



Rapport

## **Woonlasten omlaag: Centraal Wonen Wageningen voor iedereen**

**Een studie naar de mogelijkheden om de woonlasten te verlagen zodat Centraal Wonen Wageningen bereikbaar is voor alle inkomensgroepen**

Annelies Lammers

177

## **Woonlasten omlaag: Centraal Wonen Wageningen voor iedereen**

Een studie naar de mogelijkheden om de woonlasten te verlagen zodat Centraal Wonen Wageningen bereikbaar is voor alle inkomensgroepen

Publicatienummer 177

Annelies Lammers

Wageningen, april 2001

Bewonersvereniging Centraal Wonen  
Wageningen (CW Het Punt)  
Leeuweriksweg 144  
6708 LM Wageningen

De Bewonersvereniging Centraal Wonen Wageningen is in 1985 opgericht en is de vereniging van alle bewoners van het centraal-wonen-project "Het Punt" in Wageningen. Een van de hoofddoelstellingen van de vereniging is "het stichten, beheren en gebruiken van een woongemeenschap met gemeenschappelijke voorzieningen". Daarbij stelt de vereniging zich tevens ten doel dat die woongemeenschap toegankelijk is voor iedereen.

Leerstoelgroep Economie van  
Consumenten en Huishoudens  
Departement Maatschappijwetenschappen  
Wageningen UR  
Hollandseweg 1  
6706 KN Wageningen  
tel. 0317-485455  
fax 0317-485373

De leerstoelgroep Economie van Consumenten en Huishoudens is onderdeel van het departement Sociale Wetenschappen van Wageningen UR. Vanuit de leerstoelgroep wordt onderwijs verzorgd op het gebied van de micro-economie, in het bijzonder die van huishoudens, algemene en de regionale economie. Het onderzoek dat wordt verricht heeft eveneens betrekking op deze terreinen. Regelmatig wordt onderzoek verricht in opdracht van derden.

Wetenschapswinkel  
Stafafdeling Onderzoekstrategie  
Postbus 9101  
6700 HB Wageningen  
0317 - 484661  
info: [www.wur.nl/wewi](http://www.wur.nl/wewi)  
e-mail: [wetenschapswinkel@alg.kb.wau.nl](mailto:wetenschapswinkel@alg.kb.wau.nl)

De Wetenschapswinkel is onderdeel van de Stafafdeling Onderzoekstrategie van Wageningen UR. Organisaties die niet beschikken over middelen om onderzoek te laten uitvoeren kunnen hier aanvragen indienen. De Wetenschapswinkel bemiddelt en stelt eventueel financiën beschikbaar. De aanvragen moeten passen in het centrale thema van Wageningen Universiteit: landbouw, milieu, natuur en voeding.

W 120772

Colofon

**Woonlasten omlaag: Centraal Wonen Wageningen voor iedereen**

Een studie naar de mogelijkheden om de woonlasten te verlagen zodat Centraal Wonen Wageningen bereikbaar is voor alle inkomensgroepen

Annelies Lammers

Leerstoelgroep Economie van Consumenten en Huishoudens

Wetenschapswinkel Wageningen Universiteit en Researchcentrum, rapportnummer 177

ISBN: 90 - 6754 - 637 - 2

Omslag: Bas Holtzer  
Druk: Grafisch Service Centrum van Gils B.V.  
Prijs: fl. 15,00

