

RIW CAHIER

FINANCIERINGSMOGELIJKHEDEN VOOR NIEUWE VORMEN VAN WONINGBEHEER

Een onderzoek naar de financiering van woonprojecten met
andere eigendoms- en beheersverhoudingen

A. Mulder

met medewerking van: J.H. Kroes en F. IJmkers

79.178

**FINANCIERINGSMOGELIJKHEDEN VOOR
NIEUWE VORMEN VAN WONINGBEHEER**

Bibliotheek TU Delft



C 0003814975

**2413
274
8**

FINANCIERINGSMOGELIJKHEDEN VOOR NIEUWE VORMEN VAN WONINGBEHEER

Een onderzoek naar de financiering van woonprojecten met
andere eigendoms- en beheersverhoudingen

A. Mulder

met medewerking van
J.H. Kroes
F. IJmkers

Uitgegeven en gedistribueerd door:

Delftse Universitaire Pers

Stevinweg 1
2628 CN Delft
Tel. (015) 78 32 54

In opdracht van:

RIW-Research-Instituut voor Woningbouw, Volkshuisvesting en Stadsvernieuwing
Berlageweg 1
2628 CR Delft
Tel. (015) 78 30 46

Dit onderzoek kon worden uitgevoerd dankzij financiële steun van de Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting (SEV). De resultaten zijn naar het oordeel van de SEV van zodanige betekenis dat publikatie gewenst is. De verantwoordelijkheid voor de inhoud en de ingenomen standpunten berust uiteraard bij de auteurs.

CIP-GEGEVENS KONINKLIJKE BIBLIOTHEEK, DEN HAAG

ISBN 90-6275-385-X

Copyright © 1987 by RIW, Delft
All rights reserved.

No part of this book may be reproduced in any form by print, photoprint, microfilm or any other means without written permission from the publisher: Delft University Press, Delft, The Netherlands

INHOUD

Inleiding	7
1 Tussen droom en werkelijkheid	9
1.1 De opkomst van nieuwe woon- en beheersvormen	10
1.2 Vraag en aanbod op de woningmarkt	11
1.3 Vraag en aanbod op de gebouwenmarkt	12
1.4 Medewerking en tegenwerking van overheid en financiële instellingen	13
2 Voorbeelden van gerealiseerde projecten	17
2.1 Juridische vormen	17
2.2 Nederlandse voorbeelden	19
2.3 Buitenlandse voorbeelden	24
2.4 Lessen uit de praktijk	26
3 Naar een oplossing van het financieringsvraagstuk	29
3.1 Start van het project	29
3.2 Tegemoetkomen aan bezwaren van financiers	31
3.3 Voordelen voor de gemeente	32
3.4 Voordelen voor financiers	33
4 De mening van de financiers	35
4.1 Vermindering van de administratieve omhaal	36
4.2 Het vraagstuk van de topfinanciering	37
4.3 De schakel tussen financier en bewoners	37
4.4 Een altijd toepasbare financieringsconstructie?	38
4.5 De kleinere banken	39
5 Mogelijke andere oplossingen van het financieringsprobleem	41
5.1 Appartementrecht	41
5.2 Woningbouwvereniging of "alternatieve bank" als tussenschakel	42
5.3 Een fonds voor nieuwe woonprojecten	43
6 Conclusies	45
Bijlage 1: Gemeentegarantie	47
Bijlage 2: Overzicht van geïnterviewde personen/instaties	51
Bijlage 3: Lijst van geraadpleegde literatuur	53
Bijlage 4: In het onderzoek betrokken projecten naar beheersvorm	55

INLEIDING

De belangstelling voor huisvestingsprojecten met andere eigendoms- en beheersverhoudingen dan de gebruikelijke lijkt toe te nemen. De mogelijkheden om voor dergelijke "afwijkende" projecten financiering te vinden houden hiermee echter geen gelijke tred. Zo blijkt bij een aantal experimenten, begeleid door de Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting (SEV), de voortgang te worden vertraagd doordat het verkrijgen van financiering tegen redelijke voorwaarden problemen oplevert. Bij projecten die zonder SEV-steun worden ontwikkeld doet zich hetzelfde voor. Het gaat in al deze gevallen om projecten die niet gefinancierd (kunnen) worden op basis van individueel eigendom en evenmin binnen het kader van de gebruikelijke (gesubsidieerde) huursector.

Deze problematiek was voor de SEV aanleiding aan het RIW - Research Instituut Woningbouw, Volkshuisvesting en Stadsvernieuwing opdracht te geven tot het houden van een evaluatie-onderzoek. Startpunt hierbij was het experiment "Woonwerkkfonds Tilburg", dat in paragraaf 2.2 wordt beschreven. Afgesproken werd dat het zou gaan om een kortlopend onderzoek met een praktisch karakter. Uitvoerige theoretische verhandelingen over de betekenis van "afwijkende" woonvormen zult u in dit verslag niet aantreffen.

Twee vragen stonden bij het onderzoek centraal.

1. Welke moeilijkheden doen zich voor bij de financiering van projecten met een andere woon- en beheersvorm en hoe zijn deze in een aantal gevallen overwonnen?
2. Bestaan er thans financieringsvormen die de financiering van deze projecten kunnen vergemakkelijken? Indien dit niet het geval is: bestaan er financieringsvormen die hiervoor op eenvoudige wijze zijn aan te passen?

Wij hebben gezocht naar een methode van onderzoek die aansloot bij zowel het praktische karakter van het onderzoek als de geringe tijd die ervoor beschikbaar was. Uiteindelijk is gekozen voor een combinatie van dossier-analyse en twee ronden interviews. De eerste ronde van interviews met enkele sleutelfiguren op het terrein van woningfinanciering en nieuwe beheersvormen diende om een beeld te krijgen van de problemen die zich voordoen. Samen met de dossieranalyse moesten deze interviews ervoor zorgen dat voorwaarden voor een goede financieringsconstructie naar boven kwamen. In de tweede ronde van interviews, waarin wij speciaal vertegenwoordigers van enkele grote en kleine banken aan het woord lieten, zijn deze voorwaarden "getoetst" op hun haalbaarheid en hun problemen.

Uiteindelijk is het onderzoek dus verlopen via de volgende stappen.

1. Allereerst werden de dossiers bij de SEV bestudeerd, met als doel projecten die zijn gerealiseerd op het spoor te komen en hierover enige informatie te verzamelen.

2. Met hetzelfde doel werd een beperkte literatuurstudie uitgevoerd; we hebben ons vooral gericht op enige jaargangen van binnen- en buitenlandse tijdschriften waaronder tijdschriften van belangengroeperingen van bewonersgroepen.
3. Vervolgens vond een oriënterende gespreksronde plaats met initiatiefnemers van "afwijkende" woonprojecten en andere informanten.
4. Op basis van de verzamelde informatie is getracht een aantal voorwaarden op een rijtje te zetten voor een financieringsconstructie.
5. In een tweede gespreksronde legden wij onze ideeën voor aan vertegenwoordigers van een vijftal banken.

In dit rapport doen wij verslag van onze bevindingen tijdens het onderzoek. De hoofdstukken 1 en 2 zijn gebaseerd op de dossierstudie, het doorwerken van tijdschriften en de eerste gespreksronde.

In hoofdstuk 1 worden de andere eigendoms- en beheersverhoudingen geplaatst tegen de achtergrond van vraag en aanbod op de woningmarkt en op de gebouwenmarkt. Beide markten zijn volop in beweging. Ook komt aan de orde waarom gemeentebesturen niet altijd bereid zijn om gemeentegarantie te verstrekken en waarom financiers terughoudend zijn bij het lenen van geld. (In een bijlage wordt aandacht besteed aan de gemeentegarantie.)

Hoofdstuk 2 gaat allereerst in op de verschillende juridische vormen waarvoor vaak wordt gekozen bij projecten met een andere woon- of beheersvorm. Het grootste deel van dit hoofdstuk wordt echter gewijd aan enkele projecten in Nederland die inmiddels zijn gerealiseerd. Uiteraard staat de financieringsvorm hierbij centraal. Ook wordt gekeken naar de wijze waarop in enkele andere Westeuropese landen projecten tot stand zijn gekomen. Er wordt gepoogd enige lessen uit deze ervaringen te trekken.

Op basis van deze informatie wordt in hoofdstuk 3 gezocht naar een oplossing voor de financiering van projecten met een andere eigendoms- en beheersvorm: een oplossing die zoveel mogelijk tegemoet komt aan de bezwaren van financiers en daardoor in een zo groot mogelijk aantal gevallen toepasbaar is.

Hoofdstuk 4 bevat het verslag van ons gesprek met functionarissen bij vijf banken: drie "traditionele" en twee "alternatieve". Aan hen werd gevraagd in hoeverre wij op de goede weg waren, welke verfijningen zij wenselijk achtten en of zij hoe dan ook bereid waren projecten met een andere woon- of beheersvorm te financieren.

In hoofdstuk 5 worden mede op basis van deze gesprekken enkele aanbevelingen gedaan.

In hoofdstuk 6 worden tot slot enkele conclusies getrokken.

Tijdens het onderzoek vonden enkele bijeenkomsten plaats met de begeleidingscommissie, welke bestond uit René Jansen (SEV), A. Akkermans en J. Walrecht (Woonwinkel Tilburg) en Gerard Brakkee (Stichting Abakus). Erikhans Klijn was bereid onze tekst te becommentariëren. Wij danken hen en vooral ook de door ons geïnterviewde initiatiefnemers en functionarissen, die ondanks hun vaak drukke bezigheden tijd vrij hebben gemaakt om ons te woord te staan.

1 TUSSEN DROOM EN WERKELIJKHEID

In onze huidige samenleving hebben de mensen een grotere vrijheid bij het inrichten van hun leven dan vroeger. Dit sluit aardig aan bij een belangrijk kenmerk van onze hedendaagse democratie: de meerderheid beslist weliswaar, maar de wensen van het individu worden gerespecteerd.

Deze situatie laat zich ook op het terrein van de volkshuisvesting zien. Een afnemend deel van de bevolking woont in een traditioneel gezinsverband. Steeds meer mensen wonen alleen, ongehuwd samen of in een groep.

De autoritaire huisbaas, die geen inspraak duldt en als enige verantwoordelijk is voor het onderhoud van de woning (wat niet wil zeggen dat dit onderhoud ook daadwerkelijk wordt uitgevoerd), lijkt verdwenen. Nieuwe eigendoms- en beheersvormen bloeien op. Deze doen meer recht aan de eigen verantwoordelijkheid van de bewoners dan een traditionele huurovereenkomst. Tegelijk laten zij een groter saamhorigheidsgevoel zien van de bewoners dan het individuele koopcontract. Overheid en financiers treden deze initiatieven welwillend tegemoet. Of is dit een droom?

Experimenten in de volkshuisvesting zijn sinds een aantal jaren op ruimere schaal mogelijk dan voorheen. Officieel worden zij zelfs door de overheid gestimuleerd. Dit blijkt mede uit het feit dat de overheid soms bereid is om experimentele projecten financieel te ondersteunen, bijvoorbeeld via de Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting (SEV). Toch duurt het vaak lang voor projecten daadwerkelijk van de grond komen en soms dreigen zij definitief vast te lopen. Dit wordt ten dele veroorzaakt door financiële perikelen.

Het maakt daarbij niet veel uit of men afhankelijk is van de overheid of van particuliere geldschieters. Beide zijn huiverig om zich buiten de gebaande paden te begeven. De overheid moet aanvragen om subsidie of gemeentegarantie toetsen aan een aantal weinig flexibele regels en bepalingen. Banken en aanverwante instellingen zijn terughoudend bij het lenen van geld. Omdat zij met deze projecten uiteraard nog weinig of geen ervaring hebben kunnen zij het risico moeilijk inschatten. De neiging om dan maar nee te zeggen is groot, zeker als voor een project geen gemeentegarantie kan worden verkregen. En dat laatste hangt weer samen met de regels waaraan de overheid (gemeente, bemiddelend orgaan, rijk) dit soort besluiten toetst.

In paragraaf 1.4 wordt ingegaan op de problemen die initiatiefnemers ondervinden bij de financiering van hun project. Daarvoor komt in paragraaf 1.2 en 1.3 de wijziging in vraag en aanbod op de gebouwenmarkt en op de woningmarkt ter sprake, uiteraard in samenhang tot de nieuwe woon- en beheersvormen. Allereerst wordt nu ingegaan op de toenemende belangstelling waarin deze nieuwe vormen zich mogen verheugen.

1.1 De opkomst van nieuwe woon- en beheersvormen

De belangstelling voor andere woon- en beheersvormen is de laatste jaren toegenomen. Zo bleek al uit het Woningbehoefte-onderzoek 1981 een vraag naar 16.000 panden voor woongroepen en 73.000 voor kleine woningen met gemeenschappelijke voorzieningen (centraal wonen) (1). Geschat wordt dat er op dit moment zo'n 20.000 woongroepen zijn, waarvan ruim 100.000 personen deel uitmaken. Daarnaast zouden er tussen de 100 en 200 centraal wonenprojecten gerealiseerd zijn, waarvan de omvang sterk uiteen loopt (2).

De indruk bestaat overigens dat juist de laatste jaren de minst alternatieve onder de alternatieve vormen aan betekenis winnen. Statistische gegevens hierover zijn echter moeilijk te verkrijgen en zijn bovendien weinig betrouwbaar. Dit komt doordat er een grote verscheidenheid aan andere woon- en beheersvormen bestaat, zodat de afbakening problemen geeft: wanneer is iets "anders"? De groep burens, die bepaalde onderdelen van het woningbeheer gezamenlijk voor zijn rekening neemt en daarom wellicht gekozen heeft voor coöperatief eigendom, valt in de statistieken niet op. Coöperatief eigendom hoeft op zich geen teken te zijn van een andere woningbeheersvorm. In veel gevallen is er feitelijk geen verschil met het appartementsrecht in een gesplitst flatgebouw. Toch lijkt het er op dat de verscheidenheid aan andersoortige projecten groter wordt. De belangstelling waarin het groepswonen voor ouderen zich mag verheugen maakt duidelijk dat het niet alleen jongeren zijn die geïnteresseerd zijn in nieuwe vormen van wonen en woningbeheer. Hoewel pas enkele projecten zijn gerealiseerd telt de Landelijke Vereniging Groepswonen voor Ouderen zo'n 1000 individuele leden. Het aantal bij deze vereniging ingeschreven groepen bedraagt ongeveer 40 (3).

Het gaat bij andere woon- en beheersvormen dus om uiteenlopende projecten. De initiatiefnemers zijn dan ook geïnteresseerd in verschillende typen gebouwen. Mede afhankelijk van de omvang en samenstelling en de financiële mogelijkheden van de groep kan dit uiteenlopen van een te verbouwen fabriek tot een rijtje eengezinswoningen in een nieuwbouwwijk.

In hoeverre verdraagt de behoefte aan alternatieven zich met de tradities die bestaan op het gebied van de volkshuisvesting? Er lijkt in dit opzicht weinig veranderd sinds het RIW enkele jaren geleden, in opdracht van het Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, een onderzoek uitvoerde met als thema nieuwe vormen van woningbeheer (4). De auteurs concludeerden dat nieuwe beheersvormen sociaal wenselijk en economisch noodzakelijk waren. Het onderzoeksrapport bevatte een inventarisatie van nieuw beheersvormen die waren ontwikkeld, maar over het algemeen (nog) niet in praktijk gebracht. Uiteindelijk heeft de opdrachtgever, het ministerie, echter weinig gedaan om het in praktijk brengen van bruikbare nieuwe beheersvormen te stimuleren.

