor het voortbestaan van de wooncoöperatie is het belangrijk dat bewoners worden geselecteerd die in staat zijn om hun huur te betalen en een bijdrage willen leveren aan de vereniging. Ze moeten passen bij de andere bewoners en de verantwoordelijkheden die bij het runnen van een wooncoöperatie komen kijken. Dit voorkomt conflicten en problemen met zelfbeheer. Wanneer nieuwe leden eenmaal een huurcontract hebben, is het bovendien niet mogelijk hen zomaar uit de woning te zetten.

4.2 Nieuwe huurders vinden

Aanbod bekend maken

Er zijn vele manieren om potentiële bewoners te vinden. Het kan 'via via' gaan, middels informatieavonden en persoonlijke gesprekken. Verschillende bestaande wooncollectieven organiseren regelmatig rondleidingen of open dagen waarop mensen kennis kunnen maken. Een meer formele weg is een oproep in de lokale krant, op de website van een belangenvereniging, via de woningcorporatie of zelfs in het lokale woonruimte verdeelsysteem. De laatste optie hebben enkele gemeenten zelfs via hun huisvestingsverordening verplicht gesteld. Zo mogen in Amsterdam en Almere vrijkomende huurwoningen met een huur tot 720,45 euro (prijspeil 2019) alleen via WoningNet worden verhuurd. Dit geldt ook voor particuliere partijen die meer dan drie sociale huurwoningen exploiteren. Dit betekent dat ook wooncoöperaties hun aanbod hierop moeten vermelden. In Utrecht is zelfs de inschrijfduur leidend bij toewijzing. Stel jezelf als initiatiefnemers van deze regels op de hoogte. Om ervan te kunnen afwijken is het nodig of wenselijk om bij je gemeenten aan te dringen op uitzonderingen voor jouw wooncoöperatie of collectieven in het algemeen. Verschillende bestaande initiatieven maken al gebruik van speciale regelingen of experimentstatus.

17

Wachlijst aanleggen

Zorg dat zodra iemand interesse heeft, dat hij of zij zich ook daadwerkelijk schriftelijk of digitaal aanmeldt. Een formulier is gebruikelijk, maar een mail naar de wooncoöperatie waarin ze vermelden interesse te hebben, volstaat. Geïnteresseerden kunnen zich ook inschrijven via een website, waar tevens informatie voor zittende huurders is te vinden. Meer uitgebreide varianten zoals aanmelding als proef- of aspirant-lid behoren tot de mogelijkheden, maar dienen wel een duidelijk doel te hebben.

Cruciaal is dat de contactgegevens van de geïnteresseerden bekend zijn en aanmelding daartoe geregistreerd en bewaard worden. Hoe groter de wooncoöperatie en de diversiteit van woningen daarin, hoe langer de lijst met geïnteresseerden moet zijn. Het kan altijd voorkomen dat personen niet meer op zoek zijn naar een woning op het moment dat er iets vrijkomt bij de wooncoöperatie of dat er door toewijzingscriteria maar weinig mensen 'geschikt' blijken. Een manier om te zorgen dat de lijst actueel blijft, is om potentiële bewoners eens in het jaar hun inschrijving te laten verlengen, eventueel met een vragenlijst. Zo raakt het bestand niet vervuld met mensen die eigenlijk geen interesse meer hebben, of wiens situatie inmiddels volledig veranderd is.

Selectieprocedure

Zodra bekend is dat er een woning vrijkomt, is het zaak om een nieuwe bewoners te selecteren. Er zijn verschillende manieren waarop de volgende huurder gekozen kan worden. De meest simpele is om de bovenste persoon op de wachtlijst te benaderen. Dit is echter niet altijd wenselijk voor de levensvatbaarheid van het initiatief op de lange termijn. Als wooncoöperatie wil je sturen op wie er in de woning gaat wonen en onderdeel wordt van het collectief. Om te kunnen selecteren, moet je weten wie de geïnteresseerden zijn en wat hun motivatie is om juist hier te willen wonen.

Toelatingsbeleid

Een toelatingsbeleid biedt houvast in het proces. Daarin worden de gewenste kenmerken van de nieuwe bewoners beschreven en de manier waarop de kandidaten hierop worden getoetst. Veel bestaande wooncollectieven werken met profielen die ze zelf opstellen of lijsten met enkele belangrijke criteria. Denk daarbij aan leeftijd, geslacht, dagbesteding, mate van zelfredzaamheid, hobby's en interesses. Ook worden vaak enkele eisen gesteld aan inzet voor zelfbeheer en bijdrage aan commissies of het bestuur. In de omschrijving van de procedure hoort te staan hoe de selectie gebeurt. Een optie is om alle kandidaten een motivatiebrief te laten schrijven. Een andere manier is om enkele geïnteresseerden één voor één uit te nodigen of allemaal tegelijk, zodat men met elkaar kennis kan maken. Het lastige van een motivatiebrief is dat niet iedereen zich goed kan uitdrukken in een brief. Face-to-face contact geeft vaak een betere indruk.

Selectiecommissie

Hoewel de selectieprocedure door het bestuur van de wooncoöperatie gedaan kan worden, is het wenselijk om hier meerdere zittende bewoners bij te betrekken. Een selectiecommissie met enkele personen is een praktische manier om leden actief te krijgen bij het collectief. Deze commissie kan bestaan uit enkele vaste personen die tevens de procedure vaststellen als een woning vrijkomt, maar ook per keer worden samengesteld zodat iedereen aan bod kan komen. Het is aan te raden om de selectieprocedure - met als onderdeel de manier waarop de selectiecommissie tot stand komt - vast te leggen in het huishoudelijk reglement.

18

4.3 Toewijzing binnen de beheercoöperatie

Voor het aangaan van nieuwe huurovereenkomsten zijn woningcorporaties vanuit de Woningwet gebonden aan toewijzingsregels voor de sociale woningvoorraad. Deze regels gelden indirect ook voor beide vormen van de beheercoöperatie. Dat betekent dat zij zich naast haar eigen selectiecriteria in principe altijd aan de toewijzingsregels vanuit de Woningwet moeten houden. Doet zij dit niet dan kan de woningcorporatie geen volledige verantwoording afleggen aan haar accountant. Naast dat dit grond is om de beheerovereenkomst met de wooncoöperatie op te zeggen, kan de Autoriteit Woningcorporaties, die toezicht houdt op de sector, de corporatie sancties opleggen en haar investeringen beperken. Dit risico wil je als initiatief en corporatie niet lopen, de uitdaging is samen op zoek te gaan naar de ruimte binnen de kaders. Hieronder worden de toewijzingsregels waar woningcorporaties en de beheercoöperatie mee te maken hebben uiteen gezet.

80-10-10 regeling en inkomenstoets

Woningcorporaties moeten minimaal 80 procent van hun sociale woningvoorraad (huurprijzen tot 720,45 euro) toewijzen aan huishoudens met een verzamel jaarinkomen tot 38.035 euro (prijsspeil 2019). Zij mogen 10 procent van de sociale woningvoorraad toebedelen aan de huishoudens met een jaarinkomen tot 42.436 euro. De overige 10 procent kan aan huishoudens met een hoger inkomen worden toegewezen. Daarbij dienen ze voorrang te geven aan huurders met een urgentieverklaring, zoals mensen met ernstige medische beperkingen of jonge gezinnen waarvoor dakloosheid dreigt.