## Voorwoord

In Wageningen bestaat sinds 1985 een centraal-wonen-project. In dit relatief grote centraal-wonen-project - in de wandeling CW 'Het Punt' genaamd - wonen ongeveer 75 volwassenen en 50 kinderen samen. Door de aanwezigheid van een aantal gemeenschappelijke voorzieningen is het voor deze bewoners mogelijk om intensief sociale contacten te onderhouden en om, indien nodig, elkaar hulp te bieden met behoud van ieders zelfstandigheid. Ook kan men tijdelijke opvang aanbieden en zijn de condities aanwezig voor bewoning door gehandicapten. Omdat de bewoners het belangrijk vinden dat het project toegankelijk is voor iedereen, streeft de bewonersvereniging er ook naar dat het project toegankelijk is voor de lagere inkomensgroepen. Door algemene maatschappelijke ontwikkelingen en ontwikkelingen bij de eigenaar van het complex, De Woningstichting, zoals een verzakelijking in het beleid, is de status van het centraal-wonen-project langzaam verschoven van een speciaal wooncomplex naar een regulier wooncomplex. Dit betekent dat de huurprijzen dusdanig zijn toegenomen dat het project een 'luxe woonvorm' is geworden en voor mensen in de lage inkomensgroepen niet langer bereikbaar is. Om te zoeken naar mogelijke oplossingsperspectieven voor dit probleem is binnen de vereniging de werkgroep 'Woonlasten' opgericht. Deze werkgroep heeft bij de Wetenschapswinkel van Wageningen Universiteit en Researchcentrum geïnformeerd naar de mogelijkheden voor een studie naar perspectieven die een oplossing zouden kunnen bieden voor het probleem van de hoge woonlasten. De werkgroep was vooral benieuwd naar ervaringen die bij andere woonprojecten zijn opgedaan.

De Wetenschapswinkel heeft naar aanleiding van het verzoek van de werkgroep 'Woonlasten' van de Bewonersvereniging Centraal Wonen Wageningen Jan Rouwendal van de leerstoelgroep Economie van Consumenten en Huishoudens van Wageningen UR benaderd. De leerstoelgroep zag in de vraag voldoende aanleiding om een korte studie naar deze problematiek te verrichten. Annelies Lammers is bereid gevonden om het onderzoek uit te voeren. Met veel enthousiasme en inzet heeft zij informatie verzameld middels literatuurstudie, interviews en het afspeuren van het internet. Dit heeft geresulteerd in het onderhavige rapport.

Naast de inhoudelijk begeleiding door Jan Rouwendal van de leerstoelgroep Economie van Consumenten en Huishoudens, is Annelies Lammers terzijde gestaan door een begeleidingscommissie waarin behalve de onderzoeker van de betreffende leerstoelgroep ook Fred Mutsaers, Laura van Schöll en Hugo de Groot van de Bewonersvereniging Centraal Wonen Wageningen en Jantsje van Loon van de Wetenschapswinkel Wageningen UR zitting hadden.

De studie is gefinancierd door de Bewonersvereniging Centraal Wonen Wageningen en het Onderzoeksfonds van de Wetenschapswinkel Wageningen UR.

Graag willen we alle informanten hartelijk bedanken voor hun waardevolle bijdrage.

Jan Rouwendal, Leerstoelgroep Economie van Consumenten en Huishoudens  
Wageningen UR

Fred Mutsaers, Laura van Schöll, Hugo de Groot, Bewonersvereniging Centraal Wonen  
Wageningen

Jantsje van Loon, Wetenschapswinkel Wageningen UR

	Evenwichtige verdeling van de woningruimten	14
3.7	Zeggenschap	15
3.8	Koopsubsidie	15
3.9	Rechtsvormen bij Centraal Wonen projecten	16
	(Woon)vereniging	16
	Coöperatie of de Coöperatieve Vereniging	16
	Vereniging van Eigenaren (VvE) bij het	
	Appartementsrecht	16
	Stichting	17
3.10	Samenvatting en conclusies	17
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>Oplossingsrichtingen</b>	<b>19</b>
4.1	Inleiding	19
4.2	Informatieverzameling en vertaling in oplossingen	19
4.3	De mogelijke oplossingen in schema	19
	Het schema	20
	Uitwerking varianten	20
	Schema mogelijke varianten ter verlaging woonlasten	21
4.3.1	Huurvarianten	24
	Variant 1	24
	Variant 2	24
	Variant 3	25
	Variant 4	27
	Variant 5	27
	Variant 6	28
	Variant 7	29
4.3.2	Koopvarianten	29
	Variant 8	29
	Variant 9	32
4.3.3	Tussenvormen	34
	Koopsubsidie en fiscale aftrek: Tussenvormen	35
	Variant 10	35
	Variant 11	36
	Variant 12	37
	Variant 13	38
	Variant 14	38
	Variant 15	38
	Variant 16	39
	Variant 17	39
4.4	Samenvatting	39
<b>Hoofdstuk 5</b>	<b>Conclusies en aanbevelingen</b>	<b>41</b>
5.1	Conclusies	41
5.2	Aanbevelingen voor het vervolg	41
	Aandachtspunten m.b.t. CWW	41
	Aandachtspunten m.b.t. het individuele lid	42
	Aandachtspunten m.b.t. woonlasten	42
	Aandachtspunten m.b.t. het besluitvormingsproces	43
	<b>Literatuurlijst</b>	<b>45</b>
	<b>Internetverwijzingen</b>	<b>47</b>
<b>Bijlage 1:</b>	<b>Lijst van geraadpleegde instanties en verenigingen</b>	<b>49</b>

