



Wetenschapswinkel

Centraal Wonen voor iedereen

Deel b

Woongemeenschappen in een spanningsveld
van privé-eigendom en gemeenschappelijk gebruik

rapport 290b
november 2012

Pieter van de Werdt



WAGENINGEN **UR**
For quality of life

Wetenschapswinkel

Centraal Wonen voor iedereen

Deel b: Woongemeenschappen in een spanningsveld van privé-eigendom
en gemeenschappelijk gebruik

Rapport 290b
november 2012

Pieter van de Werdt



Colofon

TITEL

Woongemeenschappen in een spanningsveld van privé-eigendom en gemeenschappelijk gebruik

AUTEUR

Pieter van de Werdt

WETENSCHAPPELIJKE SUPERVISIE

Dr. J.J.A.M. Smeets (TU/e), Dr. M. Duineveld (Wageningen UR) en ir. S.J.E. Maussen (TU/e)

TREFWOORDEN

Gezamenlijk Wonen, Centraal Wonen, huurconstructies, koopconstructies, sociale woningbouw, woningcorporaties

REFERAAT

Verschillende gemeenschappelijke woonvormen en diverse beheer- en eigendomsconstructies op een rij, inclusief voorwaarden en consequenties voor zeggenschap, woonkosten en financiering.

SAMENHANG MET ANDERE RAPPORTEN

Dit deelrapport vormt samen met het deelrapport 290a ('Samen sterk samen alleen') en de Leeswijzer het Wetenschapswinkel-rapport Centraal Wonen voor Iedereen.

Dit deelrapport is ook uitgebracht als afstudeerscriptie binnen het Mastertraject: Real Estate Management & Development aan de Faculteit Bouwkunde van de Technische Universiteit Eindhoven.

OPDRACHTGEVERS



Centraal Wonen Wageningen



LVCW

Landelijk Vereniging Centraal Wonen

PROJECTLEIDING

De Groene Link: Hugo Hoofwijk

PROJECTUITVOERING

Leerstoelgroep Culturele Geografie, Wageningen UR
Bouwkundewinkel Technische Universiteit Eindhoven
De Groene Link

FINANCIËLE ONDERSTEUNING

Wageningen UR Wetenschapswinkel

BEGELEIDINGSCOMMISSIE

Johan Feenstra en Mark Rietveld (Centraal Wonen Wageningen), Peter Bakker (Landelijke Vereniging Centraal Wonen), Katja van der Valk (Buildingcommunity), Bernard Smits (Woningbouwvereniging Gelderland), Jos Smeets (faculteit Bouwkunde, TU/e) en Martijn Duineveld (leerstoelgroep Culturele Geografie, Wageningen UR).

FOTOVERANTWOORDING

De foto's, kaartjes en figuren zijn vervaardigd door de auteurs, tenzij anders aangegeven.

BRONVERMELDING

Verspreiding van het rapport en overname van gedeelten eruit worden aangemoedigd, mits voorzien van deugdelijke bronvermelding.

ISBN

978-94-6173-175-3

Voorwoord

Dit rapport is het resultaat van mijn afstudeeronderzoek over het spanningsveld tussen privé eigendom en gemeenschappelijk gebruik bij woongemeenschappen. Dit onderzoek kan bewoners en eigenaren van woongemeenschappen ondersteunen bij de keuze tussen verschillende beheer- en eigendom constructies. Het onderzoek is tot stand gekomen door een samenwerking van de wetenschapswinkel van de Wageningen Universiteit en de Technische Universiteit Eindhoven. Dit onderzoek is door mij uitgevoerd als afstudeeronderzoek ter afsluiting van het mastertraject Real Estate Management & Development, faculteit bouwkunde, aan de Technische Universiteit Eindhoven.

Ook wil ik hierbij graag een woord van dank uitbrengen. In de eerste plaats in mijn begeleider Jos Smeets, zonder wiens inzet in samenwerking met de bouwkundewinkel dit onderzoek niet van de grond zou zijn gekomen en wiens enthousiasme, kennis en betrokkenheid ook tijdens het onderzoek voor veel steun heeft gezorgd. En mijn tweede afstudeerbegeleider Stephan Maussen. Verder wil ik graag mijn mede-onderzoeker Martijn Felder en zijn begeleider Martijn Duineveld bedanken. Jullie hebben het onderzoek vele male interessanter hebben weten te maken voor me. Natuurlijk wil ik ook iedereen bedanken wie bij heeft gedragen aan het onderzoek, de vele interviews zorgden regelmatig voor nieuwe inzichten.

Ik wens u veel leesplezier.

Pieter van de Werdt, november 2012.



Inhoud

Samenvatting.....	7
1. Onderzoekopzet.....	9
1.1 Aanleiding.....	9
1.2 Probleemschets.....	9
1.3 Probleem- en doelstelling.....	9
1.4 Werkwijze.....	10
1.5 Leeswijzer.....	10
2. Naar een typologie van gemeenschappelijke woonvormen.....	13
2.1 Gemeenschappelijk wonen.....	13
2.2 Typologie gemeenschappelijk wonen.....	14
2.2.1 Zelfstandigheid.....	14
2.2.2 Gemeenschappelijkheid.....	15
2.2.3 Woonduur.....	15
2.2.4 Woonvormen.....	15
2.2.5 Typologie.....	18
2.2.6 Andere aspecten.....	18
2.2.7 Voorbeelden woonvormen.....	20
2.3 Woongemeenschap.....	20
2.3.1 Toepassing combinatie woonvormen.....	20
2.3.2 Opbouw woongemeenschap.....	20
3 Eigendom, beheer en gebruik binnen het woondomein.....	23
3.1 Inleiding.....	23
3.1.1 Eigendomsvormen, begripsomschrijving.....	23
3.1.2 Eigendom en gebruik.....	24
3.1.3 Oprichten rechtspersoon.....	25
3.1.4 Hypotheken en belastingen.....	25
3.1.5 Eengezinswoning en meergezinswoning.....	26
3.2 Profit koop eengezinswoning.....	27
3.2.1 Aankoop in volle eigendom.....	27
3.2.2 Aankoop met grond in erfpacht. (Profit koop).....	28
3.3 Non-profit koopvarianten.....	28
3.3.1 Koopgarant.....	28
3.3.2 Slimmer kopen.....	29
3.3.3 Kopen naar wens.....	30
3.3.4 Starters renteregeling.....	30
3.3.5 Koopcomfort (profit koopvariant).....	31
3.3.6 Te woon.....	32
3.4 Profit huur eengezinswoning.....	32
3.5 Non-profit huur eengezinswoning.....	33
3.6 Mogelijkheden bij meergezinswoningcomplex.....	34
3.6.1 Bewoners of huurdersvereniging.....	34
3.7 Koop bij meergezinswoning.....	35
3.7.1 Woningcomplexen en erfpacht.....	35
3.7.2 Mede-eigenaarschap.....	35
3.7.3 Woonvereniging.....	36
3.7.4 Vereniging van eigenaren.....	36
3.8 Huur van een meergezinswoning.....	37
3.8.1 Commerciële verhuur.....	37
3.8.2 Vereniging.....	37
3.9 Eigendom gemengd complex bij meergezinswoningen.....	38
3.9.1 Coöperatieve vereniging.....	38
3.9.2 Gedeeld eigendom.....	38
3.10 Beheer van een gemengd complex.....	39
4 Eigendom, beheer en gebruik bij gemeenschappelijke woonvormen.....	41
4.1 Woning en woongenot.....	41

4.2	Privé eigendom versus gemeenschappelijk gebruik.....	41
4.2.1	Privé en (semi)-openbaar.....	41
4.2.2	Voorzieningen.....	42
4.3	Woonduur.....	42
4.3.1	Keuze koop / huur afhankelijk van verwachte woonduur.....	42
4.3.2	Doorstroming.....	42
4.3.3	Doorgroei mogelijk bij langere samenwoonduur?.....	42
4.3.4	Waarde-fluctuatie woning.....	43
4.4	Toetsing aan de praktijk.....	43
4.4.1	Veel voorkomende eigendomssituaties.....	43
4.4.2	Risicoprofiel voor geldverstrekkers.....	44
4.5	Naar een typologie van woonvormen en eigendom.....	45
4.5.1	Eigendom naar woonvormen.....	45
4.6	Woongemeenschap en eigendom in de praktijk.....	45
4.6.1	Woongemeenschap.....	45
4.6.2	Beheersconstructie voor de woongemeenschap.....	45
4.6.3	Doorstroming koopwoning binnen woongemeenschap.....	47
5	De gevolgen van eigendom en beheer op de toegankelijkheid van de gemeenschappelijke woonvormen.....	49
5.1	Wat is toegankelijkheid?.....	49
5.2	Wet- en regelgeving.....	49
5.2.1	Regelgeving huurwoning.....	49
5.2.2	Wetgeving huurwoning.....	50
5.2.3	Regelgeving koopwoning.....	50
5.2.4	Wetgeving koopwoning.....	51
5.2.5	Regelgeving koopvariant.....	51
5.2.6	Wetgeving koopvarianten.....	51
5.2.7	Regelgeving bij verhuur aan vereniging of stichting.....	51
5.2.8	Wetgeving bij Verhuur aan vereniging of stichting.....	51
5.3	Betaalbaarheid.....	51
5.4	Typologie.....	52
5.4.1	Passendheid van verschillende groepen.....	53
5.4.2	Sociale huur versus commerciële huur.....	54
5.4.3	Huren op maat.....	55
5.4.4	Aankoop of huur van woongemeenschap.....	55
5.4.5	Geschiktheid en bereidheid.....	55
6	De gevolgen van eigendom en beheer op de betrokkenheid van de bewoners van de gemeenschappelijke woonvormen.....	57
6.1	Wat is betrokkenheid?.....	57
6.2	Fysieke betrokkenheid.....	57
6.3	Sociale betrokkenheid.....	58
6.4	Eigendom versus woonduur.....	59
7	Evaluatie	61
7.1	Inleiding.....	61
7.2	Verkenning van woonvormen en eigendom	61
7.3	Afstemming woonvormen, eigendom en beheer	62
7.4	Toegankelijkheid en betrokkenheid	62
7.5	Sleutelrol non-profit constructies	63
7.6	Aanbevelingen verder onderzoek.....	63
7.7	Tot slot.....	64
8	Bronvermelding.....	65
8.1	Literatuur.....	65
8.1.1	Publicaties.....	65
8.1.2	Wet- en Regelgeving.....	65
8.1.3	Internet.....	66
8.2	Geïnterviewde personen.....	66
8.2.1	Geïnterviewde bewoners.....	66
8.2.2	Geïnterviewde experts.....	66
8.3	Onderzochte case studies.....	67
9	Bijlagen.....	69

Samenvatting

Bewoners van Centraal Wonen projecten in Nederland maken zich zorgen over de nieuwe Europese richtlijnen (2012) met betrekking tot sociale huisvesting. Zeker wanneer de Centraal Wonen projecten waarin ze wonen zijn gerealiseerd in samenwerking met woningcorporaties en binnen de sociale woningbouw. Zo kunnen vrijgekomen woningen alleen nog maar worden toegewezen aan mensen die minder verdienen dan de inkomensgrens van €34.085. Deze belemmering strijkt echter in tegen de doelstellingen van Centraal Wonen waarbij onder andere het realiseren van een heterogene bewonersgroep en daarom een zo breed mogelijke toegankelijkheid tot het project als speerpunten worden beschouwd.

Bovenstaande heeft tot gevolg dat Centraal Wonen bewoners zoeken naar alternatieve beheer- en eigendomsconstructies die voor een zo breed mogelijke toegankelijkheid tot Centraal Wonen zorgen. Dat de belemmerde toegankelijkheid daarbij echter alleen door wet- en regelgeving wordt veroorzaakt kan in twijfel worden getrokken. Denk bijvoorbeeld ook aan het beleid en de doelstellingen van de woningcorporatie en de bewoners zelf. Het aanbieden van enkel een aantal "alternatieve" beheer- en eigendomsconstructies is daarom onvoldoende toereikend om het bovenstaand toegankelijkheidsprobleem het hoofd te bieden. De doelstelling van onderhavig wetenschapswinkelonderzoek kan dan ook als volgt worden geformuleerd:

Het evalueren van de toegankelijkheid van twee Centraal Wonen projecten die binnen de sociale woningbouw zijn gerealiseerd en het zoeken naar alternatieve beheer- en eigendomsconstructies die voor een zo breed mogelijke toegankelijkheid zorgen in het licht van de huidige wet- en regelgeving (2012).

Het rapport bestaat uit twee delen, die samen één geheel vormen. Voor u ligt deelverslag 2 (met als titel: "Woongemeenschappen in een spanningsveld van privé eigendom en gemeenschappelijk gebruik") kijkt naar de mogelijkheden van eigendom en beheer voor Gemeenschappelijk Wonen in het algemeen. Er bestaat namelijk veel variatie in de manier waarop gemeenschappelijk gewoond wordt. Dit verslag bespreekt de verschillende vormen waarin gemeenschappelijk wonen in Nederland voorkomt. Daarnaast zijn de verschillende eigendoms- en beheerconstructies onderzocht, en is gekeken welke beheer- en eigendomsconstructies het best passen bij de verschillende typen van gemeenschappelijk wonen. Verder wordt beschreven welke gevolgen de verschillende eigendom- en beheerconstructies hebben op de toegankelijkheid en betrokkenheid van verschillende typen huishoudens. Het is echter goed om te beseffen dat het hierbij om een ideaaltypische situatie gaat. Dit deelverslag probeert dan ook weer te geven op welke manier de verschillende aspecten van de woongemeenschap invloed uitoefenen op de keuze voor bepaalde eigendom- en beheerconstructies, en daarmee de toegankelijkheid van verschillende typen huishoudens. Voordat gekozen wordt voor een bepaalde eigendom- en beheerconstructie is het daarom van belang dat de woongemeenschap weet waar zij zichzelf plaatst, of ten doel stelt te plaatsen, in de verschillende besproken aspecten(deelverslag 1). Op deze manier kan zij haar eigendom- en beheerconstructie op haar doelstellingen, en de toegankelijkheid voor haar doelgroep, afstemmen.

Tot slot kan worden gesteld dat beide deelverslagen niet zijn geschreven met tot doel om één ultieme beheer- en eigendomsconstructie (anno 2012) voor Centraal Wonen naar voren te schuiven. De verschillende constructies hebben namelijk elk hun eigen effect op de doelstellingen, behoeften en toekomstvisies van bewoners. Behoeften en doelstellingen die niet alleen tussen bewoners verschillen, maar zich ook in elk project anders tot elkaar verhouden. Het is dus aan bewoners zelf om, aan de hand van de informatie die in de deelverslagen wordt gepresenteerd, te werken aan het bevorderen van de toegankelijkheid zoals zij dat graag willen. De zoektocht is bij de realisatie van deze documenten dus nog niet ten einde gekomen. Vervolgonderzoek zou zich kunnen richten op vragen zoals welke beheer- en eigendomsconstructie bewoners in samenwerking met de woningcorporatie hebben kunnen realiseren? Wat is er daardoor in het project is veranderd? Hoe is het "samen leven" überhaupt anders wordt ervaren in projecten waar een alternatief op de sociale woningbouw is gekozen? Welke van deze alternatieve vormen daarom het meeste gebruikt wordt (gaat worden)? Er valt nog een boel te leren van en over Centraal Wonen. Een verschijnsel dat niet alleen met een kritische houding tegen maatschappelijke ontwikkelingen aankijkt en experimenteert met alternatieve vormen van "samen leven". Maar ook een verschijnsel dat zich aan moet passen om in veranderende maatschappelijke verhoudingen (denk aan individualiteit maar ook wet- en regelgeving) als

verschijnsel te blijven bestaan. Dat Centraal Wonen een veerkrachtig en actueel karakter blijft behouden blijkt uit de verhalen van bewoners. Dat Centraal Wonen daarnaast actief en kritisch in wil blijven spelen op woonontwikkelingen blijkt uit de door velen gedeelde vraag hoe om te gaan met de veranderende wet- en regelgeving. In die zin vervult Centraal Wonen nog steeds een pionierende rol en zullen de lessen die hier worden geleerd ook van invloed zijn op bredere ontwikkelingen in de industrie dat wonen heet. Wij hopen dat we aan de hand van het evalueren van Centraal Wonen en haar toegankelijkheid en het beschrijven van alternatieve beheer- en eigendomsconstructies, hiertoe een eerste aanzet hebben kunnen geven.

1. Onderzoeksopzet

In dit hoofdstuk wordt de aanleiding en de onderzoeksopzet van het onderzoek besproken.

1.1 Aanleiding

Nadat Centraal Wonen Wageningen problemen signaleerde met de toewijzing van haar woningen heeft zij bij de wetenschapswinkel van de Wageningen Universiteit de vraag neergelegd of onderzocht kon worden hoe zij het best toegankelijk konden blijven voor alle inkomensgroepen door te kijken naar verschillende eigendomsconstructies.

Centraal Wonen Wageningen ziet problemen ontstaan in de toewijzing van haar woningen als gevolg van veranderende wet- en regelgeving, stijgende huren en moeizame interne doorstroming. Zij ziet dit als een bedreiging voor haar doelstelling om toegankelijk te blijven voor alle inkomensgroepen. Juist om beter toegankelijk te zijn voor alle inkomensgroepen is destijds bij de oprichting gekozen voor woningen in de sociale woningbouw, destijds gangbaar voor gemeenschappelijk wonen projecten. Door de veranderende wetgeving voor de sociale woningbouw zijn deze sociale huurwoningen nu slechts nog beschikbaar voor lagere inkomens.

Om het onderzoek een meer wetenschappelijke insteek te geven heeft de wetenschapswinkel gekozen om het onderzoek breder te trekken en meer in het algemeen te kijken naar het gemeenschappelijk wonen in Nederland en hoe deze problemen gezien worden vanuit de bewoners en verhuurders.

Vanuit vastgoedbeheer kan een oplossing worden gezocht in de wijze waarop gemeenschappelijk wonen beheerd wordt. Er wordt daarbij gekeken welke beheer- en eigendom-constructies mogelijk zijn en goed aansluiten bij de verschillende vormen van gemeenschappelijk wonen.

1.2 Probleemschets

De problemen die optreden bij de toewijzingsprocedure van woningen binnen het gemeenschappelijk wonen houden verband met de toegankelijkheid van verschillende typen huishoudens. Onderzocht dient te worden of verschillende beheer- en eigendom constructies effect hebben op de toegankelijkheid van verschillende typen huishoudens. Omdat een hoge betrokkenheid van bewoners binnen het gemeenschappelijk belangrijk is, dient ook gekeken te worden of veranderende beheer- en eigendom constructies een neveneffect kan hebben op de betrokkenheid van deze huishoudens.

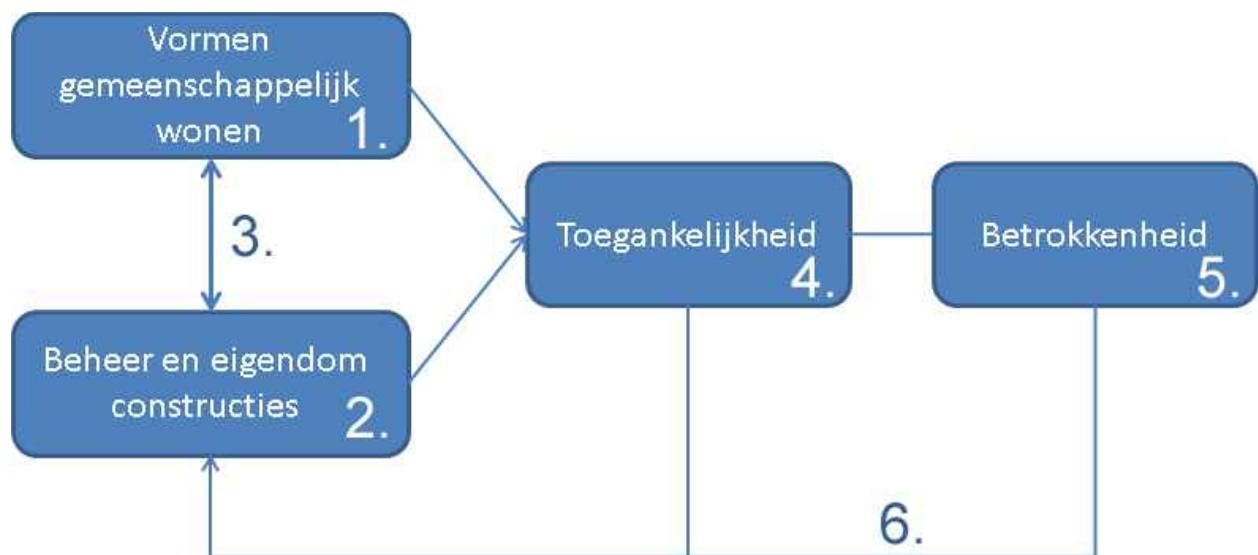
1.3 Probleem- en doelstelling

Vanuit de aanleiding en probleemschets is de probleemstelling als volgt geformuleerd:

Welke verschillende beheer- en eigendom-constructies zijn er mogelijk binnen het gemeenschappelijk wonen concept en wat betekent dit voor de toegankelijkheid en betrokkenheid van verschillende typen huishoudens?

Hierbij zijn de volgende onderzoeksvragen geformuleerd:

- (1) Welke vormen van gemeenschappelijk wonen komen er naar aard en omvang voor?
- (2) Welke beheer- en eigendom-constructies zijn er mogelijk in het woondomein?
- (3) Welke van de onderzochte constructies zijn relevant voor het gemeenschappelijk wonen?
- (4) Welke gevolgen hebben de onderzochte constructies voor de toegankelijkheid voor verschillende typen huishoudens?
- (5) Welke gevolgen hebben de onderzochte constructies voor de betrokkenheid voor verschillende typen huishoudens?
- (6) Welke beheer- en eigendom-constructies leiden tot de meest optimale toegankelijkheid en betrokkenheid voor een bepaald type gemeenschappelijk wonen?



Figuur 1.1: onderzoeksmodel

Het doel van het onderzoek is als volgt:

Inzicht verkrijgen in de mogelijkheden van de verschillende beheer- en eigendom-constructies bij het gemeenschappelijk wonen concept en in de gevolgen van deze constructies voor toegankelijkheid en betrokkenheid van verschillende typen huishoudens.

1.4 Werkwijze

Over de koppeling van beheer- en eigendom constructies aan gemeenschappelijke woonvormen is tot op heden weinig geschreven. Omdat het hier een nichemarkt binnen de Nederlandse woningmarkt betreft, waar weinig over geschreven is, kan het onderzoek dan ook vooral als beschrijvend en exploratief gekenmerkt worden. Het doel van het onderzoek is dan ook het identificeren van de verschillende gemeenschappelijke woonvormen, de mogelijke beheer- en eigendom constructies en de mogelijke effecten op toegankelijkheid en betrokkenheid van huishoudens. En daarnaast om mogelijke samenhang te constateren tussen toegankelijkheid, betrokkenheid en de verschillende beheer en eigendom constructies.

Het betreft onderzoek wat kwalitatief van karakter is, waarbij gebruik gemaakt wordt van verschillende onderzoeksmethodieken zoals literatuuronderzoek, expertinterviews en case studies. Door deze triangulatie is getracht om het de betrouwbaarheid en validiteit en daarmee het wetenschappelijk karakter, van dit onderzoek te waarborgen (Verschuren en Doorewaard, 2007)

Door middel van literatuuronderzoek wordt getracht om inzicht te verkrijgen in bestaande methoden en bestaande kennis op het gebied van gemeenschappelijk wonen, beheer en eigendom constructies en de toegankelijkheid en betrokkenheid van verschillende huishoudens.

Met de verkregen informatie uit literatuuronderzoek, case studies en interviews met experts kan de verkregen informatie analytisch weergegeven, benaderd en of tegen elkaar afgezet worden om tot een theorie te kunnen komen. Om de verschillende mogelijkheden hierbij weer te geven wordt met behulp van stellingen en redeneerlijnen hierop conceptmodellen ontwikkeld.

Met de gemaakte conceptmodellen op basis van stellingen en redeneerlijnen zijn door middel van expertinterviews de ontwikkelde theorieën getoetst en waar mogelijk zoveel mogelijk bijgesteld aan de realiteit.

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 worden de verschillende typen waarin gemeenschappelijk wonen voorkomt in Nederland uiteengezet en gedefinieerd aan de hand van de meest bepalende aspecten. In hoofdstuk 3 worden gangbare mogelijkheden van beheer- en eigendomsconstructies op de woningmarkt geïnventariseerd. Hierop volgend wordt in hoofdstuk 4 de link gelegd tussen de verschillende

gemeenschappelijke woonvormen en de mogelijke beheer- en eigendom constructies hierbij. In hoofdstuk 5 wordt gekeken welk effect de verschillende eigendomsverhoudingen van de woning kan hebben op de toegankelijkheid voor verschillende huishoudens. In Hoofdstuk 6 wordt vervolgens bekeken wat het effect van deze eigendomsverhoudingen kan zijn op de sociale betrokkenheid en de betrokkenheid bij het onderhoud van de woning en woonomgeving. De conclusies uit de voorgaande hoofdstukken vormen de kern van hoofdstuk 7. Op basis van de ontwikkelde modellen worden de belangrijkste aspecten om een keuze te maken voor een bepaalde beheer- en eigendom constructie nog eens samengevat en hierbij aangegeven welke het best past bij de nagestreefde toegankelijkheid en betrokkenheid.

2. Naar een typologie van gemeenschappelijke woonvormen

Welke vormen van gemeenschappelijk wonen komen er naar aard en omvang voor?

2.1 Gemeenschappelijk wonen

2.1.1 Verkenning van gemeenschappelijk wonen

Het gemeenschappelijk wonen is een woonvorm waarbij mensen gemeenschappelijk gebruik maken van woonvoorzieningen. Er zijn verschillende gradaties in het gemeenschappelijk wonen, bij de ene variant worden meer voorzieningen gedeeld als bij de anderen. Er zijn weinig specifieke richtlijnen welke duidelijk maken wanneer we nu over welke vorm van gemeenschappelijk wonen praten. Om dit te verduidelijken is gekeken naar een aantal belangrijke factoren die voorkomen bij het gemeenschappelijk wonen en in welke mate dit vaker zichtbaar is bij bepaalde woonvormen binnen het gemeenschappelijk wonen. Hieronder vallen bijvoorbeeld de graad van gemeenschappelijkheid en de gemiddelde woonduur. Aan de hand van een aantal belangrijke factoren zullen de verschillende vormen van gemeenschappelijk wonen (de woonvormen) in de volgende paragraaf worden uiteengezet.

Buiten het gemeenschappelijk gebruik maken van voorzieningen zitten er meestal nog meer ideeën achter het oprichten van en/of wonen in een gemeenschappelijk woonproject. Veelal is hierbij een belangrijk doel om een betere sociale binding met de woonomgeving en medebewoners te creëren als wanneer men gezamenlijk in een normale wijk woont. Voor gezinnen met kinderen is een veel gehoord argument dat het voor de kinderen een goede omgeving is om op te groeien doordat er veel meer buitenruimte beschikbaar is en de sociale controle binnen de groep ervoor zorgt dat het makkelijker maakt om de kinderen binnen de woongemeenschap meer vrijheid te geven, zonder dat de ouders zich continue druk hoeven te maken over hun kinderen. Ook heeft een groot deel van de projecten een bepaalde focus, bijvoorbeeld op duurzaamheid of levensbeschouwing.