Alle verhuurde corporatiewoningen met een huurprijs onder de liberalisatiegrens vallen binnen de 80-10-10 regeling, ook de woningen van een beheercoöperatie.¹³ Woningcorporaties zijn verplicht om het inkomen van kandidaat-huurders vast te stellen. Een kandidaat huurder wordt gevraagd die persoonsgegevens te overleggen, vaak aan de hand van een inkomensverklaring (IB 60) van de Belastingdienst. De woningcorporatie registreert deze zogenaamde inkomensgegevens, zodat die gegevens op orde zijn voor de jaarlijkse accountantscontrole.

Bij de meest basale vorm van de beheercoöperatie blijft de woningcorporatie verantwoordelijk voor de verhuring van de woning. Zij zal er op toe zien dat de inkomensgegevens wordt uitgevoerd en voldaan wordt aan de 80-10-10 regeling. De beheercoöperatie als intermediaire verhuurder is verantwoordelijk voor de verhuring van de woning. Ze kan hiertoe zelf inkomensgegevens opvragen bij nieuwe bewoners, maar het is ook mogelijk dit over te laten aan de corporatie omdat deze bekend is met de systematiek. De wet laat bij intermediaire verhuur beide opties open, belangrijk is wel dat partijen daar onderling goede afspraken over maken. Dit betreft niet alleen het doen van de inkomensgegevens, maar ook het maximale inkomen van een huishouden waaraan de beheercoöperatie een woningen mag verhuren.

Voor een beheercoöperatie kan het wenselijk zijn om met de woningcorporatie afspraken te maken dat ze aanspraak mag maken op de 10 en 10 procent binnen de 80-10-10 regeling. In dat geval mag in beperkte mate ook worden toegewezen aan mensen met 'afwijkende inkomens' voor sociale huur. Omdat het waarschijnlijk maar enkele gevallen per jaar zal betreffen, heeft dit weinig effect op de cijfers voor de hele corporatie. Dezelfde afspraken zijn wellicht te maken met gemeenten die strenge inkomenseisen in hun huisvestingsverordening hebben opgenomen. Argument is dan dat de collectieve woonvorm bijdraagt aan betrokkenheid van bewoners bij hun buurt.

Aftoppingsgrens en passendheidsnorm

Een andere belangrijke toewijzings eis vanuit de Woningwet voor woningcorporaties is de passendheidsnorm. Die houdt in dat zij aan minimaal 95 procent van de woningzoekende huishoudens met recht op huurtoeslag een woning toewijst met een huurprijs op of onder de zogenaamde aftoppingsgrens. Voor een- en tweepersoonshuishoudens ligt dit op 607,46 euro en voor drie- of meerpersoonshuishoudens is de aftoppingsgrens 651,03 euro (prijsspeil 2019).

19

Alle nieuwe huurders die de beheercoöperatie wil toewijzen, worden meegerekend voor de passendheidsnorm. Het is daarom belangrijk de kaders hiervoor goed te kennen, dat wil zeggen de huurprijzen die de woningcorporatie hanteert voor de specifieke woningen in het complex. In het geval van intermediaire verhuur moet de beheercoöperatie goede afspraken met de woningcorporatie maken over de gehanteerde individuele huurprijzen op basis van de collectieve huurovereenkomst.

Ook bij de passendheidsnorm hebben woningcorporaties van de wetgever enige spelingsruimte gekregen. Maximaal 5 procent van de woningen die aan mensen met recht op huurtoeslag zijn toegewezen, mogen in huurprijs net iets boven die aftoppingsgrenzen zitten. Afhankelijk van de huurprijzen en de mensen die op de wachtlijst staan, kan het voor een beheercoöperatie wenselijk zijn om afspraken te maken met de woningcorporatie dat de beheercoöperatie aanspraak kan maken op deze 5 procent.

In dit kader is het belangrijk om te weten dat de huurprijs waarop de accountant van de corporatie toets, de huurprijs is die wordt vermeldt in de individuele huurovereenkomst tussen de beheercoöperatie (als intermediaire verhuurder) en de huurder (lid-bewoner). Het opnemen van een totaalhuurprijs (huurprijs, servicekosten, lidmaatschap) kan voor verwarring zorgen. De optelsom kan hoger zijn dan de

¹³ In het DAEB-segment, dus niet de woningen in een dochteronderneming van een corporatie.

aftoppingsgrens waardoor niet-passend is toegewezen, terwijl de kale huurprijs lager is dan de aftoppingsgrens en er dus wel passend is toegewezen. Zorg als beheercoöperatie in de huurovereenkomst voor een duidelijke specificatie van de opbouw van de totale huurprijs.

Om de werkwijze te stroomlijnen en gelijk te maken voor iedere intermediair die woningen van de woningcorporatie verhuurt is de 'Raamovereenkomst Europese Inkomenstoets en Passend Toewijzen toegelaten instellingen volkshuisvesting' ontwikkeld. Dit is een basisdocument voor de collectieve huurovereenkomst, waarin tevens staat aan welke zaken de beheercoöperatie moeten voldoen alvorens de intermediair daadwerkelijk een (onderhuur)overeenkomst kan sluiten. De afspraken zorgen dat corporaties kunnen voldoen aan de toetsingseisen van de accountant.

Uitzonderingspositie voor wooncollectieven

Veel wooncollectieven lopen sinds introductie van de nieuwe regels voor woningtoewijzing van corporaties aan tegen de inperking van hun coöptatierecht. Gold voorheen in de sociale sector enkel een algemene inkomenseis, nu moet per woningen nauwgezet gekeken worden of een kandidaat-huurder hierbij past. Dit perkt niet alleen de keuzevrijheid van de groep in, ook maakt het de samenstelling van het collectief op den duur meer eenzijdig. Met name aan de boven- en onderkant van de potentiële doelgroep hebben mensen die geïnteresseerd zijn minder kans op een woning.

Zoals eerder aangegeven hebben corporaties, vaak in afstemming met gemeenten, de mogelijkheid een uitzonderingspositie toe te staan of speciale kaders voor wooncollectieven af te spreken. Omdat het vaak om een zeer klein deel van de woningvoorraad gaat met weinig mutaties per jaar kan bijvoorbeeld worden afgesproken dat beheercoöperaties altijd in de vijf procent vrije marge binnen de passendheidsnorm valt. Of dat ze aanspraak mogen maken op de 10 en 10 procent voor hogere inkomensgroepen bij woningtoewijzing. Hierop bestaan nog geen standaardoplossingen, elke corporatie en initiatief kiest daarin een eigen weg.

20

4.4 Toewijzing door zelfstandige woonvereniging of dochteronderneming

Omdat de wooncoöperatie als zelfstandige woonvereniging of dochteronderneming een particuliere verhuurder is, gelden de regels omtrent passend toewijzen van sociale huurwoningen niet. In sommige gemeenten is de sociale huursector echter wel gereguleerd via een lokale huisvestingsverordening. Ook wooncoöperaties moeten zich hier in het toewijzen van woningen aan nieuwe huurders in principe aan houden. Zo leveren ze een bijdrage aan de lokale toegankelijkheid van het betaalbare segment voor de doelgroep van lagere inkomens. Omdat gemeenten hun eigen huisvestingsverordening maken, zijn er geen generieke regels voor 'zelfstandige' wooncoöperaties bij hun verhuurbeleid. Wel kunnen een aantal uitgangspunten benoemd worden op basis van voorbeelden uit enkele gemeenten.