## Samenvatting

Centraal Wonen Wageningen (CWW) is opgericht in 1985. Het project bestaat uit 43 woningen, 15 wooneenheden en diverse projectvoorzieningen. Er wonen ongeveer 75 volwassenen en 50 kinderen. De bewoners huren hun woonruimte van de woningbouwcorporatie 'De Woningstichting'. Het project kent een bewonersvereniging met als doel: *de realisatie van een woonproject met gemeenschappelijke voorzieningen om uitbreiding van sociale contacten en onderlinge hulp mogelijk te maken voor een heterogene bewonersgroep met behoud van zelfstandigheid.*

Bij de oprichting was CWW toegankelijk voor alle inkomensgroepen. Onder andere door veranderingen in het huur- en huursubsidiebeleid, de verzelfstandiging en verzakelijking van de corporatie zijn de huurprijzen van een aantal woningen gestegen tot boven de 'huursubsidiegrenzen'. Daarnaast zijn er door de Gemeente Wageningen per woning minimale en maximale inkomensgrenzen gesteld. Huishoudens met lagere inkomens kunnen hierdoor alleen nog maar voor 2-kamerwoningen en een deel van de 3-kamerwoningen bij CWW terecht.

Hoewel het project gestart is binnen de kaders van de sociale woningbouw is hetzelfde project nu een 'luxe woonvorm' geworden en niet meer toegankelijk voor alle inkomensgroepen. Om na te gaan wat de mogelijkheden zijn om de woonlasten omlaag te brengen is een inventariserende studie verricht met als probleemstelling:

*Hoe kunnen de woonlasten worden verminderd zodat Centraal Wonen Wageningen ook bereikbaar is voor de lagere inkomensgroepen? Hoe kan in dit kader de zeggenschap over de toegankelijkheid worden vergroot?*

Naast bestudering van de literatuur betreffende de regelgeving is de situatie in Wageningen in beeld gebracht. Daarnaast zijn middels (telefonische) interviews en informatie op internet en in de literatuur ervaringen en oplossingen bij andere CW-projecten en nieuwe vormen van huren en kopen geïnventariseerd.

De verzamelde informatie over regelgeving, de situatie in Wageningen en de ervaringen en oplossingen elders zijn vervolgens gekoppeld om oplossingsrichtingen te formuleren.

Uit het onderzoek is gebleken dat er vele oplossingsrichtingen mogelijk zijn voor CWW. In dit rapport zijn 17 mogelijkheden beschreven en worden praktijkvoorbeelden gegeven. De mogelijkheden zijn ondergebracht in 3 rubrieken:

1. Huurvarianten;
2. Koopvarianten;
3. Tussenvormen.

Bij de eerste rubriek blijft CWW een huurproject, bij de tweede worden de woningen gekocht en bij de laatste wordt de woning bijvoorbeeld voor een deel gekocht en voor een deel gehuurd.