In Nederland komt het vaak voor dat binnen een project of complex verschillende gradaties van gemeenschappelijk wonen samenkomen. Om verwarring te voorkomen zal hierna gesproken worden over een woongemeenschap wanneer het gemeenschappelijk wonen op project- of complexniveau betreft. Ook zorgt het gebrek aan specifieke richtlijnen ervoor dat er weinig consensus is over de gebruikte begrippen betreffende gemeenschappelijk wonen. De beschreven vormen van gemeenschappelijk wonen moeten daarom ook vooral beschouwd worden als een handvat om de meest voorkomende verschijningsvormen weer te geven.

2.1.2 Definitie van gemeenschappelijk wonen

Zoals eerder uitgelegd is er binnen de wereld van het gemeenschappelijk wonen erg weinig consistentie in de gebruikte terminologie. Dit maakt het definiëren van gemeenschappelijk wonen des te lastiger. Immers wat de een onder gemeenschappelijk wonen verstaat, is dat volgens een ander weer niet. Om hier meer grip op te krijgen is gekeken naar verschillende definities zoals deze door belangenorganisaties en onderzoekers gehanteerd worden.

Zo geeft de FGW (Federatie Gemeenschappelijk Wonen) een globale definitie wanneer een woonvorm als gemeenschappelijk wonen gezien kan worden: *“Onder gemeenschappelijk wonen verstaat de FGW alle vormen van wonen waarbij meerdere huishoudens een of meer ontmoetings- en/of werkruimten gemeenschappelijk gebruiken en beheren, waarbij het lidmaatschap vrijwillig is en de groep zelf beslist over de toelating van nieuwe leden.”* (FGW, 2012)

Onze zuiderburen geven de volgende definitie: *“Om van een woongemeenschap te kunnen spreken moet je bewoners hebben, afkomstig uit verschillende gezinnen, die vrijwillig in mindere of meerdere mate van betrokkenheid samenleven, met de bedoeling om minstens een sociale meerwaarde te geven aan dit samenwonen”* (Samenhuizen, 2010)

En zo zegt H. Jansen (1990) bijvoorbeeld over woongroepen: *“een woongroep is een zelfstandig primair huishouden met ten minste drie volwassen leden, afkomstig uit meer dan één kindershare”* (H. Jansen, 1990)

Het doel van dit onderzoek is om inzicht te verkrijgen in de verschillen tussen diverse vormen van gemeenschappelijk wonen en de beheer- en eigendomsconstructies die daarbij passen. Het is daarbij belangrijker te kijken naar welke vormen hierin voorkomen en niet zozeer te focussen op wat strikt genomen wel of geen gemeenschappelijk wonen zou zijn. Daarom is er gekozen om te kijken naar het gezamenlijk wonen in een groep van minimaal 3 bewoners, (immers twee is een paar en drie is een groep (H. Jansen 1990)) die hier "vrijwillig" voor gekozen hebben. Begeleid wonen valt daarom bijvoorbeeld niet binnen deze definitie, een studentenwoning wel. Deze heeft immers vaak een beperkte vrijheid als er weinig ander aanbod is, maar is niet verplicht om in een studentenhuis te gaan wonen. Bij begeleid wonen gaat het niet om een keuze maar om een dwang of noodzaak. Aan de andere kant zou bijvoorbeeld een krakerspand met een hechte groep krakers hiermee wel weer onder gemeenschappelijk wonen kunnen vallen. Ook is de sociale betrokkenheid van bewoners een belangrijk punt wat bij het gemeenschappelijk wonen aanwezig dient te zijn. Zonder deze sociale betrokkenheid zouden de bewoners van een appartementencomplex, welke bijvoorbeeld enkel een wasmachine delen, ook al als een vorm van gemeenschappelijk wonen beschouwd worden. Het gemeenschappelijk wonen moet dus ook bijdragen aan de sociale cohesie van de gemeenschap. Vanuit deze visie van dit onderzoek wordt het gezamenlijk wonen daarom als volgt gedefinieerd: *Om van gemeenschappelijk wonen te spreken moeten de bewoners vrijwillig, uit eigen beweging, gekozen hebben voor een woonvorm waarbij minstens drie volwassenen, uit meer dan één kindershare, gemeenschappelijk gebruik maken van enkele of meerdere voorzieningen met een verhoogde sociale betrokkenheid binnen de groep of gemeenschap.*

2.2 Typologie gemeenschappelijk wonen.

Er zijn verschillende gradaties binnen het gemeenschappelijk wonen. Deze worden in deze paragraaf onderverdeeld in een aantal veelvoorkomende typen. Ook binnen de woongemeenschap komt in Nederland vaak weer een mix voor van verschillende typen van gemeenschappelijk wonen. In deze paragraaf worden eerst de belangrijkste onderscheidende eigenschappen van verschillende woonvormen bekeken. Vervolgens wordt een korte omschrijving van de verschillende typen gegeven. Daarna worden nog enkele andere veel voorkomende eigenschappen uiteengezet die minder goed aan een specifiek woonvorm te koppelen zijn.

2.2.1 Zelfstandigheid

Binnen het gemeenschappelijk woondomein zijn globaal twee typen woningen te onderscheiden. De zelfstandige woning, welke (vrijwel) alle voorzieningen zelfstandig heeft, zoals keuken, toilet en badkamer. Daarnaast is er de onzelfstandige woning, deze heeft een of meer van de basisvoorzieningen gedeeld met een of meerdere bewoners. Natuurlijk zijn binnen deze typen woningen nog vele verschillende onderverdelingen mogelijk, zo zal de ene zelfstandige woning een minieme keuken hebben omdat er ook een grote gezamenlijke keuken beschikbaar is, waar andere over een volwaardige keuken beschikken.

Een woning waarvan de ingang aan een gang of gemeenschappelijke ruimte ligt wordt ook wel een wooneenheid genoemd, dit geldt dus voor de meeste onzelfstandige woonruimten en voor veel zelfstandige woonruimten (appartementen), om niet te ver van het onderwerp af te wijken kan daar waar over woning gesproken wordt ook een wooneenheid bedoeld worden.



Figuur 2.1: zelfstandigheid woonvormen

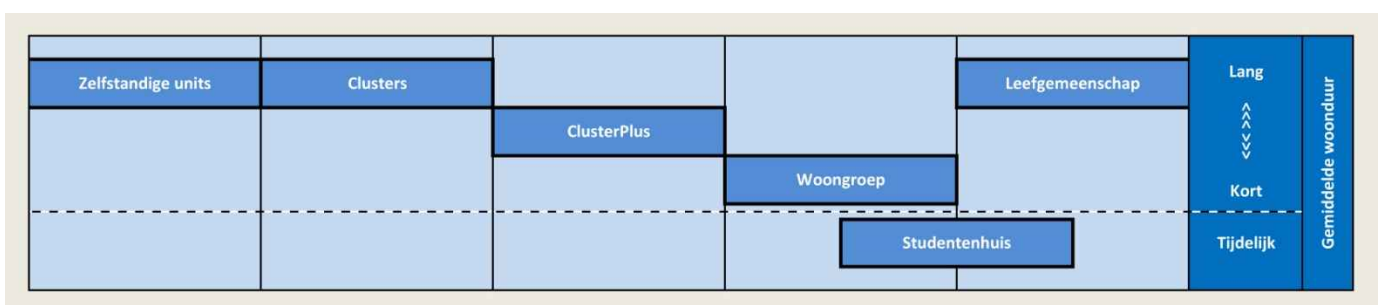
2.2.2 Gemeenschappelijkheid

Het type woning, zelfstandig of onzelfstandig geeft al een indicatie van de graad van gemeenschappelijkheid, immers in een onzelfstandige woning zijn niet alle voorzieningen individueel aanwezig en is er in ieder geval sprake van gemeenschappelijk voorzieningen. De graad van gemeenschappelijkheid is daarbij een belangrijke indicator om te bepalen welk type gemeenschappelijk wonen het betreft. Binnen de twee genoemde groepen bestaat nog een gradatie in de hoeveelheid gedeelde voorzieningen, maar ook in de gemeenschappelijke activiteiten en verplichtingen. Deze gemeenschappelijke activiteiten en verplichtingen gaan vaak gepaard met de verhouding privé en gemeenschappelijke ruimten die die woonvorm biedt. Zo is deze bij de zelfstandige woning met enkele gemeenschappelijke ruimten vaak beperkt, waar bij de onzelfstandige woning met gedeelde woonvoorzieningen vaak sprake van een gezamenlijk huishouden waarbij meerdere malen per week samen gegeten wordt. De sociale betrokkenheid van de bewoners is daarom ook veelal hoger naarmate de graad van gemeenschappelijkheid hoger is.

2.2.3 Woonduur

Het derde onderscheidende aspect voor een woonvorm is de gemiddelde woonduur. Hier kan op twee manieren naar gekeken worden, namelijk als de periode waarin de bewoner in één specifieke woning of kamer woont, de woonduur. Er kan echter ook gekeken worden naar de wooncarrière van de bewoner binnen de woongemeenschap. We spreken dan ook wel van de samenwoonduur, dit is de woonduur binnen eenzelfde woongemeenschap, inclusief interne verhuizingen binnen deze woongemeenschap. Het komt regelmatig voor dat bewoners binnen de woongemeenschap doorstromen naar een andere woning. De reden hiervoor kan bijvoorbeeld zijn dat een grotere woning benodigd is (gezinsuitbreiding) of dat de bewoner voor een ander woonvorm binnen de woongemeenschap kiest, bijvoorbeeld van een woongroep naar een clusterwoning. De samenwoonduur is vaak niet afhankelijk van het woonvorm maar van de verschillende bewonerstypen, immers is bij een lange samenwoonduur ook vaak sprake van een bewoner die verhuisd is van het ene woonvorm naar een ander woonvorm. Bijvoorbeeld van een woongroep, naar een clusterwoning of zelfstandige woning. Voor de typologie van de woonvormen is daarom enkel gekeken naar de gemiddelde woonduur binnen één woonvorm.

De gemiddelde woonduur is per woonvorm verschillend. Het grootste verschil zit ook hier tussen de zelfstandige en onzelfstandige woningen. Uitzondering hierop is de leefgemeenschap. Dit heeft waarschijnlijk te maken met de religieuze of ideologische insteek die ervoor zorgt dat een bewoner langer binnen dezelfde leefgemeenschap blijft. Verder is het studentenhuus juist meer als tijdelijke huisvesting te zien, de vooral jonge bewoners wonen er meestal voor een relatief korte (studie) duur. Het woonvorm is specifiek gericht op een bepaalde (tijdelijke) levensfase.



Figuur 2.2: woonduur gemeenschappelijke woonvormen

2.2.4 Woonvormen

In de typologie worden een aantal verschillende woonvormen onderscheiden aan de hand van de drie beschreven dimensies. De woonvormen die hieronder vallen worden hieronder kort beschreven.

Centraal wonen

Centraal wonen wordt in Nederland vaak gebruikt als een overkoepelend begrip voor gemeenschappelijk wonen, of voor een woongemeenschap. Binnen deze woongemeenschap komen echter soms ook weer verschillende gradaties van gemeenschappelijk wonen voor. Voor de duidelijkheid en volledigheid is gekozen om dit begrip onder te brengen in 3 typen. Zelfstandige units, geclusterde units en woongroepen. Een deel van de woongemeenschappen in Nederland die zichzelf centraal wonen noemen omvatten meer dan een van deze typen. De woongemeenschappen welke zichzelf Centraal Wonen noemen hebben ook een doelstelling die aansluit bij de doelstelling zoals die door de landelijke vereniging centraal wonen (LVCW) gesteld wordt: “De LVCW ziet gemeenschappelijk wonen als een woonvorm waar een aantal maatschappelijke doelstellingen meer kans hebben om tot ontwikkeling te komen. Zoals: ontplooiingskansen voor ieder individu, emancipatie, bewust omgaan met het milieu, solidariteit en sociale rechtvaardigheid”.(LVCW ,2009). De besproken woonvormen komen vaak voor bij Centraal Wonen projecten, echter komen deze ook als zodanig in andere gemeenschappelijk wonen projecten los of gemengd voor.

Zelfstandige units

Hierbij heeft men een individuele woning met alle voorname voorzieningen daarbij zoals keuken, badkamer, woonkamer en slaapkamer(s). Hiernaast heeft men binnen de woongemeenschap aanvullende voorzieningen zoals de tuin, buitenruimte, garage en gezamenlijke bewonersruimte(n). Binnen de woongemeenschap wordt er van de bewoner meestal verwacht dat hij of zij met enige regelmaat deelneemt aan groepsactiviteiten en dat hij of zij eventueel een bijdrage levert in de organisatie van activiteiten of het beheer van gemeenschappelijke ruimten.

Clusters

Een cluster omvat meestal een klein aantal woningen, wat meestal tussen de 2 en de 6 fluctueert. Net als bij de zelfstandige units heeft men een individuele woning met de basisvoorzieningen zoals keuken, badkamer, woonkamer en slaapkamer(s). Vaak is er een gemeenschappelijke keuken, eetzaal en/of gemeenschappelijke bewonersruimte(n). Afhankelijk van de gemeenschappelijke ruimten zijn de individuele woningen vaak wat kleiner van omvang als een zelfstandige unit.

Binnen de clustergroep wordt van de bewoner meestal verwacht dat er met enige regelmaat samen gegeten wordt en dat er daarnaast ook gezamenlijke activiteiten uitgevoerd worden. De clustergroepen worden regelmatig aangetroffen binnen een grotere woongemeenschap. Binnen de woongemeenschap zijn verder meestal ook nog een gezamenlijke buitenruimte, garage en gezamenlijke bewonersruimte(n). Binnen de woongemeenschap wordt er van de bewoner meestal ook verwacht dat hij of zij met enige regelmaat deelneemt aan de groepsactiviteiten en dat hij of zij eventueel een bijdrage levert in de organisatie van activiteiten of het beheer van gemeenschappelijke ruimten.

ClusterPlus

ClusterPlus is een nieuwe term, dit om de verschillen tussen de vele soorten zelfstandige varianten beter te kunnen analyseren en verder te kijken als de standaard formule zoals deze bij centraal wonen veel gehanteerd wordt. Deze variant op de clusterwoning is ook bij onze zuiderburen gangbaar en is daar bekend als cohousing. Cohousing is vooral in het buitenland een veelvoorkomende algemene term voor het gezamenlijk wonen. In Nederland wordt het ook regelmatig gebruikt als synoniem voor centraal wonen. Om nog meer terminologie verwarring te voorkomen zal dit woonvorm verder als ClusterPlus aangeduid worden. Zoals dit woonvorm in België gebruikt wordt heeft een duidelijk verschil met de gangbare zelfstandige- en clusterwoningen van het centraal wonen en geeft daarom een goed vergelijk met de mogelijke toepassingen van gemeenschappelijk wonen. Bij het woonvorm ClusterPlus heeft iedere bewoner een individuele woning en lijkt daarmee veel op de normale clusterwoning. Het verschil met de normale clusterwoning is dat er meestal veel meer gemeenschappelijke ruimten en voorzieningen aanwezig zijn. Zo is er ten opzichte van een clusterwoning vaak nog een aantal gemeenschappelijke ruimten meer, zoals een zithoek, kinderruimte of hobbyruimte en zijn er vaker en meer gestructureerde gemeenschappelijke activiteiten. De graad van gemeenschappelijkheid ligt daarmee nog een stapje hoger. Ook is de grootte van een normale cluster vaak beperkt, veelal tussen de 4 en de 8 woningen per cluster. Bij het ClusterPlus model komen er grotere groepen voor, het aantal woningen gaat regelmatig richting de 20, het kan daardoor ook zijn dat de woonvorm gezien kan

worden als één grote cluster, terwijl de normale cluster vooral groepsgewijs voorkomt.

Woongroep

In een woongroep wordt een woning meestal gedeeld door een klein aantal leden. Elke bewoner heeft zijn of haar eigen (slaap)kamer, maar de rest van de woonruimte is grotendeels gemeenschappelijk. Woongroepen komen los voor, maar zijn ook regelmatig te vinden als onderdeel van een grotere woongemeenschap. Het komt veel voor dat er gestructureerde groepsactiviteiten zijn en dat er regelmatig samen gegeten wordt. Binnen de woongemeenschap zijn meestal een gezamenlijke buitenruimte, garage en gezamenlijke bewonersruimte(n). Binnen de woongemeenschap wordt er van de bewoner meestal verwacht dat hij of zij met enige regelmaat deelneemt aan groepsactiviteiten en dat hij of zij eventueel een bijdrage levert in de organisatie van activiteiten of beheer van gemeenschappelijke ruimten.

Studentenhuis

Het welbekende principe van het studentenhuis waarbij de bewoner, net als bij de woongroep, een (slaap) kamer binnen het huis heeft. De overige woonruimte is grotendeels gemeenschappelijk. Verschil met de woongroep is dat het studentenhuis vaak op een specifieke doelgroep gericht is en veelal gericht op de (relatief) korte duur. Verder is de keuze voor een studentenhuis niet altijd het gemeenschappelijk willen wonen, maar een financiële keuze, of omdat er simpelweg niet veel alternatieven zijn omdat er te weinig regulier woningaanbod is. Vaak zijn er gestructureerde regelmatige groepsactiviteiten zoals het samen eten.

Leefgemeenschap

De leefgemeenschap heeft een nog gemeenschappelijker karakter als de cluster, of cluster-plus. Meestal is er hier ook sprake van een specifieke doelgroep of (ideologische) doelstelling welke de bewoners gemeen (dienen te) hebben. De privéruimte is beperkt, meestal heeft de bewoner een privé kamer of ruimte en is de overige woonruimte gemeenschappelijk. Er worden veel gezamenlijke activiteiten ondernomen en er zijn veelal gestructureerde groepsverplichtingen zoals het gezamenlijk eten.

2.2.5 Typologie

De belangrijkste dimensies die de verschillen weergeven tussen de verschillende woonvormen zijn in onderstaande typologie weergegeven.

- Zelfstandigheid
- Gemeenschappelijkheid
- Woonduur

Zelfstandige woning met aparte gemeenschappelijke ruimten			Onzelfstandige woning			
Zelfstandige units	Clusters			Leefgemeenschap	Lang ^ ^ v v Kort	
		ClusterPlus				
			Woongroep		Tijdelijk	
			Studentenhuis			
Laag		Graad van gemeenschappelijkheid			Hoog	
Bepaalde gemeenschappelijke ruimten en voorzieningen	Meerdere gemeenschappelijke ruimten en voorzieningen	Ruim aantal gemeenschappelijke ruimten en voorzieningen	Prive kamer binnen woonvoorziening	Kleine privé kamer binnen woonvoorziening	Gezamenlijke voorzieningen en omvang	
buitenruimte activiteitenruimte	Buitenruimte activiteitenruimte keuken, eetzaal zithoek	Buitenruimte Activiteitenruimten Keuken, eetzaal Zithoek Speelruimte, hobbyruimte Logeervoorziening	Gedeeltelijk gezamenlijk huishouden Klein aantal kamers per groep, meestal 3 a 6	Vrijwel gezamenlijk huishouden vaak een groter aantal kamers per groep		

Figuur 4.3: typologie gemeenschappelijk wonen (bewerking naar Samenhuizen (2010), zie bijlage A)

2.2.6 Andere aspecten

Zoals eerder al gezegd bestaan er geen specifieke definities voor de verschillende typen van gemeenschappelijk wonen. De beschreven typen wijken soms op bepaalde aspecten niet veel van elkaar af en op andere juist weer wel. De dimensies zoals beschreven in de typologie zijn vrij goed toepasbaar om verschillende woonvormen te onderscheiden, er zijn echter ook nog belangrijke verschillen tussen deze woonvormen welke niet aan specifieke woonvormen te koppelen zijn. Onderling bestaat er binnen dezelfde woonvormen ook nog veel variatie binnen deze aspecten. Ook de besproken dimensies zijn slechts een handvat om vat te krijgen op de aspecten waarmee te bepalen is over wat voor type gemeenschappelijk wonen gesproken wordt.

Andere belangrijke aspecten zijn:

- Grootte gemeenschap
- Specifieke doelgroep(en)
- Bijzondere accenten

Grootte gemeenschap

De grootte van de gemeenschap is onder te verdelen in de grootte van de woonvorm en de grootte van de woongemeenschap. Zo zijn bijvoorbeeld in Nederland bij centraal wonen regelmatig meerdere woonvormen samengebracht in een woongemeenschap, of zijn er meerdere groepen van dezelfde woonvorm bij elkaar geplaatst en hebben deze gezamenlijk ook nog een aantal voorzieningen. Hoewel de grootte van de gemeenschap niet echt bepalend is voor het type gemeenschappelijk wonen kan de grootte van de gemeenschap, in combinatie met de graad van gemeenschappelijkheid soms ook bepalend zijn voor het succes hiervan. Wanneer er sprake is van een klein aantal bewoners is het moeilijker om elkaar te ontlopen. Als de bewoners lang samenwonen komt het met enige regelmaat voor dat er onenigheid ontstaat, vaak in "Rijdende Rechter" categorie. Op het moment dat de

gemeenschap groot genoeg is voor bewoners om een tijdje niks met elkaar van doen te hebben, lukt het vaak om deze onenigheid na enige tijd achterwege te laten. Bij kleine gemeenschappen van slechts enkele bewoners hebben de bewoners continue met elkaar te maken. Het is daarbij des te belangrijker dat bewoners (leren) hoe onderlinge problemen op te lossen. Immers in de relatief lange tijd dat bewoners binnen een gemeenschap wonen is het haast logisch dat er op enig moment onenigheid ontstaat tussen enkele bewoners, ook al zijn het in het begin de beste vrienden. Als er echter geen ruimte is om elkaar te ontlopen, veelal door een hogere mate van gemeenschappelijkheid, kan de onenigheid groeien omdat men niet even afstand van elkaar kan nemen. Bij kleinere groepen kan het daarom belangrijk zijn om bij dergelijke situaties op tijd in te springen. (naar B. Gevonden, persoonlijk interview 2012)

Hieronder is een indicatie gemaakt van het aantal (zelfstandige) woningen of (kamer-)bewoners men meestal aantreft bij de verschillende woonvormen. Het betreft dan de volwassen groepsleden welke samen de voorzieningen delen zoals eerder genoemd. Als de woningen onderdeel uitmaken van een woongemeenschap kan de omvang hiervan wel oplopen tot 70 woningen en/of kamers. Hierbinnen komen dan regelmatig ook verschillende woonvormen voor.

Woonvormen	Aantal huishoudens binnen een woongemeenschap	Aantal bewoners binnen de woonvorm
Centraal Wonen (zelfstandige units)	3 tot 70 wooneenheden	
Clusters	3 tot 8 wooneenheden	
ClusterPlus	8 tot 20 wooneenheden	
Woongroep		3 tot 8 volwassenen
Studentenhuis		3 tot 12 volwassenen
Leefgemeenschap		10 tot 60 volwassenen

Figuur 2.4: omvang woonvormen

Specifieke doelgroep(en)

Sommige gemeenschappelijk wonen projecten zijn specifiek bedoeld voor bepaalde doelgroepen. Zo lijkt het logisch dat het studentenhuis vooral jongere studerende bewoners als doelgroep heeft. Maar zo zijn er ook een behoorlijk aantal woonvormen wat zich specifiek richt op de oudere bewoners. Een groot deel van de woongemeenschappen welke bekend zijn bij de FGW staan dan ook te boek als 'woongemeenschap van ouderen'. Verder zijn er bijvoorbeeld woongemeenschappen die zich bezig houden met minder valide personen. (FGW, 2012) Vaak ligt de graad van gemeenschappelijkheid van deze woongemeenschappen hoger, waarbij de woningen wel zelfstandig zijn.

Opvallend is dat gemeenschappelijk wonen in het algemeen een relatief groot percentage éé noudergezinnen aantrekt. Vanuit de andere bewoners wordt hier soms sceptisch naar gekeken omdat voor hen het gemeenschappelijk wonen meer als oplossing wordt gezien en niet als een doel op zich, wat dat vaak voor de andere bewoners wel is.

Toepassing van bijzonder accent (zorg, ecologisch, woon-werk, ideologisch)

Sommige woonvormen hebben buiten het verbeterde sociaal contact ook nog andere redenen om te kiezen voor gemeenschappelijk wonen, dit kan zijn in de vorm van een zorgaanbod binnen de woonvorm, of bijvoorbeeld uit het oogpunt van duurzaamheid, wat zich uit in de bouw van het wooncomplex, of juist de woonvorm waarmee bespaard wordt op grondstoffen en energie. De leefgemeenschap heeft vaak een spirituele- of geloofsovertuiging welke de band tussen de bewoners versterkt, maar natuurlijk kan dit ook van toepassing zijn op een woongroep of andere woonvorm. De

overige woonvormen zijn niet specifiek te koppelen aan een veelvoorkomend bijzonder accent. Ook komt het voor dat binnen de woongemeenschap de doelstelling enkel de verbeterde sociale binding is, maar dat er binnen een of meerdere groepen binnen de woongemeenschap wel een bijzonder accent aanwezig is, bijvoorbeeld op duurzaamheid of ecologie. Dit komt doordat de groep binnen de woongemeenschap als een soort gezin haar eigen normen en waarden hanteert. (Kessler 1991).

2.2.7 Voorbeelden woonvormen

Centraal wonen Het Punt, Wageningen

Woonvormen:

- ±80 volwassen bewoners
- 25 Zelfstandige woningen
- 18 Clusterwoningen (clusters van 6)
- 3 Woongroepen (5 wooneenheden per groep)

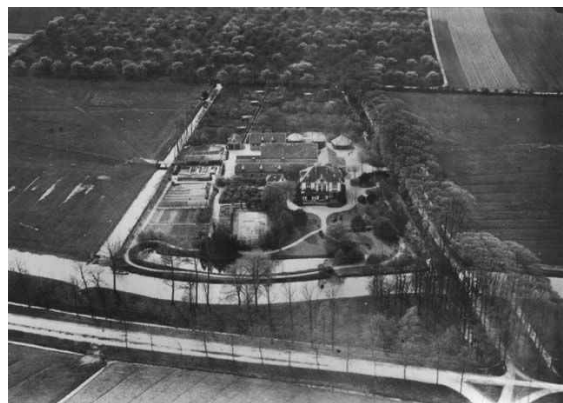
Sociale huurwoningen vanuit Woningstichting Wageningen



Landgoed Thedingsweert, Tiel

- ± 52 Bewoners , waarvan 35 volwassenen
- 18 "ClusterPlus" woningen

Huurwoningen vanuit stichting landgoed Thedingsweert



2.3 Woongemeenschap

2.3.1 Toepassing combinatie woonvormen

Zoals eerder uitgelegd spreken we van een woongemeenschap als er sprake is van een project of complex waar meerdere groepen en/of typen van gemeenschappelijk wonen voorkomen. Het komt regelmatig voor dat de woongemeenschap bestaat uit een combinatie van een aantal verschillende of dezelfde woonvormen. Hierbij kan gedacht worden aan een project waarbij een aantal clustergroepen, woongroepen en een aantal zelfstandige units een woongemeenschap vormen, zoals een van de voorbeelden uit de vorige paragraaf. Omdat er verschillende groepen ontstaan binnen de woongemeenschap hebben de bewoners een bepaalde verantwoordelijkheid op meerdere niveaus. In het genoemde voorbeeld zal een bewoner van een clusterwoning een bepaalde (nauwere) omgang hebben met de mede bewoners van zijn cluster, maar ook bepaalde activiteiten ondernemen met de woongemeenschap als geheel. Dit hoeft niet voor alle bewoners gelijk te zijn, immers de bewoners van de zelfstandige units hebben (in principe) enkel te maken met de activiteiten van de woongemeenschap als geheel.