Mogelijke kaders in huisvestingsverordening

In het algemeen worden via een huisvestingsverordening inkomenseisen vastgelegd voor sociale verhuur buiten de corporatiesector. Stelregel is dat het inkomen van nieuwe huurders zich redelijk verhoudt tot de huurprijs, waarbij het vooral niet de bedoeling is dat mensen met hogere inkomens in de schaarse voorraad goedkope woningen gaan wonen. Amsterdam stelt voor toewijzing van vrijkomende woningen met een huurprijs lager dan de liberalisatiegrens een maximaal jaarinkomen van 44.360 euro (prijspeil 2018). Utrecht heeft in haar huisvestingsverordening een inkomenstabel opgenomen die alle verhuurders in acht moeten nemen bij woningtoewijzing. In de tabel staat bij welk inkomen, welke huurprijs past.

Gemeenten adviseren in hun huisvestingsverordening ook vaak over het aantal personen in relatie tot de grootte van de sociale huurwoning. Den Haag heeft bijvoorbeeld opgenomen dat bij woningen met een huurprijs onder de liberalisatiegrens de grootte van het huishouden zich redelijk moet verhouden tot het woonoppervlak. Zo mag een woning van 80m² of meer alleen worden verhuurd aan een drie- of meerpersoonshuishouden. Tenslotte wordt een huisvestingsverordening soms ingezet om woningzoekenden die een economische of maatschappelijke binding hebben met de gemeente te ondersteunen. Dat kan betekenen dat nieuwe huurders in de plaats moeten werken, studeren of er lang hebben gewoond om een huisvestingsvergunning te krijgen. In enkele gemeenten geldt dat voor de hele stad, in andere wijst het college van B en W specifieke gebieden aan. Voor wooncoöperaties kan dit betekenen dat leden-bewoners niet zomaar uit het hele land kunnen komen, hoe geïnteresseerd ze ook zijn en goed bij de groep passen.

Niet alle huisvestingsverordeningen gaan over de particuliere sector en daarmee wooncoöperaties (zelfstandige woonverenigingen en dochterondernemingen). Sommige gemeenten hebben alleen een huisvestingsverordening gemaakt met het oog op de woningcorporaties die actief zijn in hun gebied, als aanvulling op de Woningwet. Dit betekent dat je binnen de gemeente als zelfstandige wooncoöperatie in je beleid rondom woningtoewijzing relatief veel vrijheid hebt.

Uitzonderingspositie voor wooncollectieven

Net zoals bij een beheercoöperatie, kan de gemeente voor een zelfstandige wooncoöperatie een uitzondering maken op regels over selectie van nieuwe bewoners en toewijzen van vrijkomende woningen. Argument is dan dat het initiatief iets toevoegt aan de gemeentelijke woningvoorraad en keuzes van bewoners op de lokale markt.

Wanneer er veel initiatieven zijn en de gemeente wil hen faciliteren, is het wenselijk om aan te dringen op meer generieke kaders voor wooncoöperaties. Dit voorkomt dat elke nieuwe groep hetzelfde proces doormaakt en het risico loopt dat de 'marges' uitgeput raken. Omdat een huisvestingsverordening soms maar vier jaar van kracht is en daarna herzien moet worden, is dat een belangrijk moment voor wooncoöperaties (in oprichting). Door (bij voorkeur met meerdere initiatieven) het gesprek aan te gaan met de gemeente, de politiek en eventueel ook andere belanghebbenden zoals woningcorporaties en huurdersorganisaties, is het dan wellicht mogelijk om een collectieve regeling of bijzondere status voor wooncoöperaties in de huisvestingsverordening te bedingen.

5 Huurprijzen

In Nederland geldt huurbescherming voor iedereen, in het bijzonder voor bewoners van sociale huurwoningen (met een gereguleerde huurprijs). Dit betekent dat verhuurders niet zomaar een huurbedrag mogen vaststellen of aanpassen. Voor de wooncoöperatie is dat cruciaal want de huuropbrengsten zijn de voornaamste inkomstenbron waar de organisatie op draait. Door de huurbescherming is het een beperkte knop om bij onverwachte verliezen, en ook bij meevallers, aan te draaien.

5.1 Vaststellen van de huur

Het WWS-puntensysteem

Voor woningen in de sociale sector wordt de *maximale huurprijs* bepaald aan de hand van het woningwaarderingssysteem (WWS). Hierin krijgen verschillende aspecten en kenmerken van de woning punten, bijvoorbeeld de oppervlakte, verwarming, energiezuinigheid, keukenuitrusting, sanitaire voorzieningen, grootte van de buitenruimte, soort woning, gehandicaptenvoorzieningen en de woonomgeving. Voor dat laatste telt de WOZ-waarde mee. In de regio's Amsterdam en Utrecht kunnen nieuwe kleine huurwoningen zelfs extra WOZ-punten krijgen, waarmee ze 'duurder' verhuurd mogen worden. Bij ieder puntenaantal hoort een maximale kale huurprijs. Hoe meer punten, hoe hoger de huur mag zijn. Dit is dus geen verplichte prijs, maar bedoeld als begrenzing in belang van de sociale huurder. Boven de 142 WWS-punten (prijsspeil juli 2018) betreft het een geliberaliseerde huurwoning, waarvan de huurprijs niet meer gebonden is aan een wettelijk maximum. Een lagere huurprijs mag niettemin in alle gevallen.

22

Het puntenaantal dat correspondeert met de liberalisatiegrens en de precieze berekening van specifieke aspecten, kunnen periodiek worden aangepast. Het ministerie van BZK produceert hiertoe jaarlijks een 'Circulaire huurprijsbeleid' voor de periode 1 januari van het lopende jaar tot en met 30 juni van het volgende jaar. Daarin informeert het ministerie over het huurprijsbeleid en de daarbij van toepassing zijnde parameters die het ministerie heeft vastgesteld. Zoals de maximale huurverhogingspercentages voor (on)zelfstandige woningen, woonwagens en standplaatsen en de indexering van de maximale huurprijsgrenzen (het puntenstelsel).

Het WWS is bindend voor zowel corporaties als particuliere verhuurders wat betreft de uiterste huurprijs die ze mogen vragen. Omdat wooncoöperatie in principe niet streven naar maximalisering, maar simpelweg het dekken van de kosten uit de huur, hoeven ze het systeem niet letterlijk te volgen. Toch is het wel een belangrijk referentiekader in het bepalen van individuele huurprijzen. Zo is het een objectieve maatstaf voor verschillen tussen type woningen in een complex en het doorberekenen van verbeteringen.

Wanneer een woning minder dan 143 WWS-punten heeft, moet deze sowieso in het sociale segment – dus met een huurprijs onder de liberalisatiegrens – worden aangeboden. Daarbuiten geldt het formeel als vrije sector, maar wooncoöperaties zijn niet verplicht om voor deze woningen markconforme huren te vragen. Ze mogen er bewust voor kiezen om de huurlasten laag te houden, mits daarmee alle kosten van beheer en onderhoud aan de woningen gedekt worden.