Op de vraag welke variant de beste oplossingen voor de problematiek biedt, is geen eenduidig antwoord te geven. Er zijn veel aspecten die moeten worden afgewogen. Iedere keuze levert immers voor- en nadelen op voor: CWW als project, de individuele bewoner, de woonlasten, de toegankelijkheid van het project en het proces om de variant te realiseren. Een aantal factoren die in de beoordeling moeten worden meegenomen, zijn in dit rapport als 'aandachtspunten' opgenomen. Bij de keuze die CWW zal maken, zijn tevens de corporatie 'De Woningstichting' en mogelijk de Gemeente Wageningen belangrijke partijen.

# Hoofdstuk 1 Inleiding

## 1.1 Achtergronden en de opdrachtgever

De laatste 25 jaar zijn er in Nederland diverse Centraal Wonen projecten opgericht. Centraal Wonen (CW) is een vorm van gemeenschappelijk wonen waarbij bewoners bewust kiezen om bij elkaar te wonen, en waarbij de huishoudens over een zelfstandige woning of wooneenheid beschikken en tevens gemeenschappelijke voorzieningen en ruimten met elkaar delen. Er bestaan zowel huur, koop als gemengde CW-projecten. Huurprojecten waarbij de woningen worden gehuurd van een woningbouwcorporatie vormen de hoofdmoot ([www.lvcw.nl](http://www.lvcw.nl)).

Centraal Wonen Wageningen (CWW), waarvoor het onderzoek is uitgevoerd, is opgericht in 1985. Het project bestaat uit 43 woningen, 16 wooneenheden en diverse projectvoorzieningen. Er wonen ongeveer 75 volwassenen en 50 kinderen. De bewoners huren hun woonruimte van de woningbouwcorporatie 'De Woningstichting'. Het project kent een bewonersvereniging met als doel: *De realisatie van een woonproject met gemeenschappelijke voorzieningen om uitbreiding van sociale contacten en onderlinge hulp mogelijk te maken voor een heterogene bewonersgroep met behoud van zelfstandigheid.*

Ook is er plaats voor tijdelijke opvang van mensen (begeleid wonen.) In de statuten van de vereniging is opgenomen dat zij zich zal inzetten voor de *toegankelijkheid* van het project voor alle inkomensgroepen.

In de planfase is veel aandacht besteed aan het bewerkstelligen van de toegankelijkheid voor alle inkomensgroepen. De huurprijzen lagen, bij de start van het project, binnen de grenzen van het huursubsidiebeleid. Bewoners met een lager inkomen konden op die manier toch in een wat duurdere woning terecht doordat zij van het Rijk subsidie ontvingen (CCW, 2000).

Door veranderingen in het huur- en huursubsidiebeleid, de verzelfstandiging en verzakelijking van de corporatie etc. zijn de huurprijzen van een aantal woningen gestegen tot boven de huursubsidiegrenzen. Daarnaast zijn er door de Gemeente Wageningen per woning minimale en maximale inkomensgrenzen gesteld. Huishoudens met lagere inkomens kunnen hierdoor alleen nog maar voor 2-kamerwoningen en een deel van de 3-kamerwoningen bij CWW terecht. Huishoudens met hogere inkomens komen juist niet in aanmerking voor dit type woningen. Vooral voor de lagere inkomens is het keuzeaanbod van CWW zeer beperkt. De Woningstichting beschouwt het project als een regulier complex. CWW heeft zelf geen zeggenschap over de genoemde grenzen.

De vraag is of de woonlasten kunnen worden verlaagd zodat alle inkomensgroepen weer toegang hebben tot het project. De werkgroep Woonlasten van de bewonersvereniging van CWW heeft deze vraag bij de Wetenschapswinkel van Wageningen UR neergelegd.

## 1.2 Doelstelling, probleemstelling en deelvragen

Het doel van het onderzoek is om te inventariseren welke mogelijkheden er zijn om het project weer voor alle inkomensgroepen toegankelijk te maken. CWW wil daarom een beeld hebben of andere CW-projecten deze problemen ook kennen en hoe zij hiermee omgaan. Wellicht kunnen in nieuwe ontwikkelingen in de volkshuisvestingssector ook oplossingen worden gevonden. Bieden bijvoorbeeld vormen van gemengde koop- huurconstructies uitkomst? Een nevendoeel is om ook woonlastenverlaging voor de huidige bewoners mogelijk te maken.