2.3.2 Opbouw woongemeenschap

Afhankelijk van de grootte van de gemeenschap is er meestal een grotere diversificatie in woningen en woonvormen. Enerzijds zorgt dit ervoor om heterogene doelgroep aan te trekken, anderzijds geeft dit

bewoners de mogelijkheid om hun wooncarrière binnen de gemeenschap te ontwikkelen door door te kunnen stromen naar een grotere woning, of naar een andere woonvorm wat beter bij een andere levensfase aansluit. Theoretisch zou de bewoner binnen zijn wooncarrière ook weer terug kunnen verhuizen naar een kleinere woning. Wanneer de kinderen bijvoorbeeld uit huis zijn. In de praktijk komt het relatief minder vaak voor dat bewoners ook terugverhuizen naar een kleinere woning. Omdat de behoeften van bewoners en doelgroep, gedurende de jaren verandert komt het regelmatig voor dat er jaren na oprichting wijzigingen gemaakt worden in de woningdiversificatie. Door grotere woningen op te delen, of juist kleinere woningen samen te voegen tot één grotere woning wordt de instroom en doorstroom van de woongemeenschap aangepast op de veranderende woningmarkt en haar bewoners. Omdat grotere woongemeenschappen kunnen functioneren als een soort “micro woningmarkt” is het zaak dat de diversificatie binnen de woongemeenschap voldoende is om een wooncarrière en voldoende doorstroming mogelijk te maken.



3 Eigendom, beheer en gebruik binnen het woondomein

Welke beheer- en eigendom constructies zijn er mogelijk binnen het woondomein?

3.1 Inleiding

Om de verschillende mogelijkheden binnen het woondomein te schetsen wordt eerst gekeken naar de verschillende manieren van woning-eigendom en -gebruik en de verschillende daarbij passende eigendomsvormen. Daarbij worden eerst de hoofdvormen beschreven en vervolgens een aantal veelvoorkomende varianten besproken.

3.1.1 Eigendomsvormen, begripsomschrijving

In de volgende paragrafen worden veel termen gebruikt als juridisch/economisch eigendom, beschikkingsrecht, genotsrecht, gebruiksrecht, woongenot, erfpacht en opstal. Een korte uitleg is hierbij op zijn plaats.

Eigendomsvormen

Het woning eigendom kan gescheiden worden in een economisch en juridisch eigendom. Als economische eigenaar kan de bewoner feitelijk over de woning beschikken en is hij verantwoordelijk en aansprakelijk voor alle bij het onroerend goed behorende rechten en plichten. Juridisch eigenaar van de woning wordt de bewoner slechts op het moment dat de woning per notariële akte wordt overgedragen aan de bewoner. Op het moment dat het economische en juridisch eigendom gescheiden is, heeft de economische eigenaar alle lusten en lasten over het onroerend goed. De economisch eigenaar heeft hiermee het genotsrecht. Indien het economisch eigendom beperkt wordt tot bepaalde aspecten voor een of meerdere partijen kan een specifiek genotsrecht overeengekomen worden. De juridisch eigenaar behoudt het gezag over de onroerende zaak. Op het moment dat de economisch eigenaar niet aan zijn betaalverplichtingen voor het onroerend goed voldoet, zich niet aan de afspraken houdt uit de overeenkomst, of de looptijd van de overeenkomst verstreken is, kan de juridisch eigenaar het onroerend goed rechtsgeldig terug opeisen. Dit wordt het beschikkingsrecht genoemd.

Bij de huur van een woning betaalt de huurder een vergoeding voor het gebruiksrecht van de woning en geniet hiermee van het woongenot van de woning. Dit is duidelijk anders als het genotsrecht, het woongenot is namelijk slechts het consumeerbare genot van het wonen en is daarmee een consumptiegoed. De huurder wordt met het gebruiksrecht geen economisch eigenaar. De verhuurder blijft dan ook verantwoordelijk en aansprakelijk voor het onroerend goed.

Grond, opstal en erfpacht

Bij een woning of woningcomplex kunnen we het onroerend goed scheiden in grond en de zich daarop bevindende bouwwerken of opstallen. Bij het kopen van een woning is het niet noodzakelijk dat daarbij ook grond aangekocht wordt. Indien gewenst is het mogelijk om grond te pachten van de eigenaar door middel van erfpacht. Pacht is net als huur een gebruiksovereenkomst, erfpacht is hierbij gericht op de verhuur van onroerend goed over lange perioden, waar huur bedoeld is voor een (relatief) korte periode (C. Asser, 2008). Er wordt dan een erfpachtovereenkomst gesloten voor een bepaalde periode (vaak 99 jaar of eeuwigdurend) waarbij de erfpachter het recht verkrijgt om de grond te pachten en eventueel hier opstallen op te plaatsen en/of te hebben, in dit geval, een woning of woningcomplex. Hiermee wordt de pachter de economisch eigenaar van de grond, maar het juridisch eigendom blijft bij de verpachter.

3.1.2 Eigendom en gebruik

Er zijn verschillende manieren waarop het gebruik van de woning binnen de woningmarkt onderscheiden kan worden. Allereerst is het belangrijk om te kijken naar wie de gebruiker van de woning is. Omdat niet iedereen in staat of bereid is om een woning te kopen is er een onderscheid ontstaan tussen het eigendomsrecht en het gebruiksrecht van een woning. Normaal heeft de eigenaar van de woning ook het gebruiksrecht op de woning. Op het moment dat het eigendomsrecht en het gebruiksrecht gescheiden is, spreken we over het algemeen van huur.

Als we kijken naar de condities waaronder de eigenaar de woning exploiteert kunnen hierin twee typen onderscheiden worden; profit of non-profit. Een non-profit organisatie is een organisatie die geen winst uitkeert aan haar leden of aandeelhouders. Eventuele winst die gemaakt wordt geïnvesteed in toekomstige projecten die aansluiten bij de gestelde doelstellingen. Bij een profit organisatie kan deze winst wel uitgekeerd worden aan haar leden of aandeelhouders. Een woningcorporatie is een voorbeeld van een non-profit organisatie binnen de woningmarkt.

De mogelijkheden binnen de woningmarkt kunnen dan als volgt weergegeven worden:

Onderverdeling woningmarkt	Eigendom en gebruik gescheiden	Eigendom en gebruik niet gescheiden
Profit	Profit huur (commerciële verhuurder)	Profit koop (eigen woningbezit)
Non-profit	Non-profit huur (non-profit verhuurder)	Non-profit koop (verkoop onder voorwaarden vanuit non-profit sector)

Figuur 3.1: mogelijkheden woningmarkt

Profit huur

De commerciële huursector; het gebruiksrecht van de woning wordt door een profit organisatie verhuurd aan de huurder.

Non-profit huur

De sociale huursector; het gebruiksrecht van de woning wordt door een non-profit organisatie, zoals een woningcorporatie, verhuurd aan de huurder.

Profit koop

De eigenaar van de woning is ook zelf de gebruiker, typisch voor het eigen woningbezit in Nederland. De vermogensgroei of -daling komt voor het risico van de eigenaar. De woning wordt vaak gebruikt om vermogen op te bouwen door afbetaling op de hypotheek.

Non-profit koop

De koopvarianten die door woning-bouwcorporaties aangeboden worden, kunnen gezien worden als een tussenvorm van profit en non-profit woningbezit. Een deel van de woning wordt betaald vanuit de non-profit sector, het andere deel is private koop. Een deel van de vermogensopbouw komt dan toe aan de huiseigenaar (profit). Het andere deel komt toe aan de woningcorporatie, deze non-profit organisatie gebruikt deze weer voor verdere ontwikkelingen in de sociale woningbouw. Gedurende de jaren kan er een verdere verschuiving van non-profit koop naar profit koop optreden als de bewoner een steeds groter aandeel in het eigendom van de woning verkrijgt.

3.1.3 Oprichten rechtspersoon

Bij de behandeling van verschillende eigendomsvormen wordt gebruik gemaakt van de mogelijkheid om een rechtspersoon op te richten voor het bezit of beheer van het vastgoed. Er kan hier onderscheid gemaakt worden tussen een vereniging en een stichting. Zowel een stichting als een vereniging kan geen uitkeringen doen aan haar (bestuurs-)leden en mag geen doelstellingen hebben welke een winstbejag nastreven. Het opgebouwd vermogen dient gebruikt te worden voor het behalen van de in de statuten vastgelegde (vaak ideële of sociale) doelen. Opgebouwd vermogen dient bij het opheffen van de rechtspersoon dan ook voor deze doelen gebruikt te worden. Mits zij geen onderneming uitoefenen zijn deze non-profit rechtspersonen op deze manier vrijgesteld van bepaalde verplichtingen zoals de vennootschapsbelasting. Het belangrijkste verschil tussen een stichting en een vereniging is dat een stichting geen leden heeft, in tegenstelling tot een vereniging. Bij een vereniging hebben deze leden (huurders) zeggenschap in het bestuur en beleid van de vereniging. Bij een stichting hebben de huurders geen zeggenschap omdat de stichting geen leden kent. Als laatste wordt nog de coöperatieve vereniging besproken. Deze verschilt ten opzichte van de normale vereniging doordat deze wel winst uit zal keren, maar daartegenover wel belastingplichtig is. (C. Bruijsten, E.W. Ros, E. Nijkneuter, 2012)

3.1.4 Hypotheken en belastingen

Voor het verkrijgen van voldoende kapitaal voor de aankoop van onroerend goed is het verkrijgen van een hypotheek belangrijk. De factoren die hierbij komen kijken worden in deze paragraaf behandeld. Hierbij wordt ook gekeken naar de toepassing van erfpacht. Vervolgens wordt de belastingaftrek besproken die hierbij van toepassing is. Bepaalde kosten van het eigen woning bezit zijn af te trekken van de belasting. Dit houdt in dat, een deel van de, reeds betaalde inkomstenbelasting teruggekregen kan worden van de overheid. De belangrijkste jaarlijks aftrekbare posten worden hier kort besproken, namelijk de hypotheekrente en het erfpachtcanon. Ook wordt het eigenwoningforfait kort uitgelegd.

Hypotheken

Voor de aankoop van een woning is kapitaal benodigd. Om als bewoner (een deel van) dit kapitaal te verkrijgen zal in de meeste gevallen een hypotheek afgesloten worden. De hoogte van de maximaal te verkrijgen hypothecaire lening is afhankelijk van meerdere factoren. Zoals het (te verwachten) inkomen en contractvorm, de leeftijd en eventuele schulden of geregistreerde betalingsachterstanden van de aanvrager(s). De hoogte van de te verkrijgen hypotheek zal maximaal 4 tot 4,5 maal het jaarinkomen bedragen. Verder is ook de waarde van de te kopen woning van belang. Hierbij wordt gekeken naar de executiewaarde van de woning, dat is de waarde van de woning bij een gedwongen verkoop. De executiewaarde is meestal 80 a 90 procent van de marktwaarde, afhankelijk van de vraag of het een bestaande woning of nieuwbouw betreft (M. Aalbers, 2003). Afhankelijk van het risicoprofiel van de aanvrager (en zijn te verwachten betalingscapaciteit) en het type woning kan de hypotheek variëren tussen 75 procent tot maximaal 125 procent van de executiewaarde. Over het algemeen geldt dat een hoger percentage een hogere hypotheekrente tot gevolg heeft. Een hypotheek die hoger is als de marktwaarde van de woning staat ook wel bekend als een tophypotheek. Bij aankoop van een woning worden extra kosten gemaakt, deze zijn gemiddeld ongeveer 12% en 8% van de marktwaarde bij respectievelijk bestaande bouw en nieuwbouw. De financiering van deze extra kosten is vaak de reden om een tophypotheek af te sluiten.

Voorheen kon men kiezen voor een hypotheek mét of zónder aflossing. Sinds 2011 is echter verplicht gesteld dat bij nieuwe af te sluiten hypotheken het aflossingsvrije deel ten hoogste 50 procent van de marktwaarde van de woning mag bedragen (Rijksoverheid, 2011). Afhankelijk van de hoogte van het aflossingsvrije gedeelte van de hypotheek, houdt dit in dat het geleende bedrag aan het eind van de looptijd (bijvoorbeeld 30 jaar) geheel of gedeeltelijk is afgelost. Voor het gedeelte dat aflossingsvrij geleend is, moet aan het eind van de looptijd een nieuwe hypotheek afgesloten worden. Of dit gedeelte van de hypotheek moet op dat moment afbetaald worden, bijvoorbeeld door verkoop van de woning. Per 1 januari 2013 zal voor nieuwe hypotheken gelden dat deze volledig afgelost moeten worden in een periode van 30 jaar. (S.A.W.J. Strik, 2012)

Marktontwikkelingen zorgen ervoor dat de waarde van de woning fluctueert gedurende de looptijd van de hypotheek. Hierdoor kan na een volgende verhuizing en verkoop van de woning een overwaarde of een onderwaarde ontstaan ten opzichte van de aankoopwaarde van de woning. Bij verkoop ontstaat dan een verschil tussen de aankoop- en verkoopwaarde. De investering kan dus op lange termijn

resulteren in extra opbrengsten in de vorm van overwaarde bij een waardestijging, maar kan bij een waardedaling ook resulteren in een onderwaarde.

Doordat de woningbezitter tenminste een gedeelte van de hypotheek aflost en eventueel voor een deel eigen kapitaal inbrengt, wordt voorkomen dat de woningbezitter na verkoop van de woning met een restschuld blijft zitten, in het geval dat de waarde van de woning gedaald is.

Hypotheek op een woning met grond in erfpacht

De grond onder de woning wordt niet altijd aangekocht door de woningeigenaar. Een veel voorkomende manier om een woning te bouwen zonder dat de grond in bezit is van de woningeigenaar is het erfpachtrecht. Hiermee verkrijgt de woningeigenaar het economisch eigendom over de grond en het recht om hier bepaalde opstallen op te plaatsen (opstalrecht).

Het uitgeven van grond in erfpacht kan zowel door particulieren gebeuren als door overheden (zoals gemeenten of waterschappen) en ook door woningcorporaties. Het verkrijgen van een hypotheek voor een woning op erfpacht is de laatste jaren lastiger geworden voor particulier uitgegeven erfpacht, vanwege het risico op grote kostenstijgingen voor de erfpachter door een verhoging van de erfpachtcanon. Vaak worden hier aanzienlijke eisen aan gesteld. Het verkrijgen van een hypotheek voor een woning op gemeentelijk uitgegeven erfpacht is soms makkelijker omdat dit vaak op grotere schaal wordt uitgegeven, en de risico's daardoor beter bekend zijn bij de hypotheekverstrekkers. Indien woningcorporaties de mogelijkheid bieden om de grond in erfpacht te nemen, dienen afspraken met hypotheekverstrekkers gemaakt te worden om het verkrijgen van een toereikende hypotheek mogelijk te maken.

Hypotheekrente

De hypotheekrenteaftrek is een belastingvoordeel welke bedoeld is om het kopen van een eigen woning gemakkelijker te maken. Als bij de aankoop van een woning een hypotheek wordt afgesloten betaald de koper hiervoor hypotheekrente. Deze rente kan afgetrokken worden van de door de koper betaalde inkomensbelasting. Om voor hypotheekrenteaftrek in aanmerking te komen moet de woning als "eigen woning" gekwalificeerd worden. De koper moet hierbij (gedeeltelijk) economisch eigenaar zijn en moeten de kosten en lasten, alsook de waardeontwikkeling van de woning voor minimaal 50 procent toekomen aan de koper. Voldoet de koper niet aan deze voorwaarden dan kan dit ook gevolgen hebben voor het kunnen afsluiten van de hypotheek. (art 1 §3 "Inkomstenbelasting, eigenwoningregeling", 2009).

Erfpacht

De erfpachtcanon is de prijs die jaarlijks wordt betaald voor het pachten van grond of opstallen. De erfpachtcanon is fiscaal gezien te vergelijken met de hypotheekrente. Hierdoor is het mogelijk om de canon af te trekken van de reeds betaalde inkomstenbelasting. Belastingaftrek is ook mogelijk als gekozen wordt om de erfpacht voor een langere tijd af te kopen. Hiervoor moet dan wel een lening afgesloten worden. Vaak kan dit meegefinancierd worden in de hypotheek van de woning. De rente die betaald wordt voor de (hypothecaire) lening om de afkoopsom te betalen kan worden afgetrokken van de betaalde inkomstenbelasting. (art 1 §2 "Inkomstenbelasting, eigenwoningregeling", 2009)

Eigenwoningforfait

Het eigenwoningforfait is een belasting in de vorm van een fictief extra inkomen dat wordt verkregen door het bezit van de eigen woning. Dit fictieve inkomen wordt bepaald aan de hand van de WOZ-waarde (Wet waardering Onroerende Zaken) van de woning. Het eigenwoningforfait wordt afgetrokken van de terug te ontvangen hypotheekrenteaftrek. Bij een zeer lage hypotheekschuld, wanneer het bedrag voor eigenwoningforfait hoger is dan de hypotheekrenteaftrek, wordt de hypotheekrenteaftrek op nihil gewaardeerd. Per saldo hoeft dan geen extra belasting betaald te worden. (art 1 §7 "Inkomstenbelasting, eigenwoningregeling", 2009)

3.1.5 Eengezinswoning en meergezinswoning

Om de verschillende mogelijkheden op de woningmarkt weer te geven is het belangrijk een beeld te krijgen van de verschillen tussen de mogelijke varianten. In de volgende paragraaf worden daarvoor de zojuist genoemde hoofdvormen besproken voor een eengezinswoning, namelijk de profit koop van een

eengezinswoning in volle eigendom, de commerciële huur van eenzelfde woning en vervolgens de non-profit koop en sociale huur van de eengezinswoning. Later worden de verschillen en mogelijkheden besproken van de eengezinswoning ten opzichte van een meergezinswoning.

3.2 Profit koop eengezinswoning

Binnen de opties kopen of huren zijn er nog een behoorlijk aantal varianten en koopvarianten mogelijk. Voor de beschreven aspecten worden in de volgende paragraaf de verschillen aangeduid ten opzichte van het basialternatief “aankoop in volle eigendom”. Eerst wordt de gangbare constructie uitgelegd die ervoor zorgt dat de aanschafprijs van een woning lager is, namelijk erfpacht. Dit valt onder profit koop, zoals hiervoor besproken. Later worden verschillende koopvarianten uiteengezet welke als kortingsconstructie door woningcorporaties aangeboden worden, dit zijn mogelijkheden van non-profit koop.

3.2.1 Aankoop in volle eigendom

De aankoop van een eengezinswoning in volle eigendom. Zowel de grond als de opstal komt geheel in het bezit van de koper. De koper wordt (juridisch en economisch) eigenaar van grond en opstallen na het passeren van de koopakte bij de notaris.

Zeggenschap

Doordat de woningeigenaar het pand en de grond in volle eigendom heeft, heeft zij als juridische en economische eigenaar de maximale zeggenschap over het onroerend goed.

Hierbij is zij slechts gebonden aan de wettelijke regelgeving voor (particulier) woningbezit (zoals het bouwbesluit), evenals de door de gemeente opgestelde regelgeving (het gemeentelijk bestemmingsplan). Voor zover dit binnen de door de overheid gestelde randvoorwaarden blijft, heeft de woningeigenaar de vrijheid om met het onroerend goed te doen wat zij wil.

De woningeigenaar zal in de meeste gevallen met behulp van een hypotheek de woning kopen. De woningeigenaar ontkomt er in dat geval niet aan enkele concessies te doen in de zeggenschap die hij heeft over het onroerend goed. Afhankelijk van de hoogte van de hypotheek ten opzichte van de executiewaarde van de woning zal in overleg met de hypotheekverstrekker een aantal hypotheekvoorwaarden opgesteld worden. Zo heeft de hypotheekverstrekker het “recht van parate executie”. Hiermee heeft de hypotheekverstrekker het recht om het onderpand te verkopen op het moment dat de woningeigenaar niet aan zijn verplichtingen voldoet. Verder omvatten deze voorwaarden vrijwel altijd de verplichting tot het verzekeren van het onroerend goed tegen schades. Vaak worden ook verboden opgesteld om de woning zonder toestemming van de hypotheekverstrekker te verhuren of de bestemming van het onderpand te wijzigen.

Financiering

Voor de aankoop van een woning is kapitaal benodigd. Om als bewoner (een deel van) dit kapitaal te verkrijgen zal in verreweg de meeste gevallen een hypotheek afgesloten worden. Het totale kapitaal wat voor de aankoop benodigd is bedraagt ongeveer van 108 procent (nieuwbouw) tot 112 procent (bestaande bouw) van de aankoopwaarde van de woning.

Woonkosten

De bewoner wordt eigenaar van grond en opstallen. Als gebruiker is hij dan ook zelf verantwoordelijk voor de kosten van het wonen. Buiten de NUTS-kosten zal de eigenaar ook de gemeentelijke kosten en belastingen moeten voldoen en is hij zelf verantwoordelijk voor het onderhoud aan de woning om te zorgen dat de waarde van de woning gewaarborgd blijft.

Iedere woning heeft aandacht nodig in de vorm van onderhoud. Als woningeigenaar is de koper zelf verantwoordelijk voor al het onderhoud wat aan de woning verricht moet worden. De koper kan verwachten dat er tijdens het wonen onverwacht onderhoud en groot onderhoud aan de woning nodig blijkt te zijn. Hiervoor kunnen voorzorgsmaatregelen getroffen worden in de vorm van financiële reserves. Uitstel of het nalaten van voldoende onderhoud aan de woning kan resulteren in een financieel risico door een daling van de woningwaarde.

Buiten het onderhoud zijn er nog meer kosten aan het woningbezit verbonden. Onder andere om het

financiële risico van brand, storm, diefstal en dergelijke af te dekken, dit in de vorm van verzekeringen. Verder zijn er kosten in de vorm van (gemeentelijke) heffingen en belastingen. Zo zal de woningeigenaar zal worden aangeslagen voor afvalstoffenheffing, rioolheffing, waterschapsbelasting, de Onroerende Zaak Belasting (OZB) en het eigenwoningforfait.

3.2.2 Aankoop met grond in erfpacht (profit koop)

Aankoop van een woning op grond welke in erfpacht uit is gegeven. De koper wordt eigenaar van de woning (opstallen) en heeft een erfpachtrecht op de bijbehorende grond.

Zeggenschap

De koper is eigenaar van de woning (opstal) maar niet van de grond. Als bezitter van het erfpachtrecht is hij wel verantwoordelijk en aansprakelijk voor wat er met het perceel gebeurt. Als erfpachter (economisch eigenaar) mag hij de bestemming van het gepachte niet wijzigen zonder toestemming van de juridisch eigenaar. Zolang de erfpachter op het einde van de erfpacht de grond in originele staat oplevert mag hij echter wel opstallen op de grond plaatsen en verwijderen en de grond naar eigen wens gebruiken.

Financiering

Voor de aankoop van de woning is kapitaal benodigd. Omdat enkel de opstal gekocht wordt en niet de grond, deze wordt namelijk gepacht, is minder kapitaal benodigd als wanneer ook grond aangekocht moet worden. Het kapitaal zal ook in dit geval vaak in de vorm van een hypotheek verkregen worden. De koper van de opstal wordt erfpachter van de grond. Dit wil zeggen dat hij hiervoor pacht betaald voor het gebruik hiervan, maar niet het eigendom verkrijgt. De betaling van de pacht kan op verschillende manieren geregeld worden. Zo kan er jaarlijks voor het gebruik betaald worden, dit door middel van een zogenaamd erfpachtcanon. Dit bedrag kan voor meerdere jaren vastgesteld worden, of jaarlijks aan de hand van inflatie en grondwaardefluctuaties bijgesteld worden. Ook kan de erfpacht voor een langere periode afgekocht worden, bijvoorbeeld 30 of 50 jaar, tegen een percentage van de huidige grondwaarde. Door de grond in erfpacht te nemen wordt het te financieren aankoopbedrag lager. Het percentage van de woningwaarde wat de grond in neemt is bij goedkope tot middel dure (€250.000) woningen vaak rond de 20 tot 30 procent. Bij hoogbouw bedraagt het fictieve deel van de grondwaarde, de zogenaamde grondquote, vaak ook 20 a 30 procent. Voor deze daling in aankoopkosten (en dus hypotheeklasten) staat wel tegenover dat de koper jaarlijks pacht betaald voor het gebruik van de grond.

Woonkosten

De koper betaalt jaarlijks de erfpachtcanon voor het gebruik van de grond. Of hij koopt deze voor een langere periode in eenmaal af voor een percentage van de grondwaarde. Na deze periode is er opnieuw een erfpachtcanon verschuldigd. Verder zijn de kosten gelijk aan "aankoop in volle eigendom".

3.3 Non-profit koopvarianten

Zoals eerder uitgelegd zijn er koopvarianten mogelijk waarbij woningcorporaties een bepaalde korting geven op de aanschaf van een koop woning. Het deel wat door de woningcorporatie geïnvesteerd wordt kan daarmee gezien worden als non-profit koop. Echter in alle gevallen zal de bewoner ook zelf moeten investeren in de woning. Strikt gezien vallen deze koopvarianten ergens tussen profit koop en non-profit koop en ontstaat er een soort semi-non-profit koop. Als laatste wordt nog een profit koopvariant besproken zonder korting, deze wordt op eenzelfde wijze aangeboden door woningcorporaties voor woningen welke zij op lange termijn in haar portfolio wenst te behouden.

3.3.1 Koopgarant

Koopgarant is een koopregeling die door veel corporaties wordt aangeboden om de instapdrempel voor een koopwoning te verlagen. De koper wordt eigenaar van de woning maar betaald een gereduceerde woningprijs. Deze reductie is tussen 10 en 50 procent van de aankoopwaarde. De koper betaalt

daarbovenop de kosten koper. Bij verkoop van de woning is de eigenaar verplicht om de woning weer terug te verkopen aan de woningcorporatie. Om de juridische bepalingen van de koopgarantregeling te waarborgen wordt de woning uitgegeven op basis van een eeuwigdurend erfpachtrecht. (Op maat, 2008)

Zeggenschap

Gelijk aan “aankoop met grond in erfpacht” met het verschil dat er geen einddatum is aan de erfpacht, hierdoor hoeft de koper er geen rekening mee te houden dat het perceel in originele staat terug opgeleverd dient te worden als hij opstallen plaatst of verwijderd.

Verder is de koopgarant een landelijke regeling, maar kunnen de voorwaarden grotendeels individueel vastgesteld worden door de woningcorporatie. De regeling is enkel bedoeld voor het eigen gebruik van de woning, het verhuren van de woning is ook verboden. Veelvoorkomend is verder dat er eisen worden gesteld aan de hypotheek, zo word meestal een Nationale Hypotheek Garantie (NHG) verplicht gesteld. De woningcorporatie kan ook nog verdere eisen stellen bij een dergelijke constructie, voorbeelden hiervan zijn dat in sommige gevallen toestemming van de woningcorporatie nodig is bij grote verbouwingen (groter als 10% van de originele koopsom) en in sommige wijken specifieke eisen gesteld worden aan het woningonderhoud, om achterstallig onderhoud in de toekomstige portefeuille te voorkomen.