Initiatiefnemers voor nieuwe projecten zijn er genoeg, dus daar ligt het niet aan. De conclusie lijkt gerechtvaardigd dat het bestaande geheel van wetten, besluiten, regelingen en gebruiken het niet gemakkelijk maakt om dergelijke projecten te realiseren.

1.2 Vraag en aanbod op de woningmarkt

De situatie op de woningmarkt is echter veranderd en zal nog verder veranderen. In kwantitatieve zin is het verschil tussen vraag en aanbod verkleind. Hier en daar zijn er in bepaalde segmenten al meer woningen dan huishoudens. Maar ook de woningzoekenden zijn veranderd: ze zijn kritischer geworden en de gemiddelde grootte van het huishouden is gedaald. Slechts een klein deel van de Nederlandse bevolking is in staat de werkelijke kosten van een nieuwe woning volledig te dragen. De door de overheid gesubsidieerde nieuwbouw van huurwoningen neemt geleidelijk in omvang af. Na een snelle groei van de bouw van woningwet- en premiehuurwoningen in de periode 1979 - 1982 zette een scherpe daling in. Zo is het aantal gereedgekomen woningwetwoningen teruggelopen van 66.000 in 1982 tot 35.000 in 1985 en 1986 (5). De bouw van koopwoningen, fors teruggelopen in de periode 1981 - 1982, neemt sindsdien weer gestaag toe. De totale jaarlijkse woningbouw schommelt nu rond de 100.000, 20.000 lager dan halverwege de jaren zeventig. De verwachting is dat het nieuwbouwprogramma, met name door een verdere daling van het aantal te bouwen woningwetwoningen, de komende jaren fors terug zal lopen (6).

Dit betekent dat in de toekomst een groter deel van de woningzoekenden dan voorheen aangewezen zal zijn op vrijkomende woningen, of panden die tot woningen zijn te verbouwen, in de bestaande voorraad.

Hierbij kunnen zich problemen voordoen. De gemeentelijke toewijzingsregels verhinderen soms dat woningzoekenden terecht komen in leegstaande woningen omdat deze, volgens de normen, te groot, te klein, te goedkoop of te duur zijn. Eigenaren zijn er vaak niet op gesteld dat bewoners aanpassingen aan de door hen gehuurde woningen treffen.

Terwijl het aantal gesubsidieerde nieuwbouwwoningen jaarlijks afneemt, wordt ook het aantal bestaande huurwoningen geringer. De groep kleine particuliere huiseigenaren is al jaren bezig zijn bezit af te stoten. Nieuwe woningen komen er in deze sektor nauwelijks meer bij. Particuliere beleggers bouwen nog wel huurwoningen, maar vertonen de neiging deze huizen na een periode van 15 jaar te verkopen. De voornaamste reden voor het teruglopen van het aantal particuliere huurwoningen is de verhouding tussen opbrengsten en kosten voor de eigenaar. Vooral de kosten van onderhoud spelen hierbij een belangrijke rol.

Het aantal nieuwbouwwoningen daalt, de huurprijzen nemen relatief toe. Op de individuele huursubsidie is al enigszins beknibbeld en er zijn duidelijke aanwijzingen dat dit systeem de komende jaren verder zal worden aangetast. Het kopen van een woning wordt zo langzamerhand voor veel mensen een aantrekkelijk alternatief, ook in financieel opzicht. Tussen 1980 en 1984 nam de gemiddelde huurprijs van woningen met 30 % toe. De hypotheekrente (nieuw ingeschreven hypotheek op woonruimte) daalde in dezelfde periode van 10,13 naar 8,31 %. De gemiddelde koopprijs zakte 13 % (7). Hierbij moet wel bedacht worden dat, terwijl de huurprijzen gestaag stijgen, de koopprijzen aan sterke schommelingen onderhevig zijn. Zo waren zij, voorafgaande aan de daling in het begin van de jaren tachtig, gedurende de tweede helft van de jaren zeventig juist sterk gestegen. Niettemin

kan gesteld worden dat de koopsector de laatste jaren relatief aantrekkelijker is geworden.

Tussen 1960 en 1980 was het aandeel van de koopwoningen in de Nederlandse woningvoorraad al gestegen met 42 %. Deze stijging is veel sneller dan die in de meeste andere Westeuropese landen (8). Toch woont op dit moment nog steeds ruim 55 % van de Nederlanders in een huurwoning. Het percentage koopwoningen is aanzienlijk lager dan in veel van de ons omringende landen (9). Het is dan ook niet uitgesloten dat de koopsector de komende jaren zal blijven groeien. Zeker als de bouw van het aantal gesubsidieerde huurwoningen verder afneemt en als de huren blijven stijgen.

Naast ontwikkelingen in de bouwprogramma's en de prijzen is van belang dat de woonwensen meer gedifferentieerd zijn dan voorheen en dat de behoefte om invloed uit te oefenen op de eigen woonsituatie groeit. Dit kan leiden tot vormen van huurderszelfbeheer of tot vormen van gemeenschappelijk eigendom. Als men ook invloed wil kunnen uitoefenen bij de selectie van bewoners met wie een bepaald woongebouw wordt gedeeld komt de laatste vorm het meest in aanmerking.

Dat meer mensen nu kiezen voor een vorm van gemeenschappelijk eigendom heeft niet alleen te maken met een verandering van de woonwensen. De achtergrond is vaak ook financieel-economisch van aard. Gemeenschappelijk eigendom kan een oplossing zijn voor mensen die ieder op zich moeilijk kunnen kopen, terwijl dit bij een bepaalde mate van onderlinge steun wel lukt. Het project coöperatief eigendom in Zaanstad (zie paragraaf 2.2) is hiervan een voorbeeld. Het risico dat een woning, of in dit geval het woonrecht, bij verkoop te weinig opbrengt, waardoor de bewoner het resterende deel van zijn hypotheek niet af kan lossen en met een grote schuld blijft zitten, werd uitgeschakeld. De coöperatieve vereniging koopt in dat geval het woonrecht voor een gegarandeerde minimumprijs van de bewoner.

Tot nu toe is het in het algemeen nog zo dat de huishoudens met een lager inkomen vaker huren, terwijl huishoudens met een hoger inkomen vaker kopen. In 1981 was de verhouding tussen huur en koop 76 : 24 voor huishoudens met een bruto-jaarinkomen beneden de f 14.000 en 38 : 62 voor huishoudens met een bruto-jaarinkomen boven de f 42.000 (10).

Dit zal samenhangen met het subsidiebeleid van de rijksoverheid. Afgezien van premie-A-woningen, waarbij de premie toeneemt naarmate het inkomen afneemt, werken de subsidies voor koopwoningen denivellerend. De voornaamste vorm van overheidssteun is dan ook niet de premie A t/m D, zij is fiscaal van aard: de aftrek van de betaalde rente van het belastbaar inkomen (11).

1.3 Vraag en aanbod op de gebouwenmarkt

Niet alleen de woningmarkt is aan het veranderen, dit geldt ook voor de gebouwenmarkt. Bedrijfspannen in stadscentra en woonbuurten vinden, wanneer zij vrijkomen, vaak geen bestemming in dezelfde sektor. Ditzelfde geldt voor gebouwen van overige instellingen. Leegstand kan hiervan het gevolg zijn. Ziekenhuizen, kantoren, pakhuizen, fabrieken en scholen hebben, om uiteenlopende redenen

overigens, de neiging de oudere stadsdelen te verlaten. Alleen al de leegstand aan kantoren in Nederland wordt op dit moment geschat op 1,8 miljoen m², 7,5 % van het totale kantooroppervlak. Ongeveer de helft hiervan wordt beschouwd als tijdelijke leegstand, een gevolg van recente verhuizingen of een tijdelijke verslechtering van de markt. Zo'n 900.000 m² (voormalig) kantooroppervlak zou dan betiteld mogen worden als structurele leegstand, het gevolg van een blijvende verstoring tussen vraag en aanbod. In deze categorie valt onder meer een deel van de kantoorruimte in voormalige woonhuizen (12). Het kan heel goed binnen het beleid van de gemeente passen om deze panden hun woonbestemming terug te geven. Veel gemeentebesturen stellen zich immers ten doel de woonfunctie van binnensteden te vergroten, om ervoor te zorgen dat voldoende draagvlak voor de hier aanwezige voorzieningen blijft bestaan.

De panden van bedrijven en overige instellingen zijn, door hun omvang en indeling, vaak goed geschikt te maken voor bewoners die een andere woon- en beheersvorm nastreven. Uiteraard is ook verbouw tot "gewone" huurwoningen in principe mogelijk. De gebruikelijke subsidieregelingen zijn hierbij van toepassing. Het is echter moeilijk om deze verbouwing binnen de afkalvende contingenten te realiseren. Het alternatief is deze projecten in de koopsector tot stand te brengen. Zeker indien de bewoners zelf meewerken aan de verbouwing van hun pand kunnen de stichtingskosten beperkt blijven. De kansen om het project te laten slagen nemen toe als de gemeente verbeter subsidie en gemeentegarantie beschikbaar stelt. Dit is met name van belang als tot de toekomstige bewoners ook mensen met een lager inkomen behoren.

Het gemeentebestuur kan op deze manier, met een relatief geringe inspanning, de woonfunctie van buurten versterken en tegelijk het aantal woningzoekenden verkleinen.

1.4 Medewerking en tegenwerking van overheid en financiële instellingen

In hoeverre spelen de gemeentebesturen in op de gewijzigde situatie op de woningen- en gebouwenmarkt. De ervaringen van veel bewonersgroepen zijn niet erg hoopgevend. Het is voor de mensen met een wat lager inkomen of met afwijkende woonwensen nog niet gemakkelijk om de aankoop van hun woonruimte te financieren. Het verkrijgen van gemeentegarantie is voor hen geen formaliteit maar een moeizaam onderhandelingsproces waarvan de uitkomst onzeker is. Sterker nog: de afgelopen jaren is het verkrijgen van gemeentegarantie alleen maar moeilijker geworden (13). Mede als gevolg hiervan staan financiers wantrouwend tegenover mensen met afwijkende woonwensen of een lager inkomen. Kortom: juist de groepen die gemeentegarantie het hardst nodig hebben om de aarzeling van financiers te helpen overwinnen komen hiervoor vaak niet in aanmerking. In bijlage 1 wordt ingegaan op de gemeentegarantieregeling. Hier komt ook het risico ter sprake dat gemeentes en het rijk lopen door het verlenen van garantie.

In het onderstaande vatten wij de bezwaren samen die financiers noemen als bij hen wordt aangeklopt voor een hypothecaire geldlening. Het gaat dus om de bezwaren

zoals initiatiefnemers ze te horen krijgen. Deze bezwaren kunnen in drie groepen worden ingedeeld.

- 1 De panden die men op het oog heeft kunnen incurant zijn en hebben dan als onderpand een geringe waarde. Dit gaat met name op voor grote panden die niet (meer) in trek zijn als bedrijfsvestiging. Als woonhuizen zijn zij niet zonder meer bruikbaar. Weliswaar is dit na de verbouwing in principe wel het geval, maar dit hangt af van het verbouwingsplan. Zowel de indeling, geheel op maat voor een bepaalde groep mensen, als de wijze waarop de verbouwing plaatsvindt kan een probleem zijn.
- 2 De financier ziet op tegen de administratieve rompslomp: er moet bijvoorbeeld ten behoeve van één pand een kontrakt worden gesloten met meerdere individuen en/of er zijn allerlei afwijkende bepalingen. Door de hoge administratiekosten verdient men naar verhouding weinig aan hypotheekten ten behoeve van afwijkende woon- of beheersvormen.
- 3 Als één der deelnemers aan een project in gebreke blijft terwijl de anderen netjes betalen kan het pand natuurlijk worden geveild; in de praktijk doet men dit echter niet zo gauw. Het uit elkaar vallen van een groep bewoners is niet onwaarschijnlijk, met name als het om jongeren gaat; sommige financiers zegen hiermee slechte ervaringen te hebben.

Het is echter maar zeer de vraag of dit in eerste instantie terughoudende oordeel van de financiers terecht is. De aan te schaffen panden zijn vaak leegstaande kantoren of herenhuizen die op de gebouwenmarkt een marginale positie innemen. Na verbouwing door (of in opdracht van) de bewoners zijn deze panden weer geschikt als woonruimte, zodat de positie op de gebouwenmarkt is versterkt.

Een ander bezwaar van de financiers betreft de veelheid aan administratieve handelingen. Deze ontstaat met name als de financier alle namen van bewoners in de hypotheekakte wil hebben. Hierdoor moet de kredietwaardigheid van veel individuen worden nagetrokken, terwijl voorts bij iedere bewonerswisseling de kontrakten moeten worden aangepast. De bewoners vragen echter meestal niet om deze toestanden. Zij zouden waarschijnlijk vaak zelfs liever zien dat het geld werd geleend aan de groep bewoners in zijn totaliteit. Het zijn echter juist mede de financiers die hier moeilijk over doen. Zij willen, als er financiële problemen ontstaan, individuen aan kunnen spreken en niet bijvoorbeeld een of andere vereniging.

Tot slot lijkt het aantal negatieve ervaringen met andere woon- en beheersvormen mee te vallen. Indien voorbeelden van mislukkingen worden gegeven hebben deze vaak betrekking op projecten die gestart zijn in de jaren zeventig. Andere eigendoms- en beheersvormen pasten toen in een idealistische maatschappijvisie, waarin meer plaats was voor onderling vertrouwen dan voor goede afspraken. Onze indruk is echter dat de initiatiefnemers in de huidige tijd zakelijker zijn en meer oog hebben voor de noodzaak het project een gezonde juridische basis te geven.

In Nijmegen bijvoorbeeld hebben verschillende financiers de afgelopen jaren op ruime schaal ervaring opgedaan met het financieren van panden ten behoeve van woonverenigingen. In totaal bestaan hier zo'n 1000 projecten, waarvan ongeveer 300 in de koopsector zijn gerealiseerd (14). Wij hebben hierover gesproken met twee

financiers, een Nijmeegse notaris en een vrijwilligersorganisatie die bewonersgroepen begeleidt. Zij waren unaniem in hun oordeel: problemen hebben zich, op één enkele uitzondering na, niet voorgedaan. Het lijkt dan ook niet geheel terecht dat de financiële instellingen zo terughoudend zijn bij het ter beschikking stellen van geld voor alternatieve woonprojecten.

Terecht of niet, financiers zijn uiterst terughoudend als het gaat om projecten met een andere woon- of beheersvorm. Misschien wekt het, gelet op het bovenstaande, vooral verbazing dat in sommige gevallen de droom toch werkelijkheid is geworden. Wij zullen in het volgende hoofdstuk een aantal van deze geslaagde projecten kort bespreken en vervolgens proberen hieruit enkele lessen te trekken.