### **Doelstelling**

De doelstelling van het onderzoek luidt als volgt:

*Een overzicht geven van de mogelijke oplossingen om de woonlasten te verlagen en de zeggenschap te vergroten zodat Centraal Wonen Wageningen toegankelijk is voor alle inkomensgroepen.*

Met deze inventarisatie kan CWW zelf in een later stadium bepalen welke mogelijkheden oplossingen kunnen bieden voor de genoemde problematiek. Hiervoor is overleg nodig met de corporatie en/ of de gemeente.

### **Probleemstelling**

De probleemstelling waar dit onderzoek een antwoord op dient te geven, luidt als volgt:

*Hoe kunnen de woonlasten worden verminderd zodat Centraal Wonen Wageningen ook bereikbaar is voor de lagere inkomensgroepen? Hoe kan in dit kader de zeggenschap over de toegankelijkheid worden vergroot?*

### **Deelvragen**

De volgende deelvragen zijn gezien de gestelde probleem- en doelstelling geformuleerd:

1. Hoe is het mogelijk om zeggenschap in de huurontwikkeling van het eigen project te realiseren, waardoor eigen regels een grotere rol kunnen spelen?
2. Hoe zit de huidige regelgeving in elkaar en welke feiten zijn belangrijk?
3. Wat zijn de ervaringen van andere woonprojecten en welke perspectieven zijn er elders ontwikkeld?
4. Welke eigendomsvormen voor het Centraal Wonen project zijn mogelijk met meerdere varianten in verdeling koop/ huur zodanig dat deze vormen bijdragen aan de gestelde doelen?
5. Wat zijn de voor- en nadelen van de oplossingen van de diverse vormen voor CWW, individuele bewoners en andere aspecten?

## **1.3 Methode en aanpak van onderzoek**

Voor deze inventariserende studie is gebruik gemaakt van literatuur en gegevens van internet. Daarnaast is er telefonisch informatie ingewonnen bij CW- projecten, corporaties en instanties die kennis en ervaring hebben met CW-projecten of huur- of koopconstructies. Ook zijn er enkele gesprekken met corporatiemedewerkers en leden van CW- projecten gevoerd. Tevens zijn er oproepjes op CW- sites in zowel Nederland als het buitenland geplaatst.

### **Fasering van het onderzoek**

1. Oriëntatie op de problematiek. De problematiek van CWW en de huidige regelgeving is in deze fase bestudeerd.
2. Op zoek naar mogelijke oplossingen. De ervaringen en oplossingen elders bij zowel CW-projecten als bij corporaties zijn bestudeerd. Ook andere partijen werd gevraagd naar mogelijke oplossingen. Daarnaast is de nieuwe regelgeving over de koopsubsidie bekeken.
3. Het formuleren van oplossingsrichtingen. De geïnventariseerde oplossingen en de vergaarde kennis zijn voorgelegd aan de opdrachtgever. Vervolgens zijn deze oplossingen verder uitgewerkt waarbij de interessante opties meer aandacht kregen.



## Hoofdstuk 2 Centraal Wonen Wageningen

### 2.1 Inleiding

In hoofdstuk 1 staat CWW al kort beschreven. In paragraaf 2.2. wordt verder op dit CW-project, de opdrachtgever van dit onderzoek, ingezoomd. Er wordt antwoord gegeven op vragen als: welke woningen en voorzieningen zijn er en waarvoor worden deze gebruikt? Hoe worden de woonlasten verdeeld? Hoe worden nieuwe bewoners gekozen? Paragraaf 2.3 geeft een overzicht van de huurprijzen en laat zien dat de huurprijzen en inkomenseisen zodanig zijn dat in de huidige situatie CWW niet langer toegankelijk is voor alle inkomensgroepen. De laatste paragraaf geeft een korte samenvatting en de conclusies van dit hoofdstuk.