Financiering

Vanwege de reductie op de koopprijs is er minder kapitaal benodigd dan wanneer de woning op normale wijze gekocht zou worden. Dit betekent dat de woning met een lagere hypotheek aangekocht kan worden. Omdat de koper een reductie krijgt op de aankoopwaarde van de woning deelt hij de waardeontwikkeling van de woning met de woningcorporatie. Bij een waardestijging of -daling zal dit bij terug verkoop aan de woningcorporatie gedeeld worden volgens de vooraf overeengekomen (wettelijk bepaalde) verdeelsleutel, welke afhankelijk is van de hoogte van de reductie op de aankoopwaarde. Bij koopgarant heeft de eigenaar een terugkoopgarantie, dit betekent dat de woningcorporatie garandeert dat zij de woning binnen 3 maanden terug koopt van de eigenaar, wanneer deze de woning wil verkopen.

Om te zorgen dat de bepalingen van de koopgarantregeling in alle mogelijke scenario's juridisch in stand gehouden worden geeft de woningcorporatie de woningen uit in een eeuwigdurend erfpachtrecht met een eeuwigdurend afgekocht erfpachtcanon. Deze manier van erfpacht heeft vrijwel geen invloed op de grond- of woningwaarde, maar zorgt er voor dat de juridische aspecten van de koopgarantregeling gewaarborgd blijven.

Woonkosten

Gelijk aan “aankoop in volle eigendom”.

3.3.2 Slimmer kopen

Slimmer kopen is een variant op de koopgarant regeling. Ook hier krijgt de koper een reductie op de woningprijs. De maximale hoogte van deze reductie is echter lager dan bij de koopgarantregeling. Namelijk meestal maximaal 20 tot 30 procent. De woningcorporatie heeft een terugkooprecht, bij verkoop is de woningeigenaar verplicht om de woning eerst aan de woningcorporatie aan te bieden. In tegenstelling tot de koopgarant regeling is geen erfpachtregeling nodig om de bepalingen van de overeenkomst te waarborgen. De eigenaar is dus volledig eigenaar van grond en opstal. (Trudo, 2005).

Zeggenschap

Gelijk aan “aankoop in volle eigendom” met als kanttekening dat om te kunnen verzekeren dat de woning bij verkoop eerst aan de woningcorporatie aangeboden wordt, door de woningcorporatie een tweede hypotheek op de woning gevestigd wordt. In de praktijk levert dit weinig problemen op, maar bij een verbouwing of bestemmingswijziging van het perceel zou dit theoretisch problemen op kunnen leveren als de woningcorporatie hier niet aan mee wil werken.

Ook slimmer kopen is een landelijke regeling, met individueel door de woningcorporatie vast te stellen voorwaarden. De regeling is enkel bedoeld voor het eigen gebruik van de woning, het verhuren van de woning is ook verboden. Ook hier is het veelvoorkomend dat er eisen worden gesteld aan de

hypothec en eventuele verbouwingen of specifiek onderhoud.

Financiering

Vanwege de reductie op de koopprijs is er minder kapitaal benodigd dan wanneer de woning op normale wijze gekocht zou worden. Dit betekent dat de woning met een lagere hypotheek aangekocht kan worden. Ook bij Slimmer kopen deelt de koper de waardeontwikkeling met de woningcorporatie volgens een vooraf overeengekomen verdeelsleutel. De woningeigenaar is bij verkoop verplicht de woning eerst aan te bieden aan de woningcorporatie, deze laat vervolgens weten of zij gebruik willen maken van hun terugkooprecht. Indien de woningcorporatie hier geen gebruik van wilt maken kan de woningeigenaar de woning op de woningmarkt aanbieden, de woningcorporatie heeft geen terugkoop plicht (terugkoopgarantie) zoals bij Koopgarant.

Woonkosten

Gelijk aan "aankoop in volle eigendom".

3.3.3 Kopen naar wens

Met kopen naar wens hoeft de woningeigenaar ook niet de gehele koopsom van de woning te betalen. Bij verkoop hoeft bij kopen naar wens de koper de woning in principe niet eerst aan de woningcorporatie aan te bieden. Afhankelijk van de toekomstplannen van de woningcorporatie met de betreffende woonomgeving kan zij eventueel wel een terugkooprecht opnemen in de voorwaarden. Het instapbedrag voor de koper is minimaal 50% van de woningwaarde. De kosten koper komen ook hier geheel voor de koper. Om de juridische bepalingen van de "kopen naar wens" regeling te waarborgen wordt hier de woning ook uitgegeven op basis van een eeuwigdurend erfpachtrecht. (Vechthorst, 2012).

Zeggenschap

Gelijk aan "aankoop met grond in erfpacht" met het verschil dat er geen einddatum is aan de erfpacht, hierdoor hoeft de koper er geen rekening mee te houden dat het perceel in originele staat terug opgeleverd dient te worden als hij opstallen plaatst of verwijderd.

Ook kopen naar wens is een landelijke regeling, met individueel door de woningcorporatie vast te stellen voorwaarden. De regeling is enkel bedoeld voor het eigen gebruik van de woning, het verhuren van de woning is ook verboden. Ook hier is het veelvoorkomend dat er eisen worden gesteld aan de hypotheek, eventuele verbouwingen of specifiek onderhoud.

Financiering

De regeling zorgt ervoor dat er minder kapitaal nodig is om de woning aan te kopen. De aankoop van de woning geschiedt met het principe van de uitgestelde betaling. Het resterende bedrag wordt aan de woningcorporatie betaald bij verkoop van de woning. Het gedeelte dat de koper niet betaald kan hij ook, indien gewenst, tussentijds deels of geheel af betalen. De waardeontwikkeling van de woning komt voor rekening van de koper, bij verkoop kan deze te maken krijgen met een overwaarde of onderwaarde, afhankelijk van de marktontwikkelingen en de onderhoudsstaat van de woning. Om te zorgen dat de bepalingen van de "kopen naar wens" in alle mogelijke scenario's juridisch in stand gehouden word, totdat de uitgestelde betaling (geheel) voldaan is, geeft de woningcorporatie de woningen uit in een eeuwigdurend erfpachtrecht met een eeuwigdurend afgekocht erfpachtcanon.

Woonkosten

Gelijk aan "aankoop in volle eigendom".

3.3.4 Starters renteregeling

De startersrenteregeling is een manier om de (initiële) hypotheeklasten van de koper te verlagen. In vrijwel alle gevallen krijgt de koper een korting van 20% op de maandelijkse hypotheeklasten voor een duur van 10 jaar, eventuele verlenging van deze periode is na herziening mogelijk. Deze korting dient bij verkoop, of na een periode van 30 jaar, terugbetaald te worden. Er hoeft echter nooit meer terugbetaald te worden als de overwaarde van de woning, zou er sprake zijn dat de woning minder

waard is geworden wordt de voorgesloten rente zelfs volledig kwijtgescholden. Als fiscale waarborg wordt door de woningcorporatie een tweede hypotheek op de woning gevestigd. (Obvion NV, 2011)

Zeggenschap

Gelijk aan “aankoop in volle eigendom” met als kanttekening dat om te kunnen verzekeren dat de voorgesloten hypotheekrente bij verkoop met de woningcorporatie verrekend wordt, wordt door de woningcorporatie een tweede hypotheek op de woning gevestigd. In de praktijk levert dit weinig problemen op, maar bij een verbouwing of bestemmingswijziging van het perceel zou dit theoretisch problemen op kunnen leveren als de woningcorporatie hier niet aan mee wil werken.

Ook de startersrenteregeling is een landelijke regeling, met individueel door de woningcorporatie vast te stellen voorwaarden. De regeling is enkel bedoeld voor het eigen gebruik van de woning, het verhuren van de woning is ook verboden. Ook hier is het veelvoorkomend dat er eisen worden gesteld aan de hypotheek en eventuele verbouwingen of specifiek onderhoud. De Nationale Hypotheek Garantie is altijd verplicht bij de startersrenteregeling

Financiering

Door middel van de startersrenteregeling is de koper in staat om circa 20% meer te kunnen lenen als zonder deze regeling. De koper is echter volledig eigenaar van de woning, de waardeontwikkeling komt dan ook geheel ten koste van de koper. De standaard termijn voor de startersrenteregeling is 10 jaar, indien de financiële situatie van de koper aan het eind van deze periode hierom vraagt, kan na herziening deze verlengd worden. Bij verkoop van de woning, of na een periode van 30 jaar, dient de voorgesloten rente terugbetaald te worden aan de woningcorporatie. Hoeveel dat de koper terug dient te betalen is afhankelijk van de waardeontwikkeling van de woning, de koper hoeft nooit meer terug te betalen als wat de woning in waarde gestegen is, de koper betaalt maximaal tot de helft van de ontwikkelde overwaarde terug. Wanneer de waarde van de woning gedaald is, wordt het voorschot volledig kwijtgescholden.

Woonkosten

Gelijk aan “aankoop in volle eigendom”, met dien verstande dat de maandlasten van de hypotheek lager zijn, terwijl het hypotheekbedrag even groot is, voor tenminste de eerste periode van 10 jaar.

3.3.5 Koopcomfort (profit koopvariant)

Koopcomfort is een koopregeling die gebruikt wordt door woningcorporaties waarbij geen korting op de aankoopprijs van de woning gegeven wordt. De koper betaalt de volledige prijs voor de woning en is ook zelf geheel verantwoordelijk voor waardeveranderingen. De koper krijgt echter wel een terugkoopgarantie van de woningcorporatie. Bij aanbieding zal de woningcorporatie de woning binnen drie maanden tegen taxatiewaarde terugkopen. De koper is hierbij verplicht om de woning terug te verkopen aan de woningcorporatie, voor de juridische waarborging van deze terugkoopregeling wordt hier de woning ook uitgegeven op basis van een eeuwigdurend erfpachtrecht. (Woonbron, 2010(1))

Zeggenschap

Gelijk aan “aankoop met grond in erfpacht” met het verschil dat er geen einddatum is aan de erfpacht, hierdoor hoeft de koper er geen rekening mee te houden dat het perceel in originele staat terug opgeleverd dient te worden als hij opstallen plaatst of verwijderd.

Verder is koopcomfort een landelijke regeling, maar kunnen de voorwaarden grotendeels individueel vastgesteld worden door de woningcorporatie. De regeling is enkel bedoeld voor het eigen gebruik van de woning, het verhuren van de woning is ook verboden. Veelvoorkomend is verder dat er eisen worden gesteld aan de hypotheek, zo wordt meestal een Nationale Hypotheek Garantie (NHG) verplicht gesteld.

Bij verkoop heeft de eigenaar geen keuze aan wie hij de woning verkoopt. Hier staat tegenover dat hij de woning gegarandeerd binnen drie maanden kan verkopen.

Financiering

Gelijk aan “aankoop in volle eigendom”.

De koper betaalt de volledige aankoopprijs voor de woning, maar krijgt niet het juridisch eigendom

over de grond onder de woning vanwege de juridische waarborging van de terugkoopregeling. Omdat ook een terugkoopgarantie gegeven wordt door de woningcorporatie levert deze regeling in de praktijk geen extra problemen op bij het verkrijgen van de hypotheek omdat deze vorm van erfpacht weinig invloed heeft op de waarde van het vastgoed (zie koopgarant).

Woonkosten

Gelijk aan “aankoop in volle eigendom”.

3.3.6 Te woon

Te woon is een regeling waarbij de bewoner kan kiezen tussen verschillende varianten van huur en koop bij toewijzing van een woning van een woningcorporatie. Afhankelijk van de verschillende regelingen die die een woningcorporatie aanbiedt kan hierbij gekozen worden tussen huren, aankoop in volle eigendom, koopgarant of een ander koopvariant zoals; koopcomfort, slimmer kopen, kopen naar wens of de startersrenteregeling. Afhankelijk van de toekomstplannen kan de woningcorporatie kiezen om voor een terugkoopregeling te kiezen voor bepaalde woningen zodat deze binnen de woningvoorraad blijven en deze regeling toekomstbestendig is. (Woonbron, 2010(2))

Zeggenschap, financiering, woonkosten

Zie de hiervoor besproken regelingen voor details.

3.4 Profit huur eengezinswoning

De commerciële verhuur van een eengezinswoning.

De bewoner gaat een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd aan met de verhuurder welke het eigendom of gebruiksrecht van de woning heeft. Het huurcontract valt in de gereguleerde sector als deze in het jaar van afsluiten onder de maximale huurgrens voor huurtoeslag ligt, als de prijs hier in het jaar van afsluiten boven ligt valt het huurcontract in de geliberaliseerde sector.

Zeggenschap

Huurder

Voor het overeengekomen gebruik van de woning als woonruimte stelt de verhuurder de woning beschikbaar voor de huurder. Als huurder van de woonruimte geniet de huurder zogenaamde huurbescherming. Dit wil zeggen dat de verhuurder de huur van de woning niet kan opzeggen zonder dat hij daarvoor erkende wettelijke redenen heeft. De huurder heeft het gebruiksrecht van de woning en kan daarmee zelf bepalen wie hij toegang verleent aan de woning. De huurder is hierbij verplicht toegang tot de woning te verlenen aan de verhuurder voor het verrichten van dringend onderhoud en de controle hierop.

De huurder van de woning heeft het recht om door middel van zelf aangebrachte voorzieningen invloed te hebben op het ervaren woongenot. Voor het maken van kleine veranderingen welke eenvoudig ongedaan te maken zijn is de huurder niet verplicht om toestemming te vragen aan de verhuurder. Bij grotere aanpassingen heeft de huurder toestemming van de verhuurder nodig. Als de wijzigingen geen aantoonbare negatieve invloed hebben op de verhuurbaarheid van de woning of waarde hiervan moet de verhuurder toestemming verlenen voor deze wijzigingen aan de woning. Bij woningen in de gereguleerde sector kunnen geschillen behandeld worden door de huurcommissie, waarvan de uitspraak bindend is voor zowel huurder als verhuurder, tenzij de kantonrechter alsnog ingeschakeld wordt. Zo is de verhuurder verantwoordelijk voor de waarborging van de bouwkundige kwaliteit van de woning en kan bij nalatigheid aan de kant van de verhuurder, door het niet verhelpen van gebreken, de huurder een verzoek in dienen bij de huurcommissie voor een tijdelijke huurverlaging. (art 8 “Wet op het overleg huurders verhuurder”, 2012)

Bij woningen in de geliberaliseerde sector zijn de huurder en verhuurder bij geschillen op de kantonrechter aangewezen.

Verhuurder/Beheerder

Voor alle verhuurders die meer als 100 woningen bezitten is de overlegwet van toepassing.

De overlegwet stelt eisen aan de aanwezigheid van een huurdersorganisatie en regelt onder andere bij welke onderwerpen overlegd dient te worden met de huurdersorganisatie en de verplichte financiële bijdrage van de verhuurder aan de huurdersorganisatie. Voor de woningcorporaties en gemeentelijke woningbedrijven zijn de regels opgenomen in het Besluit Beheer Sociale Huursector (BBSH).

Betaalcapaciteit

Voor het aangaan van een huurovereenkomst kunnen inkomenseisen gesteld worden of kan er om een bankgarantie gevraagd worden om er zeker van te zijn dat de overeengekomen huur tussen huurder en verhuurder ook daadwerkelijk opgebracht kan worden door de huurder. In schaarste gebieden is het gangbare minimum maandinkomen vier tot vijf maal de kale maandhuur.

Woonkosten

De huurder is in de huurovereenkomst een huur overeengekomen voor de woning, deze dient voldaan te worden door de huurder. Voor de huurders in de gereguleerde sector, de woningen waarvan de maandhuur onder de maximale huurgrens voor huurtoeslag ligt (circa 665 euro in 2012) geldt een maximale huurverhoging alsook een maximale huurprijs. Momenteel wordt een wetvoorstel behandeld om voor huishoudens in de gereguleerde sector met een inkomen boven de 43.000 euro een extra huurverhoging door te voeren van maximaal 5%. Evenals een huurverhoging van 1% voor inkomens tussen de 34.085 en 43.000 euro. Voor de berekening van de maximale huurprijs wordt een puntensysteem gebruikt wat de kwaliteit van de woning weergeeft.

Als gebruiker is de huurder van de woning ook verantwoordelijk voor een deel van de woonkosten. De huurder is deels verantwoordelijk voor het onderhoud, het verzekeren van eigendommen en betaald zelf de NUTS-kosten. Ook worden de gemeentelijke heffingen opgelegd aan de gebruiker van de woning, in dit geval de huurder.

Details betreffende de verantwoordelijkheden voor het onderhoud door de huurder worden bepaald door de huurovereenkomst. Over het algemeen houdt dit in dat kleine reparaties met lage kosten voor rekening van de huurder zijn. Grote reparaties of reparaties die hoge kosten met zich meebrengen zijn voor de verhuurder. De huurder moet echter wel verantwoordelijk met de voorzieningen omgaan. Denk hierbij aan het voorkomen van bevroren waterleidingen in vorstperiodes.

Omdat de huurder als bewoner en gebruiker staat ingeschreven op het adres van de woning moet de huurder de gemeentelijke heffingen voor het gebruik van de voorzieningen betalen. De huurder zal door de gemeente aangeslagen worden voor de afvalstoffenheffing, rioolheffing en waterschapsbelasting.

De eigenaar van het onroerend goed is verantwoordelijk voor de verzekering van zijn of haar opstallen. Hier hoeft de huurder dus geen opstal- of woonhuisverzekering voor af te sluiten. De huurder is echter wel zelf verantwoordelijk voor de inboedel van de woning. Om eventuele schade aan de inboedel af te dekken is de huurder zelf verantwoordelijk voor het afsluiten van een toereikende inboedelverzekering.

3.5 Non-profit huur eengezinswoning

Een sociale huurwoning is een goedkope (gesubsidieerde) huurwoning binnen de gereguleerde sector, welke aangeboden worden door woningcorporaties.

Zeggenschap

Huurders van sociale huurwoningen vallen binnen de gereguleerde sector en genieten daardoor van de voordelen van de wooncommissie. Woningcorporaties die deze woningen verhuren moeten daarbij aan de eisen van de BBSH voldoen. Hierdoor geniet de huurder van aanvullende voorzieningen zoals een klachtencommissie en de aanbidding van faciliteiten door de woningcorporatie voor het goed functioneren van de bewonerscommissie. Verder worden de bewoners beter betrokken bij beleidskwesties. (BBSH, 2010)

Betaalcapaciteit

Afhankelijk van de hoogte van de aanvangshuur van de woning kan de woningcorporatie eisen stellen aan het minimale en maximale inkomen van de huurder. Voor alle woningcorporaties geldt dat zij minimaal 90% van de sociale huurwoningen moet toewijzen aan huurders met een maximaal inkomen van circa 34.000 euro (prijspeil 2012). Hierbinnen zijn de woningcorporaties zelf verantwoordelijk voor

het stellen van scherpere eisen ten aanzien van een minimaal of maximaal inkomen van de huurder. Buiten de reguliere variabele huurprijs kan de woningcorporatie er ook voor kiezen om een vaste huurprijs te bepalen voor een aantal jaar. Door de huurkosten over een langere periode van vaak 5 of 10 jaar vast te zetten heeft de huurder meer zekerheid. Dit kan echter ook nadelig zijn voor de huurder, immers bij het vastzetten van het huurtarief ligt de huur aan het begin van deze periode hoger als de variabele huur en aan het eind van de periode lager dan de variabele huur. Op het moment dat een huurder na bijvoorbeeld 3 jaar verhuist heeft hij gedurende die tijd relatief veel huur betaald ten opzichte van het variabele alternatief. Het profijt wat hij hiermee de eerste jaren heeft opgebouwd ziet hij na verhuizing niet meer terug.

Woonkosten

Sociale huurwoningen vallen binnen de gereguleerde sector en zijn daarmee gebonden aan een jaarlijkse vastgestelde maximale huurverhoging. Ook wordt bij deze woningen een maximale huurprijs vastgesteld aan de hand van het woningwaardeeringsstelsel wat de kwaliteit van de woning weerspiegelt aan de hand van toe te kennen punten. De woningcorporatie kan zelf een huurprijs vaststellen voor de woning mits deze onder de maximale huurprijs zit.

Waar voorheen de woningcorporatie voor deze sociale huurwoningen voorheen een relatief laag percentage van de maximale huurprijs als uitgangspunt nam, met een gemiddelde van 71% van de maximale huurprijs in 2010 voor bestaande bewoners (woonbond,2010)) stijgt dit percentage van de maximale huurprijs sterk voor de aanvangshuur bij nieuwe verhuurcontracten, namelijk met gemiddeld 84% van de maximale huurprijs in 2010. De gangbare markthuur van deze woningen ligt op 93% procent van de maximale huurprijs. De gemiddelde huurprijs van een sociale huurwoning ligt dus beduidend lager dan de markthuur, maar wel is binnen de sociale woningmarkt over de laatste jaren een duidelijke huurstijging zichtbaar als gevolg van deze huurmaximalisatie. (woonbond, 2010)^{65B}

3.6 Mogelijkheden bij meergezinswoningcomplex

Bij aankoop of huur van een meergezinswoning, een woning binnen een woningcomplex met meerdere woningen zijn er andere mogelijkheden om de woning te kopen of te huren. Deze zullen ook voor de verschillende vormen besproken worden. Hierbij worden de (gangbare) mogelijkheden besproken om een meergezins wooncomplex met verschillende eigenaren volledig aan te kopen waarbij de kopers een van deel van het complex bewonen. Natuurlijk kan bij deze mogelijkheden een koper altijd nog individueel besluiten om het gebruiksrecht van zijn of haar woning aan een ander ter beschikking te stellen. Daarna wordt de mogelijkheid van verhuur besproken. Als laatste wordt nog aandacht besteedt aan de gevolgen van gemengd eigendom voor woningcorporaties.

3.6.1 Bewoners of huurdersvereniging

Vaak wordt er door de bewoners en de verhuurder een bewoners- of huurdersvereniging opgericht voor het beheer en onderhoud van het complex. Deze vereniging behartigt daarbij de belangen van de bewoners.

Zeggenschap

De belangen en rechten van de bewoners kunnen door deze vereniging behartigd worden. Als lid van de vereniging hebben de leden zeggenschap in het bestuur en beleid van de vereniging. Op basis van de rechten van de bewoners heeft de vereniging dan ook een bepaalde zeggenschap ten opzichte van beheer, onderhoud en andere plannen die van betrekking zijn op het wooncomplex. Ook kan de bewonersvereniging samen met de verhuurder een beheerovereenkomst afsluiten, waarin bijvoorbeeld de toelatingseisen van nieuwe huurders bepaald kunnen worden. Ook kan de vereniging als rechtspersoon functioneren, bijvoorbeeld richting gemeente en overheid wanneer bewoners bezwaren hebben tegen de planvorming rondom het wooncomplex.

3.7 Koop bij meergezinswoning

3.7.1 Woningcomplexen en erfpacht

Ook bij een meergezinswoning kan erfpacht toegepast worden. Bij de aankoop van een complex is namelijk niet per se de grond ook aangekocht. Om de kostprijs van het mede-eigenaarschap, de lidmaatschapsrechten of de appartementsrechten te verlagen kan ervoor gekozen zijn om een erfpachtrecht op de grond te vestigen. Wanneer de grond onder het woningcomplex destijds in erfpacht uitgegeven is zal de mede-eigenaar, of eigenaar van een lidmaatschapsrecht of appartementsrecht erfpacht moeten betalen aan de verpachter. Bij aankoop van een los deel of recht van een complex kan echter ook met de verkoper overeengekomen worden om de grondcomponent hierin niet te kopen maar hier een erfpachtrecht op te vestigen. De waarde van de grondcomponent van het geheel wordt als percentage van de waarde getaxeerd, de grondquote. Op basis van de waarde van de grondquote kan dan een erfpachtrecht gevestigd worden. De voor en nadelen van het toepassen van erfpacht blijven hierbij gelijk aan “aankoop met grond in erfpacht”. De andere koopvarianten, beschreven voor de eengezinswoning zijn hierdoor ook mogelijk voor de meergezinswoning.

3.7.2 Mede-eigenaarschap

Meerdere eigenaars hebben gezamenlijk het eigendom van het wooncomplex. De mede-eigenaar heeft een aandeel van het geheel in eigendom, dit in de vorm van een bepaald percentage. Dit specificeert dus niet een specifiek gedeelte van het complex, de eigenaar heeft wel een gebruiksrecht voor een specifiek privégedeelte en eventueel een gezamenlijk gedeelte van het complex. (Stut consult, 2005).

Zeggenschap

De eigenaren hebben allen een deel van het wooncomplex in eigendom, voor de verschillende eigenaren is er echter geen concreet deel van het complex aan te wijzen als zijnde individueel bezit. Elke mede-eigenaar heeft wel een concreet (gezamenlijk en/of individueel) gebruiksrecht voor (een) bepaald(e) gedeelte(n) van het complex. Bij juridische handelingen is toestemming nodig van alle mede-eigenaren omdat het eigendom niet in individuele stukken is opgesplitst en het geheel in bezit is van meerdere eigenaren. Het juridisch handelen wordt lastiger bij een groot aantal eigenaren, deze vorm is dan ook vooral geschikt bij een klein aantal mede-eigenaren.

Financiering

Om een complex mede aan te kopen is kapitaal benodigd. Het aandeel in het eigendom van de onroerende zaak is afhankelijk van het ingebrachte kapitaal door de koper. Afhankelijk van dit aandeel wordt het gebruiksrecht bij het eigendomsrecht bepaald. Bij het mede-eigenaarschap verkrijgt de koper het juridische en economische eigendom voor een bepaald aandeel van de onroerende zaak. Dit kan dan ook als onderpand voor een hypotheek dienen. Voor het vestigen van een hypotheek is echter wel de toestemming nodig van alle mede-eigenaren. De financiering is verder gelijk aan “aankoop in volle eigendom”.

Woonkosten

Omdat iedere mede-eigenaar een niet gespecificeerd aandeel van het geheel bezit zijn de eigenaren gezamenlijk verantwoordelijk voor het onderhoud, het aandeel in het onderhoud is net zoals de omvang van het gebruiksrecht afhankelijk van de grootte van het aandeel in het totale eigendom. Als er onderhoud benodigd is kan 1 mede-eigenaar ervoor kiezen dit te laten uitvoeren, waarna hij achteraf een deel van de kosten terug kan vorderen bij de andere eigenaren. Er kan echter ook een beheervereniging opgezet worden om een duidelijk onderhoudsbeleid op te stellen en een vaste onderhoudsbijdrage vast te stellen zodat gestructureerd onderhoud uit kan worden gevoerd. Buiten het onderhoud zijn de woonkosten vergelijkbaar met “aankoop in volle eigendom”

3.7.3 Woonvereniging

Een woonvereniging is een vereniging welke onroerend goed in eigendom heeft wat bestemd is voor de huisvesting van haar leden. De bewoners kopen een lidmaatschap tot de woonvereniging en krijgen hiervoor een gebruiksrecht tot een bepaald gedeelte van het wooncomplex. Alle leden van de woonvereniging samen zijn eigenaar van het onroerend goed wat de woonvereniging in eigendom heeft. (Mr. W.E. van Delft, 2012)

Zeggenschap

De aankoop van het lidmaatschap tot de vereniging is eigenlijk de aankoop van een gebruiksrecht tot een bepaald deel van het complex. Feitelijk wordt de bewoner hiermee economisch eigenaar van de woonruimte waar hij een gebruiksrecht op heeft. De woonvereniging blijft te allen tijde de juridisch eigenaar van het complex. De bewoners hebben als lid z in het bestuur en beleid van de woonvereniging. De koper is economisch eigenaar van het gedeelte waarop hij een gebruiksrecht heeft. Hij is daarmee ook aansprakelijk voor de waardeontwikkeling van eventuele verbouwingen en dergelijke hieraan. Voor zover het gaat over gedeelten welke niet van gemeenschappelijk belang zijn, zoals de dragende muren bij een appartementencomplex, is de eigenaar hier vrij om naar wens te verbouwen. Voor wijzigingen die invloed hebben op gemeenschappelijke delen is overeenstemming met de vereniging nodig.