Noten bij hoofdstuk I

- 1 Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, Woningbehoefte-onderzoek 1981, Den Haag 1983.
- 2 Turpijn, Wouter, In de schaduw van de volkshuisvesting, Den Haag 1987.
- 3 Gegevens verstrekt door mevrouw Van Ek van de Landelijke Vereniging Groepswonen voor Ouderen.
Het gaat bij deze woongroepen om zelfstandige wooneenheden met enkele gemeenschappelijke voorzieningen. Er is sprake van wat genoemd kan worden "een intensief soort burenhulp": de bewoners kunnen in bepaalde gevallen een beroep op elkaar doen. Vrijwel alle projecten worden gerealiseerd in de woningwetsector. Het blijkt moeilijk te zijn om in de koopsector de financiering rond te krijgen.
- 4 Kroes, J.H. en F. IJmker, Nieuwe beheersvormen, Delft 1980.
- 5 Centraal Bureau voor de Statistiek, Maandstatistiek Bouwnijverheid, 1987-2/3.
- 6 Het totale aantal jaarlijks te realiseren nieuwbouwwoningen (inclusief vervangingsbouw) zal, volgens de planning van het rijk, teruglopen van 101.000 in de periode 1985-1989 via 83.000 in de periode 1990 - 1994 tot 63.000 in de periode 1995 - 1999.
Meerjarenplan woningbouw 1987 - 1991, Tweede Kamerstuk, Den Haag 1986.
- 7 Centraal Bureau voor de Statistiek, Maandstatistiek Bouwnijverheid, 1986-12.
Het gaat hierbij om alle woningen, dus zowel nieuwbouw als de bestaande voorraad.
- 8 Van der Schaar, J. en M. Severijn, Huur en subsidiebeleid in Europa onder de loep. In: Bouw, 1987-13.
- 9 Het aandeel van de koopwoningen in de totale woningvoorraad in 1981/1982: Duitse Bondsrepubliek 36 %, Nederland 38 %, Groot-Brittannië 59 %, België 61%. Bron: project "Housing tenures", gecoördineerd door het RIW (publicatie binnenkort te verwachten).
- 10 Van Vulpen, Hans e.a., Berekend beleid, Sociale en culturele studies 5, Den Haag 1985.

- 11 "In de huursektor wordt vooral geprobeerd de subsidies te richten op de lage inkomensgroepen, terwijl de fiscale behandeling van de eigenaar-bewoners vooral een tegemoetkoming van de hogere inkomensgroepen betekent." Van Fulpen e.a.
- 12 Rijksplanologische Dienst, Kwantificering compacte stad, Den Haag 1986.
- 13 Dit werd bevestigd in een gesprek met ambtenaren van de gemeente Delft. Zie ook de inkomens tabel die wordt gehanteerd door de Bemiddelende Organen. Beneden een bruto jaarinkomen van f 23.000 wordt negatief geadviseerd over het verstrekken van gemeentegarantie.
- 14 Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, Wonen in groepsverband, Zoetermeer 1984.

2 VOORBEELDEN VAN GEREALISEERDE PROJECTEN

In dit hoofdstuk kijken wij naar de financieringswijze van enkele projecten in Nederland die uiteindelijk zijn verwezenlijkt. Wij beperken ons hierbij tot vormen van gemeenschappelijk eigendom, dat wil zeggen dat de bewoners gezamenlijk (in welke vorm dan ook) eigenaar zijn van het pand. Een indeling wordt gehanteerd naar de juridische vorm volgens welke de bewoners zich hebben georganiseerd. Paragraaf 2.1 behandelt de overeenkomsten en verschillen tussen deze vormen. In paragraaf 2.2 worden van de verschillende juridische vormen praktijkvoorbeelden gegeven. In de volgende hoofdstukken zal worden nagegaan in hoeverre deze incidentele successen voor herhaling vatbaar zijn.

Vervolgens wordt gekeken naar de manier waarop in enkele andere Westeuropese landen projecten worden gerealiseerd. Deze buitenlandse voorbeelden dienen om nieuwe ideeën op te doen, vooral voor de wat langere termijn. Het is niet aannemelijk dat soortgelijke projecten zonder meer in Nederland kunnen worden geïntroduceerd.

2.1 Juridische vormen

Als men een project met een andere woon- of beheersvorm wil realiseren kiest een groep (toekomstige) bewoners vaak voor de juridische vorm van een vereniging. Wij zullen in die gevallen spreken van een woonvereniging. Dit kan zowel een gewone als een coöperatieve vereniging zijn. In beide gevallen kan sprake zijn van gemeenschappelijk eigendom of van verhuur door de vereniging aan de individuele bewoners. Wij bespreken eerst de op individueel eigendom lijkende situaties, daarna komen de meer op huur gelijkende situaties aan bod. Zie ook bijlage 4.

Op individueel eigendom gelijkende situaties

Met name hier is het onderscheid tussen gewone en coöperatieve verenigingen van belang. Tot 1976 was er materieel geen verschil tussen beide soorten verenigingen. Sinds 1976 zijn coöperatieve verenigingen bedoeld voor bedrijfsuitoefening. In het Nieuwe Burgerlijk Wetboek wordt dit onderscheid waarschijnlijk weer weggehaald.

Aangezien een coöperatieve vereniging wordt beschouwd als een bedrijf moet deze vennootschapsbelasting betalen. Dit is bijvoorbeeld het geval indien een pand met winst wordt verkocht. Vaak zal van winst geen sprake zijn, maar in ieder geval moet over het eerste jaar aangifte worden gedaan. Vervolgens kan geprobeerd worden met de belastinginspecteurs tot een regeling te komen, waardoor het jaarlijks doen van aangifte kan worden voorkomen. Om een aanslag te voorkomen moet op de balans de totale waarde van de lidmaatschapsrechten van de leden worden vermeld tegenover de waarde van het pand. Hieruit moet blijken dat de

coöperatievevereniging in feite geen onbezwaard vermogen bezit. Een gewone vereniging krijgt alleen met de vennootschapsbelasting te maken indien daadwerkelijk een bedrijf wordt uitgeoefend.

Leden van een coöperatieve vereniging kunnen in aanmerking komen voor gemeentegarantie indien een hypothecaire lening wordt gesloten om de aankoop van het woonrecht te financieren. Het nadeel van de gewone vereniging is dat geen gemeentegarantie kan worden verkregen. (In de bijlage wordt nader ingegaan op de gemeentegarantie.)

Over het verkopen van het woonrecht behoeft, zolang het onzelfstandige woonruimte betreft, geen overdrachtsbelasting (6 %) te worden betaald. Wel zal per geval moeten worden aangetoond dat het gaat om onzelfstandige woonruimte. Het vergt vaak enige overredingskracht om de belastinginspecteur hiervan te overtuigen. Aangetekend moet nog worden dat niet iedere woning zonder een volledig pakket aan eigen voorzieningen in belastingtechnisch opzicht automatisch als "onzelfstandig" wordt beschouwd.

Naast het bovenstaande is vooral ook de mogelijkheid om de betaling van rente over de hypothecaire geldlening van het belastbaar inkomen af te trekken belangrijk. In principe kan dit zowel bij gewone als bij coöperatieve verenigingen worden toegestaan. Aangetoond moet dan wel kunnen worden dat de bewoner is economische zin (dus niet in juridische zin) te beschouwen is als eigenaar (1).

Al met al lijkt het aanbeveling te verdienen te kiezen voor de vorm van de gewone vereniging, indien geen beroep wordt gedaan op gemeentegarantie. Gebeurt dit wel, dan komt alleen de coöperatieve vorm in aanmerking (2).

Op huur gelijkende situaties

Meer dan bij de hierboven behandelde categorie is hier sprake van een tussenvorm tussen huren en kopen. Bij deze vorm is de vereniging eigenaar van het wooncomplex. De vereniging verhuurt de verschillende ruimtes aan de bewoners. Deze bewoners zijn de leden van de vereniging. Dit betekent dat ieder lid afzonderlijk huurder is, terwijl alle huurders gezamenlijk de verhuurder zijn. Voor de wet gaat het echter om normale huurwoningen, wat drie belangrijke gevolgen heeft. In de eerste plaats genieten de bewoners huurbescherming, zodat het vaak moeilijk zal blijken te zijn een niet langer gewenste medebewoner te verwijderen. (Dit is vooral van belang bij woonvormen waarbij de bewoners veel dingen gemeenschappelijk doen.) In de tweede plaats gelden ook de regels voor huurverhogingen, waardoor eventuele tekorten op de exploitatie niet altijd door middel van de huur op de bewoners kunnen worden verhaald. Tot slot kunnen de bewoners geen (individuele) gemeentegarantie verkrijgen (zie bijlage), ook niet als het verhuurend lichaam een coöperatieve vereniging is.

2.2 Nederlandse voorbeelden

Coöperatief eigendom: Woonwinkel Tilburg ("Woonwerkfonds")

Eerste opzet. Onder begeleiding van de Stichting Woonwinkel Tilburg zouden een of meer woonverenigingen worden opgericht met als doel bewoners-zelfbeheer. Gekozen werd voor collectief eigen woningbezit, waarbij de vereniging een hypothecaire lening bij de bank sluit. Rente en aflossing zouden worden betaald uit de contributies van de leden, terwijl de woonvereniging juridisch eigenaar werd. De leden zouden een vaste bijdrage betalen aan het woonwerkfonds waaruit de rente en aflossing worden betaald. Een (in de tijd toenemend deel) van de bewonersbijdrage wordt gereserveerd voor de realisering van toekomstige nieuwe projecten (3). Men wilde beschikken over een werkkapitaal van f 200.000. Er zouden dan 5 woningen per jaar kunnen worden aangekocht. Nieuwe leden hoefden geen eigen geld in te brengen, zodat hun kredietwaardigheid geen rol speelde. Voor de start van het project werd een eenmalige SEV-subsidie aangevraagd en verkregen.

Problemen. Bij de uitvoering van dit plan bleken zich verschillende problemen voor te doen, die zowel betrekking hebben op de financiering op zich als op het verkrijgen van gemeentegarantie.

Hypothecaire financiering van de aankoop en verbouw van incurante panden is moeilijk. Dit geldt zeker als de toestand van het pand dusdanig is dat het eerst grondig dient te worden opgeknapt. Voor een krot kun je geen hypotheek krijgen. Het alternatief, waarvoor in Tilburg werd gekozen, is om financiering te vragen voor de aankoop plus de verbouwkosten. Hierbij speelt de toekomstige waarde van het pand een grote rol. De financier eist in zo'n geval dat eerst de bouwvergunning wordt verleend. Het duurde geruime tijd voor de gemeente Tilburg deze had verstrekt. Het pand dat de woonwinkel op het oog had was toen overigens nog wel beschikbaar, iets wat ook niet altijd het geval hoeft te zijn.

Het verkrijgen van gemeentegarantie door de woonvereniging werd door de financier als voorwaarde gesteld. Dit had nog meer voeten in de aarde. Gezien het afwijkende karakter van de aanvraag werd door het bemiddelend orgaan (de Stichting Eigen Woning te Eindhoven) advies gevraagd aan het Centraal Bemiddelend Orgaan. Dit orgaan vroeg op zijn beurt advies aan het ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer. Het formuleren van dit laatste advies nam ongeveer een jaar. Uiteindelijk luidde het negatief, waarvoor twee redenen werden opgegeven.

- 1 Er is geen individuele aansprakelijkheid; er kan niet borg worden gestaan voor een rechtspersoon die straks wellicht geen leden meer kent.
- 2 Onduidelijkheid bestaat over het inkomen van de leden/eigenaren: hoe wordt dit berekend/geteld?

Voorts bleek dat het ministerie niet voor 50 % wilde deelnemen in de garantie. Het project viel niet binnen de bepalingen van de Woningwet die gelden voor het verlenen van financiële steun. De gemeentegarantie was namelijk aangevraagd door de coöperatieve vereniging. Volgens de Woningwet komen slechts individuele eigenaren, dus geen rechtspersonen, in aanmerking voor gemeentegarantie (zie bijlage).

Oplossing. Vanwege deze problemen werd gekozen voor een andere eigendomsconstructie. Na een brief van het Directoraat-Generaal voor de Volkshuisvesting koos men ervoor de gemeentegarantie aan te laten vragen door de individuele bewoners. Degene die een woonrecht koopt van een coöperatieve vereniging kan namelijk wel in aanmerking komen voor gemeentegarantie. Dit betekent dat ieder lid van de vereniging afzonderlijk een aanvraag voor garantie in moet dienen, ook bij bewonerswisseling. Gewoonlijk is het zo dat de leden van de coöperatieve vereniging ieder afzonderlijk een lening sluiten voor de financiering van het door hen gekochte woonrecht. In het Tilburgse geval sluit de woonvereniging echter de lening. De gemeentegarantie wordt wel verstrekt aan de individuele bewoners die zich ieder borg stellen (4) ten opzichte van de financier, de Centrale Volksbank. Deze bank verklaarde zich bereid aan deze bijzondere constructie (de lening wordt gesloten door de vereniging, gemeentegarantie wordt verstrekt aan individuele bewoners) medewerking te verlenen. Men kan dus, bij toekomstige projecten, niet zonder meer een andere financier kiezen.

In 1986 werd, na drie jaar onderhandelen, de eerste woning in gebruik genomen. Het oorspronkelijke idee was op enkele punten bijgesteld. Er is nu een Federatie van Woonverenigingen die het reserveringsfonds (groot onderhoud, opvangen van exploitatierisico's) beheert. De woonverenigingen tezamen vormen de Federatie. Ieder hebben zij een contract met de Federatie. Voor de verkoop van een pand is toestemming van de Federatie nodig. Een andere functie van de Federatie is het toezicht op het onderhoud. De woonvereniging zelf beheert het exploitatiefonds. Rente over en aflossing van de lening worden door de vereniging betaald uit de contributies van de leden. Op dit moment is maandelijks de "kale" contributie f 230 per aandeel (5). Deze f 230 stemt overeen met de huisvestingscomponent van een bijstandsuitkering, zodat het bedrag in principe door iedereen, ook uitkeringsgerechtigden, is op te brengen. Uitkomst van de onderhandelingen met de gemeente Tilburg was dan ook dat aan leden van bij de Federatie aangesloten woonverenigingen in principe altijd gemeentegarantie wordt verstrekt. Het gaat hier dus om gemeentegarantie aan de individuele bewoners voor een deel van de koopsom. Samen dekken de individuele gemeentegaranties aan de bewoners van een pand de lening die voor de aanschaf van dit pand moest worden gesloten. De overige woonlasten bedragen f 100 per maand. De belangrijkste formaliteit bij bewonerswisseling is het overdragen van de gemeentegarantie. (Die aan de vertrekkende bewoner vervalt, de nieuwe bewoner moet garantie aanvragen.) De coöperatieve vereniging blijft juridisch gezien onveranderd eigenaar van het onroerend goed. De leden zijn in juridisch opzicht namelijk geen eigenaar: het kopen of verkopen geschiedt dus niet door hen als individu. Wel komen ze op grond van artikel 63 lid 2 b van de Woningwet in aanmerking voor belastingaftrek. De woonvereniging beslist over zelfwerkzaamheid en woningtoewijzing. Het oorspronkelijke plan om een woonwerkkfonds op te richten, waaruit toekomstige projecten gefinancierd kunnen worden, moest men laten varen. Toch leidt de samenwerking van de woonverenigingen in de Federatie tot schaalvoordelen, bijvoorbeeld bij het afsluiten van verzekeringen en bij het uitvoeren van onderhoudswerkzaamheden. Financiële borgstelling door de Federatie behoort in de verre toekomst wellicht tot de mogelijkheden.

Coöperatief eigendom: Zaanstad (Leo XIII)

Opzet. De Zaanse woningbouwvereniging Leo XIII heeft het initiatief genomen tot een project "maatschappelijk gebonden coöperatief eigendom". Hiertoe is door de woningcorporatie een coöperatieve vereniging opgericht, die in de toekomst vrijwel geheel onafhankelijk zal functioneren. De betreffende eengezinswoningen zijn bedoeld voor mensen met een inkomen tussen de f 32.000 en 40.000, die normaal niet of met moeite een huis kunnen kopen. De gemeente Zaanstad berekende grondprijzen die normaal voor woningwetwoningen worden gehanteerd. De woningen vallen onder de premie-C-regeling (een eenmalige Rijksbijdrage van f 6.500). Voorts werd een provinciale subsidie ontvangen.