De Huurcommissie ziet toe op de toepassing van het WWS. Huurders kunnen hier bij aanvang van het contract een advies aanvragen over de redelijkheid van de huurprijs, waarbij gekeken wordt naar het maximum op basis van de punten. Iedereen – ook vrije sector huurders – heeft de eerste zes maanden

recht op een dergelijk check bij de Huurcommissie, de zogenaamde toets aanvangshuurprijs. In geval van de wooncoöperatie die zelf actief haar nieuwe leden-bewoners zoekt en een bestuur uit haar midden heeft, zal dit weinig voorkomen. Huurders zijn immers samen ook verhuurder en daarmee samen verantwoordelijk voor vaststellen van de huurprijzen. Bij geschillen of discussies binnen de vereniging kan de Huurcommissie wel optreden als onafhankelijke derde partij.

Begroting bepalend voor huurprijzen

Behalve de meest basale variant van de beheercoöperatie is een wooncoöperatie, of het nu een intermediaire verhuurder, zelfstandige woonvereniging of dochteronderneming is, een autonome verhuurder. De coöperatie of vereniging is zelf verantwoordelijk voor een gezonde organisatie met een sluitende begroting. Dat betekent dat de inkomsten de uitgaven moeten dekken, nu en in de toekomst. Waar het WWS de maximaal redelijke huurprijs bepaalt, speelt de noodzakelijke hoogte van de huuropbrengsten als belangrijkste inkomstenbron uiteindelijk de doorslaggevende rol.

Voor wooncoöperaties vormt de businesscase, waarin alle te verwachten kosten worden doorgerekend en afgezet tegen beoogde inkomsten, het primaire uitgangspunt voor het bepalen van de huurprijs van individuele woningen. Door zelfbeheer kun je kosten besparen, maar dit is vaak pas op termijn dus reken je niet rijk. Beheercoöperaties hebben te maken met standaard exploitatielasten van de woningcorporatie waar ze beperkte invloed op kunnen uitoefenen. Ook in zelfstandige vorm zijn er posten waar je niet onderuit komt, wil je de woningen in goede staat houden. Wooncoöperatie Roggeveenstraat was zelfs genoodzaakt de huur – die gezien de staat van de woningen en uitzicht op sloop door de corporatie op een zeer laag niveau was gehouden – te verhogen om de businesscase voor aankoop van het complex te kunnen sluiten. Met name de prijs voor de grond en de geplande noodzakelijke renovatie speelden daarbij een grote rol.

Verhuurderheffing

De wooncoöperatie als zelfstandige woonvereniging zal, bij meer dan 50 woningen met een sociale huurprijs, altijd aangeslagen worden voor verhuurderheffing. De beheercoöperatie met intermediaire verhuur hoeft zelf geen verhuurderheffing af te dragen. Zij is immers geen eigenaar van de woningen. Door de corporatie zal het waarschijnlijk wel meegenomen worden in de collectieve huurprijs van het complex. Binnen de dochteronderneming vallen woningen met een huur onder de liberalisatiegrens in principe nog altijd onder het zogenaamde volkshuisvestelijk vermogen van de corporatie. Zolang ze het meerderheidsaandeel in de bv heeft, zal de corporatie dan ook de aanslag voor verhuurderheffing ontvangen. Dit mag worden doorberekend naar de bv, wat betekent dat de wooncoöperatie moet betalen. Deze kan echter aanvoeren zelf geen woningen te hebben en dus niet hoeven af te dragen aan de corporatie als moeder. Zorg dat afspraken over de afdracht van verhuurderheffing in de bv goed worden vastgelegd in de onderlinge overeenkomsten, zodat hier geen verwarring over ontstaat bij de eerste aanslag.

23

5.2 Huurverhoging

Een van de voordelen van wooncoöperaties is dat je meer grip hebt op de huren dan als reguliere klant van corporatie of belegger. Omdat het maken van winst niet het doel is en de kosten voor de organisatie laag zijn, kiezen veel bestaande collectieven ervoor de huur jaarlijks niet of nauwelijks te verhogen. Zolang alle inkomsten de uitgaven blijven dekken, is beperkte huurstijging een goede optie. Belangrijk is wel een duidelijk beleid te hebben om de huren, indien nodig, te kunnen verhogen.

Sowieso mag de prijs van een woning maar eens in de 12 maanden worden verhoogd. In het eerste jaar van de huurovereenkomst is het een verhuurder toegestaan tussentijds een huurverhoging voor te

stellen, daarna moeten er steeds 12 maanden tussen zitten. Ook als de periode tussen twee huurverhogingen een keer meer is geweest dan 12 maanden dient de volgende huurverhoging weer plaats te vinden op de gebruikelijke datum. Er is dan sprake van twee huurverhogingen binnen 24 maanden. Voor woningen in bezit van corporaties gelden drie uitzonderingen op deze regel. Bij particuliere verhuurders is een extra huurverhoging alleen mogelijk na het aanbrengen van verbeteringen of het toevoegen van nieuwe voorzieningen aan de woning.

Bij sociale huurwoningen

Huurverhoging bij woningen met een huurprijs onder de liberalisatiegrens is aan een maximum gebonden, op basis van inkomen en huishoudenssituatie. Sinds 2017 geldt er één inkomensgrens, namelijk de hoogste inkomens die nog in aanmerking komen voor sociale verhuur. In 2019 zal deze grens 42.436 euro bedragen. De wettelijk toegestane huurverhogingspercentages voor sociale huurwoningen worden door het ministerie van BZK jaarlijks stelt vastgesteld, in de eerder genoemde 'Circulaire huurprijsbeleid'. Bij publicatie van deze notitie zijn de percentages voor 2019 nog niet bekend. In 2018 waren de kaders voor inkomensafhankelijke huurverhoging:

- 3,9 procent voor inkomens tot 41.056 euro. Dit geldt ook voor mensen met AOW en huishoudens met 4 of meer personen.
- 5,4 procent voor inkomens boven de 41.056 euro. Daarvoor moet de verhuurder een huishoudverklaring van de Belastingdienst bij zijn huurverhogingsvoorstel voegen.
- 2,9 procent voor kamers en andere onzelfstandige woonruimten. Daarbij mogen geen inkomensgegevens worden opgevraagd.

24

Huursombenadering, dit is een regeling die is ingesteld om de soms grote verschillen in huurprijzen voor zittende en nieuwe bewoners van sociale huurwoningen te verkleinen. Daarbij wordt gekeken naar de totale huuropbrengst van de corporatie en het maximale percentage waarmee dat mag stijgen. Dit wordt vervolgens doorberekend naar individuele woningen, waarbij de persoonlijke situatie van de bewoners ook meeweegt in de uiteindelijke huurverhoging. Voor beheercoöperaties kan dit van invloed zijn in het bepalen van huurverhoging onder hun leden.

In de vrije sector

Voor woningen met een huurprijs boven de liberalisatiegrens (bij aanvang van het huurcontract) mag de verhuurder zelf de verhoging bepalen, tenzij er hiervoor specifieke richtlijnen in het huurcontract staan. Zo kan een indexeringsclausule worden opgenomen, waarmee de jaarlijkse huurverhoging wordt gebaseerd op de inflatie, zoals vastgesteld door het Centraal Bureau voor de Statistiek. Een andere optie is een jaarlijks opslagpercentage dat aan een bepaald maximum is gebonden, bijvoorbeeld 3 procent. Door deze bepalingen hoeft een verhuurder zelf geen verhoging voor te stellen, de huurder is bij het ondertekenen van het contract al akkoord gegaan met de jaarlijkse stijging. Hoewel geen verplichting om dit ook toe te passen, is het voor de huurder een ongunstige situatie en voor wooncoöperaties daarom niet wenselijk.