Financiering

Om het lidmaatschap van de woonvereniging te kopen is kapitaal benodigd. Het economisch eigendom wat verkregen wordt bij het lidmaatschap kan hiervoor dienen als onderpand. Omdat de woonvereniging de juridische eigenaar is moet deze echter akkoord gaan met het plaatsen van een hypotheek op het wooncomplex. Vaak zijn hiervoor specifieke afspraken gemaakt met een bepaalde bank, waardoor de keuzevrijheid voor de lening beperkt is. Meestal is hierbij sprake van een zogenaamde paraplu-hypotheek, of gelijkwaardige constructie. Dit houdt in dat alle hypotheekleningen bij dezelfde geldverstrekker worden afgesloten tegen complex-specifieke voorwaarden en kosten. In de praktijk ligt de prijs van de hypotheek vaak (iets) boven de normale marktprijs. Of er overdrachtsbelasting verschuldigd is bij aankoop van het lidmaatschap is afhankelijk of het lidmaatschap betrekking heeft op een (bestaande) zelfstandige of onzelfstandige woning. Bij een onzelfstandige woning is hierbij namelijk geen overdrachtsbelasting verschuldigd.

Woonkosten

De bewoner is verantwoordelijk voor het onderhoud aan de privé ruimte(n). Daarnaast betaalt de bewoner maandelijks servicekosten aan de woonvereniging voor de vaste woonlasten zoals belastingen, de opstalverzekeringen, regulier onderhoud en reserveringen voor groot onderhoud. De begroting voor de servicekosten en het beheer hiervan gebeurt door het bestuur van de woonvereniging.

3.7.4 Vereniging van eigenaren

De vereniging van eigenaren (V.V.E.) is de meest gebruikelijk constructie waarbij de eigenaren van een woningcomplex een vastgesteld gedeelte in eigendom hebben. Bij de oprichting van de vereniging van eigenaren is het wooncomplex kadastraal opgesplitst in losse appartementsrechten. De bewoner koopt hierbij een appartementsrecht en wordt automatisch lid van de vereniging van eigenaren. De koper is met het appartementsrecht economisch en juridisch eigenaar van het vastgesteld gedeelte van het complex. (E.M. Bruggeman, 2006)

Zeggenschap

De bewoner koopt een appartementsrecht, hiermee heeft hij het economisch en juridisch eigendom van een vastgesteld gedeelte van het wooncomplex. Bij appartementsrechten is altijd sprake van een vereniging van eigenaren en van rechtswege alle eigenaren van een appartement automatisch lid zijn. Dit is een overkoepelende vereniging die de belangen van de eigenaren waarborgt. Enkel de eigenaar van het appartementsrecht heeft zeggenschap in het beheer en beleid van de vereniging. Mocht de eigenaar besluiten het gebruiksrecht aan een ander ter beschikking te stellen (verhuur) dan heeft de gebruiker geen zeggenschap bij de V.V.E. Hoewel de koper juridisch en economisch eigenaar is kan de

eigenaar toestemming nodig hebben van de V.V.E. om wijzigingen aan zijn privé ruimte(n) te verrichten. Voor gemeenschappelijke ruimten is altijd de toestemming van de V.V.E. benodigd.

Financiering

Bij aankoop van het appartementsrecht wordt de koper juridisch en economisch eigenaar. Hiermee heeft hij dezelfde financieringsmogelijkheden en vrijheid om een hypotheekverstrekker te kiezen als bij een woning in volle eigendom. Bij aankoop van een bestaand appartementsrecht is overdrachtsbelasting verschuldigd.

Woonkosten

De eigenaar is zelf verantwoordelijk voor het onderhoud aan de privé ruimte(n). Het onderhoud van het gemeenschappelijk deel van het wooncomplex wordt door de V.V.E. beheerd, hiervoor betaald de eigenaar maandelijks servicekosten. Verder zijn dezelfde kosten van toepassing als bij "aankoop in volle eigendom".

3.8 Huur van een meergezinswoning

3.8.1 Commerciële verhuur

De verhuurder koopt (een deel van) een wooncomplex om vervolgens het gebruiksrecht van (zelfstandige en/of onzelfstandige) woonruimten te verhuren aan de huurder. Hierbij is het pand in handen van de verhuurder en is de situatie gelijk aan die van commerciële huur bij eengezinswoningen.

3.8.2 Vereniging

Voor de verhuur van meerdere woningen kan ook een rechtspersoon in de vorm van een vereniging opgericht worden. Deze vereniging huurt het complex en de bewoners huren deze weer van de vereniging. Als huurder hebben zij zeggenschap in het bestuur en beleid van de vereniging. Voor deze constructie kan ook de stichting als rechtspersoon gebruikt worden, omdat een stichting geen leden heeft hebben de bewoners daarbij in principe geen zeggenschap in het bestuur en beleid.

Zeggenschap

Zie "commerciële huur", in geval van de vereniging is iedere bewoner lid. Door in het huurcontract extra bepalingen op te nemen kan een lid geroyeerd worden van de vereniging bij het overtreden van deze bepalingen en daarmee de huur van de woning ontzegt worden, echter in de praktijk zal dit juridisch geen stand houden vanwege de huurbescherming. De zeggenschap van de huurder kan oor het royeren wel beperkt worden. In het geval van een stichting gaat dit verhaal niet op, gezien deze geen leden heeft kan de bewoner ook niet geroyeerd worden.

Betaalcapaciteit

Zie "commerciële huur", de huurdersvereniging huurt meerdere woningen en betaald hiervoor de gehele huur aan de verhuurder. Wanneer de huur niet betaald wordt, of er sprake is van leegstand, komt dit voor rekening van de vereniging. Op het moment dat dit gebeurd worden deze kosten doorberekend aan de andere huurders. Bijvoorbeeld door hogere servicekosten om hiervoor een financiële reserve voor op te bouwen. Afhankelijk van het huurcontract en de voorwaarden van de vereniging/stichting kan de huur op verschillende manieren doorberekend worden aan de bewoners. Wanneer een complex veel flexibele woonruimte heeft kan bijvoorbeeld gekozen worden om een woningcomplex als geheel te huren voor een vaste prijs en afhankelijk van de ruimteverdeling de huur tussen de bewoners onderling verdeeld worden. Hierdoor hoeft het huurcontract niet steeds gewijzigd/vernieuwd te worden wanneer de omvang van woningen aangepast wordt

Woonkosten

Zie "commerciële huur".

3.9 Eigendom gemengd complex bij meergezinswoningen

3.9.1 Coöperatieve vereniging

De coöperatieve vereniging is in tegenstelling tot de normale vereniging een verenigingsvorm waarbij de doelstelling van de vereniging niet enkel sociaal of ideëel dient te zijn en waarbij wél uitkeringen gedaan kunnen worden aan (bestuurs-)leden. Mede hierdoor kan de coöperatieve vereniging gebruikt worden voor constructies waarbij zowel huurwoningen als koopwoningen voorkomen. Ook komt de coöperatieve vereniging nog voor bij oude (koop) appartementencomplexen, omdat dit hiervoor de gangbare eigendomsvorm was voordat het VVE concept geïntroduceerd werd. (SEV, 2006)

Zeggenschap

Zoals ook bij de woonvereniging geeft de aankoop van het lidmaatschap tot de vereniging een gebruiksrecht tot een bepaald deel van het complex. Feitelijk wordt de eigenaar hiermee economisch eigenaar van dit deel. De (coöperatieve) vereniging blijft te allen tijde de juridisch eigenaar van het complex. De bewoners, zowel huur-leden als koop-leden, hebben als lid zeggenschap in het bestuur en beleid van de vereniging. In tegenstelling tot een normale vereniging zijn de leden bij ontbinding van de coöperatieve vereniging in enige mate aansprakelijk voor eventuele restschulden, de mate van aansprakelijkheid is vastgelegd in de statuten.

Financiering

De financiering van de woning is gelijk aan die voor de normale vereniging, echter is de coöperatieve vereniging te zien als een bedrijfsuitoefening. Hierdoor is de coöperatieve vereniging belastingplichtig (vennootschapsbelasting) waar een normale vereniging, of stichting, dit niet is. Ook kan met de normale stichting of vereniging hier een verschil optreden met bijvoorbeeld het verkrijgen van financiering, afhankelijk van de verschillende mogelijke doelstellingen van de coöperatieve vereniging kan dit bij geldverstrekkers tot een ander risicoprofiel leiden en de daarbij behorende hogere lasten. Financieel gezien is de coöperatieve vereniging daarom minder interessant wanneer dit ook ondervangen kan worden in een normale vereniging of stichting.

Woonkosten

De eigenaar is zelf verantwoordelijk voor het onderhoud aan de privé ruimte(n). Het onderhoud van het gemeenschappelijk deel van het wooncomplex wordt door de vereniging beheerd, hiervoor betaald de eigenaar maandelijks servicekosten. Verder zijn dezelfde kosten van toepassing als bij "aankoop in volle eigendom".

3.9.2 Gedeeld eigendom

Het eigendom van het wooncomplex is in handen van meerdere eigenaren waarbij één of meerdere van deze eigenaren een deel van de verworven gebruiksrechten verhuurd. Het kan zijn dat een veelvermogende bewoner een deel van het verworven eigendom verhuurd, maar het kan ook zijn dat er een partij bij het wooncomplex betrokken wordt specifiek voor de verhuur van een gedeelte van het complex, zoals een woningcorporatie. In het eerste geval kan gekozen worden voor een "mede-eigenaarschap" gekozen worden of voor een "vereniging van eigenaren". In het laatste geval zal vrijwel altijd voor het laatste gekozen worden.

Zeggenschap

Zie "mede-eigenaarschap" en "vereniging van eigenaren" voor de zeggenschap van de kopers. Afhankelijk van de omvang van het aantal te verhuren woonruimten kan het voor de verhuurder nodig zijn om naast de eventuele beheervereniging of vereniging van eigenaren een huurdersvereniging op te richten. De zeggenschap van de huurders is gelijk aan "conventioneel huren"

Financiering

Vanuit de optie "mede-eigenaarschap" kan het voorkomen dat er niet genoeg kapitaal vergaard kan worden door de individuele bewoners om het complex aan te kopen. Indien een of meerdere vermogende eigenaren bereid zijn een groter aandeel in het complex aan te kopen zouden zij als

verhuurder op kunnen treden. Dit heeft echter wel nadelige gevolgen voor het afsluiten van hypotheeklen voor de mede-eigenaren en de waarde van het onderpand. Een complex is immers in onverhuurde staat meer waard als wanneer dit verhuurd is. Voor het alternatief zie “vereniging van eigenaren” voor de kopers en in beide gevallen zie “conventioneel huren” voor de huurders

Woonkosten

Gelijk aan “mede-eigenaarschap” en “vereniging van eigenaren” of “commerciële huur”.

3.10 Beheer van een gemengd complex

Het komt regelmatig voor dat er binnen een wooncomplex een menging is, of ontstaat, van zowel koopwoningen als huurwoningen. Voor grotere verhuurders als woningcorporaties heeft dit gevolgen voor de manier waarop deze woningen beheerd worden. De verhuurder heeft dan namelijk zowel te maken met een vereniging van huurders als de vereniging van eigenaren. Bovendien hebben huurders geen zeggenschap bij de vereniging van eigenaren en zijn zij niet altijd gebonden aan de door de vereniging van eigenaren gestelde reglementen. Allereerst worden kort de problemen uiteengezet die voorkomen bij verhuur van woningen binnen een complex met een vereniging van eigenaren. Vervolgens komen de consequenties van de 3 verschillende situaties die kunnen ontstaan voor een woningcorporatie aan bod, namelijk wanneer zij meer als twee derde bezitten, wanneer ze de helft tot twee derde in bezit hebben en wanneer ze minder als de helft in bezit hebben. (Quirijns,2011)

Verhuur binnen vereniging van eigenaren.

Binnen het gemengde complex zijn alle eigenaren gebonden aan het appartementsrecht. Echter bij verhuur is de verhuurder gebonden aan zowel het appartementsrecht als het huurrecht. De huurder is niet gebonden aan het appartementsrecht en de V.V.E. maar enkel aan het huurrecht. Dit heeft als gevolg dat de huurder van de woning ook niet gebonden is aan het huishoudelijk reglement van de vereniging van eigenaren. De verhuurder is hier echter wel aan gebonden. Een veelvoorkomend voorbeeld is de plaatsing van een schotelantenne. In het huisreglement is hiervoor soms een verbod voor opgenomen. De huurder is hier niet aan gebonden en plaatst daarom een schotelantenne. Vervolgens haalt de V.V.E. verhaal bij de verhuurder. Om dit probleem te ondervangen is het nodig om het huisreglement van de V.V.E. op te nemen in het huurcontract.

Verder dient er rekening mee gehouden te worden dat er bij huurverbeteringen op complexniveau (met huurverhoging) dit niet alleen door minimaal 70% van de huurders goedgekeurd dient te worden, maar minimaal 2/3e van de eigenaren van het complex dient met het plan in te stemmen. Vanwege esthetische overwegingen is het ook vaak belangrijk om dit op complexniveau uniform aan te pakken, zoals bij het plaatsen van dubbel glas. De mogelijke uitvoering hiervan wordt hieronder geschetst voor verschillende mogelijke eigendom situaties. (Quirijns, P. 2011)

Eigendom woningcorporatie meer dan 2/3e van het totaal.

De woningcorporatie bezit meer dan 2/3e van het gehele complex. Binnen de V.V.E. heeft zij altijd het benodigde wettelijke meerderheidsbelang van 2/3e waarmee zij de besluitvorming van de V.V.E. kan sturen. Zolang de overige eigenaren niet onevenredig nadelig worden benadeeld kan de woningcorporatie besluiten via de V.V.E. doorvoeren. Voor normaal en groot onderhoud heeft de woningcorporatie geen instemming van haar huurders nodig. Hiervoor zijn dus geen belemmeringen om dit in het gehele complex door te voeren. Voor het uitvoeren van woonverbeteringen met huurverhoging voor de huurders is wel minimaal instemming nodig van 70% van de huurders. Als hieraan voldaan wordt en mits dit geen onevenredig nadeel oplevert voor de andere eigenaren kan de woningcorporatie deze verbeteringen in het gehele complex doorvoeren. (Indien geen instemming van 70% behaald kan worden kan de woningcorporatie een machtiging proberen te verkrijgen via de kantonrechter, afhankelijk van het belang van de aanpassingen)

Eigendom woningcorporatie tussen 1/2e en 2/3e van het totaal.

Aangezien de woningcorporatie geen wettelijk meerderheidsbelang van 2/3e bezit zal zij medewerking nodig hebben van andere eigenaren om besluiten door te voeren via de V.V.E. Voor het doorvoeren van normaal en groot onderhoud in het gehele complex is dus medewerking van andere eigenaren benodigd. Voor de individuele woningen is dit geen probleem. Voor het doorvoeren van

woonverbeteringen is zowel de medewerking van andere eigenaren als instemming van 70% van de huurders benodigd. Doordat de woningcorporatie (minimaal) 50% van het complex bezit kan zij binnen de V.V.E. nadelige voorstellen altijd afkeuren. Met het belang van minimaal 50% kan zij ook via de kantonrechter een machtiging proberen te verkrijgen voor het doorvoeren van bepaalde aanpassingen. 188BEigendom woningcorporatie minder dan 1/2e van het totaal.

Wanneer de woningcorporatie minder als de helft van het complex in bezit heeft blijft de situatie voor het doorvoeren van onderhoud en woonverbeteringen gelijk als wanneer zij minder als 2/3e bezit, echter zijn er meer partijen benodigd om tot het benodigde wettelijk meerderheidsbelang van 2/3e te komen. Doordat de woningcorporatie geen meerderheid heeft kan zij nadelige voorstellen niet altijd afkeuren, bij een bezit tussen 1/3e en 1/2e namelijk als de overige eigenaren een besluit afdwingen via de kantonrechter, bij een bezit van minder als 1/3e kunnen de overige eigenaren een wettelijk meerderheidsbelang vormen om besluiten door te voeren. (Quirijns, P. 2011).

Eigendom woningcorporatie minder dan 1/2e van het totaal.

Wanneer de woningcorporatie minder als de helft van het complex in bezit heeft blijft de situatie voor het doorvoeren van onderhoud en woonverbeteringen gelijk als wanneer zij minder als 2/3e bezit, echter zijn er meer partijen benodigd om tot het benodigde wettelijk meerderheidsbelang van 2/3e te komen. Doordat de woningcorporatie geen meerderheid heeft kan zij nadelige voorstellen niet altijd afkeuren, bij een bezit tussen 1/3e en 1/2e namelijk als de overige eigenaren een besluit afdwingen via de kantonrechter, bij een bezit van minder als 1/3e kunnen de overige eigenaren een wettelijk meerderheidsbelang vormen om besluiten door te voeren. (Quirijns, P. 2011)

4 Eigendom, beheer en gebruik bij gemeenschappelijke woonvormen

Welke gevolgen hebben de onderzochte constructies voor de toegankelijkheid voor verschillende typen huishoudens?

4.1 Woning en woongenot

Om te kijken of een eigendomsconstructie relevant is voor het gemeenschappelijk wonen is het belangrijk om eerst weer het onderscheid te maken tussen het eigendom en gebruik van de woning. Het gebruik van de woning kan daarbij als consumptiegoed gezien worden en het eigendom en als investeringsgoed.

Bij een huurwoning geniet de bewoner enkel het woongenot van de woning en woonomgeving. De koopwoning, welke ook voorziet in het woongenot, is daarnaast ook een investeringsgoed. Bij de eerder besproken koopvarianten (zie 2.3) is de woning ook een investeringsgoed. De bewoner deelt daarbij echter de investering met een andere partij, terwijl de bewoner wel het (volledige) woongenot van de woning geniet.

Bij huur betaalt de bewoner voor het gebruik van het woongenot, bij koop wordt het woongenot ervaren als een product van de investering. Bij een koopvariant kan het woongenot als een combinatie van beiden gezien worden.

De uiteindelijke (verwachtte) prijs van het woongenot is van invloed op de keuze voor een eigendomssituatie. Ook de (verwachtte) kwaliteit van het woongenot is daarop van invloed. Zo heeft de bewoner bij een koopwoning meer invloed op kwaliteit van woongenot doordat hij een grotere vrijheid heeft om deze naar zijn wens aan te passen.

Tussen welke eigendomssituaties door de bewoner gekozen kan worden hangt natuurlijk ook af of de verschillende alternatieven voor de bewoner wel toegankelijk zijn. Dit wordt behandeld in het volgende hoofdstuk van dit rapport. De aspecten die vanuit de woonvorm bekeken worden zijn in de volgende 2 paragrafen uitgewerkt.

4.2 Privé eigendom versus gemeenschappelijk gebruik

4.2.1 Privé en (semi)-openbaar

De verhouding tussen de privéruimte en de (semi)openbare ruimte waarover de bewoner beschikt kan belangrijk zijn bij het vraagstuk over de gewenste eigendomssituatie.

De keuze voor het kopen van de woning is vaak onder andere gebaseerd op het idee dat men dan echt zijn eigen plekje heeft en vrij is om hier mee te doen wat men wil. De (semi)openbare ruimte, in de vorm van gemeenschappelijke voorzieningen zijn echter bij het kopen van de woning in het bezit van meerdere personen. De hoeveelheid aan deze voorzieningen kan daarom ook van invloed zijn op de overweging om de woning aan te kopen of niet. Zo zal bij een grote privé ruimte en een klein aantal gemeenschappelijke voorzieningen de bewoner meestal sneller overwegen de woning te kopen dan bij een kleine privé ruimte en een grote hoeveelheid gemeenschappelijke voorzieningen.

Echter gaat deze redenering niet altijd op, bij deze overweging is namelijk ook de mate van betrokkenheid van de bewoners onderling van belang, zeker wanneer een bewoner intern binnen de woongemeenschap zou willen verhuizen. Wanneer de betrokkenheid tussen bewoners onderling hoog is en de koper een goede band heeft met de medebewoners kan de drempel lager worden om te investeren in een woning met een relatief hoge verhouding (semi)openbare ruimte. Een (tevreden) bewoner die verhuist van een huurwoning naar een koopwoning binnen dezelfde woongemeenschap is hier een goed voorbeeld van.

4.2.2 Voorzieningen

Doelgroep en gebruik voorzieningen

Hoe meer (potentiele) gebruikers een (gemeenschappelijke) voorziening heeft, des te lager worden de (vaste) kosten van deze voorziening, ook zijn deze voorzieningen vaak ruimer als wanneer deze bij bewoners individueel aanwezig zijn. De beschikbaarheid van meer en of ruimere gemeenschappelijke voorzieningen ten opzichte van individuele voorzieningen kan het individueel woongenot van de bewoners verhogen, hier staat echter tegenover dat het gemeenschappelijk karakter van de voorzieningen ook kan leiden tot een lager individueel woongenot, als gevolg van onder andere beschikbaarheid, zeggenschap en onderhoud van deze voorzieningen.

Beheer

Verder is het van belang welke partijen verantwoordelijk zijn voor het beheer en onderhoud van de voorzieningen. Als potentieel (mede-)investeerder in deze voorzieningen loopt de bewoner een risico op de waardeontwikkeling van het investeringsgoed wanneer het beheer en onderhoud onvoldoende is.

Dit geldt voor zowel de privé voorzieningen als voor de gemeenschappelijke voorzieningen. Om te investeren is het daarom van belang dat er vertrouwen is dat de (gemeenschappelijke) voorzieningen goed beheerd worden.

4.3 Woonduur

4.3.1 Keuze koop / huur afhankelijk van verwachte woonduur

De te verwachten woonduur is van invloed op de keuze om te kopen of te huren. De eenmalige extra kosten bij aankoop van een woning bedragen namelijk meestal tussen de 8% en 12% van de koopsom (zie 2.1.4). Deze kosten zijn (grotendeels) niet aftrekbaar. Deze gemaakte kosten is de koper dus kwijt. Wanneer de bewoner na een relatief korte termijn besluit te verhuizen zal hij opnieuw deze kosten moeten maken. Dit geldt ook voor de onzelfstandige woningen, echter hierbij zijn deze eenmalige kosten over het algemeen lager omdat er, onder de juiste omstandigheden, geen overdrachtsbelasting betaald hoeft te worden.

4.3.2 Doorstroming

Het gemak waarmee de bewoner doorstroomt naar een andere woning is beduidend anders bij een huur of koopwoning. Dit geldt voor zowel interne verhuizingen als externe verhuizingen buiten het wooncomplex. Waar de bewoner als huurder meestal een korte opzegtermijn heeft, meestal een maand, is de bewoner veel minder mobiel bij de aankoop van een zelfde woning. Als de bewoner de woning voor een goede prijs wil verkopen, kan het een behoorlijke tijd duren voordat de woning verkocht is, zeker met de huizenmarkt anno 2012. Natuurlijk kan de bewoner wel op korte termijn verhuizen, maar het risico dat hij met dubbele lasten komt te zitten is groot. Wanneer de financiële ruimte van de bewoner niet erg groot is doet hij er bij een koopwoning verstandig aan om pas te gaan verhuizen wanneer de woning verkocht is, waar hij bij een huurwoning veel meer vrijheid heeft om op een willekeurig moment op zoek te gaan naar een andere woonruimte. De mobiliteit van de koper kan door woningcorporaties verbeterd worden door bij een koopvariant een terugkoopgarantie te geven. Hierdoor is de koper verzekerd van verkoop van zijn woning en kan hij op korte termijn doorstromen. Wanneer het om een interne verhuizing zou gaan zou dit de doorstroming binnen de woongemeenschap kunnen verhogen.

4.3.3 Doorgroei mogelijk bij langere samenwoonduur?

Een belangrijk aspect bij veel gemeenschappelijke woonprojecten is dat de bewoners binnen de woongemeenschap een wooncarrière kunnen maken. Wanneer de bewoner wil verhuizen naar een

andere woning binnen de woongemeenschap ontstaan er in koop en huur situaties verschillen in de verhuisbarrières

Bij een huurwoning in de sociale sector komt het regelmatig voor dat mensen een relatief lage huur betalen omdat zij al jarenlang in diezelfde woning wonen, enerzijds door de (vaak relatief lage)maximale jaarlijkse huurverhoging, anderzijds door de huurmaximalisatie van woningcorporaties de laatste jaren. Kortom hoe langer men (al) huurt, hoe relatief goedkoper men huurt. Hierdoor is de bewoner minder geneigd om te verhuizen, immers zou de bewoner naar een kleinere woning verhuizen, dan zou het zo maar eens kunnen dat de huur hiervan zelfs hoger is. Wanneer de bewoner door wil stromen naar een koopwoning is het vaak van minder belang dat hij op dat moment een relatief lage huur betaald omdat de bewoner het kopen van een woning vaak als een belangrijke stap in de wooncarrière ziet. De op handen zijnde wetgeving, welke het mogelijk maakt om voor huishoudens een extra huurverhoging door te voeren bovenop de maximale huurverhoging wanneer zij met het huishoudinkomen niet meer in aanmerking komen voor een sociale huurwoning, zou ervoor zorgen dat deze barrière afzwakt voor bewoners die lang in een sociale huurwoning wonen maar ondertussen een hogere sociaaleconomische status hebben.

Wanneer het een koopwoning betreft en de bewoner binnen de woongemeenschap door zou willen stromen, krijgt deze weer te maken met overdrachtsbelasting, omdat de bewoner bij intern verhuizen in dezelfde woongemeenschap blijft wonen is het een extra barrière waardoor men minder snel verhuist.

4.3.4 Waarde-fluctuatie woning

Als de woning gedurende een korte termijn in bezit is, is het risico met betrekking tot de woningwaarde groter dan wanneer men langdurig in de woning woont. Een korte termijn belegging heeft een groter risico als een lange termijn belegging, bovendien zijn de eenmalige kosten bij een woningaankoop relatief hoog waardoor het risicoverschil niet gecompenseerd wordt door een hoger rendement op de investering. Dit maakt de woning bij een korte woonduur als (sec) investeringsgoed minder interessant.

4.4 Toetsing aan de praktijk

4.4.1 Veel voorkomende eigendomssituaties

Binnen het gemeenschappelijk wonen in Nederland is de sociale huurwoning een veel voorkomende type. Dit komt onder andere doordat er voorheen geen inkomenslimiet was waarboven potentiële bewoners niet meer in aanmerking kwamen voor een sociale huurwoning. Hiermee was de woongemeenschap voor een brede doelgroep toegankelijk. Hiernaast is gekeken in welke situaties koop voorkomt binnen het gemeenschappelijk wonen

Zelfstandige units

De zelfstandige unit is de woonvorm waarbij relatief de meeste woningen in de koopsector te vinden zijn. Ook hier is het aanbod aan huurwoningen groter, maar de koopwoning is enigszins gangbaar te noemen.