Voor de lening, die nodig is om een woonrecht te kunnen kopen, kan gemeentegarantie worden verkregen. Eerst was het de bedoeling dat de coöperatieve vereniging voor alle woningen tezamen een lening zou aantrekken bij een bank en dit geld weer door zou lenen aan de bewoners. Er werd dan echter niet voldaan aan de regels die gelden voor (individuele) gemeentegarantie, zodat geen contragarantie kon worden verkregen. Zaanstad is een artikel 12 gemeente en staat als zodanig onder verscherpt financieel toezicht van de provincie. Voor het verlenen van (individuele) gemeentegarantie hoeft de provincie echter geen toestemming te geven wanneer het gaat om een nieuw gebouwde woning en bovendien contragarantie wordt verkregen. Voor andere vormen van zekerheidsstelling (borg of garantie ten behoeve van een rechtspersoon) is deze toestemming wel vereist. Het leek uitgesloten dat deze zou worden verkregen.

Daarom is uiteindelijk gekozen voor individuele leningen, waardoor gemeentegarantie met contragarantie mogelijk werd. Voor het overgrote deel van de bewoners is door de coöperatieve vereniging wel een raamovereenkomst (met quantumkorting) gesloten met de bank.

De bewoners kopen een woonrecht van de coöperatieve vereniging. Er is een minimum- en een maximumprijs. De minimumprijs is een garantie dat een vertrekkende bewoner het woonrecht altijd minstens kan verkopen voor een bedrag ter hoogte van het schuldrestant van de hypotheek die op het woonrecht rust. De coöperatieve vereniging koopt het woonrecht voor dit bedrag terug als de vertrekkende bewoner er geen hogere prijs voor kan krijgen. Indien de coöperatieve vereniging er niet in slaagt het woonrecht opnieuw te verkopen wordt dit overgenomen door Leo XIII. De maximumprijs dient om speculatie met woningen, gebouwd met subsidie, te voorkomen. Het woonrecht mag worden verkocht voor een bedrag dat niet hoger is dan de aanschafprijs plus het percentage waarmee de bouwkosten sindsdien zijn gestegen.

De gewone vereniging als eigenaar: Woonverenigingen Nijmegen

Opzet. Via het Bouwfonds Nederlandse Gemeenten zijn in Nijmegen ongeveer 150 panden voor woonverenigingen gefinancierd. Het verkrijgen van gemeentegarantie werd door de financier niet als voorwaarde gesteld. Het Bouwfonds verstrekke een hypotheek voor 90 %, zodat nog 10 % eigen geld nodig was. Iedere lening werd

verstrekt aan een afzonderlijke woonvereniging. De juridische vorm is die van de gewone vereniging. Net als bij de woonverenigingen in Tilburg vormen de waarde van het onroerend goed en de woonlasten de basis voor de hypothecaire lening. Er zijn geen individuele aktes van medeschuldenaarschap, die bij ledenwisseling gewijzigd moeten worden.

Via contributies krijgt de vereniging geld binnen. De contributie bestaat uit een stukje aflossing, een stukje rente en een stukje overige woonlasten. Het is dus geen huur. Het rentedeel kan worden afgetrokken van de belastingen, al kostte het in het begin enige moeite om de belastinginspecteur hiervan te overtuigen.

Voor de dekking was het volgende van belang:

- 1 De financiering moet verantwoord zijn op basis van het onderpand.
- 2 Uitgaande van een contractueel vastgelegd minimaal aantal bewoners moeten de woonlasten onder een bepaald maximum blijven. Dit was een informele afspraak van de woonverenigingen met de vaste kontaktpersoon van het Bouwfonds Nederlandse Gemeenten.
- 3 Er werd een tophypotheek verstrekt waar een risicoverzekering tegenover stond. Hierdoor ontstond een sterk op gemeentegarantie gelijkende constructie. Andere banken doen dit niet.
- 4 Als sluitpost gold een statutaire persoonlijke aansprakelijkheid van f 5000.

Door de woonverenigingen werd uitgegaan van maximaal f 225 financieringslasten + f 100 overige woonlasten per persoon. Daarvoor kreeg iedere deelnemer de beschikking over een behoorlijke gemeenschappelijke huiskamer (16 - 20 m²) en minimaal 16 m² privéruimte. In Nijmegen zijn veel grote huizen beschikbaar, waarin 4 à 5 mensen kunnen wonen. Deze kosten tussen de f 100.000 en 120.000. Hier komen de verbouwkosten bij. De subsidieregeling van de gemeente voor renovatie was echter gunstig.

Probleem. Inmiddels is het Bouwfonds ook in Nijmegen opgehouden met het financieren van panden die worden aangekocht door woonverenigingen. In de rest van Nederland was dit al veel eerder het geval. Als verklaring hiervoor wijst men bij het Bouwfonds op de snelle opkomst en ondergang van projecten met een andere woon- en beheersvorm, met name die welke in de "wilde jaren '70" waren opgekomen.

In Nijmegen is het Bouwfonds erg lang met woongroepen in zee blijven gaan. Een aantal mensen hier maakte zich sterk voor woongroepen. Er was een organisatorisch kader waar het Bouwfonds vertrouwen in had. Mede door de mensen erachter voldeed men goed aan zijn betalingsverplichtingen. Hoewel er in Nijmegen inmiddels zo'n 150 projecten via de beschreven constructie zijn gerealiseerd hebben zich, volgens een zegsman van het Bouwfonds, in geen enkel geval serieuze problemen voorgedaan. Toch is men er nu mee gestopt. Van de grote hoeveelheid beleggingen vormen dit soort woonprojecten een zeer klein deel, dat extra aandacht nodig heeft. Men vraagt zich af: waarom zou je het doen? Andere beleggingsvormen (ook in minder experimentele vormen van woningbeheer) leveren meer geld en minder werk op.

Men is in Nijmegen naarstig op zoek naar een financier die de rol van het Bouwfonds kan overnemen, liefst onder dezelfde voorwaarden. Het is nog maar de vraag of zo'n financier kan worden gevonden.

Eigendom en coöperatieve huur in één complex: Maastricht

Opzet. Het gaat om een te ontwikkelen complex van 40 koop- en 40 premiehuurwoningen. Deze worden ondergebracht in een coöperatieve vereniging. Leden van deze vereniging zijn de eigenaren van de individuele koopwoningen en de huurders van de huurwoningen. De vereniging is eigenaar van de huurwoningen.

Probleem. Voor de huurwoningen wilde de gemeente Maastricht alleen garant staan als een woningcorporatie zich bereid zou verklaren het huurgedeelte van het complex over te nemen als er problemen ontstonden. (Het gaat hierbij niet om gemeentegarantie aan natuurlijke personen, maar om garantie ten behoeve van een rechtspersoon.)

Oplossing. Een woningbouwvereniging werd bereid gevonden mee te werken. Deze wilde zich echter ook met de detaillering bemoeien (zoals het materiaalgebruik) en met de exploitatie, zonder dat het complex in eerste instantie van hen zou worden. Uiteindelijk konden voor deze problemen oplossingen worden gevonden. Zo wordt het onderhoud voorlopig overgelaten aan de bewoners. Na een periode van vijf jaar zal worden bekeken of het onderhoud voldoende is uitgevoerd.

Probleem. De stijging van de rente met 0,4 % (in enkele maanden tijd) had als gevolg dat op de inmiddels ontwikkelde plannen onaanvaardbaar zou moeten worden bezuinigd. Men is nu in gesprek met een andere financier.

De gewone vereniging als eigenaar en als huurder: Amsterdam (Tetterode)

Opzet. Een groot vrijgekomen bedrijfsgebouw werd door krakers in gebruik genomen en (provisorisch) ingericht als woon- en werkruimte. De bewoners wilden hier een project realiseren waarbij wonen en werken in hetzelfde gebouw plaatsvinden. Hierbij werd uitgegaan van grote zelfwerkzaamheid door de gebruikers.

Probleem. De gebruikers konden zelf de aankoop van het gebouw niet financieren.

Oplossing. Woningcorporatie Het Oosten, die wel iets zag in de plannen van de gebruikers, bleek bereid op te treden als eigenaar van het casco. Zij verhuurt dit aan de bewonersvereniging. Deze vereniging is eigenaar van de inbouw. De gebruikers zelf bepalen derhalve de indeling van het gebouw en zorgen voor de hiertoe benodigde voorzieningen, zoals scheidingswanden. Zij innen de huur voor het casco, die moet worden afgedragen aan de woningbouwvereniging, en bepalen hoe het totale bedrag over de verschillende gebruikers wordt omgeslagen. Binnen dit project vinden wij dus een combinatie van koop (inbouw) en huur (casco) door een vereniging.

De gewone vereniging als verhuurder: Hoorn (Gouden Matselaar)

Probleem. Dit complex huurwoningen werd verkocht door de toenmalige eigenaar. Een bepaald deel van de bewoners wilde niet kopen.

Oplossing. De woningen zijn gezamenlijk aangekocht door de bewonersvereniging. Hierdoor kon een quantumkorting worden verkregen. Een deel van de woningen werd

onmiddellijk doorverkocht aan individuele kopers (dat deel van de bewoners dat zijn huis in eigendom wilde hebben). De individuele kopers leenden ten behoeve van de aankoop een bedrag aan de nieuwe vereniging. Daarnaast moest door deze vereniging een hypothecaire geldlening worden aangegaan. Aangezien het gaat om een gewone vereniging was de regeling voor gemeentegarantie ook voor de individueel aangekochte woningen niet van toepassing. Dit gold uiteraard ook voor de door de vereniging te verhuren woningen (tenzij de minister zou bepalen dat de vereniging voor overheidssteun in aanmerking kwam; zie bijlage). De financier had echter wel behoefte aan een extra zekerheidsstelling. De gemeente was bereid om zich borg te stellen.

De leden van de vereniging zijn gewone huurders. De vereniging is de verhuurder en vertoont hierdoor een sterke gelijkenis met een woningbouwvereniging. Het is echter geen toegelaten instelling.

2.3 Buitenlandse voorbeelden (6)

Vormen van coöperatieve huur: Groot-Brittannië

De coöperatieve sektor (housing co-operatives) kan gebruik maken van de subsidie-regeling die ook geldt voor woningbouwverenigingen (housing associations) die overigens in het Verenigd Koninkrijk slechts 1,9 % van de woningvoorraad in beheer hebben. (Het grootste deel van de omvangrijke sociale huursektor in Groot-Brittannië wordt beheerd door de plaatselijke overheden.) Hypotheek wordt genomen door de gemeente of door de Housing Corporation (een door de rijks-overheid in het leven geroepen orgaan). Om ook bij lage huren een sluitende exploitatie te kunnen verkrijgen wordt een eenmalige subsidie verstrekt. Deze kan oplopen tot een fors deel van de stichtingskosten.

In de coöperatieve sektor is de bewoner zowel huurder als lid van een "lichaam van huiseigenaren". Om een woning te kunnen betrekken moet het lid een aandeel kopen. Bij het verlaten van de woning kan dit aandeel weer voor dezelfde nominale waarde worden verkocht. Verkoop met winst is dus niet toegestaan. Coöperaties vinden wij vaak in oude wijken. Doel is meestal het opknappen van verwaarloosde panden of het tegengaan van de verkoop van huurwoningen, waarbij de oorspronkelijke bewoners zouden moeten vertrekken.

Een deel van de woningcoöperaties wordt niet gefinancierd door de overheid maar door particuliere geldverschaffers (zoals Building Societies). Het verkrijgen van geld op deze manier is echter moeilijk, terwijl de woonlasten meestal zo hoog worden dat de woningen van deze coöperaties niet toegankelijk zijn voor lagere inkomensgroepen.

Ter ondersteuning van bestaande en toekomstige woningcoöperaties worden vaak "secundaire coöperaties" opgericht. Dit zijn overkoepelende organisaties waar (toekomstige) coöperaties terecht kunnen voor scholing en advies.

Een andere vorm van coöperatief woningbeheer vinden wij met name in het gemeentelijk woningbezit. De overheid stimuleert hier de vorming van "beheers-coöperaties", een vorm van bewoners-zelfbeheer. Een bijkomend voordeel voor de

gemeentes is dat de kosten van het woningbeheer op deze wijze kunnen worden gedrukt.

Alles bij elkaar vallen zo'n 8.500 woningen (0,04 % van de woningvoorraad) onder een of andere coöperatieve beheersvorm.

Een interessante tussenvorm tussen kopen en huren vormen de "shared ownership schemes". De bewoner wordt voor een deel van de waarde van het huis koper en voor een ander deel huurder. Het koopaandeel kan geleidelijk worden vergroot. Het is dus een manier om geleidelijk een huis te kopen, zonder dat meteen onaanvaardbaar hoge schulden worden aangegaan. Het aandeel in de woningvoorraad is echter uiterst gering: 2.000 woningen (0,01 %).

Vormen van coöperatieve huur: Duitse Bondsrepubliek

Met name in oudere stadswijken komt het voor dat een groep mensen samen een of meer huizen aankoopt met de bedoeling deze op te knappen en te gaan bewonen. Vaak wordt gekozen voor de vorm van een coöperatieve vereniging, waarbij de gezamenlijke huurders tevens de huisbaas zijn. De prijs die voor panden wordt gevraagd maakt het echter vaak moeilijk om daadwerkelijk tot aanschaf over te gaan.

Vormen van coöperatieve huur: Zwitserland

De sociale huursektor is beperkt van omvang. Een belangrijk deel van de goedkope huurwoningen is in eigendom van coöperatieve verenigingen, die als doelstelling hebben: het nastreven van aantrekkelijk geprijsde huisvesting voor hun leden. Deze leden huren de woningen van de coöperatie. De overheid steunt de coöperatie door het verschaffen van leningen tegen gunstige voorwaarden via het deelnemen in de overkoepelende organisaties van coöperaties. 4 % van de Zwitserse woningvoorraad is coöperatief bezit.

Vormen van coöperatief eigendom: Zweden

Opvallend in Zweden is het grote aandeel van het coöperatief woningbezit: 14 % van de woningvoorraad. Toch is dit percentage waarschijnlijk lager dan men in het buitenland vaak denkt. Krap de helft van de woningcoöperaties, met ongeveer 70 % van de coöperatieve voorraad, is aangesloten bij een van de twee grote landelijke koepels. Een hiervan is in 1923 opgericht door een landelijke huurdersvereniging. Uitgangspunt was dat huurders moeten kunnen deelnemen in de bouw en het beheer van woningen. De tweede koepel werd tien jaar later opgericht door de vakbonden. Zij zagen hierin een middel om de grote omvang van de werkloosheid in de bouw te laten dalen. De bouw van coöperatieve woningen nam echter pas na de tweede wereldoorlog een grote vlucht. Op dit moment is 24 % van de woningen in de etagebouw coöperatief eigendom. Net als de huursektor voorziet de coöperatieve

sektor voornamelijk in de woonbehoeften van kleine huishoudens met een niet te hoog inkomen. Zowel jongeren als ouderen vallen vaak binnen deze categorie. Bewoners van coöperatieve woningen kunnen een beroep doen op woonlasten-subsidie. Ruim 40 % van deze bewoners maakt hier gebruik van.

Om een woning in een coöperatief beheerd complex te kunnen betrekken moet de aanvrager lid zijn van de coöperatieve vereniging. De bewoner had tot voor kort het recht zijn lidmaatschap te verkopen tegen de marktwaarde; thans is de verkoopprijs geclausuleerd. Voor het aankopen van het lidmaatschap kan een hypothecaire lening worden gesloten met de woning als onderpand.

2.4 Lessen uit de praktijk

In paragraaf 2.2 zijn enkele geslaagde projecten in Nederland besproken. Paragraaf 2.3 noemt enkele buitenlandse voorbeelden. Wat kan hiervan geleerd worden?

Wij denken dat, voor de huidige Nederlandse situatie, de volgende conclusies kunnen worden getrokken ten aanzien van de financiering van projecten met een andere woon- of beheersvorm.