Via een nieuw huurcontract

Wil je binnen de wooncoöperatie sociale huren meer laten stijgen dan wettelijk is toegestaan of staat er bij vrije sector woningen geen indexeringsclausule in de huurovereenkomst? Dan kan de huur enkel worden verhoogd door de zittende bewoners een nieuw huurcontract aan te bieden met een hogere huurprijs. Omdat dit wordt gezien als een nieuwe verhuring, geldt er hierbij geen limiet aan de huurverhoging, behalve de kaders voor het vaststellen van de maximale huurprijs (de WWS-punten). Als de huurder niet instemt met het aanbod voor een nieuwe huurovereenkomst dan kan de verhuurder het huurcontract om die reden opzeggen. Als de huurder vervolgens niet schriftelijk instemt met de huuropzegging, is alleen de rechter bevoegd om de huurovereenkomst te beëindigen. Vindt de rechter

de huurverhoging een redelijk aanbod? Dan zal hij de huurovereenkomst ontbinden. Vindt de rechter het aanbod niet redelijk? Dan blijft de oude huurovereenkomst (dus zonder de huurverhoging) in stand en mag de huurder in de woning blijven wonen.

5.3 Huurverlaging

Bij de oprichting streven veel wooncoöperaties naar stabilisatie of zelfs verlaging van de huurprijzen. Als het om woningen gaat waarvan de beoogde leden reeds de bewoners zijn, zal de wooncoöperatie nieuwe huurcontracten moeten afsluiten met daarin een andere kale huurprijs. Dit geldt ook in het geval dat de huur aangepast moet worden om de businesscase sluitend te krijgen of bijzondere uitgaven te kunnen doen waarvoor te weinig geld in kas is. De regels voor een nieuw huurcontract zijn hetzelfde als bij een huurverhoging via een nieuwe huurovereenkomst (zie voorgaande alinea).

Een huurverlaging klinkt voor een wooncoöperatie verleidelijk om leden aan te bieden. Het is echter enkel verstandig als de begroting en het vermogen dat toelaat. Een lagere huur levert voor de wooncoöperatie minder inkomsten op. Bovendien werkt een huurverlaging door in de basis voor eventuele huurtoeslag, waardoor een bewoner mogelijk minder kan ontvangen. Per saldo gaat de huurder er dan nauwelijks op vooruit in lasten, terwijl de wooncoöperatie er wel op achteruit gaat in inkomsten. Mogelijk is het slimmer om het geld dat gebruikt zou worden voor een huurverlaging te investeren in (extra) onderhoud of het aanleggen van een reserve. Vaak is een huurmatiging, dus zeer beperkte huurverhogingen, vanuit lange termijn perspectief een slimmere optie om woonlasten voor leden-bewoners te beperken.

Huurkorting

In sommige situaties wil de wooncoöperatie een huurkorting geven in ruil voor iemands actieve bijdrage. Een (tijdelijke) huurkorting is in principe mogelijk, mits daar werkzaamheden tegenover staan die een directe relatie hebben met het beheer en onderhoud van de woningen. Denk daarbij vooral aan klussen waarvoor nu de kosten van een professioneel bedrijf worden bespaard. Taken binnen de wooncoöperatie die niet verband houden met de verhuur, zoals bestuur, commissies en sociale activiteiten, vallen er buiten. Binnen beheercoöperaties is het niet mogelijk noch wenselijk om alle bewoners een huurkorting te geven in ruil voor zelfbeheer. Het is woningcorporaties expliciet verboden om hun huurders op deze manier te belonen, ongeacht of dit eenmalig is of dat het een langere periode betreft.¹⁴

Het is belangrijk dat zelfwerkzaamheid van bewoners voor hen loont en huurkorting kan daarbij een stimulans zijn. Maar het kan onverwachte consequenties hebben voor zowel collectief als individuele bewoner en moet dus alleen goed doordacht worden ingezet. Ten eerste dient het de wooncoöperatie niet meer geld te kosten doordat de huurkorting hoger is dan de bespaarde uitgaven aan professioneel onderhoud. In dat geval leidt de organisatie verlies ten kosten van de leden, die het verwijt kunnen krijgen zich op oneigenlijke wijze verrijken. Daarnaast geldt een vergoeding als tegenprestatie voor kluswerkzaamheden in principe als extra inkomen van de huurder, die dit verplicht is bij de Belastingdienst op te geven. Hiermee heeft het mogelijk effect hebben op de te betalen inkomstenbelasting en op de huurtoeslag die de bewoner ontvangt, zeker als het om een substantieel bedrag per jaar gaat.

¹⁴ Beter is bij de beheercoöperatie te starten met een lagere, structurele aanvangshuur van het collectieve huurcontract. Wanneer zelfbeheer zou stoppen, loopt ook dit contract af en krijgen de huurders een nieuw, individueel huurcontract met de corporatie waarbij een reguliere huurprijs geldt.

Toepassen van huurkorting blijft een keuze van de individuele wooncoöperatie, maar zoek het goed uit of laat je voorlichten. Het advies is om een vergoeding voor iemands actieve bijdrage los te koppelen van de huurprijs. Dat kan door de huurkorting niet tijdelijk, maar structureel te maken in het huurcontract. Om de huur dan weer te verhogen als iemand stopt met zijn actieve bijdrage moet wel toestemming van de huurder verkregen worden. Een andere oplossing is om korting te geven op de lidmaatschapsbedragen aan de wooncoöperatie.

Flexibel huurprijsbeleid

Verskillende bestaande en nieuwe wooncollectieven streven naar een inkomensafhankelijk huurbeleid. Bij het aangaan van het huurcontract wordt de huur afgestemd op het inkomen van de nieuwe bewoner en dit gebeurt vervolgens elk jaar opnieuw. De huur kan dus veranderen als bewoners meer of minder gaan verdienen. Ook is de redenatie dat de sterkste schouders in de wooncoöperatie de hoogste lasten dragen en de woningen daardoor toegankelijk blijven voor mensen met een smalle beurs, ook als de kosten stijgen.

Dit zogenaamde flexibele huurprijsbeleid mag alleen als de huurder en verhuurder daar afspraken over hebben gemaakt in het huurcontract. Een verhuurder mag niet zomaar van een huurder eisen periodiek zijn of haar inkomen te laten zien. Maar een verhuurder kan dit wel verzoeken en de huurder kan daar op ingaan. Huurverlaging bij inkomensdaling is wettelijk toegestaan zonder bepalingen in het huurcontract, omdat dit in het belang is van de huurder. Om ook huurverhoging bij inkomensstijging van de huurder te kunnen toepassen, moeten kaders hiervoor wel nadrukkelijk worden vastgelegd in het huurcontract. Wanneer de huurder er op die manier mee heeft ingestemd, is het rechtmatig, mits de huurstijgingen binnen de grenzen van het woningwaarderingstelsel blijven.