Cluster

Bij de clusterwoning komt de koopwoning her en der wel voor, maar te weinig om dit gangbaar te kunnen noemen. Dit komt vooral omdat de meeste projecten met specifiek clusterwoningen in de sociale sector zijn ontwikkeld.

ClusterPlus

Zoals eerder uitgelegd is dit een nieuwe term, dit om de verschillen tussen verschillende soorten zelfstandige varianten beter te kunnen analyseren. Onder de woningen die onder ClusterPlus ingedeeld worden komt overwegend huur voor, maar ook koopwoningen zijn aanwezig.

Woongroep

De woongroep komt zowel in huur als in koop vorm voor, hoewel ook hier het aanbod aan huurwoningen groter is. De koopwoningen bij deze woonvorm zijn veelal kleine groepen welke geen onderdeel uitmaken van een grotere woongemeenschap. Bij grotere woongroepen en woongroepen binnen een woongemeenschap komt koop juist relatief weinig voor. Bij kleine woongroepen is het gezamenlijk aankopen van de woonruimte dus gangbaarder dan bij grotere woongroepen.

Studentenhuis

Op het eerste gezicht is het studentenhuis bij uitstek een woning in de huurmarkt, de woonduur is relatief kort en de doelgroep heeft zelden de mogelijkheid om überhaupt een woonruimte aan te kopen. Echter komt het toch met enige regelmaat voor dat deze woning aangekocht worden door een andere financier (de ouders). Dit kan te maken hebben met zowel de kwaliteit van de woning, zowel als investeringsgoed en als consumptiegoed. Studentenhuiswoningen zijn vaak relatief hoog geprijsd en een goede locatie moeilijk te verkrijgen. Het woongenot van de student kan groter zijn door een studentenhuiswoning op een goede locatie te kopen en de uiteindelijke prijs van het woongenot kan ook lager zijn wanneer de kwaliteit en het risico van de investering door de financier goed ingeschat wordt. Hoewel koop dus zeker wel voorkomt dient hierbij meegenomen te worden dat er een scheiding is tussen de eigenaar (ouders/financier) en de gebruiker(student), feitelijk gezien is het daarom een huursituatie. Of de student ook daadwerkelijk een vorm van huur betaald voor het woongenot aan de ouders/financier is daarbij niet zo belangrijk.

Leefgemeenschap

Ook bij de leefgemeenschap komt vooral huur voor. Dit hangt ook samen met de insteek van de leefgemeenschap, is dit bijvoorbeeld onder andere om een heterogene gemeenschap te vormen dan zou er gekozen kunnen worden voor mix van huur- en koopwoningen. Dit komt echter niet veel voor bij leefgemeenschappen met een hoge mate van gemeenschappelijkheid.

4.4.2 Risicoprofiel voor geldverstrekkers

Om de woning aan te kunnen kopen zal niet alleen de bewoner moeten willen investeren, ook de externe geldverstrekkers moeten bereid zijn om een hypotheek op de woning te vestigen. De hypotheek op zich is vaak geen probleem, de hoogte van de hypotheek echter wel. In de meeste gevallen is het geen probleem om een hypotheek te krijgen op onroerend goed tot grofweg 75% van de executiewaarde. Over het algemeen is dit echter onvoldoende. Om een hypotheek te krijgen voor een woning binnen een gemeenschappelijk woonproject is men daarom al snel gebonden aan een beperkte groep banken die een specialisme hebben op het gebied van gemeenschappelijk wonen. De terughoudendheid van de banken om een lening uit te geven heeft vooral te maken met de meeste banken hier de kennis voor niet in huis hebben. Over het algemeen is het zo dat het risicoprofiel van een belegging van invloed is op de hoogte en prijs van de hypotheek. Echter moet de bank wel de kennis hebben om dit risicoprofiel vast te stellen. Omdat het een kleine nichemarkt betreft is er bij de meeste banken onvoldoende kennis om het risico van de belegging op waarde te schatten, wat het verkrijgen van de hypotheek daarmee lastig maakt. Enkele banken, zoals de Rabobank en de Triodosbank hebben hier wel ervaring mee.

Naast de kennis, is ook de hoeveelheid werk die verzet moet worden om een hypotheek te kunnen verstrekken van belang. Als een stel een hypotheek wil afsluiten zou een hypotheekverstrekker normaal een hypotheek berekenen op basis van de profielen van twee personen. In het geval van een gemeenschappelijk wooncomplex wordt echter ook naar de andere bewoners gekeken, bij een complex van 6 woningen met gemiddeld 2 bewoners worden hier dan bijvoorbeeld al 12 personen geanalyseerd. Feitelijk wordt dus voor één hypotheek voor een equivalent van 6 hypotheeken werk verzet. Dit maakt het duidelijk waarom het voor veel geldverstrekkers niet interessant is om zich in deze nichemarkt te verdiepen. Niet omdat het risicoprofiel van de kopers hoger is, maar omdat er niet voldoende kennis is en te weinig vraag is om in deze kennis te investeren. In de praktijk is het zelfs zo dat het risico van investeringen op gemeenschappelijk wonen vaak lager is als bij een normale woning, omdat de risico's bij een vereniging bijvoorbeeld beter afgedekt zijn. (naar P. Sturkenboom, persoonlijk interview 2012).

-
- 1 De woongemeenschap bestaat enkel uit huurwoningen.
 - 2 De woongemeenschap bestaat enkel uit koopwoningen
 - 3 De woongemeenschap bestaat uit een menging van huur- en koopwoningen
- Voor scenario 1 en 2 zijn verschillende beheer constructies gangbaar. Voor scenario 3 is er meestal sprake van een combinatie van de besproken varianten voor scenario 1 en 2

Huurwoningen

Huurdersvereniging (-stichting)

Om de gemeenschap te beheren kan er een vereniging (of stichting) opgericht worden om de belangen van de huurders te vertegenwoordigen. Dit wordt ook wel een huurdersvereniging genoemd.

De verhuurder heeft zeggenschap over het toewijzingsbeleid, door de oprichting van een bewonersvereniging kan met de woongemeenschap afspraken gemaakt worden over de manier waarop het toewijzingsbeleid vastgesteld wordt en wat de verantwoordelijkheden van nieuwe huurders zijn. De bewonersvereniging is hierbij een huurdersvereniging welke in een beheersovereenkomst met de verhuurder bepaalde verhuurvoorwaarden overeen kan komen.

Vereniging (-stichting)

Er kan ook een vereniging opgericht worden met als doel om de verhurende taak van de oorspronkelijke verhuurder over te nemen. De vereniging (of stichting) sluit hiervoor een huurcontract af voor (een deel van het) complex. In dit huurcontract worden de voorwaarden gesteld waaronder de vereniging het complex mag verhuren, deze voorwaarden komen de vereniging en de verhuurder samen overeen. In het geval van een woningcorporatie kan dit inhouden dat er door de corporatie eisen gesteld worden aan de toekomstige bewoners, afhankelijk voor welke doelgroep de wooneenheden door hen bedoeld zijn.

Koopwoningen

Vereniging Van Eigenaren(VVE)

De vereniging van eigenaren ontstaat bij het opsplitsen van een complex in meerdere wooneenheden wordt opgedeeld. Hierin wordt het beheer en onderhoud van de betreffende woningen verplicht geregeld en deze vereniging functioneert ook als een bewonersvereniging voor de kopers.

Mede-eigenaarschap

Meerdere eigenaars hebben gezamenlijk het eigendom van het wooncomplex. De mede-eigenaar heeft een aandeel van het geheel in eigendom, dit in de vorm van een bepaald percentage. Ten opzichte van de VVE heeft het mede-eigenaarschap als nadeel dat juridische procedures lastiger worden naarmate het aantal mede-eigenaars toeneemt en de koper geen juridisch eigenaar wordt van de woning. Ook zijn de verplichtingen ten aanzien van onderhoud en beheer niet automatisch goed geregeld, waar dit bij een VVE tot op zekere hoogte verplicht is.

Woonvereniging

Een woonvereniging is een vereniging welke onroerend goed in eigendom heeft wat bestemd is voor de huisvesting van haar leden. De bewoners kopen een lidmaatschap tot de woonvereniging en krijgen hiervoor een gebruiksrecht tot een bepaald gedeelte van het wooncomplex. Ook hier wordt de koper geen juridisch eigenaar en zijn juridische procedures lastiger als bij een VVE. Het onderhoud en beheer zijn standaard (deels) geregeld door de vereniging. Vanwege de vaste hypotheekverstrekker is de hypotheeklast vaak iets hoger als gemiddeld

Koop- én huurwoningen

Verhurende en verkopende coöperatieve vereniging

Wanneer er sprake is van een mix van koop en huurwoningen is het mogelijk om dit te regelen via een coöperatieve vereniging. Hiermee is er slechts één vereniging die zowel als bewonersvereniging, verhuurder en als VVE functioneert. De complexiteit van het beheer neemt hierdoor af. Als nadeel geldt dat de coöperatieve vereniging normalerwijs wél belastingplichtig is waar de andere constructies

dit niet zijn.

Koopwoningen en huurwoning apart beheerd

Wanneer er sprake is van zowel koop- als huurwoningen kan ook gekozen worden om voor beiden een aparte beheerconstructie op te richten. Voor de koopwoningen leent ook hier de VVE zich het best voor, de verhuurder zou dan als eigenaar van een deel van het complex optreden binnen de VVE. Daarnaast kan dan nog een huurdersvereniging of een verhurende vereniging opgericht worden. De belangen op het gebied van de VVE en de (huurders)vereniging zijn echter anders, wanneer dit nodig is zou eventueel nog een overkoepelende bewonersvereniging opgericht worden waarbij de belangen van de woongemeenschap en haar bewoners behartigd worden, terwijl de specifieke huurder of koper gerelateerde vraagstukken bij de VVE of vereniging terechtkomen.

4.6.3 Doorstroming koopwoning binnen woongemeenschap

Intern verhuizen vanuit een koopwoning binnen de woongemeenschap zou bevorderd kunnen worden door de overheid door dit vrij te stellen van overdrachtsbelasting. Een voorbeeld hiervan is Hongarije, waar bewoners geen overdrachtsbelasting betalen wanneer zij binnen hetzelfde wooncomplex naar een andere woonruimte verhuizen. Zij betalen enkel overdrachtsbelasting over het eventuele verschil in woningwaarde wat de nieuwe woning meer kost ten opzichte van het bedrag waarvoor zij de oude woning betaald hadden. (Nijkeuter, 2011) Op dit moment is dit echter slechts een puur hypothetische mogelijkheid, op korte termijn is dergelijke nieuwe wetgeving nog niet te verwachten.



5 De gevolgen van eigendom en beheer op de toegankelijkheid van de gemeenschappelijke woonvormen

Welke gevolgen hebben de onderzochte constructies voor de toegankelijkheid voor verschillende typen huishoudens?

5.1 Wat is toegankelijkheid?

Binnen de woningmarkt is een grote verscheidenheid aan woningen, deze woningen zijn echter niet altijd voor alle huishoudens toegankelijkheid. Ook hier is het belangrijk om te kijken of het eigendom en het gebruik van de woning gescheiden zijn of niet. De toegankelijkheid tot de huurmarkt kent namelijk andere aspecten als die van de koopmarkt.

Maar wat wordt er nu precies bedoeld met toegankelijkheid? Toegankelijkheid kan ook gezien worden als de mate waarin de woning toegankelijk is voor mensen met een rolstoel of rollator. Dit is ook wel bekend als fysieke toegankelijkheid. Met als voorbeeld een levensloopbestendige woning.

Hier wordt echter specifiek gekeken naar de toegankelijkheid van verschillende huishoudens tot bepaalde eigendomssituaties in de woningmarkt. Deze toegankelijkheid tot de woningmarkt hangt aan de ene kant in grote mate samen met betaalbaarheid. Immers wie het kan betalen krijgt vaak toegang tot de woning. Maar aan de andere kant hangt deze ook samen met de wet- en regelgeving. Zo wordt er voor de sociale huurwoningen tegenwoordig een maximum inkomen gesteld en is men voor een koopwoning vaak gebonden aan het verkrijgen van een toereikende hypothecaire lening.

Er is dus aan de ene kant een administratieve barrière, vanuit de wet- en regelgeving. Aan de andere kant is er een economische barrière, vanuit de betaalbaarheid door verschillende huishoudinkomens. Des te hoger deze barrières zijn, des te lager is de toegankelijkheid voor de verschillende huishoudens.

5.2 Wet- en regelgeving

Wet- en regelgeving beperkt de toegankelijkheid van de verschillende woonvormen voor zowel de huursector als de koopsector, dit zorgt voor een administratieve barrière voor verschillende soorten huishoudens. Zo word er vanuit de verhuurder, of kredietverstrekker vaak gekeken welke regels er gesteld moeten worden om bijvoorbeeld het risico van wanbetaling te beperken, resulterend in regelgeving, deze regelgeving kan voor verschillende partijen anders zijn, de ene woningcorporatie hanteert strengere regels als de andere, hetzelfde geldt voor de hypotheekverstrekkers. Verder zorgt wetgeving vanuit de overheid voor beperkte toegankelijkheid tot de woningmarkt, doordat er eisen gesteld worden aan de toewijzing van sociale huurwoningen en de voorwaarden voor de financiering van een koopwoning. Deze wetgeving is voor alle partijen gelijk. De belangrijkste aspecten die betrekking hebben op de toegankelijkheid van de woningmarkt worden in deze paragraaf besproken.

5.2.1 Regelgeving huurwoning

Risicoselectie

De verhuurder van een huurwoning doet meestal ook aan een risicoselectie, de betaalcapaciteit van de huurder moet immers voldoende zijn om de woning te kunnen betalen, om zo het risico van wanbetaling te beperken. Door de meeste verhuurders, maar ook woningcorporaties worden daarom vaak eisen gesteld op het gebied van betaalcapaciteit, of een minimum inkomen.

De hoogte van de vereiste betaalcapaciteit is vaak ook afhankelijk van de samenstelling van het huishouden. Met het inkomen waar een één of twee persoonshuishouden in aanmerking komt voor een woning van bijvoorbeeld maximaal 650 euro komt een meergezinshuishouden bijvoorbeeld meestal

maar in aanmerking voor een woning van ongeveer 550 euro, met hetzelfde inkomen. In een dergelijk geval is de (verwachtte) betalingscapaciteit van een meergezinshuishouden namelijk gemiddeld ongeveer 20% lager dan die van een één of tweepersoonshuishouden. (Naar R. Koenen, persoonlijk interview 2012)

Omvang huishouden

Door de verhuurder wordt ook regelmatig een minimaal of maximaal aantal bewoners vastgesteld voor verschillende woningen. Zowel bij woningcorporaties als binnen het gezamenlijk wonen komt dit vaak voor.

Selectie doelgroepen

De woningcorporatie kan zelf beslissen welke woningen zij aan welke doelgroepen toewijst, mits dit niet strijdig is met de wetgeving op dit gebied.

5.2.2 Wetgeving huurwoning

Verblijfsgerechtigd

De gemeente kan via de woningwet verplichten dat de aspirant-bewoner van een woning binnen die gemeente “verblijfsgerechtigd” is. Dit kan houdt in dat de bewoner een binding met gemeente of regio dient te hebben om in aanmerking te komen als huurder. Voor de meeste sociale woningen in gemeenten met een wachtlijst is dit van toepassing.

Verder kan de gemeente ook op voorhand een huurder voordragen, volgens artikel 18 van de woningwet, maar deze kan door de verhuurder afgewezen worden mits binnen een bepaalde tijd een andere huurder gevonden kan worden.

Maximaal inkomen

Sinds 2011 is in de woningwet opgenomen dat er een maximaal huishoudinkomen is waarbij een huishouden in aanmerking komt voor een sociale huurwoning, dit maximale inkomen is voor 2012 vastgesteld op € 34.085. Hierop zijn twee uitzonderingen, namelijk:

1. Voor maximaal 10% van de sociale huurovereenkomsten geldt dat deze toegewezen mag worden aan een huishoudinkomen boven de grens van € 34.085.
2. Huishoudens welke gehuisvest worden op basis van een zorgindicatiewoning vallen buiten de 10% regeling. (De zorgindicatie omvat iedereen die binnen de Algemene Wet Bijzondere Ziektekosten met een CIZ indicatie valt.)

Aan welke groepen of individuen de verschillende woningcorporaties deze 10 procent toewijst, welke niet aan de inkomenseisen hoeven te doen mogen zij zelf weten. Het opstellen van regels om te zorgen dat de 10% niet overschreden wordt valt onder de regelgeving van de woningcorporatie. (art 4, “Tijdelijke regeling DAEB”,2012).

5.2.3 Regelgeving koopwoning

Verblijfsgerechtigd

Zoals eerder beschreven kan de gemeente via de woningwet verplichten dat de aspirant-bewoner van een woning binnen die gemeente “verblijfsgerechtigd” is, dit kan ook voor een koopwoning gelden. Het eigendom van de woning is echter voldoende om als verblijfsgerechtigde gezien te worden, zolang eigendom niet gescheiden is levert dit daarom geen problemen op.

Hypotheek

Zoals eerder in X.X besproken is voor de aankoop van een woning vrijwel altijd een hypothecaire lening benodigd. Bij de koopsector is er daarom sprake van beperking van de toegankelijkheid van aspirant kopers doordat kredietverstrekkers risicoselectie toepassen. Voor het verkrijgen van een hypotheek is de koper daarbij gebonden aan regelgeving. Om in aanmerking te komen voor een hypotheek moet het risicoprofiel van de aspirant koper binnen de gestelde regels van de kredietverstrekker vallen en zal de maximale hypotheek 4 tot 4,5 maal het jaarinkomen bedragen. Ook voor de

hypotheekverstrekking wordt gekeken naar de betaalcapaciteit van het huishouden, ook hier geldt dat de betaalcapaciteit van een één of tweepersoonshuishouden hoger is dan die van een meerpersoonshuishouden, bij een zelfde huishoudinkomen.

5.2.4 Wetgeving koopwoning

Hypotheek

Sinds 2011 is vanuit de overheid bepaald dat niet alle hypotheekvormen meer in aanmerking komen voor hypotheekrenteaftrek, dit met als doel om te beperken dat woningeigenaren te grote risico's lopen door het afsluiten van hypotheekleningen zonder voldoende aflossing. In 2011 is daarom bepaald dat het aflossingsvrije gedeelte van de hypotheek niet meer als 50% mag bedragen.

Verder dient de waardeverandering van de woning voor minimaal 50% voor rekening van de bewoner-eigenaar te komen om in aanmerking te komen voor hypotheekrenteaftrek.

5.2.5 Regelgeving koopvariant

Inkomen

Om in aanmerking te komen voor een kopen met kortingsregeling aangeboden door een woningcorporatie mag de aspirant koper vaak niet meer verdienen als een bepaald maximaal inkomen. Ook moet het inkomen vrijwel altijd genoeg zijn om wel in aanmerking te kunnen komen voor een hypotheek met nationale hypotheekgarantie, om aan de kortingsregeling mee te kunnen doen

5.2.6 Wetgeving koopvarianten

Evenals bij een normale koopwoning geldt dat het aflossingsvrije gedeelte van de hypotheek niet meer als 50% mag bedragen. Verder dient juist ook bij koopvarianten de waardeverandering van de woning voor minimaal 50% voor rekening van de bewoner-eigenaar te komen om in aanmerking te komen voor hypotheekrenteaftrek.

5.2.7 Regelgeving bij verhuur aan vereniging of stichting

Om als vereniging of stichting een of meerdere woonegelegenheden te kunnen huren van een woningcorporatie, dienen de doelstellingen van deze vereniging of stichting aan te sluiten bij de doelstelling van de woningcorporatie. Bij verhuur aan een kandidaat-bewoner dient deze aan de in de beheerovereenkomst gestelde eisen te voldoen.

5.2.8 Wetgeving bij Verhuur aan vereniging of stichting

Indien een woningcorporatie een of meerdere woonegelegenheden verhuurd aan een rechtspersoon (of vennootschap) welke huur en verhuurovereenkomsten aangaat met natuurlijke personen, dus indien deze direct aan de bewoner verhuurd worden, dient de woningcorporatie ervoor te zorgen dat de rechtspersoon de zogenaamde 10% regeling naleeft voor deze woonegelegenheden. (art 4, "Tijdelijke regeling DAEB",2012).

5.3 Betaalbaarheid

De betaalbaarheid van de verschillende opties op de woningmarkt zorgt voor een economische barrière voor verschillende huishoudens voor de toetreding tot de huur- en koopsector. Hierbij is het belangrijk om (globaal) te identificeren voor welke inkomens een normale koopwoning bereikbaar is en voor welke inkomens een koopwoning bereikbaar is door middel van een koopvariant.

Vanuit de overheid worden verschillende inkomensgrenzen gehanteerd. Het maximale huishoudinkomen van € 34.085 waarboven men niet meer in aanmerking komt voor een sociale huurwoning. Daarnaast hanteert de overheid (prijspeil 2012) het huishoudinkomen van €34.085 tot €

43.000 En het huishoudinkomens boven de € 43.000 als zijnde twee verschillende categorieën scheefwoners. Volgens huidige wetsvoorstellen is het de bedoeling dat deze inkomensgroepen respectievelijk 1% en 5% huurverhoging kunnen krijgen bovenop de geldende maximale huurverhoging. (gemeente Leeuwarden, 2012)

In 2007 is door Dogge en Smeets voor woningcorporatie Trudo in de regio Eindhoven onderzocht welk woningaanbod er voor verschillende inkomens bereikbaar is. (Zie bijlage B) . Hierbij is onder andere onderzocht welk percentage van de woningmarkt bereikbaar is voor inkomens van respectievelijk 30.000, 40.000 en 50.000 euro. Deze zijn weergegeven in onderstaande tabel.

	Bruto jaarinkomen (euro)						
	30.000	40.000	50.000	60.000	70.000	80.000	80.000
Omvang aanbod:							
Aantal woningen	19	435	1158	1596	1736	1805	1897
% van het aanbod	1%	23%	61%	84%	92%	95%	100%
Woonvorm:							
Appartement	95%	77%	46%	38%	36%	35%	33%
Eengezinswoning	5%	23%	54%	62%	64%	65%	67%

Figuur 5.1 Bereikbaarheid woningmarkt voor verschillende inkomens (Dogge & Smeets, 2007)

Dit houdt in dat met een jaarinkomen van € 30.000 slechts 1% van het woningaanbod beschikbaar is, bij een inkomen van € 40.000 is een klein deel, 23%, van het woningaanbod beschikbaar met een beperkte keuzevrijheid. Bij een inkomen van €50.000 euro heeft de koper een goede keuzevrijheid, met 61% van het aanbod waarvan ongeveer de helft appartement en de helft eengezinswoningen bestaan.

Zoals eerder aangegeven is voor de betalingscapaciteit bij het inkomen de samenstelling van het huishouden ook van belang. Een één of tweepersoonshuishouden heeft met eenzelfde huishoudinkomen een hogere betalingscapaciteit als een meergezinshuishouden. Met hetzelfde inkomen zal daardoor een kleiner deel van de woningmarkt beschikbaar zijn voor een meergezinshuishouden dan voor een één of tweepersoonshuishouden.

Als we hiermee naar de gestelde grenzen kijken vanuit de overheid is het aannemelijk dat inkomens tot € 43.000 een koopvariant nodig kunnen hebben om een geschikte woonruimte aan te kunnen kopen. Inkomens onder de € 34.085 zullen, zonder gebruik te maken van een koopregeling, slechts sporadisch in staat zijn een geschikte woonruimte aan te kopen. Pas wanneer men een inkomen heeft van meer dan € 43.000 is het aannemelijk dat de koper de mogelijkheid heeft om zonder koopvariant een geschikte woning te vinden op de woningmarkt.

Dit strookt over het algemeen ook met de maximale inkomensgrenzen die door woningcorporaties gehanteerd worden om deel te nemen aan de verschillende koopvarianten, indien hier een maximaal inkomen gehanteerd wordt zit dit vaak tussen de € 41.000 en € 50.000, ook de door de overheid gestelde huurverhoging grens van € 43.000 wordt hier wel voor gebruikt.

5.4 Typologie

De volgende typologie geeft de mogelijke eigendomsvormen weer en voor welke inkomensgroepen deze eigendomsvorm problemen geeft doormiddel van twee barrières. De administratieve barrière, komt men in aanmerking binnen de wet en regelgeving? En de economische barrière, is deze optie betaalbaar voor deze inkomensgroep?

Toegankelijkheid van verschillende huishoudinkomens bij verschillende eigendomsvormen		Toegankelijkheid vanuit wet en regelgeving. Komt deze groep in aanmerking ?	Economische toegankelijkheid. Is het betaalbaar voor deze groep ?
Koopwoning	inkomen tot €34.085	Zelden	Slecht
	inkomen €34.085 tot €43.000	Soms	Matig
	inkomen boven €43.000	Ja	Goed
Koopvariant	inkomen tot €34.085	Soms	Matig
	inkomen €34.085 tot €43.000	Ja	Matig tot goed
	inkomen boven €43.000	Soms	Zeer goed
Commerciële huurwoning	inkomen tot €34.085	Ja	Nauwelijks
	inkomen €34.085 tot €43.000	Ja	Matig tot goed
	inkomen boven €43.000	Ja	Goed
Sociale huurwoning	inkomen tot €34.085	Ja	Goed
	inkomen €34.085 tot €43.000	Zelden	Goed tot zeer goed
	inkomen boven €43.000	Zelden	Zeer goed

Figuur 5.2: typologie toegankelijkheid

5.4.1 Passendheid van verschillende groepen

Zoals uit de typologie blijkt zijn er verschillende inkomensgroepen welke slecht toegang hebben tot een bepaald deel van de mogelijke eigendomsvormen. Met betrekking tot de slechte betaalbaarheid van koopwoningen is aan te nemen dat met een breed aanbod van koopvarianten het voor de lagere inkomens makkelijker wordt gemaakt om in de koopsector te stappen. Hierbij dient echter rekening gehouden te worden dat er een groot aantal koopvarianten bestaan en dat de verschillende voorwaarden de ene variant gunstiger maken als de andere. Ook verschilt de regelgeving bij verschillende aanbieders waardoor bepaalde inkomens erbij gebaad zijn om ook hiervoor bij meerdere woningcorporaties te kijken. De toegankelijkheid van de woning, waarbij een koopvariant wordt aangeboden blijft ook voor hogere inkomens goed, echter komen zij niet voor de kortingsregeling in aanmerking. Hierdoor wordt de toegankelijkheid van dit deel van de woningmarkt niet beperkt, maar wordt het voordeel van een koopvariant beperkt tot de daarvoor bepaalde doelgroep.

Aan de andere kant zien we dat de inkomens boven de 34.085 euro helemaal niet meer in aanmerking komen voor een sociale huurwoning. In tegenstelling tot het voorbeeld van de koopvariant is de sociale huurwoning geheel niet toegankelijk voor inkomens boven de 34.085 euro. Terwijl als daarnaast naar de betaalbaarheid gekeken wordt zou de woning voor deze inkomens meestal ook nog toegankelijk zijn als deze niet als sociale huur maar als commerciële huur zou worden aangeboden. Een oplossing om de toegankelijkheid te vergroten zou dan zijn om de woning als commerciële huurwoning aan te bieden wanneer het inkomen van de toekomstige huurder te hoog is. Deze mogelijkheid wordt verderop uitgewerkt.