- 1 Indien gemeentegarantie kan worden verkregen is de financiering verder meestal geen probleem meer. Het krijgen van gemeentegarantie kost echter tijd en hangt onder andere af van:
 - de juridische vorm waarin het woonproject wordt gegoten: de gebruikelijke gemeentegarantie kan slechts worden verkregen bij aankoop van de woning door meerderjarige natuurlijke personen die hier zelf gaan wonen; het verkrijgen van een appartementsrecht of, bij coöperatief eigendom, een woonrecht worden hiermee gelijkgesteld;
 - de bereidheid van de gemeente om gemeentegarantie te verstrekken, ook indien het bemiddelend orgaan negatief heeft geadviseerd; deze bereidheid verschilt per gemeente.
- 2 Indien op grond van de regels van de Woningwet en allerlei uitvoeringsmaatregelen geen gemeentegarantie kan worden verkregen, is de gemeente wellicht bereid zich borg te stellen.
- 3 Indien een woningbouwvereniging zich op enigerlei wijze met het project bemoeit neemt het vertrouwen van de gemeente (gemeentegarantie) en de geldverschaffer toe. De financiering is dan makkelijker rond te krijgen.

Bij de start van een project hebben de initiatiefnemers vaak uitgesproken ideeën over de wijze waarop de toekomstige woongemeenschap (gezin, groep, aantal gezinnen en/of groepen) zich zal organiseren. Ook over de financiering van het project is waarschijnlijk nagedacht. Het idee voor de financiering kan tamelijk gedetailleerd zijn uitgewerkt, zoals bijvoorbeeld het geval was bij het woon-werkfonds Tilburg. Na een eenmalige extra subsidie van de SEV zou het experiment zichzelf kunnen bedruipen: mede met behulp van de opbrengst van gerealiseerde projecten konden nieuwe worden ontwikkeld. Het geld voor de aankoop en verbouw van panden zou worden geleend bij banken. Op een zaak had men zich echter verkeken: de banken en overheid waren zover nog niet. Kern van het probleem was

het verkrijgen van gemeentegarantie. Als dit eenmaal geregeld is komen de geldverschaffers ook wel over de brug. Over deze gemeentegarantie bleek langdurig te moeten worden onderhandeld. Na vele gesprekken kon de garantie uiteindelijk worden verkregen. Hierbij moesten enkele concessies worden gedaan. Met name de aansprakelijkheid van de vereniging en zijn leden moest anders geregeld worden. Ook werd de fondsvorming ten behoeve van nieuwe projecten geschrapt. Men had het geluk dat het pand, dat men als eerste op het oog had, nog steeds beschikbaar was.

Ook uit het verloop van andere projecten blijkt dat de initiatiefnemers het nodige water in de wijn moeten doen. In Maastricht stelde de gemeente als voorwaarde dat een woningcorporatie werd ingeschakeld, die bereid was het complex over te nemen als er iets mis ging. Anders zou de gemeente geen garantie verstrekken. De woningcorporatie die uiteindelijk bereid gevonden werd stelde echter wel een aantal eisen ten aanzien van de te gebruiken materialen en de exploitatie. Het kostte tijd en moeite om tot een aanvaardbaar compromis te komen. Ook elders werden woningcorporaties bij het proces betrokken.

De constructie waarvoor bij sommige projecten uiteindelijk werd gekozen is wellicht een bron van vreugde voor juristen en notarissen, maar dusdanig ingewikkeld dat een algemene toepassing niet direkt voor de hand ligt.

Wie gemeentegarantie of subsidie wil zal er op dit moment blijkbaar voor moeten zorgen dat hij binnen de geldende regels daarvoor in aanmerking komt. Soms gaan deze concessies noodgedwongen tamelijk ver. Het kan zijn dat hierdoor van de oorspronkelijke bedoelingen van het project weinig overblijft. Bovendien kosten de onderhandelingen tijd, terwijl de nodige overredingskracht wordt vereist. Niet iedereen slaagt erin gedurende lange tijd enthousiast te blijven voor iets dat misschien nooit van de grond komt. Niet iedereen heeft het vermogen om politici of bankmanagers om te praten.

Noten bij hoofdstuk 2

- 1 Onder meer gebaseerd op een gesprek met de Nijmeegse notaris Rieter. Zie ook: Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, Wonen in groepsverband, Zoetermeer 1984.
- 2 De coöperatieve vorm kwam vooral op in de jaren kort na de tweede wereldoorlog. Het was een manier om een op eigendom gelijkende constructie in flatgebouwen mogelijk te maken. Toen later het splitsen van woongebouwen in appartementen mogelijk werd bleef de coöperatieve vorm nog enige tijd in trek, met name omdat bij verkoop van het woonrecht geen overdrachtsbelasting behoeft te worden betaald. Sinds dit voorrecht is vervallen zijn veel coöperatieve flatexploitatieverenigingen alsnog overgegaan tot splitsing van hun gebouw in appartementen.

- 3 Het idee was dat op jaarbasis door de bewoners bijvoorbeeld 13 % van het geleende bedrag zou worden betaald aan het woonwerkfonds. Het eerste jaar was 10 % hiervan bestemd voor rente en 3 % voor aflossing. Bij een lineaire aflossing neemt het voor rentebetaling benodigde bedrag af. Als de bewoners hetzelfde percentage, in dit voorbeeld 13 %, aan het woonwerkfonds blijven afdragen vindt fondsvorming plaats. Dit fonds zou worden gebruikt voor nieuwe projecten.
- 4 Stel: voor het verwerven van een pand moet f 100.000 worden geleend. Er zijn vier bewoners. De coöperatieve vereniging leent f 100.000 bij de bank. De bewoners stellen zich ieder borg voor f 25.000. Zij vragen ieder voor dat bedrag gemeentegarantie aan.
- 5 In principe bezit iedere bewoner één aandeel. Dit geeft het recht op het gebruik resp. medegebruik van bepaalde ruimtes in een pand. Het is toegestaan om meer dan één aandeel te bezitten. Hierdoor kan men beschikken over meer eigen woonruimte. Het pand moet echter bewoonbaar blijven door net zoveel mensen als er aandelen zijn. Dit betekent dat alle aandelen in de toekomst los moeten kunnen worden verkocht. Anders zouden bepaalde panden nog slechts geschikt zijn voor mensen met een wat hoger inkomen en dat is strijdig met de bedoeling van het project. Volgens het indertijd ingediende experimentvoorstel richt dit zich namelijk op de laagste inkomenscategorieën. Zie ook: Stichting Woonwinkel Tilburg, Procesbeschrijving Experiment Woonwerkfonds (ex 83/76).
- 6 Gebruik is gemaakt van nog niet gepubliceerde onderzoeksgegevens van het project "Housing Tenures". In dit internationale project, dat door het RIW is gecoördineerd, worden traditionele en alternatieve vormen van woningbeheer in tien Westeuropese landen aan een beschouwing onderworpen. Zie voor Groot-Britannië bovendien: Inquiry into British housing, Report. London 1985.

3 NAAR EEN OPLOSSING VAN HET FINANCIERINGSVRAAGSTUK

In het vorige hoofdstuk werden voorbeelden gegeven van projecten waarvan de financiering is rondgekomen. Als afsluiting werd in paragraaf 2.4 geprobeerd een aantal grote lijnen te ontdekken in de verschillende oplossingen die zijn gevonden. Hierop voortbouwend wordt in dit hoofdstuk gezocht naar een in principe algemeen toepasbare financieringsopzet voor projecten met andere eigendoms- en beheersvormen. Hierbij stuiten wij meteen op twee grote problemen. Het eerste is dat de huur- en de koopsector in Nederland twee gescheiden werelden zijn, waarvoor bijvoorbeeld aparte subsidieregelingen gelden. Dit maakt het onmogelijk om een financieringsregeling te ontwikkelen die zowel voor huur- als koopwoningen bruikbaar is. Aangezien alleen bij projecten in de koopsector de (toekomstige) bewoners zelf voor de financiering moeten zorgen, wordt aan deze projecten hieronder het meeste aandacht besteed.

Een tweede moeilijkheid is dat, zoals ons al bij de bestudering van eerdere projecten bleek, er nogal wat vooroordelen bestaan over andere woon- en beheersvormen. De bereidheid om in de toekomst medewerking te verlenen aan projecten in deze sector hangt waarschijnlijk niet alleen af van het vinden van een "technische" oplossing voor het financieringsvraagstuk. Ook zullen potentiële financiers ervan overtuigd moeten worden dat mensen die bijvoorbeeld een woonvereniging oprichten niet automatisch kredietonwaardig zijn.

Hieronder wordt allereerst ingegaan op de problemen die zich voordoen bij de start van een project en de oplossingen die hiervoor worden ontwikkeld. In deze paragraaf komt ook nog kort de keus tussen huur- en koopsector ter sprake. In paragraaf 3.2 wordt nagegaan hoe zoveel mogelijk aan de bezwaren van financiers kan worden tegemoet gekomen. Deze ideeën zullen in gesprekken met financiers verder worden ontwikkeld en op hun bruikbaarheid worden getoetst (zie hoofdstuk 4). De financiering van projecten met een andere woon- of beheersvorm heeft voor zowel de gemeentebesturen als financiers ook voordelen. Hierover gaan de paragrafen 3.3 en 3.4.

3.1 Start van het project

Niet alleen voor de aankoop van een pand is geld nodig, ook in de voorbereidingsfase zullen vaak kosten worden gemaakt. Dit zijn bijvoorbeeld het honorarium van de architect en, als het gaat om een bestaand pand, de verbouwkosten. Dergelijke kosten zijn soms nog moeilijker te financieren dan de aanschaf zelf. De Stichting Abakus is op dit moment, in opdracht van de SEV, bezig met een onderzoek naar de wenselijkheid van een experiment met startkredieten voor bewonersverenigingen. De initiatiefnemers zouden bij de overheid, of een door de overheid aangewezen instantie, een dergelijk krediet moeten kunnen aanvragen. De aanvraag wordt ge-

toetst aan bepaalde criteria, die betrekking hebben op de aard van de aanvraag, het doel dat wordt beoogd en de mogelijkheid om dit doel te bereiken door het oprichten van een bewonersvereniging. Uit dit krediet kunnen de bewoners de kosten van een haalbaarheidsonderzoek financieren, terwijl zij zich kunnen organiseren en scholen. Indien het project doorgang vindt moet de lening worden terugbetaald. De kosten kunnen worden opgenomen in de exploitatie. Indien een project geen doorgang vindt zou de lening, volgens het voorlopige voorstel van Abakus, moeten worden kwijtgescholden.

Zolang een dergelijke regeling voor startkredieten nog niet bestaat kunnen initiatiefnemers soms met succes een beroep doen op de woonconsumentenregeling. Dit is een potje waaruit bijvoorbeeld een haalbaarheidsstudie verricht kan worden. Het rijk stelt per gemeente een bepaald bedrag beschikbaar. Het geld, dat is bestemd voor vergoeding van kosten van activiteiten door bewoners en hun organisaties, wordt door het gemeentebestuur verdeeld. Bij het doen van een aanvraag is het verstandig er rekening mee te houden dat er in sommige gemeenten ieder jaar veel meer aanvragen zijn dan ingewilligd kunnen worden. Het tijdig indienen van de aanvraag is dan noodzakelijk om een kans te maken in de prijzen te vallen.

Als de initiatiefnemers overwegen om in een latere fase met een woningbouwvereniging of gemeentelijk woningbedrijf in zee te gaan verdient het aanbeveling om deze vroegtijdig bij het project te betrekken. Voorkomen wordt op deze manier dat de corporatie of het woningbedrijf zich gepasseerd voelt en daardoor bij voorbaat afwijzend tegenover het project staat.

Vaak zal het de initiatiefnemers niet veel uitmaken of zij hun project in de huur- of koopsektor realiseren; uitgangspunt is dat de woonlasten zijn op te brengen. Door het stelsel van regels en subsidies worden zij echter gedwongen al in een vroeg stadium een keus te maken.

Voordeel van het realiseren van een project in de huursektor is de mogelijkheid om huursubsidie te krijgen. Het voornaamste nadeel van de huursektor is de afhankelijkheid van contingenten. Bovendien is het moeilijk om zelfwerkzaamheid van de bewoners te "belonen" met een lagere huur. De huurprijvaststelling is namelijk nauwkeurig bij wet geregeld.

In vergelijking tot de huursektor biedt de koopsektor wellicht betere mogelijkheden om de eigen verantwoordelijkheid van de bewoners te doen uitkomen. Bovendien kan het project worden gerealiseerd zonder dat contingenten behoeven te worden aangesproken en zonder dat men afhankelijk is van de medewerking van bijvoorbeeld een woningcorporatie.

Omdat financiers met dit soort projecten nog maar weinig ervaring hebben, valt het risico voor hen moeilijk te schatten. De neiging om dan maar nee te zeggen is groot, zeker als de (toekomstige) bewoners behoren tot de groep minder draagkrachtigen.

Het ontbreken van gemeentegarantie maakt de banken zeer huiverig om geld te lenen. Maar is het risico echt zo groot? Tenslotte verkrijgt de geldverschaffer altijd de woning als onderpand, terwijl in principe hypotheek wordt verstrekt tot

maximaal een bepaald deel (bijvoorbeeld 75 %) van de executiewaarde. Als ook de top wordt gefinancierd moet een hogere rente worden betaald, terwijl voor de financiering van het verschil tussen 90 % van de executiewaarde en de totale stichtingskosten (aanschafprijs plus verbouwing) slechts een persoonlijke lening kan worden gesloten met nog weer een hogere rente.

Waar financiers het wel hebben aangedurfd zijn de ervaringen gedurende de afgelopen jaren, wij wezen daar al op in het vorige hoofdstuk, zeker niet ongunstig: betalingsmoeilijkheden doen zich nauwelijks voor.

3.2 Tegemoetkomen aan bezwaren van financiers

Zoals uit de dossier-analyse en de oriënterende gesprekken blijkt voelen financiers er vaak weinig voor om geld te steken in nieuwe vormen van wonen en woning-beheer. De redenen die zij noemen vormen een mengeling van reële bezwaren en vooroordelen (zie paragraaf 1.4). Aan de eerste kan tegemoet worden gekomen als de bewoners ervoor zorgen dat het project aan een aantal voorwaarden voldoet.

- A Zorg dat het project valt binnen de regels van hetzij de koop- hetzij de huur-sector. Het gebied daar tussen in bestaat nu eenmaal voor de subsidiegever en financier (nog) niet. Dit betekent dat voor de start moet worden uitgerekend welke exploitatievorm (huur of koop) voor een bepaalde bewonersgroep het meest in aanmerking komt, om financiële en andere redenen.
- B In het verlengde hiervan moet, ook nadat deze keus is gemaakt, zoveel mogelijk worden aangesloten bij bestaande regelingen, waarmee op ruime schaal gunstige ervaringen zijn opgedaan. Een bewonersgroep die zeer inventief een geheel nieuwe regeling op gaat zetten zal spoedig merken dat geen enkele financier bereid is onder deze voorwaarden geld te lenen. Het is waarschijnlijk vruchtbaarder om uit te zoeken wat binnen de bestaande regelingen nog mogelijk is dan nieuwe regelingen te bedenken.
- C Indien is gekozen voor de koopsector moet de noodzaak van rechtstreeks contact van de financier met een groot aantal individuen tot een minimum beperkt blijven.
- D Bijzondere aandacht moet worden besteed aan het risico dat de geldgever daadwerkelijk loopt.

Op basis van deze voorwaarden kan voor projecten in de koopsector een aantal ideeën worden ontwikkeld:

- 1 Beschouw de woonvereniging (etc.) als een particuliere verhuurder cq. de exploitant van een bedrijf dat woondiensten aanbiedt.
- 2 Stel in plaats van de individuele inkomens, de woonlasten centraal. Een deel van de administratieve omhaal wordt immers veroorzaakt doordat de financier vasthoudt aan een individuele inkomenstoets van de betrokken (toekomstige) bewoners en dit betekent dat bij iedere bewonerswisseling opnieuw een financieel onderzoek moet worden gestart.

