

## **Wooncoöperaties en een Recht om te beheren**

Met ondertekening tm 27-12-2014

### **Inleiding**

Onze Minister voor wonen en rijksdienst Blok deed tijdens het debat over de Wet Maatregelen Woningmarkt 2014 II in de Eerste Kamer in december 2013 aan Adri Duivesteijn de toezegging om voor eind 2014 te komen met "een uitwerking van de wooncoöperatie, een vorm van zelforganisatie van kopers en huurders gericht op gezamenlijke doelen, als nieuwe vorm van een toegelaten instelling met een wettelijke basis, al dan niet binnen de structuur van de huidige sociale huursector".

Minister Blok bevestigde in een eerste consultatieronde in juni 2014 over dit voornemen 'daadwerkelijk een solide en duurzame basis' te willen leggen onder het tot stand komen van wooncoöperaties en maakte onderscheid tussen drie vormen van wooncoöperaties:

1. De wooncoöperatie, waarbij zittende bewoners hun woning kopen.
2. De beheercoöperatie: indien er niet wordt verkocht kunnen ook alleen het beheer door middel van een beheercoöperatie worden vormgegeven.
3. De wooncoöperatie als eigenaar van het vastgoed (eigendom en beheer), waarbij de coöperatie de woningen kan verhuren ofwel gebruik- of lidmaatschapsrechten uitgeeft.

De Minister wil de wooncoöperatie een wettelijke plaats geven in de Woningwet en heeft een uitwerking van de wooncoöperatie dan ook ingevoegd in de nota van wijziging van de Herzieningswet. In zijn *Eerste proeve van een algemene maatregel van bestuur* van 2 september 2014 waarin de wooncoöperatie nader wordt uitwerkt, komt alleen de eerste variant terug. Wij vinden het voorgestelde opnemen van mogelijkheden voor huurders om een 'wooncoöperatie' te vormen door bestaande woningen over te nemen van een woningcorporatie een goed begin.

Het bevorderen van de tweede vorm, de beheercoöperatie, heeft echter in onze optiek evenzoveel potentie. Het zou zonde zijn die mogelijkheid te laten liggen waarmee de keuzemogelijkheden op de Nederlandse woningmarkt worden verruimd en ook het zelforganiserend vermogen van bewoners de ruimte krijgt. Daartoe nemen wij initiatief tot onderstaand voorstel voor introductie van een *Right to manage*, een *Recht om te beheren* naar Brits voorbeeld.

Het op volledige eigendomsoverdracht gebaseerde model wooncoöperatie zoals het nu in de Amvb is opgenomen is beperkt inzetbaar en de realiseerbaarheid is sterk afhankelijk van de waarde van het bezit, de huidige huurniveaus, de draagkracht van de initiatiefnemende huurders en de mogelijkheden voor het verkrijgen van financiering.

Voor huurders zijn vooral de betaalbaarheid en de kwaliteit van de dienstverlening van belang. Ook bij woningcorporaties is verkoop niet altijd de eerste keuze. Er is behoefte aan een regeling die naast de op eigendomsoverdracht gebaseerde wooncoöperatie, een coöperatie van huurders in staat stelt om collectief het woningbeheer over te nemen in ruil voor invloed op de betaalbaarheid en de leefbaarheid.

### **Right to manage als voorbeeld**

Het Britse *Right to buy* is bekend en discussies over voor- en nadelen van een dergelijk recht in Nederland komen meestal tot de conclusie dat dit niet wenselijk is. Overigens hebben de Schotten het *Right to buy* inmiddels afgeschaft want het was desastreus voor hun volkshuisvesting.

Het *Right to manage* is minder bekend, maar eenvoudig en kan als voorbeeld dienen om een Nederlands *Recht om te beheren* te ontwikkelen. Het Britse *Right to Manage* in het kort:

- Huurders van een complex organiseren zich en houden volgens bepaalde regels een stemming. Als uit de stemming blijkt dat 60% of meer van de huurders het beheer wil overnemen, dan moet de verhuurder dit serieus nemen en meewerken aan een door de bewoners te maken business plan, door hen informatie over beheer en exploitatie te verstrekken;
- Bewoners krijgen recht op geld om een business plan te maken en scholing te volgen;
- Als de meerderheid van de bewoners instemt, wordt het beheer (gedeeltelijk) overgedragen. De bewoners geven in hun business plan aan welke taken zij wel en niet willen overnemen en uitvoeren en de verhuurder stelt daarvoor budget beschikbaar;
- De bewonersorganisatie rapporteert jaarlijks en houdt peilingen onder de huurders over hun tevredenheid;
- Het contract wordt om de zoveel jaren verlengd, mits de meerderheid van de huurders daarmee instemt;
- Een verhuurder mag de prestaties (laten) monitoren.

Uit Engels onderzoek blijkt dat deze vorm van zelfbeheer dankzij het Right to Manage goed is voor huurders omdat zij een betere dienstverlening krijgen. Maar ook blijkt dat door de kleinschaligheid en de betrokkenheid van bewoners zelfbeheercomplexen beter in staat zijn om in te spelen op specifieke omstandigheden en sociale problemen. Zelfbeheercomplexen bieden een hogere dienstverlening tegen lagere kosten.

### **Ons voorstel**

Ons voorstel is om in samenwerking met wetenschappers, de Nederlandse Woonbond, het Landelijk Samenwerkingsverband Actieve bewoners en een aantal corporatiedirecteuren een Nederlandse variant van het Recht om te beheren te ontwikkelen en die in wetgeving te verankeren.

De Parlementaire enquêtecommissie Woningcorporaties beveelt aan dat er ook met andere vormen van zeggenschap geëxperimenteerd zou moeten worden (Aanbeveling 18: Experimenteer met alternatieven voor woningcorporaties). Het Recht om te beheren is zo'n vorm. De Tweede Kamer zou het Recht om te beheren bij de discussie over de Wooncoöperatie in de novelle *Herzieningswet* nadrukkelijk kunnen regelen.

### **Initiatiefnemers.**

Joke Bakker (voorzitter LSA)  
 Peter Boelhouwer (TU Delft)  
 Marja Elsinga (TU Delft)  
 Vincent Gruis (TU Delft)  
 Marie-Annet van Grunsven (voorzitter zelfbeheerproject De Teil Rotterdam)  
 Trevor James (Vannimwegen)  
 Ronald Paping (directeur Nederlandse Woonbond)  
 Ties de Ruijter (directeur LSA)  
 Jan van der Schaar (Rigo)  
 André Thomsen (TU Delft)

### **Ondersteuning van uit woningbouwcorporaties of de wetenschap**

Eric de Ceuster, (directeur-bestuurder Woongoed Middelburg)  
 Peter van der Hout ( directeur-bestuurder Beter Wonen, Almelo)  
 Christoffel Klap (oud directeur van Portaal )  
 Sophie Rousseau (TU Eindhoven)  
 René Scherpenisse, (directeur-bestuurder TIWOS Tilburg)  
 Jos Smeets (TU Eindhoven)  
 Bernard Smits, Directeur-bestuurder, WBVG, Arnhem  
 Sake Zijlstra (TU Delft)