Naast de mogelijke omzetting van een sociale huurwoning naar een commerciële huurwoning, is ook een andere constructie mogelijk om de sociale huurwoning beschikbaar te maken voor hogere inkomens. In hoofdstuk 3 (zie 3.3.8) is het “te woon” concept reeds besproken. Door toepassing van een “te woon” concept zou een woning binnen een wooncomplex bij een mutatie aan een potentiële bewoner aangeboden kunnen worden, waarbij deze kan kiezen om de woning te kopen indien zij vanwege een te hoog inkomen niet in aanmerking komen voor een sociale huurwoning. Door gebruik te maken van de juiste koopvarianten met een terugkoopregeling kan verzekerd worden dat de woning binnen de (toekomstige) portefeuille van de woningcorporatie blijft. Wellicht is het op termijn ook

mogelijk om binnen de “te woon” constructie in sommige gevallen naast sociale huur ook commerciële huur aan te bieden, dit zou de toegankelijkheid enkel verbeteren.

5.4.2 Sociale huur versus commerciële huur

Naast woningen in de sociale huursector heeft de woningcorporatie vaak ook woningen in de commerciële sector. De zogenaamde “10 procenten regeling” (zie 4.2.2) geldt voor alle woningen in het sociale segment. Dit omdat de sociale sector staatssteun ontvangt onder de DAEB (Dienst Algemeen Economisch Belang). De commerciële huurwoningen ontvangen geen staatssteun en worden vanuit een andere pot gefinancierd, hierdoor is het meer om niet-DAEB activiteiten te financieren, maar valt men niet onder de zogenaamde “10 procenten regeling”. Woningen die onder de niet-DAEB activiteiten vallen zouden daarom verhuurd kunnen worden aan inkomens boven de € 34.085.

Van sociale huur naar commerciële huur

Om de toegankelijkheid van een huurwoning te verbeteren en deze ook beschikbaar te stellen voor hogere inkomens zou dus gekozen kunnen worden om bepaalde woning van de sociale huur om te zetten naar commerciële huur. Omzetten van een woning van de sociale sector naar de commerciële sector heeft gevolgen voor zowel de woningcorporatie als de huurder.

Voor de woningcorporatie betekent dit dat de woning van omgezet moet worden naar een niet-DAEB activiteit, dit houdt in dat de financiële waarborging (rentelasten) van de woning omhoog gaan, verder moet overdrachtsbelasting betaald worden om de woning te verkopen aan de niet-DAEB tak. Ook het omzetten van een commerciële huurwoning naar een sociale huurwoning is mogelijk, maar ook hier is weer overdrachtsbelasting verschuldigd. Verder mag de woning slechts verkocht worden van de een naar de andere tak wanneer de woning leeg staat. Dit om te voorkomen dat bijvoorbeeld een commerciële huurwoning een huurder toe kan laten met een inkomen boven de € 34.085, om deze vervolgens terug in de sociale sector te zetten. Naast de overdrachtsbelasting worden er nog meer kosten gemaakt wanneer een woning omgezet wordt, denk hierbij aan kosten van taxatie en verkoopakten.

De overdrachtsbelasting en bijkomende kosten bij omzetting maken het voor de woningcorporatie niet direct interessant om veelvuldig te switchen tussen de sociale en commerciële sector. Echter is het eenmalig omzetten van een aantal zorgvuldig geselecteerde woning zeker het overwegen waard. Hierdoor zouden verschillende bewonersgroepen behouden kunnen worden, welke anders bijvoorbeeld noodgedwongen het project zouden moeten verlaten omdat zij niet aan de toewijzingscriteria kunnen voldoen. Ook huidige bewoners, welke een woning in de sociale sector hebben, zouden schief kunnen blijven wonen, door deze bewoners door te laten stromen naar een commerciële huurwoning betalen zij een marktconforme prijs voor de nieuwe woning en kan de vrijkomende sociale huurwoning weer doorstromen naar de sociaaleconomisch zwakkere doelgroep.

Ook als gekeken wordt naar de gemiddelde mutatiegraad van een bepaald type woning zou het bij een relatief lange woontijd, bijvoorbeeld 10-15 jaar, de kosten kunnen rechtvaardigen. Deze kosten worden immers bij koopwoningen gemiddeld ook over 15 jaar afgeschreven (15 jaar is de gemiddelde woontijd voor een koopwoning, (CBP 2006). Zo zou dit voor een woongroep financieel niet interessant zijn, echter kan dit voor een zelfstandige unit, of clusterwoning de kosten kunnen rechtvaardigen. Hiertegenover staat dat de huurprijs van de commerciële huurwoning aanzienlijk hoger zal zijn als de sociale huurwoningen. Immers de woning zal als de niet-DAEB activiteit zonder staatssteun gefinancierd en gewaarborgd moeten worden, het verschil hierbij kan oplopen tot enkele honderden euro's per maand. De vraag daarbij is of potentiële bewoners en doorstromers bereid zijn om de marktconforme prijs te betalen en anderzijds is het de vraag of de woningcorporatie bereid is om deze administratieve rompslomp op haar hals te halen wanneer het woningen betreft waar momenteel weinig problemen zijn om deze te verhuren.

Om onduidelijkheid te voorkomen worden door de woningcorporaties over het algemeen woningen met een huur boven de huursubsidielgrens als commerciële huurwoningen bestempeld. Huurwoningen met een huur lager dan de huursubsidielgrens worden dan als sociale huurwoning bestempeld. Het blijft echter wel mogelijk om commerciële huurwoningen te verhuren met een prijs onder de huurtoeslaggrens, bijvoorbeeld bij kleine woningen met een laag aantal woningwaarderingpunten.

5.4.3 Huren op maat

In de periode 2009-2011 is door de SEV (Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting) in samenwerking met 13 woningcorporaties geëxperimenteerd met het "Huren op maat" concept. Uitgangspunt hierbij is dat de commerciële huurprijs van een woning marktconform vast wordt gesteld. Vervolgens wordt op basis van het inkomen en de samenstelling van het huishouden vastgesteld of de bewoner in aanmerking komt voor een korting op deze marktconforme prijs. Deze korting is dan weer afhankelijk van het inkomen en wordt jaarlijks opnieuw bepaald aan de hand van een inkomenstoets. Deze bepaling staat los van het recht op huurtoeslag (SEV, 2012).

Onder andere was het doel van dit concept om de keuzevrijheid voor woningzoekenden te vergroten en meer betaalbare sociale huurwoningen aan te kunnen bieden. Dit concept zorgt er daarmee voor dat de toegankelijkheid van huurwoningen verbeterd. Immers sociale huurwoningen zijn ook toegankelijk voor hogere inkomens, tegen een marktconforme prijs. En commerciële huurwoningen worden ook toegankelijk voor lagere inkomens, doordat zij een korting krijgen op de huurprijs. Echter is het experiment begin 2012 stopgezet. Hoewel het draagvlak voor "Huren op maat" zeer groot is onder zowel huurders als woningzoekenden is minister Spies (Limburg, M., 2012) van mening dat een dergelijk inkomensbeleid thuishoort bij de landelijke overheid en dit niet lokaal geregeld dient te worden. De inzichten welke het experiment opgeleverd heeft zouden echter wel gebruikt kunnen worden om een landelijk kader te kunnen stellen.

Daarnaast levert huren op maat problemen op met de recentelijk gewijzigde wetgeving omtrent de zojuist omschreven opdeling van sociale en commerciële activiteiten bij woningcorporaties. Om een dergelijke vorm van huren op maat toe te kunnen passen zouden veel transacties tussen de sociale en commerciële portefeuille plaats vinden, wat veel kosten oplevert voor de woningcorporatie.

Wellicht komt er in de toekomst een landelijk beleid, gebaseerd op enkele principes uit het "huren op maat". Een dergelijk beleid zou op het gebied van toegankelijkheid veel voor de huursector kunnen betekenen. Echter met de recente wijzigingen in wetgeving op het gebied van DAEB en niet-DAEB portefeuilles is dit op korte termijn niet te verwachten en is daarom op dit moment vooral interessant, maar niet relevant.

5.4.4 Aankoop of huur van woongemeenschap.

Zoals eerder besproken kan als alternatief voor de woningcorporatie een vereniging of stichting opgezet worden welke het wooncomplex als geheel kan huren of kopen van de woningcorporatie. Wanneer het complex als geheel gehuurd wordt zit de vereniging via de woningcorporatie echter alsnog vast aan de 10%-regel te houden, zoals in 5.2 besproken. Het complex kopen van de woningcorporatie zou hiervoor wel een oplossing zijn, echter zal daarvoor gezocht moeten worden naar andere investeerders, omdat de bewoners veelal niet in staat zijn om de woning aan te kopen. Voor een bestaande woongemeenschap is het aankopen van het complex daarom moeilijk haalbaar. Wanneer het de oprichting van een nieuwe woongemeenschap betreft zou het eenvoudiger kunnen zijn om investeerders te vinden en daarmee onafhankelijk te worden van een woningcorporatie en de 10%-regel. Er bevinden zich daarbij bijvoorbeeld ook mogelijkheden in een CPO (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap). Het CPO biedt bij nieuwe ontwikkelingen mogelijkheden voor zowel koop als huur, mits dat de juiste investeerders gevonden kunnen worden.

5.4.5 Geschiktheid en bereidheid

Bij het analyseren van de toegankelijkheid van de verschillende beheer- en eigendom constructies is puur gekeken naar de toegankelijkheid vanuit de administratieve en economische barrières. In het volgend hoofdstuk wordt nog meer aandacht besteed aan de betrokkenheid van bewoners bij deze verschillende constructies. Naast de betrokkenheid dient ook rekening gehouden te worden met andere aspecten zoals de geschiktheid en bereidheid om te wonen in de verschillende woongelegenheden. Het is nadrukkelijk niet de bedoeling om de beschikbaarheid en geschiktheid van een woning op te offeren teneinde de toegankelijkheid te maximaliseren. Dat de woning toegankelijk is voor een bepaalde doelgroep, wil niet zeggen dat deze ook bereid is hier te gaan wonen, of dat deze geschikt is voor de potentiële bewoner. Om te zorgen dat de toegankelijkheid niet ten koste van alles gemaximaliseerd wordt is het daarom van belang om een goed beeld te hebben van de beoogde doelgroep(en) en haar behoeften en wensen. Pas wanneer een woningaanbod samengesteld is wat

voldoende divers is en voldoet aan de behoeften en wensen van de beoogde doelgroep(en) dient hierbij gekeken te worden hoe deze ook goed toegankelijk gemaakt kan worden voor deze doelgroep(en). In dit onderzoek is gekeken hoe deze toegankelijkheid geoptimaliseerd kan worden, maar hierbij dient niet vergeten te worden dat het van levensbelang voor de woongemeenschap is dat de woningen ook beschikbaar en geschikt is voor de doelgroep.

6 De gevolgen van eigendom en beheer op de betrokkenheid van de bewoners van de gemeenschappelijke woonvormen

Welke gevolgen hebben de onderzochte constructies voor de betrokkenheid van verschillende typen huishoudens?

6.1 Wat is betrokkenheid?

De mate waarin de bewoners betrokken zijn bij de zowel de eigen woning, als de daarbij behorende woonomgeving. Dit kan zowel gezien worden als de fysieke betrokkenheid; het betrokken zijn bij het beheer en onderhoud van de woning en woonomgeving. Maar ook vanuit de sociale betrokkenheid bij de woonomgeving en medebewoners, onder andere in de vorm van contact en sociale controle. Voor dit onderzoek is het hierbij belangrijk om te kijken naar de betrokkenheid in relatie tot de eigendomssituatie. Het verschil tussen de betrokkenheid van kopers en huurders bij de woning en de woonomgeving. Voor de betrokkenheid zal daarbij naar deze twee genoemde aspecten gekeken worden, allereerst zal er gekeken worden naar fysieke betrokkenheid, daarna zal gekeken worden naar de sociale betrokkenheid.

Voor de fysieke betrokkenheid bij het beheer en onderhoud is apart gekeken of er verschil bestaat tussen het beheer en onderhoud van zowel de woning als de woonomgeving voor kopers of huurders. Dat een bewoner zijn woning goed onderhoudt wil niet direct zeggen dat hij daarmee ook betrokken is bij het beheer en onderhoud van zijn woonomgeving.

6.2 Fysieke betrokkenheid

Uit verschillende onderzoeken (Gemeente Nijmegen (2012) , Van der Steeg, & Ubink (2007) ,Wetenschappelijk Instituut voor het CDA (2008)) blijkt dat de eigendomssituatie een effect heeft op de betrokkenheid van de bewoner bij de woning. Zo worden de tuinen van koopwoningen over het gemiddelde beter onderhouden en wordt vaak de woning zelf ook beter onderhouden en wanneer dit niet het geval is heeft meestal te maken met de financiële situatie van de bewoner. Doordat de koper financieel belang heeft bij een goed opleverniveau van de woning bij een eventuele verkoop heeft hij meer financiële druk om betrokken te zijn bij het goed onderhouden van zijn woning. Echter dat de financiële situatie van de koper veel invloed heeft op het onderhoud aan de woning blijkt uit onderzoek van (KEI Kenniscentrum, 2007), waar gedurende een periode van 15 jaar een groot aantal sociale huurwoningen zijn verkocht aan particulieren en huurders. Al dan niet door midden van koopvarianten waardoor bewoners de woning met korting konden kopen. De nieuwe eigenaren van de woningen behoren jaren later echter vaak nog steeds tot de sociaaleconomische doelgroep van de woningcorporatie. Hierdoor heeft een groot deel van de bewoners de financiële capaciteit niet om voldoende onderhoud aan de woning uit te (laten) voeren.

Voor de betrokkenheid bij de woning is er een duidelijk verschil tussen huurders en kopers, wel hangt deze betrokkenheid voor een belangrijk deel samen met de financiële capaciteit van de bewoner. Doordat de kopers vaker een breder sociaal en politiek netwerk hebben(Wetenschappelijk Instituut voor het CDA,2008) zouden zij op die manier ook betrokken zijn bij het beheer en onderhoud van de woonomgeving vanuit bijvoorbeeld buurtcommissies of via directer contact met de gemeente. Aan de andere kant blijkt er bij verkoop van huurwoningen door woningcorporaties dat de nieuwe kopers vaak meer gefocust zijn op het belang van de woning en wordt er minder betrokkenheid met de woonomgeving ervaren (Van der Steeg, & Ubink,2007). Ook uit onderzoek van SEV(2008) en het KEI Kenniscentrum (2007) blijkt dat de betrokkenheid van de bewoners bij de woonomgeving niet zo zeer bepaald wordt door de eigendomssituatie van de woning. Volgens het Kei Kenniscentrum hangt de

betrokkenheid van de bewoners bij de woonomgeving vooral af van de woonduur. Bij eenzelfde woonduur zijn er tussen huurders en kopers geen verschillen tussen de betrokkenheid bij de woonomgeving.

Bij de betrokkenheid bij de woonomgeving kan geconcludeerd worden dat de woonduur een belangrijk aspect voor de betrokkenheid tot de woonomgeving. Indirect is er dan ook een verband met de eigendomsverhouding van de woning. Immers is de gemiddelde woonduur gemiddeld bij een koopwoning hoger als bij een huurwoning. Aan de andere kant zou dit voor het gemeenschappelijk wonen betekenen dat deze door een lange samenwoonduur (de totale woonduur bij doorstroming binnen de woongemeenschap) een positief effect kan hebben op de betrokkenheid van de bewoners bij het beheer en onderhoud van de woonomgeving.

De betrokkenheid bij het beheer en onderhoud van de woning is wel degelijk afhankelijk van de eigendomssituatie, daarnaast kan een lager inkomen van de bewoner leiden tot lagere onderhoudsinspanningen, wanneer deze bijvoorbeeld toch een koopwoning aan kan kopen door middel van een koopvariant. Om een betere betrokkenheid bij de bewoners te stimuleren dient bij het aanbieden van koopvarianten rekening gehouden te worden dat de koper voldoende financiële capaciteit heeft om zowel de woning aan te kopen als deze te onderhouden.

De betrokkenheid bij het beheer en onderhoud van de woonomgeving is echter niet direct afhankelijk van de eigendomssituatie maar vooral van de (samen)woonduur. Doorstroming binnen de woongemeenschap kan er voor zorgen dat de betrokkenheid bij beheer en onderhoud van bewoners op een hoger niveau komt.

6.3 Sociale betrokkenheid

In de vorige paragrafen is uiteengezet welke gevolgen verschillende eigendomsconstructies hebben op de betrokkenheid van bewoners op het beheer en onderhoud van de woning en woonomgeving. In deze paragraaf wordt de sociale betrokkenheid bij het project onderzocht, als gevolg van deze verschillende eigendomsverhoudingen. Het is belangrijk om hierbij twee verschillende kaders te onderscheiden, enerzijds de sociale betrokkenheid bij de cluster of groep en anderzijds de sociale betrokkenheid bij de woongemeenschap als geheel. Binnen de woongemeenschap kan de omgang van de bewoners van de (woon)groep of cluster waarmee meer voorzieningen gedeeld worden namelijk duidelijk verschillen van de omgang met “andere bewoners” binnen de woongemeenschap. Naast de eigendomsverhouding wordt voor beide situaties ook naar de woonduur gekeken.

Zoals eerder gebleken is hebben kopers vaker een breder sociaal en politiek netwerk. Hierdoor zou wellicht een grotere sociale betrokkenheid binnen het wooncomplex mogelijk zijn. De vraag is echter of dit een effect heeft op de sociale controle binnen de groep of cluster. Verder is in eerdere analyses beschreven dat bij een woningtype met een hogere graad van gemeenschappelijkheid, de woning minder aantrekkelijk wordt om te kopen. Denk aan bijvoorbeeld aan een studentenkamer. Daarbij werd echter ook de kanttekening geplaatst dat voor bepaalde groepen mensen deze gemeenschappelijkheid juist op waarde wordt geschat. Wanneer dit laatste het geval is, kan men ook in woningtypen met een hogere gemeenschappelijkheidsgraad verwachten dat bewoners de woning zouden willen kopen. Wanneer een woning met een hogere gemeenschappelijkheidsgraad gekocht wordt, zou een mogelijke verklaring kunnen zijn dat deze gemeenschappelijkheid als belangrijk wordt ervaren en dat de sociale betrokkenheid van de bewoners daarbij hoger is.

Het eerder aangegeven sociaal en politieke bredere netwerk van kopers zou binnen de woongemeenschap een aanwijzing kunnen zijn voor een hogere sociale betrokkenheid. Uit gesprekken met consulenten blijkt verder dat de aanwezigheid van hoger opgeleiden, door participatie in bestuur en beheer, vaak belangrijk is bij de vorming van een goed werkende structuur voor de woongemeenschap. Wanneer gekeken wordt naar de intellectuele achtergrond zal blijken dat hoger opgeleiden vaker in de koopsector te vinden zijn als gemiddeld. Echter wil dit niet zeggen dat de sociale betrokkenheid binnen de woongemeenschap van kopers daarmee ook hoger ligt. Doordat de graad van gemeenschappelijkheid en de woonduur belangrijk zijn voor de overweging om een woning te kopen of te huren, zullen de woningen met een lage gemeenschappelijkheid relatief sneller aangekocht worden dan woningen met een hoge gemeenschappelijkheid. Zoals eerder aangegeven zou dit in geval van een hoge gemeenschappelijkheid iets kunnen zeggen over de betrokkenheid van de koper, echter bij een lagere gemeenschappelijkheid valt hieruit weinig te concluderen. Bovendien kan de betrokkenheid van bewoners zich echter op vele manieren uiten binnen het project. Over het

algemeen hebben cluster woningen en woongroepen een hogere graad van gemeenschappelijkheid. Hierdoor is de sociale betrokkenheid binnen deze groep vanzelfsprekend hoger. Maar op het niveau van de woongemeenschap ligt dit weer anders. Zo komt het regelmatig voor dat bewoners van woongroepen veel met elkaar doen maar weinig sociale betrokkenheid hebben bij de rest van de woongemeenschap. Daarnaast zijn bewoners van woningen met een lagere gemeenschappelijkheid juist vaak weer heel betrokken bij het project en haar activiteiten, maar ook aanwezig in commissies of het bestuur.

Naast de gemeenschappelijkheid van het woningtype is geconstateerd dat woningen waarbij de doorstroming hoger is, ook relatief minder aantrekkelijk zijn om te kopen. Deze doorstroming heeft ook gevolgen voor de sociale betrokkenheid van de bewoners. Althans op het niveau van de woongemeenschap. Zo ziet men terug dat bewoners die voor korte tijd binnen het project wonen (bijvoorbeeld in een woongroep) vaak minder betrokken zijn op projectniveau dan bewoners die langer blijven. (interviews met bewoners 2012). Aan de andere kant kan een lange (samen)woonduur verschillende resultaten hebben voor de betrokkenheid van bewoners. Zo ziet men sommige bewoners die al lang in een gemeenschappelijk project wonen heel actief zijn op project niveau, maar gaven andere bewoners aan dat het in de loop der jaren moeilijker is geworden om sociale contacten te onderhouden, te vernieuwen en ontwikkelpunten keer op keer bespreekbaar te maken. Woonduur en sociale betrokkenheid zijn dus ook afhankelijk van de doorstromingssnelheid van de overige bewoners van het project en de individuele bereidheid om zich telkens weer voor het aangaan van nieuwe contacten en ontwikkelpunten in te blijven zetten.

De sociale betrokkenheid is dus niet direct afhankelijk van de eigendomssituatie. Aan de hand van de combinatie van woonduur en een eigendomssituatie kan daarmee lastig een inschatting gemaakt worden van de sociale betrokkenheid van bewoners. Hoewel het kopen van de woning suggereert dat een bewoner van plan is zich aan het project te binden sluit dit niet uit dat een potentiële huurder dat niet is. De (samen)woonduur van bewoners heeft wel degelijk een effect op de sociale betrokkenheid van bewoners, dit uit zich echter op verschillende manieren in verschillende

6.4 Eigendom versus woonduur

Gebleken is dat de sociale betrokkenheid niet direct afhankelijk is van de eigendomssituatie. Ook voor de fysieke betrokkenheid bij de woonomgeving geldt dat deze niet direct afhankelijk is van de eigendomssituatie. Het (directe) effect van de keuze voor een betaalde eigendomssituatie is dus vooral van invloed op de fysieke betrokkenheid van de bewoner bij beheer en onderhoud van de eigen woning. Hierdoor dient bij aankoop van de woning voldoende aandacht gehouden worden met betrekking tot het verwachte onderhoud aan de woning. Dit om te voorkomen dat een woning betaalbaar wordt door het toepassen van een koopvariant met korting, maar het onderhoud voor de eigenaar niet betaalbaar is.

Aan de andere kant blijkt de woonduur een belangrijk aspect te zijn bij zowel de fysieke als sociale betrokkenheid bij de woning. Dit blijkt echter geen eenduidige factor te zijn. Een langere woonduur kan enerzijds leiden tot een hogere betrokkenheid, waar een te lange woonduur juist ook kan leiden tot minder betrokkenheid. Omdat de gemiddelde woonduur samenhangt met verschillende woonvormen en eigendomssituaties kan dit er toe leiden dat dit indirect een gevolg heeft op de fysieke en sociale betrokkenheid. Om de betrokkenheid van bewoners te kunnen verbeteren zou daarom verder onderzoek gedaan moeten worden naar de invloeden van de woonduur op de betrokkenheid van bewoners.



7 Evaluatie

7.1 Inleiding

Gemeenschappelijk wonen is een kleine maar belangrijke niche in de woningmarkt. In dit rapport waarin naar aanleiding van de problemen bij Centraal Wonen in Wageningen, onderzoek is gedaan naar eigendom en beheer van gemeenschappelijke wonen projecten, wordt deze woonvorm als volgt gedefinieerd:

Om van gemeenschappelijk wonen te spreken moeten de bewoners vrijwillig, uit eigen beweging, gekozen hebben voor een woonvorm waarbij minstens drie volwassenen, uit meer dan één kindershare, gemeenschappelijk gebruik maken van enkele of meerdere voorzieningen met een verhoogde sociale betrokkenheid binnen de groep of gemeenschap.

Zoals in Wageningen gesignaleerd is, blijkt toewijzing en doorstroming binnen gemeenschappelijk wonen projecten steeds problematischer te worden. Door de veranderende wet- en regelgeving wordt de toewijzing van huurwoningen binnen gemeenschappelijk wonen projecten ingeperkt. Het maximale inkomen waarbij een huishouden nog in aanmerking komt voor een sociale huurwoning is begrensd op €34.085. Vervolgens spelen stijgende huurprijzen een rol voor de betaalbaarheid van de woningen voor inkomens, welke nog wel in aanmerking komen voor deze sociale huurwoningen. Als laatste worden er problemen met de doorstroming gesignaleerd, deels ten gevolge van de toegankelijkheid en betaalbaarheid, deels ten gevolge van de woningdifferentiatie binnen deze complexen.

Centraal staat dan ook de vraag welke eigendom- en beheerconstructies het meest geschikt zijn om de toegankelijkheid zo goed mogelijk te verbeteren, zonder de betrokkenheid van bewoners te verminderen. Dit heeft geleid tot de volgende onderzoeksvraag:

Welke verschillende beheer en eigendom-constructies zijn er mogelijke binnen het gemeenschappelijke wonen en wat betekent dit voor de toegankelijkheid en betrokkenheid van verschillende typen huishoudens.

7.2 Verkenning van woonvormen en eigendom

Om inzicht hierin te krijgen is allereerst een typologie gemaakt van de verschillende vormen van gemeenschappelijk wonen. Hierbij zijn de volgende onderscheidende principes gehanteerd:

- zelfstandigheid
- gemeenschappelijkheid
- woonduur.

De belangrijkste onderscheiding is tussen zelfstandige en onzelfstandige woningen. De zelfstandige woningen zijn met alle basisvoorzieningen uitgerust in de eigen woning. Daarnaast zijn gemeenschappelijke voorzieningen in het complex aanwezig. Bij de onzelfstandige woningen worden een of meerdere basisvoorzieningen, zoals keuken of badkamer, met medebewoners gedeeld. De zelfstandige en onzelfstandige woningen zijn vervolgens weer onder te verdelen naar verschillende woonvormen, afhankelijk van de mate van gemeenschappelijkheid. Bij de ene woonvorm worden meer voorzieningen gedeeld als de ander. Het ene uiterste is een zelfstandige woningen met slechts enkele gemeenschappelijke voorzieningen en het andere uiterste is de leefgemeenschap met slechts één privé vertrek.

Als derde onderscheidend kenmerk is de gemiddelde woonduur gebruikt. Zo woont een huishouden gemiddeld vrij lang in een zelfstandige woning, terwijl een student meestal slechts kort in een studentenwoning woont.

Uiteindelijk zijn er 6 woonvormen te onderscheiden: de zelfstandige woning, de clusterwoning, de ClusterPlus woning, de woongroep, het studentenhuus en de leefgemeenschap.

7.3 Afstemming woonvormen, eigendom en beheer

Vervolgens zijn de verschillende eigendoms- en beheerconstructies onderzocht. Op de woningmarkt zijn er vier verschillende constructies te onderscheiden, profit huur, non-profit huur, profit koop en non-profit koop. Bij de non-profit constructies is een woningcorporatie betrokken en worden de kosten van het wonen betaalbaar voor de betreffende doelgroep.