26

In principe mogen wooncoöperaties die sociale woningen verhuren, inkomensafhankelijke huurverhogingen voorstellen conform de regels en parameters hieromtrent die jaarlijks door het ministerie van BZK worden gepubliceerd in de 'Circulaire huurprijsbeleid'. Het ministerie bepaalt daarin boven welke inkomensgrens een verhuurder een hogere huurverhoging mag voorstellen aan de betreffende huurder, en welk hoger huurverhogingspercentage dan is toegestaan.

Bij beheercoöperaties in intermediaire verhuur moet ook de woningcorporatie instemmen, omdat dan ook de collectieve huurprijs dient mee te bewegen met de individuele inkomens van huurders. In de praktijk zullen corporaties zeer terughoudend zijn met flexibel huurprijsbeleid. Als alternatief hanteren sommige collectieven een solidariteitsregeling waar alle leden-bewoners - naast hun huur - aan bijdragen. Wanneer iemands inkomen daalt, kan uit deze pot met geld een tegemoetkoming in de huurkosten gegeven worden. Net als huurkorting geldt daarbij niettemin dat de Belastingdienst dit als inkomen kan beschouwen, hetgeen ook doorwerkt in de aanspraak op huurtoeslag.

5.4 Huurtoeslag

Veel initiatiefnemers van wooncoöperaties vragen zich af of ze als bewoner in de nieuwe situatie nog huurtoeslag kunnen krijgen. Zoals eerder uitgelegd, loopt het verstrekken van huurtoeslag tussen de individuele huurder en de Belastingdienst. De verhuurder is hier slechts indirect bij betrokken en daarbij maakt het geen verschil of het een corporatie of particuliere partij betreft. Het berekenen van huurtoeslag gebeurt aan de hand van uitgebreide parameters en formules.¹⁵ het is een

¹⁵ <https://www.consumentenbond.nl/toeslagen/huurtoeslag>

tegemoetkoming voor mensen met lage inkomens in relatief 'dure' woningen, maar kan dus per persoon verschillen.

Reguliere verhuur als basis

Huurders kunnen zelf huurtoeslag aanvragen als ze 18 jaar of ouder zijn en ingeschreven staan op het adres van de woning. Voor één woning kan slechts één huurder huurtoeslag genieten. De Belastingdienst toetst niettemin op de huishoudenssamenstelling, leeftijd, het gezamenlijk inkomen en de individuele huurprijs van de woning. Daarnaast kijkt ze naar het vermogen van de aanvrager en eventuele partner of medebewoner. Hieronder vallen ook spaargeld en eventuele beleggingen. In sommige verzorgingssituaties is het mogelijk daarvan af te wijken, maar dit is uitzonderlijk.

Voor wooncoöperaties die hun bewoners aanspraak willen laten maken op huurtoeslag is het belangrijk dat ze een regulier huurcontract aanbieden voor een woning waarvan de huur onder de liberalisatiegrens valt.¹⁶ Huurtoeslag is alleen mogelijk voor zelfstandige woningen in het gereguleerde, sociale segment. Uitgangspunt vormt de huurprijs op moment van ingang van het huurcontract. Dus zelfs als de huur door jaarlijkse verhogingen boven de dan geldende liberalisatiegrens uitgroeit, blijft het recht op huurtoeslag in stand. Omgekeerd geldt dat als de wooncoöperatie de huren matigt of zelfs verlaagt, terwijl het inkomen van de huurders stijgt, zij op een gegeven moment minder of zelfs geen huurtoeslag meer kunnen ontvangen.¹⁷ Huurtoeslag en de verhouding tussen huur en inkomen zijn communicerende vaten.

De positie van wooncollectieven

Een belangrijke grondslag van de Wet op de Huurtoeslag is dat bewoners geen financieel voordeel genieten van hun woonsituatie. Wanneer ze een aandeel hebben in de coöperatie, dan ziet de Belastingdienst dit als vermogen of zelfs gedeeld eigenaarschap van de woning, zeker als de statuten winstuitkering aan leden mogelijk maken. Bewoners van Ecodorp Boekel zijn op deze grond door de rechter in het ongelijk gesteld in een zaak omtrent aanvraag van huurtoeslag. Ook bij enkele bestaande wooncoöperaties leidt deze kwestie regelmatig tot discussie met de Belastingdienst.

De afgelopen jaren hebben diverse rechtszaken gediend over huurtoeslag in een situatie van zelfbeheer. Oordeel dat hieruit naar voren komt, is dat de aanvrager van huurtoeslag niet op de een of andere manier invloed mag uitoefenen op de huurprijs. Op basis daarvan lijkt de Belastingdienst strenger naar wooncollectieven te kijken en dit zal ook voor nieuwe initiatieven effect hebben. Bij beheercoöperaties zijn weinig belemmeringen op huurtoeslag te verwachten zolang het eigendom bij de corporatie ligt en de verhuur onder kaders van de Woningwet valt. Belangrijk is om duidelijke kaders te stellen om het zelfbeheer te verdisconteren in een lagere huur. Dit zou het recht op huurtoeslag in principe niet in de weg moeten staan.

Bij de zelfstandige woonvereniging en de dochteronderneming luistert het nauwer. Cruciaal is dat leden-bewoners geen direct financieel belang hebben in de vereniging. Dat kan door in de statuten op te nemen dat er geen vermogen aan hen wordt uitgekeerd, ook niet als de wooncoöperatie wordt opgeheven. Als leden van wooncoöperaties voor mensen met lagere inkomens eigen geld in de vereniging willen steken, doen ze dat bij voorkeur via een lening en niet een aandeel of participatie. Het feit dat ze als bestuurslid of via de algemene ledenvergadering invloed hebben op het vaststellen van de huurprijs zou geen grond moeten zijn om huurtoeslag af te wijzen, zolang er andere objectieve factoren – zoals de onderhoudslasten en het WWS – meer bepalend zijn. Advies is hier in de

¹⁶ Voor jongeren onder de 23 jaar ligt de huurtoeslaggrens substantieel lager, 424,44 euro in 2019.

¹⁷ Voor een huur minder dan ca. 230 euro per maand (prijspeil 2019) is het niet mogelijk om huurtoeslag te krijgen. Ook voor sommige huishoudens huren tussen de liberalisatiegrens en zogenaamde aftoppingsgrens niet of slechts gedeeltelijk meegenomen in het berekenen van huurtoeslag.

oprichtingsfase al in overleg over te gaan met de Belastingdienst en zo mogelijk tot een ruling te komen over de condities waarop huurtoeslag verleend kan worden

Niet bij onzelfstandige ruimten, tenzij

Huurders van onzelfstandige woonruimtes (bijvoorbeeld kamers) ontvangen in principe geen huurtoeslag. Er zijn echter uitzonderingen waarbij de Belastingdienst toch huurtoeslag toekent, bijvoorbeeld bij groepswoningen voor ouderen, begeleid wonen of andere woonvormen met een zorgkarakter. De Belastingdienst maakt deze uitzondering enkel bij verhuurders zonder winstoogmerk, die op het gebied van de volkshuisvesting werkzaam zijn (Wet op de Huurtoeslag, artikel 11, lid 1.b.). De verhuurder zal deze uitzondering moeten aanvragen bij de Belastingdienst. Dat geldt ook voor wooncoöperaties die onzelfstandige woonruimtes gaan verhuren, bijvoorbeeld in complexen van woongroepen of panden die getransformeerd worden naar wonen. Belangrijk is dat de woningen een eigen voordeur, wc, keuken en woon(slaap)kamer hebben. Als het om bestaande, reeds bewoonde complexen gaat dan heeft de woningcorporatie een dergelijke uitzondering vaak al heeft aangevraagd en toegewezen gekregen. Het kan ook zijn dat de woningcorporatie nooit om een dergelijke uitzondering heeft verzocht en de kamers er wel voor in aanmerking komen. Vraag dit als zelfstandige woonvereniging of dochteronderneming na bij de corporatie.