Op veilig wordt gespeeld door ervoor te zorgen dat alle leden van de woonvereniging tenminste beschikken over een inkomen op bijstandsniveau. Hierin zit

tenslotte ook een bestanddeel voor huisvestingslasten. F 330 per maand per individu aan woonlasten, waarvan f 230 financieringslast, is in principe dan ook voor iedereen van 23 jaar en ouder op te brengen. Indien de inkomenstoets is vervangen door een woonlastentoets behoeft de financier niet meer na te gaan of ieder individu aan zijn betalingsverplichtingen kan voldoen. Dat is in principe het geval zolang een bepaalde verhouding tussen de prijs van het pand en het aantal bewoners bestaat. Het omschakelen op een woonlastentoets betekent dat een aantal administratieve handelingen (met name bij bewonerswisseling) kan worden vermeden.

- 3 Voor de financiering van de "top" moet een standaardregeling worden ontwikkeld, aangezien de (toekomstige) bewoners vaak niet of nauwelijks eigen vermogen kunnen inbrengen. Hiervoor zijn, indien geen gemeentegarantie kan worden verkregen, in principe drie mogelijkheden:
 - a de financier verleent deze tophypotheek, waarvoor een extra toeslag (risico-verzekering) in rekening wordt gebracht;
 - b de financiering geschiedt met (gespaard) eigen vermogen of met behulp van persoonlijke leningen;
 - c een andere instelling dan de gemeente stelt zich garant; dit kan een woningbouwvereniging zijn of een speciaal hiertoe opgericht fonds.
- 4 Zorg, om de administratieve omhaal voor de financier te beperken, ervoor dat hij in een bepaalde woonkern of wijk zaken kan doen met één instelling. Dit kan zowel een bestaande woningcorporatie als een andere overkoepelende organisatie zijn. Het afsluiten van contracten en de betaling loopt over dit centrale punt, waar ook kennis in huis is om nieuwe gegadigden te informeren.

Het verlenen van medewerking aan afwijkende woon- en beheersprojecten in de koopsector is geen gunst. Er staan, voor gemeenten en banken, ook voordelen tegenover. Het lijkt ons goed hierop kort in te gaan.

3.3 Voordelen voor de gemeente

Het gemeentebestuur is verantwoordelijk voor de lokale volkshuisvestingssituatie, al wordt de beleidsvrijheid die dit bestuur heeft aanzienlijk ingeperkt door wet- en regelgeving door het rijk. Op grond van de woningwet kan de gemeente ingrijpen op het gebied van de bouwtechnische kwaliteit van de woningvoorraad, maar de greep op de samenstelling en het gebruik van de voorraad is maar zeer beperkt. De lokale overheid kan op dit terrein alleen stimulerend optreden en, in beperkte mate, verbieden. Zeker nu de periode van grootschalige stadsuitbreidingen bijna overal tot het verleden behoort zijn de mogelijkheden om werkelijk sturend in te grijpen uiterst gering. Een logisch gevolg van het onderkennen van deze situatie zou zijn: een positieve opstelling ten opzichte van individuen die bereid zijn om zelf een oplossing te zoeken voor hun huisvestingsproblemen. Een meer creatieve en flexibele benadering, die met betrekking tot werkgelegenheidsprojecten vaak al aanwezig is, lijkt op het gebied van de huisvesting nog geen gemeengoed.

Indien een groep woningzoekenden gezamenlijk een of meer huizen koopt behoeft

deze groep geen beroep te doen op de (steeds kleiner wordende) contingenten of op de distributie van bestaande huurwoningen. Vanuit deze zienswijze verdient het aanbeveling dat de gemeente bevordert, en niet afremt, dat mensen zelf hun huisvestingsproblemen oplossen. Het verlenen van gemeentegarantie is in dit kader niet meer dan een logische stap. Natuurlijk loopt de gemeente, net als bij garantie voor een "gewone" koopwoning een zeker risico, maar dat is nu juist de kern van een garantieregeling.

3.4 Voordelen voor financiers

Naar onze mening is het zeker niet uitgesloten dat andere vormen van wonen en woningbeheer in de toekomst een behoorlijk deel van de markt kunnen gaan uitmaken. Deze vormen sluiten namelijk goed aan bij allerlei ontwikkelingen in de samenleving, zoals meer zeggenschap en grotere zelfwerkzaamheid. Hoewel overheid en financiers nauwelijks meewerken komen overal in het land projecten van de grond (zie paragraaf 1.1). Een financier die handig inspeelt op de trend kan in deze sektor geld verdienen. Het kost wellicht enige tijd om aan het idee te wennen. Uiteraard moeten er in vergelijking tot hypothecaire leningen voor bijvoorbeeld een appartement in een gesplitst meergezinshuis enigszins afwijkende financiële handelingen worden verricht. En het kostte indertijd tenslotte ook enige moeite om te wennen aan de financiering van een appartementsrecht. Horizontaal eigendom was namelijk heel iets anders dan het vertrouwde eigendom van woning met ondergrond. Op dit moment worden appartementsrecht en eigendom van een eengezinswoning echter door de financiers behandeld als volstrekt gelijkwaardig. Uiteraard is er ook bij projecten met een andere woon- of beheersvorm een zeker risico. Er zijn echter geen tekenen die erop wijzen dat dit risico groter is dan bij het verstrekken van een hypotheek ten behoeve van een traditioneel rijtjeshuis dat bewoond gaat worden door een al even traditioneel gezin.

4 DE MENING VAN DE FINANCIERS

Om onze ideeën uit het vorige hoofdstuk te toetsen en verder te ontwikkelen hebben wij gesproken met vertegenwoordigers van drie grote banken: de AMRO-bank, de NMB-bank en de RABO-bank. Deze banken zijn zeer belangrijk als verschaffer van hypothecaire geldleningen. Wij hebben bij deze banken functionarissen geïnterviewd die zich vanuit een beleidsfunctie bezighouden met deze leningen. Een groot deel van de aanvragen wordt afgehandeld op de bijkantoren, maar de moeilijke gevallen komen op het bureau van deze functionarissen terecht. Zij hebben een belangrijke stem in de besluitvorming over deze als moeilijk beoordeelde aanvragen. Bovendien bepalen zij mede de koers die de bank in de toekomst zal varen. De bevindingen van deze gesprekken staan weergegeven in de paragrafen 4.1 t/m 4.4. Deze paragrafen bevatten een toetsing en, waar mogelijk, nadere uitwerking van de ideeën die door ons zijn ontwikkeld aan de hand van dossier-analyse en oriënterende gesprekken (zie paragraaf 3.2: "Tegemoetkomen aan de bezwaren van financiers").

Voor de financiering van woningen zijn ook institutionele beleggers van belang. Mede gelet op de beperkte tijd die voor dit onderzoek ter beschikking stond is ervan afgezien om ook met deze financiers gesprekken te voeren. Al tijdens een eerdere, oriënterende gespreksronde was ons namelijk gebleken dat de bereidheid om hypothecaire leningen te verstrekken ten behoeve van "alternatieve" woonprojecten gering is. Beleggers hanteren in de praktijk een 85 - 15 verdeling, 85 % van het vermogen wordt belegd in staatsleningen, hypothecaire leningen e.d. Deze beleggingen mogen geen risico van enige betekenis lopen en mogen niet te bewerkelijk zijn. Hypothecaire leningen in de woningsector vallen onder deze voorwaarden, althans indien gemeentegarantie wordt verkregen. Vaak functioneert een bank als tussenpersoon tussen belegger en woningeigenaar. De resterende 15 % kan worden beschouwd als risicodragend vermogen. Het wordt belegd in aandelen, maar ook in meer riskante projecten, waarop zowel verlies kan worden geleden als (soms grote) winst gemaakt. Men begint niet vaak aan het tussengebied tussen veilig en risicodragend en is zeker afkerig van extra administratieve werkzaamheden (1). Daarom viel niet aan te nemen dat institutionele beleggers voorop zouden willen lopen bij het financieren van andere woonprojecten.

Wel zijn ook gesprekken gevoerd met de directies van twee kleinere banken: de Algemene Spaarbank Nederland (ASN) en de Triodosbank. Dit is gebeurd vanuit de verwachting dat deze banken, die een meer idealistisch getinte doelstelling hebben, eerder dan hun grote broers bereid zullen zijn geld te verschaffen aan mensen die weinig vermogen en een laag inkomen hebben, maar wel beschikken over een gezond, goed uitgewerkt plan. De neerslag van deze gesprekken is te vinden in paragraaf 4.5.

4.1 Vermindering van de administratieve omhaal

Een van onze belangrijkste suggesties was om de inkomenstoets te vervangen door een woonlastentoets. Dit is de constructie die door het Bouwfonds Nederlandse Gemeenten werd toegepast bij een groot aantal Nijmeegse projecten. De coöperatieve Tilburgse woonverenigingen, die vallen onder de Federatie van woonverenigingen, maken eveneens van een dergelijke constructie gebruik. Hierbij wordt ervoor gezorgd dat de woonlast per individu beneden een bepaald niveau blijft, zodat deze in principe voor iedereen is op te brengen. Het grootste voordeel voor de financier was dat een toetsing van de inkomens van alle betrokkenen, ook bij bewonerswisseling, achterwege kon blijven. Ook hoeven de individuele bewoners niet op de hypotheekakte te worden vermeld.

Geen van onze drie gesprekspartners voelde iets voor een dergelijke oplossing. De bank wil weten welke mensen er in het pand gaan wonen. Deze moeten, als het mis gaat, op zijn minst kunnen worden aangesproken voor hun deel van de schuld van de woonvereniging. Dit deel is in principe gelijk aan de waarde van de privé-ruimte van de bewoner plus een deel van de waarde van de gemeenschappelijke ruimtes. Deze eis van de banken vloeit voort uit een zekere twijfel over de continuïteit van de woonvereniging. Men wil niet te maken hebben met een rechtspersoon die uiteindelijk niet veel voorstelt. Dit geldt met name voor de situatie die ontstaat nadat een pand gedwongen zou zijn verkocht. Banken hebben de ervaring dat bij veiling als regel slechts een deel van de normale prijs wordt opgebracht. De opbrengst kan lager zijn dan de schuld van de betrokken ex-bewoners. De schuld aan de bank blijft dan weliswaar bestaan, maar als de woonvereniging aansprakelijk is en deze heeft geen geld dan is het bijzonder onaannemelijk dat er ooit iets van aflossing van deze schuld terechtkomt. De bank wil in dit geval derhalve terug kunnen vallen op individuele schuldenaren.

Het gevolg van deze opstelling is dat de bank wel de financiële positie van alle bewoners wil toetsen. Dit betekent dat sommige bewonersgroepen niet voor een hypothecaire lening in aanmerking komen. Een van de banken, die in principe wel bereid is projecten met een andere woon- of beheersvorm te financieren, stelt dat alle (toekomstige) bewoners van een bepaald complex over een vast inkomen moeten beschikken. Een bijstandsuitkering wordt hier niet toe gerekend. Indien een of meer bijstandsgerechtigden behoren tot de initiatiefnemers van een bepaald project zal deze bank dus geen geld verschaffen, ook niet als de woonlasten zo laag zijn dat deze met een bijstandsuitkering zijn op te brengen. Men is bij deze bank van mening dat bijstandsgerechtigden over te weinig speelruimte beschikken om het pand goed te kunnen onderhouden.

De gedachte om aan te sluiten bij een bestaande regeling waarmee op ruime schaal ervaring is opgedaan en de woonvereniging te beschouwen als een particuliere verhuurder (exploitant van een bedrijf dat woondiensten aanbiedt) kon bij onze gesprekspartners niet worden getoetst. Hun werkterrein is de verschaffing van hypothecaire geldleningen aan bewoners-eigenaren. Voor leningen aan verhuurders moet men bij een ander loket zijn. Wij blijven overigens van mening dat dit idee nadere uitwerking verdient.

4.2 Het vraagstuk van de topfinanciering

Het financieren van de "top" is vooral een probleem indien geen gemeentegarantie kan worden verkregen. En juist in deze gevallen gaat het meestal om bewoners die weinig of geen eigen vermogen in kunnen brengen. Wij zagen in principe drie mogelijkheden om de financiering dan toch rond te krijgen:

- 1 Via een tophypotheek met risicoverzekering. Geen enkele van de banken was bereid om zelf te financieren tot 100 % van de aankoop- en verbouwkosten van het pand. Van de drie banken is er een bereid te gaan tot 90 % en een tot 70 % van de executiewaarde. De derde liet weten dat het, juist indien geen gemeentegarantie wordt verstrekt, bijna altijd gaat om 100 % financiering; zijn bank was hiertoe niet bereid. De banken werken niet met een risicoverzekering, iets wat het Bouwfonds in Nijmegen wel deed. De bank die bereid was te financieren tot 90 % van de executiewaarde hanteert in dit geval een rente-opslag van 0,25 % (dit gebeurt bij financiering van meer dan 75 % van de executiewaarde). Hierbij komt een opslag van 0,2 % indien geen gemeentegarantie is verkregen.
- 2 Via een persoonlijke lening. De bank die bereid is tot 90 % te financieren heeft een dochtermaatschappij die, op basis van een persoonlijke lening, voor aanvullende financiering zorg kan dragen. Ook het stichten van een Reserveringsfonds (voor onderhoud en calamiteiten) kan uit deze lening worden gefinancierd. Verschillende projecten met een andere woon- of beheersvorm zijn reeds op deze wijze gefinancierd. Het gaat hier echter om dezelfde bank die bijstandsgerechtigden uitsluit.
In principe kan men voor een aanvullende persoonlijke lening ook terecht bij de kleinere, niet-traditionele banken (zie ook paragraaf 4.5).
- 3 Door een speciaal in het leven te roepen fonds. Dit idee is niet getoetst omdat het geen oplossing op korte termijn betreft. Wel verdient de gedachte nadere uitwerking, aangezien uit de gesprekken wel duidelijk is geworden dat de banken een stuk minder terughoudend zijn zodra een gedegen instantie, waarvan het voortbestaan gewaarborgd lijkt, zich achter een project opstelt. Indien de top bij een speciaal fonds wordt gefinancierd zal de gewone hypothecaire lening waarschijnlijk in de meeste gevallen zonder meer worden verstrekt. Dit laatste geldt ook indien een gemeente of woningbouwvereniging een deel van de financiering verzorgt, respectievelijk zich hiervoor garant stelt.

4.3 De schakel tussen financier en bewoners

Door te zorgen voor een centraal punt tussen bewoners en financiers in een bepaalde plaats of wijk kunnen de contacten worden gestroomlijnd en kan het vertrouwen van de financiers worden vergroot. Onze gesprekspartner bij een van de banken liet overigens weten dat de situatie op dit moment vaak te ingewikkeld is. Als voorbeeld noemt hij een groep projecten waarbij een landelijke en verschillende plaatselijke overkoepelende stichtingen bestaan en daarnaast voor ieder project afzonderlijke woonverenigingen. De betaling loopt via de landelijke overkoepelende

stichting, die echter volledig afhankelijk is van de bijdragen van de woonverenigingen. Ook administratie en onderhoud behoren tot de taken van deze stichting. Een betere constructie lijkt hem in zo'n geval om één overkoepelende coöperatieve vereniging eigenaar te laten zijn van het onroerend goed. Deze neemt hierop een hypothecaire lening. De coöperatieve vereniging wendt op zijn beurt dit geld aan om het de leden mogelijk te maken in te treden.