Bij exploitatie onder profit condities worden marktconforme prijzen gehanteerd voor de huur of aankoop van een woning. In geval van non-profit huur is de huur gematigd omdat niet de maximaal redelijke huur gevraagd wordt waardoor deze woningen onder de huurtoeslag grens liggen. In het geval van non-profit koop wordt dit gerealiseerd in de vorm van koopvarianten waarbij, afhankelijk van de gekozen variant, een korting op de aanschaf van de woning, of de maandelijkse lasten geven wordt. Op basis van deze tweeledige verkenning kan de vraag beantwoordt worden welke van deze beheer - en eigendomsconstructie het best bij de verschillende typen van gemeenschappelijk wonen passen. Uitgangspunt hierbij is dat naarmate de graad van gemeenschappelijkheid stijgt en de gemiddelde woonduur daalt, het kopen van een woning minder verstandig is. Huren is dan de beste optie. Daarentegen is bij een lage graad van gemeenschappelijkheid en een lange gemiddelde woonduur de aankoop van de woning een mogelijke optie.

Het is echter goed om te beseffen dat het hierbij om een ideaaltypische situatie gaat. In de praktijk van het gemeenschappelijk wonen kunnen andere afwegingen gemaakt worden gebaseerd op positieve ervaringen met het gebruik en beheer van de gemeenschappelijke ruimten. Zal normalerwijze een huishouden minder snel privé willen investeren in een woonruimte als het gemeenschappelijk aandeel groter wordt, de ervaring in de praktijk kan ervoor zorgen dat de drempel om niet te investeren verminderd of verdwijnt.

Wel zal evenals in een normaal appartementencomplex met enkele gemeenschappelijke ruimten een vereniging van eigenaren nodig zijn om het beheer van het complex goed te regelen. Bij een goed beheer van gemeenschappelijke ruimtes is de vraag huren of kopen minder relevant of is zelfs een koopvariant een optie. De keuze voor een koopvariant kan bij twijfel over koop bij korte woonduur en of hoge graad van gemeenschappelijkheid of huur in de omgekeerde situatie een oplossing bieden. Bij deze variant is immers de investering in 'gemeenschappelijk privé eigendom' beperkt.

7.4 Toegankelijkheid en betrokkenheid

Vervolgens is gekeken naar de gevolgen van verschillende beheer en eigendoms-constructies voor de toegankelijkheid van verschillende typen huishoudens. Zoals eerder in het verslag gesteld spelen bij de mate van toegankelijkheid tot de woonvorm twee verschillende barrières een rol. Aan de ene kant is er een administratieve barrière, in de vorm van wet - en regelgeving. Aan de andere kant is er een economische barrière, in de vorm van de betaalbaarheid van de woning. Deze barrières zijn anders voor verschillende huishoudinkomens en verschillende eigendom situaties. Zo zorgt wetgeving ervoor dat inkomens boven de 34.085 euro geen goedkope sociale huurwoning toegewezen kunnen krijgen, terwijl een koop woningen voor mensen met een inkomen vanaf deze grens vaak niet betaalbaar is. Profit, commerciële huur kan een oplossing bieden. De toegankelijkheid van de huurwoning zou verbeteren als deze zowel als sociale en commerciële huur aangeboden zou kunnen worden. Het wisselen van sociale huurwoningen naar commerciële huurwoningen is een complexe zaak, maar als de gemiddelde woonduur lang genoeg is zou het de moeite waard kunnen zijn voor bepaalde woonvormen.

Door naast profit koop of huur, ook koopvarianten aan te bieden kan de woning toegankelijker worden voor diverse huishoudinkomens. Sociale huurwoningen zijn echter vaak niet beschikbaar als (non-profit) koopwoning, door de toekomstige bewoner meer keuzevrijheid te geven in de eigendomsconstructie, bijvoorbeeld door een "te woon" constructie toe te passen is de woning toegankelijker voor diverse huishoudinkomens. Hierdoor kan de woning, al dan niet onder voorwaarden, aangekocht worden wanneer er sprake is van een te hoog inkomen.

Wanneer er gebruik gemaakt kan worden van een koopvariant met korting wordt een groter deel van de woningmarkt toegankelijk gemaakt voor deze huishoudens, doordat er minder geld benodigd is om een woning te kunnen kopen. Onder de €34.085 is kopen geen optie en de koopvariant beperkt mogelijk. Hier is huren de meest voor de hand liggende optie.

Tot slot is onderzocht of het toepassen van verschillende eigendom- en beheerconstructies invloed heeft op de betrokkenheid van de bewoners. Deze betrokkenheid van de bewoners bij de woning en

woonomgeving bestaat uit de sociale betrokkenheid en de fysieke betrokkenheid (de betrokkenheid bij beheer en onderhoud). Gebleken is dat de sociale betrokkenheid niet direct afhankelijk is van de eigendomssituatie. Ook voor de fysieke betrokkenheid bij de woonomgeving geldt dat deze niet direct afhankelijk is van de eigendomssituatie. Het (directe) effect van de eigendomssituatie is vooral van invloed op de fysieke betrokkenheid van de bewoner bij beheer en onderhoud van de eigen woning. Om de betrokkenheid bij het beheer en onderhoud van de woning op peil te houden dient daarom bij het aanbieden van koopvarianten rekening gehouden dat de koper over voldoende middelen beschikt voor zowel de aankoop als het onderhoud van de woning. De betrokkenheid bij de woonomgeving is (mede) afhankelijk van de woonduur. In het geval van gemeenschappelijk wonen betreft de woonduur vaak de samenwoonduur binnen eenzelfde woongemeenschap. Om de betrokkenheid van bewoners te kunnen verbeteren zou meer inzicht verkregen moeten worden in de relatie tussen betrokkenheid, woonduur en samenwoonduur.

7.5 Sleutelrol non-profit constructies

De toegankelijkheid en betrokkenheid van vele gemeenschappelijk wonen projecten is verankerd in het non profit bestel. In het verleden had dit stelsel als doel om de woningen voor iedereen toegankelijk te maken. Nu dreigen deze slechts toegankelijk te worden voor de 'doelgroep' van de woningcorporatie. Er zijn echter voldoende mogelijkheden om de toegankelijkheid van de woningen voor de doelgroep van de woongemeenschappen te waarborgen. De woningcorporatie kan opnieuw een middel zijn om een gevarieerde doelgroep met verschillende inkomens toegang te geven tot woongemeenschappen, zonder haar eigen doelgroep uit het oog te verliezen. Door een combinatie van profit en non profit huur en koop voor één en dezelfde woning met een "te woon" constructie, is de mogelijkheid van een vrijwel optimale toegankelijkheid tot de woongemeenschap aanwezig.

Door toepassing van het "te woon" concept, waarbij gekozen kan worden voor een vorm van huur of koop, wordt de toegankelijkheid voor dergelijke sociale woningen veel groter. Voor de woningcorporatie kan de verkoop van een woning ook als een positief aspect gezien worden. Immers de woning wordt verkocht en het geld wat deze woning bij verkoop oplevert kan opnieuw in de sociale sector geïnvesteerd worden. Over het algemeen zijn de kopers van de woningen ook niet meer de sociale doelgroep van de woningcorporatie en door verkoop van de (door de koper bewoonde) woning voorkomt zij dat deze bewoner langer (lichtelijk) scheef zou blijven wonen. Anderzijds, wanneer de koper, welke niet langer de sociale doelgroep van de woningcorporatie is, verhuist uit een sociale huurwoning, dan komt deze sociale huurwoning weer ter beschikking voor een nieuwe huurder en kan deze vervolgens weer verhuurd wonen aan de sociale doelgroep. Bovendien komt ook hier weer geld ter beschikking voor nieuwe projecten door verkoop van de woning. Wanneer de woningcorporatie graag het beheer in het complex of de wijk houdt is een koopvariant nog steeds mogelijk door het toepassen van terugkoopregelingen. Hierdoor kan de woningcorporatie de woning bij verkoop weer terug in haar bezit krijgen.

7.6 Aanbevelingen verder onderzoek

In dit onderzoek is vooral gekeken naar de mogelijkheden en zwaarwegende aspecten welke aan bod komen bij de keuze voor een beheer en eigendom constructie. In de praktijk komt het voor dat voor de verschillende woonvormen verschillende doelgroepen aangetrokken worden, waarvoor een bepaalde menging tussen deze eigendomssituaties gewenst kan zijn. Echter omdat bij gemeenschappelijk wonen er veel verschillen ontstaan met de reguliere woningmarkt vanwege de hoge graad van gemeenschappelijkheid is het waarschijnlijk dat deze verhoudingen tussen koop en huurwoningen zich dan ook anders zullen gedragen. Om te achterhalen op welke manier een goede menging van eigendomsvormen de doelgroep van deze nichemarkt optimaal kan bedienen is verder onderzoek benodigd naar de karakteristieken, wensen, capaciteiten en mogelijkheden van deze doelgroep. Bij gemeenschappelijk wonen komt er relatief veel doorstroming voor, wanneer de gemiddelde woonduur korter wordt is het financieel minder interessant om te kopen, het verhuizen wordt dan te duur vanwege de bijkomende kosten. Een manier om deze barrière te verkleinen is door de bijkomende kosten te verminderen. De overdrachtsbelasting is hierbij een belangrijk element. Het verminderen van de overdrachtsbelasting bij het intern verhuizen binnen hetzelfde complex zou een grote stap kunnen betekenen voor het verbeteren van de doorstromingsmogelijkheden van en naar

koopwoningen binnen een woongemeenschap. Verder onderzoek naar mogelijkheden op dit gebied zouden dit kunnen verhelderen.

Uit het onderzoek blijkt verder dat de sociale betrokkenheid en voor een deel de fysieke betrokkenheid van huishoudens weinig samenhang heeft met de eigendomssituatie, maar dat hierbij de woonduur wel van belang is. Omdat niet alleen de woonduur maar juist ook de samenwoonduur binnen de woongemeenschap een belangrijke factor is bij het gemeenschappelijk wonen is het interessant om te onderzoeken hoe de betrokkenheid van bewoners samenhangt met de samenwoonduur, of juist de wens om langer samen te willen wonen. Het beter begrijpen van deze samenhang zou ervoor kunnen zorgen dat het gezamenlijk wonen vanuit deze beide punten verder gestimuleerd kan worden bij bewoners.

7.7 Tot slot

Met deze kennis in het achterhoofd kan gekeken worden naar de toekomst van gemeenschappelijk wonen. Nu de individualisering op (of over) zijn hoogtepunt lijkt te zijn, zal in de toekomst de vraag naar woningen met meer gemeenschappelijkheid onverminderd blijven bestaan en waarschijnlijk toenemen.

Met het oog op de vergrijzing kan verder verwacht worden dat de interesse voor gemeenschappen voor ouderen toe zal nemen en zal de “silver economy” daarmee een impuls zijn voor het ontwikkelen van nieuwe woongemeenschappen gericht op ouderen.

Omdat grotere woongemeenschappen kunnen functioneren als een soort ‘micro woningmarkt’ is het zaak dat ook in de toekomst de diversiteit binnen de woongemeenschap voldoende is om een wooncarrière en voldoende doorstroming binnen de woongemeenschap mogelijk te maken.

Hoe dan ook, de kleine maar belangrijke niche ‘gemeenschappelijk wonen’ zal ook in de toekomst een waardevolle aanvulling blijven in het pallet van woon- en beheer vormen. Gezien de sleutelrol die de woningcorporatie tot nog toe gespeeld heeft, is het duidelijk dat deze in de toekomst onverminderd een belangrijke partner bij het gemeenschappelijk wonen zal zijn.

8 Bronvermelding

8.1 Literatuur

8.1.1 Publicaties

- Aalbers, M. (2003) Redlining in Nederland: oorzaken en gevolgen van uitsluiting op de hypotheekmarkt. Aksant: Amsterdam.
- Asser, C. (2008) Zakenrecht, Eigendom en beperkte rechter. Kluwer: Deventer.
- Bruggeman, E.M. (2006) Praktijkboek koop-/aannemingsovereenkomst. IBR: 's-Gravenhage
- Bruijsten, C. & Ros, E. W. & Nijkneuter, E. (2012) VPB-Gids: Handleiding voor adviseurs en ondernemers voor de aangifte VPB. Kluwer: Deventer
- Centraal Planbureau (CPB) (2006), Economische effecten van aanpassing fiscale behandeling eigen woning. 's-Gravenhage: Centraal Planbureau
- Van Delft, W.E. (2012) De Woonvereniging. Hekkelman, advocaten en notarissen: Nijmegen
- Dogge, P.J.C., & Smeets, J.J.A.M. (2007). de keuzestad. In J.J.A.M. Smeets (red.) Trudo lanceert 11 x 040 (pp. 27-45). Eindhoven: Trudo
- Jansen, H.A.M. (1990) Woongroepen in Nederland. Rotterdam: Erasmus Universiteit.
- Kesler, B. (1991). CW in Nederland: Een onderzoek naar de bewonerservaringen en sociaal ruimtelijke voorwaarden. Proefschrift. Wageningen: Grafisch Service Centrum LUW.
- Gemeente Leeuwarden(2012) Krapte op de sociale woningmarkt. Leeuwarden: Gemeente Leeuwarden.
- Nijkeuter, E. (2011)Hongaarse overdrachtsbelasting in infractieprocedure volgens advocaat generaal niet in strijd met EU-recht. Nederlands Tijdschrift voor Fiscaal Recht (2011) (12),25-33.
- Obvion NV (2011) Algemene voorwaarde Startersrenteregeling. Heerlen: Obvio NV.
- Op maat (2008) Koopgarant: de maat voor verkoop met een missie. Amersfoort: Op maat
- Rijksoverheid (2011) Woonvisie. Den Haag: Ministerie van Buitenlandse zaken en Koninkrijksrelaties.
- Quirijn, P. (2011), Complex gemeng complex. Afstudeerscriptie.Eindhoven: Technische Universiteit Eindhoven.
- SEV (2008). Een eigen huis, een beter leven? Rotterdam: SEV.
- SEV (2012). Huren op maat. Rotterdam: SEV
- Van der Steeg, T., & Ubink, M. (2007) Niet alleen stoeptegels vervangen. Aedes-magazine, 2007 (23),68-71.
- Strik, S.A.W.J. (2012) Commentaar van de commissie wetsvoorstellen van de NOB. De Nederlandse Orde van Belastingadviseurs (NOB): Amsterdam.
- Stut consult (2005) Samen Wonen Samen Kopen: gemeenschappelijk eigendom van woonruimte. Stut consult: Nijmegen
- Trudo (2005) Slimmer kopen: Feiten en spelregels. Eindhoven: Trudo
- Verschuren, P., & Dorewaard, H. (2007) Het ontwerpen van een onderzoek. Den Haag: Lemma.
- Weggemans, T. (1990). De regels van de woongroep. Proefschrift. Tilburg: Tilburg University press.
- Wetenschappelijk instituut voor het CDA (2008) De woningmarkt in beweging. Den Haag: Wetenschappelijk instituut voor het CDA.
- Woonbond (2010), Onderzoek Huurbeleid van de corporaties in Nederland. Amsterdam: Woonbond.
- Woonbron (2010(1)) Te Woon: Koopcomfort. Rotterdam: Triant
- Woonbron (2010(2)) Te Woon: Verkoop Koopgarant, Koopcomfort of MGE. Rotterdam: Triant

8.1.2 Wet- en Regelgeving

- Besluit 1 juli 2005 houdende bepalingen Besluit beheer sociale huursector (BBSH) , 18 november 2010.

- Wet 3 sept 2009 houdende bepalingen Erfpacht of ondererfpacht, Inkomstenbelasting, eigenwoningregeling, 2 november 2009, BWBR0026751.
- Wet 3 sept 2009 houdende bepalingen Belang bij de waardeontwikkeling, Inkomstenbelasting, eigenwoningregeling, 2 november 2009, BWBR0026751.
- Wet 3 sept 2009 houdende bepalingen Kosten van groot onderhoud niet aftrekbaar, Inkomstenbelasting, eigenwoningregeling, 2 november 2009, BWBR0026751.
- Wet 3 sept 2009 houdende bepalingen Kosten van groot onderhoud niet aftrekbaar, Inkomstenbelasting, eigenwoningregeling, 2 november 2009, BWBR0026751.
- Wet 31 januari 2012 houdende bepalingen Tijdelijke regeling diensten van algemeen economisch belang toegelaten instellingen volkshuisvesting (tijdelijke regeling DAEB), 31 januari 2012 ,BJZ2010028548.

8.1.3 Internet

- Boon, R.J.M., & Bakker, P.J.J. (2011) Inkomensgrenzen voor de toewijzing van sociale huurwoningen. Binnengehaald 30 Mei 2012 van <http://www.gemeenschappelijkwonen.nl/doc/FGWaanministervanBKZjan2011.pdf>
- FGW. (2012) Enkele getallen over gemeenschappelijk wonen. Binnengehaald 15 april 2012 van <http://www.gemeenschappelijkwonen.nl/gw-in-cijfers>
- Jonckheere, L., & Kums, R., & Maelstaf, H., & Maes, T. (2010) Samenhuizen in België: waar staan we, waar gaan we. Binnengehaald 10 Mei 2012 van <http://www.kbs-frb.be/uploadedFiles/KBS-FRB/Files/Verslag/Rapport%20vzw%20Samenhuizen.pdf>.
- Kei kenniscentrum, (2007) Lelystad, Atol/Zuiderzeewijk. Binnengehaald 12 augustus 2012 van <http://www.kei-centrum.nl/pages/27682/Lelystad-AtolZuiderzeewijk.html>
- Limburg, M. (2012) Binnenlandsbestuur: Spies stopt met 'huur op maat' . Binnengehaald 20 september 2012 van <http://www.binnenlandsbestuur.nl/ruimte-en-milieu/nieuws/spies-stopt-met-huur-op-maat.3675346.lynkx>
- LVCW. (2009) Over centraal wonen. Binnengehaald 30 mei 2012 van <http://www.lvcw.nl/folder.pdf>
- Gemeente Nijmegen, (2012). Effecten wetsvoorstel kooprecht. Binnengehaald 12 augustus 2012 van <http://www2.nijmegen.nl/content/1314745/besluitronde>
- SEV. (2006) SEV-Expertmeeting: "verdient het coöperatief eigendom in Nederland een nieuw leven?". Binnengehaald 12 augustus 2012 van http://www.sev.nl/nieuws/nieuws.asp?code_nws=1193

8.2 Geïnterviewde personen

8.2.1 Geïnterviewde bewoners

Voor dit onderzoek zijn vele personen in verscheidene projecten geïnterviewd. Vanwege hun privacy worden ze niet in dit rapport vermeld.

8.2.2 Geïnterviewde experts

P. Sturkenboom	(STUT consultancy)
E. ten Hagen	(Bouwen met Mensen)
P. Bakker	(Voorzitter LVCW)
B. Gevonden	(medeoprichter stichting Thedingsweert)
B. Smits	(directeur WBVG)
M. Gorlach	(manager verhuur woningstichting Wageningen)
R. Koenen	(manager vastgoed woningstichting Wageningen)
I. Schrijver	(woonconsulent woningstichting Wageningen)
K. van der Valk	(BuildingCommunity)

8.3 Onderzochte case studies

Woongemeenschap	Locatie
Centraal Wonen "Het Punt"	Wageningen
Centraal Wonen "t Binnenveld"	Wageningen
Centraal Wonen "De Wonenwijn"	Ede
Centraal Wonen "de Lismortel"	Eindhoven
"Thedingsweert"	Tiel
"De Zonnespreng"	Driebergen
"Woonderij Eos"	Zutphen
"WoonKollektief"	Purmerend



9 Bijlagen

Bijlage A

Brondocument: Typen gemeenschappelijk wonen, samenhuizen (2010).

Types Gemeenschappelijk Wonen woongemeenschap, habitat collectif (B), intentional community, collaborative community (US, UK), wohnprojekt (D)					
autonome privé-woonsten + gemeenschappelijke delen		privé kamers in een grote woonst			
gedeelde ruimte beperkt :	gedeelde ruimte uitgebreid :	huishouding ten dele samen	huishouding volledig samen		
tuin, garages, wasplaats, en eventueel clubhuis, werkatelier, ...	tuin, garages, wasplaats, ... maar ook eetzaal, keuken, zithoek, speelkamer, hobbyruimte, werkatelier, logeerkamers, e.a. ...	meestal 3 tot 8 units vaak maaltijden samen	meestal meer dan 8 units meeste maaltijden samen		
<div style="border: 1px solid black; border-radius: 10px; padding: 5px; text-align: center;">Centraal wonen</div> centraal wonen (B, NL) habitat groupé (B), self-developed condominium (US), atrium-siedlung (D), ... tweewoonst : duo-wonen, kangoeroe wonen, homeshare (US), ...	<div style="border: 1px solid black; border-radius: 10px; padding: 5px; text-align: center;">Cohousing</div> cohousing (B, US, UK), centraal wonen (NL), co-voisinage (FR), cohabitat (CA), boffaelleskaeber (DK), kollektivhus (S), boligbyggelag (N) kibbutz (ISR), ...	<div style="border: 1px solid black; border-radius: 10px; padding: 5px; text-align: center;">Woongroep</div> woongroep (B, NL), friends-wonen (B, NL), co-location (B, F), share house (US), woingrouppe (D), ... tijdelijk : <div style="border: 1px solid black; border-radius: 10px; padding: 5px; text-align: center;">Gemeenschaps- huis</div> gemeenschapshuis (B), student coop (US), ...	<div style="border: 1px solid black; border-radius: 10px; padding: 5px; text-align: center;">Leef- gemeenschap</div> leefgemeenschap (B, NL) commune (B, US), communauté (B, F), ... spiritueel : klooster, abdij, begijnhof ...		
← ← lossier		gemeenschappelijkheid		dichter → →	
(ruimtes, voorzieningen, activiteiten, ...)					

Bijlage B

Brondocument: Brondocument bereikbaar woningaanbod (Dogge & Smeets, 2007)

Tabel 4. Bereikbaar aanbod in omvang en kwaliteit per inkomensklasse

Bron: SRE, 2006

	Bruto jaarinkomen (euro)						
	30.000	40.000	50.000	60.000	70.000	80.000	80.000
Omvang aanbod:							
Aantal woningen	19	435	1158	1596	1736	1805	1897
% van het aanbod	1%	23%	61%	84%	92%	95%	100%
Woonvorm:							
Appartement	95%	77%	46%	38%	36%	35%	33%
Eengezinswoning	5%	23%	54%	62%	64%	65%	67%
Ontsluiting:							
Benederwoning	21%	9%	6%	5%	4%	4%	4%
Bovenwoning	5%	3%	3%	2%	2%	2%	2%
Galerijflat	27%	15%	9%	8%	7%	7%	7%
Hoekwoning	–	1%	8%	12%	13%	13%	13%
Maisonnette	–	3%	4%	3%	3%	3%	2%
Portiekflat	42%	46%	24%	20%	20%	19%	19%
Tussenwoning	5%	22%	45%	49%	49%	49%	48%
Tweeondereenkap	–	1%	1%	1%	2%	3%	4%
Vrijstaande woning	–	–	–	–	–	–	1%
Kamertal:							
1	67%	4%	2%	1%	1%	1%	1%
2	33%	31%	13%	10%	10%	9%	9%
3	–	34%	25%	23%	23%	22%	22%
4	–	21%	29%	30%	28%	30%	28%
5	–	9%	24%	28%	28%	28%	28%
6	–	1%	6%	8%	9%	9%	9%
7	–	–	1%	–	1%	1%	2%
8	–	–	–	–	–	–	1%
Woonoppervlakte:							
<60	79%	17%	6%	5%	4%	4%	4%
60-80	5%	27%	14%	10%	9%	9%	9%
80-100	11%	34%	25%	21%	20%	19%	18%
100-120	5%	16%	27%	28%	26%	26%	24%
120-140	–	5%	19%	22%	24%	24%	23%
140-160	–	1%	7%	11%	12%	13%	14%
160-180	–	–	2%	3%	4%	4%	5%
>180	–	–	–	–	1%	1%	3%
Bouwjaar:							
< 1945	23%	18%	19%	18%	18%	18%	19%
1946-1959	8%	21%	18%	16%	16%	16%	16%
1960-1969	15%	30%	30%	26%	24%	25%	23%
1970-1979	46%	24%	21%	20%	21%	20%	20%
1980-1989	8%	5%	9%	12%	12%	12%	12%
1990-2005	–	2%	3%	8%	9%	9%	10%

Bijlage C

Brondocument: FGW, enkele getallen over gemeenschappelijk wonen (2012)



Gemeenschappelijk Wonen

Nieuws

Inkomenstoets en GW

Adressen van

Woongemeenschappen

GW op de kaart

GW in cijfers

Communities addresses

Vraag & Aanbod Woonruimte

Handreiking

gemeenschappelijk wonen

Gemeenschappelijk Wonen van

Allochtonen Ouderen

Draaiboek voor het ontwikkelen

van een project

Zoeken in de FGW Kennisbank

Advies, Begeleiding &

Ondersteuning

Overige Adressen & Links

Internationaal

Over GW op Internet

Gemeenschappelijkwonen.org

GW dag op Internet

Onderzoek

Enkele getallen over gemeenschappelijk wonen

In Nederland zijn meer dan **10.000 woongemeenschappen** in de diverse vormen. En elk jaar, schatten wij, komen er 100 bij. Er zijn natuurlijk ook woongemeenschappen die opgeheven worden, maar dat zijn er beslist minder dan er bij komen.

N.B. De cijfers die hieronder worden genoemd gaan **alleen** over woongemeenschappen **waar wij gegevens van hebben**. Dat is dus maar een klein deel van het geheel.

Aantal woongemeenschappen bij FGW bekend	619
Aantal gerealiseerde woongemeenschappen	531
Aantal woongemeenschappen in oprichting	88
Aantal centraalwonen projecten	90
Aantal woongemeenschappen van ouderen	288
Aantal woonwerkgemeenschappen	40
Aantal eco woongemeenschappen	16
Aantal woongroepen	31
Aantal multiculturele woongemeenschappen	46

Met de term 'woongroep' hierboven wordt bedoeld: een groep mensen die samen een (groot) pand bewoont en de meeste voorzieningen als keuken e.d., deelt. Woongroepen van ouderen, waarbij elk huishouden doorgaans alle voorzieningen heeft, vallen in dit overzicht onder 'woongemeenschappen van ouderen'.

Als je meer van soortgelijke informatie over gemeenschappelijkwonen.org hebt, meld het ons svp: info@gemeenschappelijkwonen.nl

16 October 2012

© Federatie Gemeenschappelijk Wonen



Wageningen UR, Wetenschapswinkel
Postbus 9101
6700 HB Wageningen
T (0317) 48 39 08
E wetenschapswinkel@wur.nl

www.wageningenur.nl/wetenschapswinkel

Wageningen UR (University & Research centre) ondersteunt met de Wetenschapswinkel maatschappelijke organisaties als verenigingen, actiegroepen en belangenorganisaties. Deze kunnen bij ons terecht met onderzoeksvragen die een maatschappelijk doel dienen. Samen met studenten, onderzoekers en maatschappelijke groepen die hiervoor zelf de middelen niet hebben, maken wij inspirerende onderzoeksprojecten mogelijk.