6 Huurovereenkomst

Verhuur van woningen gaat altijd gepaard met een geldig contract. Hierin leggen huurder en verhuurder rechten, plichten en aanvullende afspraken vast waar beiden zich aan moeten houden. Ook voor leden van wooncoöperaties die met hun lidmaatschap recht krijgen om in de woningen te wonen, is een volledig huurcontract noodzakelijk. Naast de huurovereenkomsten is het belangrijk de gegevens over de bewoners vast te leggen in een eigen, separate verhuuradministratie.

6.1 Sluiten van een huurovereenkomst

Bij de basale vorm van de beheercoöperatie hebben de bewoners een huurovereenkomst met de woningcorporatie. Het afsluiten gaat buiten de vereniging om, al kan deze wel invloed hebben op de specifieke invulling van het contract en eisen aan nieuwe huurders. Bij de beheercoöperatie als intermediaire verhuurder sluit deze met de woningcorporatie een collectieve huurovereenkomst voor alle woningen. Bestaande individuele huurovereenkomsten tussen de woningcorporatie en de huurders komen te vervallen, doordat de woningcorporatie deze met instemming van de individuele huurders opzegt. Vervolgens sluit de wooncoöperatie individuele huurcontracten met de huurders.

Koop breekt geen huur, noch het 'verplaatsen' van woningen naar een bv. Wanneer een zelfstandige woonvereniging of dochteronderneming beheer gaat voeren over woningen die reeds bewoond zijn, blijven de door de woningcorporatie afgesloten huurovereenkomsten geldig. Ook de bijbehorende huurprijzen blijven van kracht tenzij de vereniging ervoor kiest nieuwe huurovereenkomsten af te sluiten met daarin een huurprijs die beter aansluit bij de businesscase van de wooncoöperatie. En zoals eerder aangegeven is dit dikwijls noodzakelijk.

29

Voor woningen die voorheen nog niet bewoond waren, maar de wooncoöperatie als eerste gaat verhuren aan haar leden, moet sowieso een nieuw huurcontract worden uitgevaardigd. Een model huurovereenkomst voor wooncoöperaties dient in elk geval de volgende onderdelen te bevatten.

- De namen van de huurder en verhuurder;
- De huurkosten (uitgesplitst in kale huur en servicekosten) en de hoogte van de borgsom;
- Het adres en een omschrijving van het gehuurde (hoeveel kamers, woonkamer, badkamer, tuin, en dergelijke) en waartoe het gehuurde bestemd is: hier als woning bestemd tot hoofdverblijf;
- Datum van ingang van de huurovereenkomst;
- Tijdstip en wijze waarop de huurder moet betalen;
- De datum waarop jaarlijks de huur zal worden verhoogd;
- De afspraken over de onderhoudsverplichting van huurder en verhuurder;
- De huisregels;
- Afspraken over coöptatierecht
- Beëindiging en geschillen
- Handtekening van de huurder en verhuurder.

Daarnaast kunnen zowel in collectieve als individuele huurovereenkomsten bepalingen worden opgenomen over zelfbeheer vanuit de bewoners.

Servicekosten

Servicekosten zijn kosten die de verhuurder in rekening mag brengen voor diensten en activiteiten die hij aan de huurder levert. Welke services dat zijn, moet in het huurcontract zijn overeengekomen.

Doorgaans gaat het om zaken als energie, ramen wassen, schoonmaak van algemene ruimtes, groenonderhoud, huismeester en sommige verzekeringen. De servicekosten komen bovenop de 'kale' huur. Wettelijk gezien moeten ze 'redelijk' zijn en mag de verhuurder er geen winst op maken.

Doorgaans betaalt de huurder maandelijks een afgesproken voorschotbedrag. Jaarlijks (vóór 1 juli) moet de verhuurder dan een afrekening aan de huurder verstrekken waarin hij aangeeft welke kosten hij daadwerkelijk heeft gemaakt. Dat kan meer zijn dan het voorschotbedrag, of minder. Naar gelang daarvan krijgt de huurder iets terug of moet extra bijbetalen. Kosten voor zorg, zoals voor maaltijdverstrekking, verpleging en een alarmservice, vallen niet onder de 'servicekosten' en worden meestal overeengekomen in een apart 'zorgcontract'.

6.2 Huurrechten en lidmaatschap

Bewoners van een wooncoöperatie zijn in principe altijd lid van de vereniging. Huur en lidmaatschap zijn zodoende aan elkaar gekoppeld. Dit wordt onder andere verankerd in de statuten en zou ook tot uitdrukking moeten komen in de huurovereenkomst, bijvoorbeeld met bepalingen over het doel en achtergrond van de wooncoöperatie als verhuurder. In het huurcontract kan zelfs worden opgenomen dat de wooncoöperatie bij het einde van het lidmaatschap de huur kan opzeggen wegens dringend eigen gebruik, namelijk verhuring aan een nieuw lid, en dat huurbescherming dan niet meer geldt gezien de geest van de bijzondere situatie. Juridisch is dit echter niet waterdicht omdat het huurrecht sterker is dan het verenigingsrecht. Dit betekent dat huurders altijd beschermd zijn en niet zomaar uit hun woning gezet kunnen worden als zij hun lidmaatschap opzeggen. Dat geldt ook als ze door de vereniging geroyeerd worden omdat ze zich niet houden aan de statuten en het huishoudelijk reglement.

30

Een huurder die niet lid is van de wooncoöperatie is onwenselijk. Een dergelijke situatie is helaas niet volledig uit te sluiten met enkel contracten, omdat deze vanuit het huurrecht voor een rechter nooit stand zullen houden. In de praktijk komen dergelijke situaties gelukkig weinig voor, maar het blijft een risico waar wooncoöperaties mee moeten leven. Advies van experts is om het zo onaantrekkelijk mogelijk te maken om lidmaatschap op te zeggen. Oftewel, koppel specifieke voordelen aan lidmaatschap die los staan van enkel de positie als huurder. In een wooncoöperatie is dat onder andere het recht op inspraak in de algemene leden vergadering. Zo wordt de zeggenschap van de huurder beperkt. Ook kan in de huurovereenkomst worden opgenomen dat alleen leden toegang hebben tot bepaalde gemeenschappelijke ruimten of activiteiten. Een andere optie is een bepaling dat de huur wordt verhoogd zodra lidmaatschap, en daarmee bijdrage aan het collectief, wordt opgezegd.