Onze gesprekspartners laten unaniem weten zich zorgen te maken over het onderhoud van woonpanden met een andere woon- of beheersvorm. Zij noemen gevallen waarin het onderhoud ernstig te wensen overliet of waarin de indeling van het pand wel heel erg was aangepast aan de specifieke eisen van de bewonersgroep. Zij vrezen dat het onderpand hierdoor in waarde daalt. Nu is de inrichting van een pand natuurlijk tevens een kwestie van smaak. Wel is duidelijk dat het vertrouwen van financiers toeneemt naarmate er meer garanties zijn dat het onderhoud op voldoende wijze plaatsvindt. Dit kan gebeuren door een woningbouwvereniging of ander vertrouwenwekkend lichaam verantwoordelijk te stellen voor het onderhoud. Dit wil overigens niet zeggen dat deze instantie ook daadwerkelijk het onderhoud uit zal moeten voeren. Er kan ook een afspraak worden gemaakt dat de bewoners zelf voor kleine werkzaamheden zorg dragen, maar dat de controle hierop en meer ingrijpende werkzaamheden worden verricht door de woningbouwvereniging. In door de bewoners zelf in het leven geroepen organisaties heeft tenminste een van onze gesprekspartners weinig vertrouwen, althans zolang deze organisatie uitsluitend met vrijwilligers draait. De continuïteit is dan onvoldoende gewaarborgd.

4.4 Een altijd toepasbare financieringsconstructie?

Het lijkt zeker dat de grote banken vele beperkingen blijven stellen aan het financieren van projecten met een alternatieve woon- of beheersvorm. Een van onze gesprekspartners was hier heel openhartig over: "Onze bereidheid hangt ook van de doelgroep af. Er zitten ook meer kapitaalkrachtige mensen tussen die van andere diensten van de bank gebruik kunnen gaan maken. Dit zijn rendabele klanten." Dit geldt bijvoorbeeld voor ouderen. "Het zekerheidsplaatje is dan wat makkelijker rond te krijgen. Ouderen kunnen meestal meer eigen geld inbrengen. Er is bovendien een grotere kans dat zij bijvoorbeeld van onze spaardiensten gebruik zullen maken."

Al onze gesprekspartners begonnen het gesprek, zonder dat daarnaar werd gevraagd, met uit te leggen waarom een bank hypothecaire leningen verstrekt. "De grotere banken maken er hun beroep van geld zo goed mogelijk uit te zetten, dat wil zeggen: veilig en rustig. Gestreefd wordt naar zo hoog mogelijke rendementen en een zo klein mogelijke kans op verlies. Er is dus geen sprake van een sociaal geïndiceerd beleid," zei een van hen. Het lijkt duidelijk dat bepaalde projecten, die niet worden beschouwd als veilig en rustig, ook in de toekomst slechts met grote moeite gefinancierd zullen kunnen worden door middel van een hypothecaire lening. De banken blijven op het standpunt staan dat iedereen die bij de lening betrokken is op de hypotheekakte moet worden vermeld. Ook van de individuele inkomenstoets

wil men niet afzien. Door deze eisen blijft de financiering van alternatieve woonprojecten voor de banken een tijdrovende zaak, waar men eigenlijk liever niet aan begint.

Het lijkt zeker dat de grote banken vele beperkingen blijven stellen aan het financieren van projecten met een alternatieve woon- of beheersvorm. Een van onze gesprekspartners was hier heel openhartig over: "Onze bereidheid hangt ook van de doelgroep af. Er zitten ook meer kapitaalkrachtige mensen tussen die van andere diensten van de bank gebruik kunnen gaan maken. Dit zijn rendabele klanten." Dit geldt bijvoorbeeld voor ouderen. "Het zekerheidsplaatje is dan wat makkelijker rond te krijgen. Ouderen kunnen meestal meer eigen geld inbrengen. Er is bovendien een grotere kans dat zij bijvoorbeeld van onze spaardiensten gebruik zullen maken."

Al onze gesprekspartners begonnen het gesprek, zonder dat daarnaar werd gevraagd, met uit te leggen waarom een bank hypothecaire leningen verstrekt. "De grotere banken maken er hun beroep van geld zo goed mogelijk uit te zetten, dat wil zeggen: veilig en rustig. Gestreefd wordt naar zo hoog mogelijke rendementen en een zo klein mogelijke kans op verlies. Er is dus geen sprake van een sociaal geïndiceerd beleid," zei een van hen. Het lijkt duidelijk dat bepaalde projecten, die niet worden beschouwd als veilig en rustig, ook in de toekomst slechts met grote moeite gefinancierd zullen kunnen worden door middel van een hypothecaire lening. De banken blijven op het standpunt staan dat iedereen die bij de lening betrokken is op de hypotheekakte moet worden vermeld. Ook van de individuele inkomenstoets wil men niet afzien. Door deze eisen blijft de financiering van alternatieve woonprojecten voor de banken een tijdrovende zaak, waar men eigenlijk liever niet aan begint.

4.5 De kleinere Banken

De grote banken blijven, zoals we hebben gezien, terughoudend als het gaat om projecten met een andere woon- of beheersvorm. Dit maakt de vraag extra interessant hoe de kleinere, "alternatieve" banken zich opstellen. Wij hebben gesproken met de directies van twee van deze banken.

De Triodosbank is opgericht vanuit de antroposofische beweging. Vanuit de antroposofische gedachtenwereld heeft men ook een bepaalde visie op het lenen van geld. De wereld rust op kopen en verkopen. Een bank speelt op zeker en wil winst maken. Wie het meeste geld heeft kan de meeste woningen kopen. Maar het is niet zo dat degene met het meeste geld ook de meeste ideeën heeft. Volgens de Triodosbank is er behoefte aan een nieuwe visie. Onderscheid wordt gemaakt tussen kopen (de tegenwaarde voor een bepaalde prestatie), lenen (het investeren in iemand omdat je vindt dat die capaciteiten heeft) en schenken (waarbij geen tegenprestatie wordt verwacht).

De Algemene Spaarbank Nederland (ASN) is verbonden aan de vakbeweging. De spaarbank heeft de laatste jaren door middel van een omvangrijke advertentie-campagne een flinke groei doorgemaakt. In deze campagne wordt gewezen op het "onbesmette" karakter van de beleggingen: alleen in projecten die naar de mening van de ASN sociaal verantwoord zijn. Ook woonprojecten kunnen hieronder vallen.

Beide banken staan welwillend tegenover projecten met een andere woon- of beheersvorm. Men ziet er niet tegenop om langdurige gesprekken te voeren met de initiatiefnemers en om hen in allerlei opzichten van advies te dienen. Toch moeten hierbij twee kanttekeningen worden geplaatst.

- 1 Ook deze "alternatieve" banken stellen voorwaarden aan de kredietwaardigheid van de mensen aan wie een lening wordt verstrekt. Men moet, net als alle andere banken, als bedrijf het hoofd boven water zien te houden.
- 2 Beide banken zijn naar verhouding klein. Per jaar kunnen derhalve slechts enkele woonprojecten worden gefinancierd.

Vanwege de tweede reden moet geconcludeerd worden dat de kleine "alternatieve" banken niet voor een alom toepasbare oplossing van het financieringsprobleem kunnen zorgen.

Wij nemen dus waar dat er op dit moment geen financieringsconstructie bestaat, of eenvoudig te ontwikkelen is, die (vrijwel) algemeen toepasbaar is. Coöperatief eigendom lijkt, van de verenigingsvormen, nog het minst moeilijk te realiseren. Individuele gemeentegarantie is niet uitgesloten en ook de financiers staan niet bij voorbaat negatief. Maar als de gemeentegarantie niet wordt verkregen en als de (toekomstige) bewoners over een laag inkomen beschikken zal de financiering een probleem blijven. In het volgende hoofdstuk zullen wij daarom proberen aanzetten te geven tot mogelijk andere oplossingen van het financieringsprobleem.

Noot bij hoofdstuk 4

- 1 Gebaseerd op de gesprekken met de heren Elbers en Vulperhorst.

In dit hoofdstuk zullen wij ingaan op mogelijke oplossingen voor het financieringsvraagstuk die op iets langere termijn kunnen worden doorgevoerd. Deze mogelijkheden zullen nog nader moeten worden uitgewerkt. Het gebruik van het appartementsrecht voor projecten met een nieuwe woon- of beheersvorm komt aan de orde in paragraaf 5.1. Paragraaf 5.2 behandelt de mogelijkheid woningbouwverenigingen of kleine ("alternatieve") banken te laten functioneren als schakel tussen bewoners en financier. In paragraaf 5.3 wordt de mogelijkheid geopperd om een speciaal fonds voor nieuwe woonprojecten in het leven te roepen.

5.1 Appartementsrecht

Tijdens een gesprek bij een van de grote banken kwam de vorm van het appartementsrecht aan de orde. Indien een gebouw gesplitst wordt in appartementen moet hoe dan ook een regeling worden getroffen voor het gebruik en onderhoud van de gemeenschappelijke ruimtes, zoals het trappenhuis. Mede hiervoor moet een vereniging van eigenaren worden opgericht. Het is heel goed mogelijk om ook een keuken en een gezamenlijke huiskamer bij de splitsing tot gemeenschappelijke ruimtes te verklaren. Het medegebruik hiervan is in de koopsom van het appartement inbegrepen.

De financiering wordt nu een stuk makkelijker:

- 1 Er zijn, net als coöperatief eigendom, geen (juridische) belemmeringen voor het verkrijgen van gemeentegarantie.
- 2 Voor de bank is het een gewone hypothecaire lening. Deze wordt voor iedere "woning" afzonderlijk verstrekt, rechtstreeks aan de bewoner en dus niet via een (al dan niet coöperatieve) vereniging. Dit betekent dat bij bewonerswisseling slechts een vertrouwde reeks administratieve handelingen behoeft te worden verricht.

Wel kan het een probleem zijn als het recht op medegebruik van gemeenschappelijke ruimtes een naar verhouding groot deel van de koopsom van een appartement uit gaat maken. Een nadeel is verder dat, bij bewonerswisseling, overdrachtsbelasting en andere bijkomende financieringslasten betaald moeten worden. Het eigendom van een wooneenheid gaat namelijk over van de ene persoon op de andere, dit in tegenstelling tot de situatie bij woonverenigingen zoals bijvoorbeeld die in Tilburg en Nijmegen.

Wij hebben deze eigendoms- en financieringsconstructie niet bij ons onderzoek betrokken omdat het appartementsrecht niet erg populair is bij de initiatiefnemers tot andere woon- en beheersprojecten. Het is immers een constructie die oorspronkelijk is bedacht om individueel eigendom van een woning in een meergezinshuis mogelijk te maken en niet als vorm van gemeenschappelijk eigendom. Bovendien zullen financiers aandringen op vrije verhandelbaarheid van de

wooneenheden en dit is waarschijnlijk niet wat de bewoners willen.

Toch lijkt het appartementsrecht een van de manieren om de financiering van projecten met een andere woon- of beheersvorm mogelijk te maken. Juridisch lijken de mogelijkheden vrijwel onbegrensd. Bij het splitsen van een woongebouw zijn de (toekomstige) eigenaren in principe vrij om de verdeling tussen individuele woonruimte en gemeenschappelijke ruimte vast te stellen. De vraag is echter: wat zal door de financier in de praktijk nog worden aanvaard? De financier zal ongetwijfeld als eis stellen dat een privé-woonruimte als zodanig verkoopbaar is. Anders heeft hij er weinig aan als zekerheidsstelling tegenover de door hem verstrekte lening.

In hoeverre het mogelijk is om via het appartementsrecht een beheersvorm te creëren die in de buurt komt van gemeenschappelijk eigendom kan het best in de praktijk worden uitprobeernd.

5.2 Woningbouwvereniging of "alternatieve bank" als tussenschakel

In een enkel geval speelt een niet-traditionele bank al de rol van bemiddelaar tussen "gewone" bank en project. De kleine banken worden door de grote als kredietwaardig gezien. De gesprekken tussen initiatiefnemers en financier kunnen worden overgelaten aan de kleine banken. Rechtstreeks contact tussen de grote bank en de initiatiefnemers is hierdoor niet nodig. De kleine bank en de initiatiefnemers proberen samen een oplossing voor de financiering van het project te ontwikkelen. Als dit is gelukt stelt de grote bank geld beschikbaar aan de kleine bank, die dit op zijn beurt leent aan de initiatiefnemers. Op deze manier kan de "traditionele" bank worden aangeboord als financieringsbron, zonder dat deze bank wordt geconfronteerd met een hoeveelheid ongewenste administratieve handelingen.

Ook de woningbouwverenigingen, of hun koepels, zouden op deze wijze als "alternatieve" bank kunnen gaan optreden. Hier en daar zijn in de wereld van de corporaties stappen gezet in deze richting. Nu de rijksoverheid de financiering van de woningbouw steeds meer van zich afschuift krijgen dergelijke ideeën een nieuwe impuls. Thans worden op landelijke schaal plannen ontwikkeld. Deze gaan in de richting van een eigen corporatiebank die geld aantrekt en dit weer ter beschikking stelt van woningbouwverenigingen, die hierdoor de bouw of verbouw van woningen kunnen bekostigen. Ook de initiatiefnemers voor andersoortige woningprojecten zouden, althans in theorie, bij deze corporatiebank terecht kunnen. Een woordvoerder van een van de koepels van woningbouwverenigingen liet ons weten dat men inderdaad hiermee bezig is, maar dat deze plannen nog niet ver genoeg zijn om nu al gedetailleerd naar buiten te worden gebracht.

5.3 Een fonds voor nieuwe woonprojecten

Gedacht kan worden aan het stichten van een fonds ten behoeve van andere woonprojecten. Dit fonds zou kunnen worden gevoed met bijdragen van de overheid: zowel gemeentes, provincies als het rijk en mogelijk zelfs de Europese Gemeenschap. De overheid kan op deze manier haar verantwoordelijkheid ten aanzien van groepen met enigszins "afwijkende" woonwensen waarmaken. Tot nu toe is het gebleven bij mooie woorden over gelijke behandeling van verschillende woonvormen. Speciale bepalingen wil men hiervoor niet in het leven roepen. En dus komt het er op neer dat de meer traditionele woon- en beheersvormen bevoorrecht worden. De hele regelgeving, inclusief de voorwaarden die gelden bij het verlenen van overheidssteun, zijn immers op deze vormen afgestemd. Als de overheid toch iets wil doen voor mensen die de voorkeur geven aan een andere woon- en beheersvorm is het stichten van een fonds hiervoor een goede mogelijkheid.

Behalve aan de overheid valt voor de voeding van het fonds ook te denken aan ideële instellingen die over enig vermogen beschikken. Zij kunnen wellicht bereid gevonden worden een deel hiervan te beleggen in een fonds ten behoeve van nieuwe woonprojecten.

Eventueel kan het op te richten fonds in eerste instantie een experimenteel karakter krijgen.

Het fonds zou kunnen functioneren als financier. Het krijgt dan de vorm van een bank zonder winstoogmerk. Deze bank leent tegen een redelijke rente geld aan initiatiefnemers die hiervoor niet bij de gebruikelijke woningfinanciers, zoals banken en hypotheekbanken, terecht kunnen. Uiteraard zal wel moeten worden onderzocht of de (toekomstige) bewoners kredietwaardig zijn, dus of zij rente en aflossing kunnen betalen. Naar onze mening zou het fonds, om dit te bepalen, de "woonlastentoets" (zie paragraaf 3.2) moeten hanteren. Het is overigens de vraag of voldoende geld kan worden bijeen gebracht om een dergelijk fonds te voeden.