Lidmaatschapsbijdrage wooncoöperatie

De lidmaatschapsbijdrage voor de vereniging is geen onderdeel van de huurprijs. Deze kosten staan los van de huurovereenkomst en kunnen daarin ook niet worden opgenomen. De hoogte van de lidmaatschapsbijdrage mag de wooncoöperatie zelf bepalen. Uit de lidmaatschapsopbrengsten moeten de kosten worden opgehaald die betrekking hebben op de vereniging. Enkele voorbeelden daarvan zijn de onkosten van de algemene ledenvergadering, een eventuele jaarlijkse bbq en de activiteiten van aanwezige commissies. Een actieve bijdrage van huurders in bijvoorbeeld het schoonhouden van het complex kan niet beloond worden via een (tijdelijke) huurkorting, maar mogelijk wel via een korting op het lidmaatschap van de wooncoöperatie.

Woonvergoeding in plaats van huur

In theorie is het mogelijk dat lidmaatschapsbijdragen van de leden aan de wooncoöperatie ook het gebruik van de woning zelf omvatten. De bewoners betalen dan geen formele huur, maar een woonvergoeding. Daarmee zou de wooncoöperatie zich geheel buiten de kaders en regels omtrent verhuur van woningen in Nederland plaatsen. Hoewel dit aantrekkelijk lijkt vanwege de grote vrijheid die het geeft, is het niet altijd verstandig. Bewoners hebben hiermee niet automatisch huurbescherming en kunnen een mogelijk recht op huurtoeslag mislopen. Daarbij kan het een complexe en vaak jaarlijks terugkerende discussie met de Belastingdienst opleveren over de activiteiten van de wooncoöperatie en wettelijke verplichtingen. Juristen raden deze constructie af. Ook als er geen sprake is van een regulier huurcontract voor de woningen zal het betalen van een woon- of gebruiksvergoeding door de rechter uiteindelijk gezien worden als een verhuursituatie.

6.3 Opzeggen en ontbinding*Door de huurder*

Als huurders hun woning willen opzeggen is daar een opzegtermijn aan verbonden. Deze is gelijk aan de betalingstermijn in de huurovereenkomst. Dat is minimaal één en maximaal drie maanden. Huurders kunnen hun huur enkel schriftelijk en per aangetekende brief opzeggen. Zij hoeven daarvoor geen reden te geven. Is er een huurovereenkomst voor een bepaalde periode dan kan de huur pas beëindigd worden als de periode is verstreken. Eerder opzeggen kan wel mits de verhuurder daarmee akkoord gaat.

Door de verhuurder

Indien de verhuurder de huurovereenkomst wil opzeggen, is dit mogelijk mits de huurder en eventuele medehuurder(s) daarmee schriftelijk instemmen. De verhuurder stuurt daarvoor een aangetekende brief aan de huurder en eventuele medehuurders waarin zij vraagt binnen zes weken akkoord te geven op de huuropzegging. In de brief moet een reden staan die wettelijk is toegestaan.

31

Alle (mede)huurders ontvangen een afzonderlijke brief. Gaan de huurders akkoord dan is er een opzegtermijn van minimaal drie maanden en voor elk jaar dat de huurovereenkomst heeft geduurd een maand erbij met een maximum van (in totaal) zes maanden.

Gaat de huurder niet akkoord dan moet de verhuurder voor ontbinding van de huurovereenkomst naar de rechter stappen. Deze zal dan beoordelen of gelet op alle omstandigheden van het geval de tekortkoming ernstig genoeg is om een ontbinding te rechtvaardigen. Daarbij wordt gekeken naar specifieke wettelijke redenen. In het algemeen zou er langdurig en herhaaldelijk sprake moeten zijn van gebrekkig huurderschap, zoals het niet betalen van de huur. Andere redenen vanuit de verhuurder, zoals plannen met het pand, zijn in de regel niet zwaarwegend. De rechter kan bovendien bepalen dat de huurder in dat geval recht heeft op een vergoeding voor verhuis- en herinrichtingskosten voor een nieuwe woning. De exacte wettelijke gronden voor ontbinding van een huurcontract (van woonruimte) door de verhuurder staan in het Burgerlijk Wetboek, Boek 7, Titel 4, artikel 271 t/m 282.

6.4 Verhuuradministratie

Voor alle varianten van de wooncoöperatie is het cruciaal om het verhuren van woningen aan bewoners goed te registreren. Hoewel het over dezelfde personen gaat, moet deze administratie los staan van de gegevens die de coöperatie of vereniging over haar leden registreert.

Verhuurgegevens die een wooncoöperatie in elk geval moet registreren zijn:

- Ingangsdatum onderhuurovereenkomst
- Naam huurder en medehuurder
- Samenstelling huishouden
- Leeftijd hoofdhuurder
- Verzamelinkomen
- Kale aanvangshuur
- Servicekosten

Specifieke regels voor beheercoöperatie

Vanuit EU-regelgeving zijn corporaties verplicht om een volledige administratie bij te houden van hun woningen. Zo kan de accountant controleren of het aantal aangegane huurovereenkomsten conform de regels is, de zogenaamde volledigheidstoets. Bij de meest basale vorm van de beheercoöperatie gaat dit buiten de bewoners om en hebben ze alleen zeggenschap over de selectie van nieuwe huurders. Bij intermediaire verhuur gaan de verantwoordelijkheden verder en is er een duidelijke verhuuradministratie door de wooncoöperatie nodig.

Bij de jaarlijkse accountantscontrole van de woningcorporatie dient de beheercoöperatie als intermediaire verhuurder alle gegevens uit de verhuuradministratie aan te leveren. Complicerende factor is dat veel accountants de informatie van intermediairs niet accepteren, omdat deze geen volledige zekerheid biedt. Sommige corporaties lossen dit op door zelf de administratie te controleren of de accountant daar de opdracht toe te geven. Een alternatieve optie is een extra check vanuit de gemeentelijke Basisregistratie Personen dat er geen andere personen in de woningen hebben gewoond dan in de verhuuradministratie zijn opgenomen. In beide gevallen is dit een tijdrovend en omslachtig proces.

32

Een eenvoudigere oplossing is het werken met een bestuursverklaring vanuit de intermediaire verhuurder. Met een ondertekende bestuursverklaring verklaren ze aan de woningcorporatie dat de gegevens volledig zijn. De WBVG maakt hier reeds gebruik van voor alle pandverenigingen. Nieuwe beheercoöperaties kunnen een bestuursverklaring toepassen, mits ze dat vastleggen in de collectieve huurovereenkomst en samenwerkingsafspraken met de corporatie. Cruciaal is dat dit ook geaccepteerd wordt door hun accountant, hetgeen helaas geen gegeven is. Mogelijk zullen wooncoöperaties snel zorgpartijen volgen die bezit van corporaties aan hun cliënten verhuren. Aedes ontwikkelde voor hen, in afstemming met het ministerie van BZK en het overleg van accountants, een model bestuursverklaring. Hiermee kunnen intermediaire verhuurders eenvoudig en eenduidig aangeven voor welke woningen het afgelopen jaar een nieuwe huurovereenkomst is aangegaan.¹⁸ Verkend wordt of en hoe dit ook van toepassing kan zijn voor beheercoöperaties. Streven is om in 2019 een werkende oplossing te hebben voor alle nieuwe initiatieven.

¹⁸ <https://dkvvg750av2j6.cloudfront.net/m/75c6bb655b94dc0d/original/Model-bestuursverklaring-verantwoording-bij-intermediaire-verhuur-PDF-BZK-december-2016.pdf>