Het fonds kan ook een meer beperkte opzet krijgen en dienen als risicofonds. Het krijgt dan dezelfde functie als nu de gemeentegarantie heeft. Het verschil zal voornamelijk zijn dat voor de eigendomssituatie van het pand minder starre regels gelden. Bovendien moeten onder bepaalde voorwaarden ook mensen met een brutojaarinkomen beneden f 23.000 voor de garantie in aanmerking komen.

Naar onze mening verdient het aanbeveling een of meer van de in dit hoofdstuk gesuggereerde mogelijkheden nader uit te werken en in de praktijk uit te proberen. Gezien de reacties op onze eerdere voorstellen (zie hoofdstuk 4) is duidelijk dat de grote financiers niet voorop zullen lopen bij het lenen van geld ten behoeve van projecten met een andere woon- of beheersvorm. Ook niet als aan een belangrijk deel van hun bezwaren tegemoet wordt gekomen. Niettemin verdienen, naar onze mening, nieuwe woon- en beheersvormen een kans. Het lijkt daarom redelijk dat overheid en andere maatschappelijke instellingen (zoals woningbouwverenigingen) behulpzaam zijn bij het oplossen van knelpunten.

6 CONCLUSIES

Bij de financiering van andere woonprojecten doen zich twee problemen voor. Een daarvan is de gemeentegarantie. De regels voor het verlenen van gemeentegarantie zijn misschien niet zo ingewikkeld als zij op het eerste gezicht lijken. Wel komen, zowel door de regels op zich als door de toepassing hiervan, andere woon- en beheersvormen er over het algemeen bekaaid afkomen.

Het tweede probleem wordt gevormd door de terughoudendheid van financiers bij het ter beschikking stellen van een hypothecaire lening. Gesteld kan worden dat financiers moeilijker doen naarmate een project meer van de onderstaande kenmerken vertoont.

- Gemeentegarantie wordt niet verkregen.
- Er wordt niet of nauwelijks eigen vermogen ingebracht.
- De initiatiefnemers beschikken slechts over een laag inkomen, bijvoorbeeld een uitkering.
- Het samenwoningverband bestaat uit meer dan twee personen.
- Het betreft de aankoop van een incurant pand.

Een eenvoudige oplossing, die uit gaat van de thans bestaande financieringsvormen en die tegemoet komt aan de bezwaren van de financiers en aan de wensen van de initiatiefnemers, is op dit moment niet voorhanden.

Bij sommige banken bestaat de bereidheid om geld te lenen aan een (coöperatieve) woonvereniging, mits alle leden zich borg stellen voor hun "aandeel" in de schuld.

Nader onderzocht zou moeten worden in hoeverre het appartementsrecht bruikbaar is voor andere vormen van woningbeheer. Het idee van een kleine, niet-traditionele bank of andere instelling, die geld leent van een traditionele bank en dit weer doorleent aan een woonvereniging verdient eveneens nadere uitwerking.

Als de overheid projecten met een andere woon- of beheersvorm een kans wil geven kan zij niet passief toezien. Het stichten van een fonds (hetzij als bank zonder winstoogmerk, hetzij als garantiefonds) ten behoeve van deze projecten is dan ook heel goed te verdedigen. Dit fonds zou gevoed moeten worden met bijdragen van de overheid en van andere instellingen.

Bijlage 1 GEMEENTEGARANTIE

Volgens de woningwet kan geldelijke steun door de gemeente onder meer worden verleend aan:

- toegelaten instellingen
- individuele kopers van woningen voor eigen bewoning
- anderen dan toegelaten instellingen; hier zouden woonverenigingen onder kunnen vallen, maar de gemeente mag alleen steun verlenen als dit in overeenstemming is met een algemene maatregel van bestuur; dit betekent dat ministeriële goedkeuring moet worden verkregen voor de gemeente een woonvereniging financieel mag steunen

Gemeentegarantie wordt beschouwd als een vorm van geldelijke steun. Indien hieronder, zonder nadere toevoeging, wordt gesproken over gemeentegarantie wordt bedoeld de garantie die (op grond van bepalingen in de woningwet) kan worden verleend aan individuele kopers van woningen ten behoeve van eigen bewoning. De aanvraag voor gemeentegarantie moet in dit geval verplicht worden ingediend via een bemiddelend orgaan. In principe staat het rijk garant voor de helft van het bedrag waarvoor de gemeente garant staat; dit wordt contragarantie genoemd. Wijziging van deze regeling is in studie.

Gemiddeld wordt voor 50 % van de aangekochte bestaande woningen gemeentegarantie verleend. Bij nieuwbouwwoningen ligt dit percentage op 60 à 70 (1).

Indien een gemeente zich garant stelt voor een geldlening zonder dat dit valt onder de bepalingen van de Woningwet zal gesproken worden van borgstelling.

De meeste gemeentes zijn niet bereid gemeentegarantie te geven in afwijking van het advies van het bemiddelend orgaan. En de bemiddelende organen moeten vaak negatief adviseren omdat de individuele kopers volgens de normen van het Centraal Bemiddelend Orgaan over een te laag inkomen beschikken. Indien het bruto inkomen van de aanvrager lager is dan f 23.000 per jaar zal het bemiddelend orgaan, ongeacht de uit de hypothecaire lening voortvloeiende woonlast, negatief adviseren (2). Ook indien een woonvereniging de (voor individuele huishoudens bedoelde) gemeentegarantie aanvraagt is het advies automatisch negatief. De gemeente mag overigens afwijken van het advies van het bemiddelend orgaan. De contragarantie door het rijk komt daardoor niet in gevaar, mits de garantie is verleend in overeenstemming met de bepalingen van de Woningwet. Hierbij doet het inkomen van de aanvrager niet ter zake. Wel moet de aanvrager meerderjarig zijn en zelf het door haar/hem gekochte huis gaan bewonen. Alleen natuurlijke personen komen in aanmerking. Gemeenschappelijk eigendom door twee of meer natuurlijke personen is toegestaan. Het bezit van een appartementsrecht of, bij coöperatief eigendom, van een woonrecht wordt door de wet gelijkgesteld met eigendom van de woning. Andere juridische constructies sluiten het verkrijgen van gemeentegarantie uit.

Uit de dossiers en de gevoerde gesprekken blijkt dat veel initiatiefnemers de ervaring hebben dat men binnen het gemeentelijk apparaat niet staat te juichen als voor een project gemeentegarantie wordt aangevraagd. Het mislukken van een enkel, juridisch slecht vormgegeven project in het verleden kan de oorzaak zijn dat men er voorlopig niet meer aan begint.

Er zijn helaas geen gegevens beschikbaar over het aantal garantieverleningen ten behoeve van projecten met een ander woon- en beheersvorm. Wel bestaan er cijfers over de garantieverlening in het algemeen. Het aantal gedwongen verkopen van woningen waarvoor gemeentegarantie is verstrekt bedroeg in 1984: 2.487. Hierop werd (door rijk en gemeente samen) een verlies geleden van f 126,5 miljoen, dat is f 51.000 per woning. In totaal werden in 1984 66.112 garanties verleend, waarmee een bedrag was gemoeid van f 7.702 miljoen. Wanneer het verlies in 1984 wordt uitgedrukt als percentage van het bedrag van in dat jaar verleende garanties, dan is dit 1,6 %. Uiteraard is dit slechts een momentopname. Ook moet worden bedacht dat de huiseigenaar, waarvan de woning gedwongen verkocht wordt, het door de gemeente bijgepaste bedrag in principe terug moet betalen. Als regel tracht het gemeentebestuur om hiervoor een betalingsregeling overeen te komen met de schuldenaar.

Gedwongen verkopen vinden veelal plaats in het tweede tot vijfde jaar van bewoning. De voornaamste oorzaken zijn:

1. werkloosheid (21 %);
2. teveel (verschillende) schulden aangegaan (20 %);
3. echtscheiding (19 %) (3).

Tegenover het risico dat gemeente en rijk lopen staat het belang van de gemeentegarantie voor de volkshuisvesting: het makkelijker rond kunnen krijgen van de financiering, met name voor huishoudens die behoren tot de lagere inkomensgroepen. Aangezien de initiatiefnemers voor projecten met andere woon- en beheersvormen vaak nul op het request krijgen zal het aandeel in het totale bedrag waarvoor de gemeentes garant staan gering zijn. Er is geen enkele aanwijzing dat deze projecten een wezenlijk aandeel in het verlies hebben. Officieel worden andere woon- en beheersvormen door de overheid gelijk behandeld met meer traditionele vormen (4). Dit lijkt moeilijk te rijmen met de terughoudendheid van dezelfde overheid als het gaat om het verlenen van gemeentegarantie.

Noten bij de bijlage

1 Bij de financiering van nieuwbouwwoningen in de gesubsidieerde sektor wordt zelfs in 90 % van de gevallen gemeentegarantie verleend.

Zie: Rapport van de Werkgroep Intergemeentelijk Risicofonds, Zoetermeer 1985.

2 Tabel per 1 april 1987, gehanteerd door alle bemiddelende organen.

Bij een bruto jaarinkomen van f 50.000 wordt een woonlast van 26,7 % aanvaardbaar geacht. Bij een inkomen van f 27.000 is dit 17,5 %, bij een inkomen van f 23.000 9,1 %. Beneden f 23.000 wordt door de bemiddelende organen altijd negatief geadviseerd. Voor personen van 65 jaar en ouder gelden afwijkende normen.

- 3 Rapport van de Werkgroep Intergemeentelijk Risicofonds
- 4 Ministerie van VROM, Wonen in groepsverband.

Bijlage 2 OVERZICHT VAN GEINTERVIEWDE PERSONEN/INSTANTIES

Oriënterende gespreksronde

- L. Vulperhorst, beleidsmedewerker Bouw- en Houtbond FNV
- A. Elbers, Adviseur en Coördinator bij de Bouwfonds Advies Groep (Bouwfonds Nederlandse Gemeenten)
- M. Verbaan (afdeling Volkshuisvesting) en de heer Sweep (afdeling Financiën) van de gemeente Delft
- mr. A.H.M. Rieter, notaris te Nijmegen
- Stichting STUT, Nijmegen
- B. Wolters, directeur van Woningbouwvereniging Leo XIII te Zaanstad
- Stichting Woonwinkel Tilburg

Tweede gespreksronde

- L.C.M. Dollé, hoofd onderafdeling Fiattering en Controle van de afdeling Woninghypotheken van de AMRO-bank
- P. Boef, directeur Algemene Spaarbank Nederland
- De heren Mackaay en Saal, resp. directeur en medewerker Triodosbank; Bouwmeester, Stichting Onderdak; Vaassen, architectenbureau Orta-atelier
- R. van Velzen, Stafmedewerker Hypotheken Nederlandsche Middenstandsbank n.v.
- H.J.M. Giesberts, hoofd Financieringstechnische Zaken, Financiering Particulieren, Coöperatieve Centrale Raiffeissen-Boerenleenbank B.A.

Bijlage 3 LIJST VAN GERAADPLEEGDE LITERATUUR

- Adriaansens, C.A. en A. Ch. Fortgens, Volkshuisvestingsrecht, Deventer 1982
- Adriaansens, C.A. en H. Priemus, Marges van volkshuisvestingsbeleid, 's-Gravenhage 1986
- Centraal Bureau voor de Statistiek, Maandstatistiek Bouwnijverheid, Voorburg (diverse afleveringen)
- Cronberg, Tarja, Tenant's involvement in the management of social housing in the Nordic Countries. In: Scandinavian Housing and Planning Research, 1986-3
- Dieten, Jan van, Experiment van krakers en korporatie met bewonerszelfbeheer. In: NCIV Volkshuisvesting, 1986-4
- Dieten, Jan van, Korporaties, kategoriale instellingen en de niet-traditionele woningvraag. In: NCIV Volkshuisvesting, 1987-2
- Dieten, Jan van, "Vernieuwend Wonen" maakt kwaliteitssprong. In: NCIV Volkshuisvesting, 1986-12
- Fulpen, Hans van e.a., Berekend beleid, Sociale en culturele studies 5, Den Haag 1985
- Gemeentegarantie op de tocht. In: Woonidee, april 1987
- Inquiry into British housing, Report, London 1985
- James, Trevor, Priority Estates Project succesvolle aanpak ernstige probleemcomplexen. In: NCIV Volkshuisvesting, 1986-9
- James, Trevor, Zelfbeheer in coöps, Amsterdam 1984
- Klap, Christoffel, Zelfbeheer in de sociale woningbouw, Amsterdam 1985
- Kreulen, H.P. en F. van Wijk, Nieuwe vormen van beheer en financiering, Amsterdam 1985
- Kroes, J.H. en F. IJmker, Nieuwe beheersvormen, Delft 1980
- Meerjarenplan woningbouw 1987 - 1991, Den Haag 1986
- Meulen, H.J. ter en J.A.M. Smulders, Verhuurkonstrukties voor het huisvesten van één of tweepersoonshuishoudens of woongroepen in een woning
- Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, Wonen in groepsverband, Zoetermeer 1984
- Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, Woningbehoefte-onderzoek, Den Haag 1983
- Public-private funding: an update. In: Voluntary Housing, March 1987
- Rapport van de Werkgroep Intergemeentelijk Risicofonds, Zoetermeer 1985
- Roosekrans, Peter, Maatschappelijk gebonden coöperatief eigendom: 'n experiment in Zaanstad
- Rijksplanologische Dienst, Kwantificering compacte stad, Den Haag 1986
- Schaar, J. van der en M. Severijn, Huur en subsidiebeleid in Europa onder de loep. In: Bouw 1987-13
- Sikkema, A., Bouwfonds stopt met hypotheke voor woongroepen. In: Iglo, 1987-2
- Stichting Woonwinkel Tilburg, Procesbeschrijving Experiment Woonwerkfonds (ex 83/76)

Turpijn, Wouter, In de schaduw van de volkshuisvesting, Den Haag 1987
Voor f 130,-- per maand in een nette woning. In: LOS-blad, 1987-2
Zoet, Mirjam, Halve Wereld vergt veel van huurders. In: Woningraad, 1986-23

Bijlage 4 IN HET ONDERZOEK BETROKKEN PROJEKTEN NAAR BEHEERSVORM

POSITIE VAN BEWONER	COOPERATIEVE VERENIGING	GEWONE VERENIGING
lijkt op huurder	Maastricht	Amsterdam Hoorn
lijkt op individueel eigenaar	Tilburg Zaanstad	Nijmegen

De belangstelling voor woonprojecten met nieuwe eigendoms- en beheersverhoudingen dan de gebruikelijke lijkt toe te nemen. Men moet dan denken aan vormen tussen individueel eigendom en huren. Gemeenschappelijk eigendom, want daar gaat het vaak om, kan verschillende vormen aannemen. De eigenaar van een wooncomplex is meestal een vereniging. De bewoners huren woonruimte van deze vereniging, of kopen hiervan een woonrecht. Vaak worden er afspraken gemaakt over zelfwerkzaamheid of andere vormen van zelfbeheer door de bewoners. De gezamenlijke verantwoordelijkheid van de bewoners komt echter ook op andere wijze tot uiting. Gemeenschappelijk eigendom kan een oplossing zijn voor mensen die, bijvoorbeeld vanwege hun inkomen, ieder op zich moeilijk kunnen kopen. Het risico wordt immers gespreid over een groep.

De financiering van dergelijke woonprojecten met nieuwe eigendoms- of beheersverhoudingen blijkt echter problemen op te leveren. Gemeentegarantie kan vaak niet worden verkregen. En de meeste financiers zijn niet bereid om geld te lenen als hier niet, naast het onderpand, gemeentegarantie tegenover staat.

In dit cahier wordt uiteengezet wat de problemen zijn bij het vinden van financiering. Tevens wordt nagegaan in hoeverre voor deze problemen eenvoudige oplossingen te vinden zijn.

Het onderzoek werd mogelijk gemaakt dankzij financiële steun van de Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting (SEV).