### 2.2 Projectbeschrijving Centraal Wonen Wageningen

#### Oprichting en verrekening kosten

CWW is opgericht in 1985 en gefinancierd in de sociale huursector. Het project is gerealiseerd in nauwe samenwerking met de bewoners, gemeente, architect, de aannemer en 'De Woningstichting'. Destijds vielen de huren binnen de huursubsidie grenzen. De huren zijn inclusief de gemeenschappelijke voorzieningen. De kostenverdeling voor de gemeenschappelijke ruimten is gekoppeld aan de woninggrootte. Het uitgangspunt was om per woning ruimte voor de gezamenlijke ruimte in te leveren. In de servicekosten worden de energiekosten voor deze voorzieningen verrekend. Bij de woningtoewijzing kan een huishouden aanspraak maken op één vertrek meer dan het aantal personen dat het huishouden telt. De kosten voor de inrichting van de gezamenlijke voorzieningen worden betaald uit de contributie, die iedere bewoner aan de bewonersvereniging verschuldigd is. De hoogte van de contributie is afhankelijk van het inkomen en de gezinsgrootte. De contributie is minimaal fl. 5,- en maximaal fl. 35,- per maand (Kesler et al, 1995).

#### De woningen en gemeenschappelijke voorzieningen

Centraal Wonen projecten bestaan uit woningen of wooneenheden en gemeenschappelijke voorzieningen, die door de bewoners zelf worden beheerd. Dit geldt ook voor CWW. Kenmerkend voor dit project is de combinatie van drie woonvormen, die verschillen in de mate van gemeenschappelijkheid. CWW behoort tot de grotere CW-projecten.

#### De woningen

Het project kent 25 zelfstandige woningen, 18 clusterwoningen en 2 woongroepen met in totaal 16 wooneenheden. De zelfstandige en clusterwoningen hebben een normale privé uitrusting. De woongroepen bestaan uit onzelfstandige woonruimten en delen een aantal voorzieningen. Acht zelfstandige woningen en de woongroepen zijn in de laagbouw gerealiseerd. De overige woningen bevinden zich in de gestapelde bouw. De zelfstandige woningen zijn 4- en 5- kamerwoningen in de laagbouw, en 2-,3-,4- en 5-kamerwoningen in de gestapelde bouw. De clusterwoningen bestaan uit 2, 3-, 4- en 5-kamerwoningen.

#### De voorzieningen

Op projectniveau zijn er een aantal gemeenschappelijke voorzieningen bestemd voor alle bewoners. Het projecthuis 'Het Punt', fietsbergingen, een werkplaats, tijdelijke logeerruimten en de gemeenschappelijke tuin behoren hiertoe. In het projecthuis zijn o.a. een ontmoetingsruimte, een keuken, hobby- en werkruimtes en ruimtes voor tijdelijke opvang 'begeleid wonen' aanwezig. Het projecthuis heeft de grootte van vier 4-kamerwoningen.

Op clusterniveau zijn er ook voorzieningen. Iedere cluster heeft namelijk naast de 6 woningen een

extra huiskamer, keuken, toilet en berging.

Op woongroepniveau zijn een aantal gemeenschappelijke voorzieningen voor de woongroepbewoners aanwezig: een huiskamer, een keuken en sanitaire voorzieningen (Kesler et al, 1995).

### **Organisatie, zeggenschap en zelfbeheer**

Het complex is eigendom van 'De Woningstichting'. De bewoners hebben een individueel huurcontract waarin het medegebruik van de gemeenschappelijke voorzieningen en het lidmaatschap van de bewonersvereniging is vastgelegd.

De bewonersvereniging heeft als doel:

*de realisatie van een woonproject met gemeenschappelijke voorzieningen om uitbreiding van sociale contacten en onderlinge hulp mogelijk te maken voor een heterogene bewonersgroep met behoud van zelfstandigheid.*

De bewonersvereniging heeft een aantal commissies, zoals bijvoorbeeld de tuincommissie. Vier keer per jaar is er een algemene vergadering en één keer per jaar is er een jaarvergadering.

De bewonersvereniging heeft een overeenkomst met 'De Woningstichting' waarin het gebruik, onderhoud en beheer van de gemeenschappelijke ruimtes is geregeld, evenals de woningtoewijzing en regels met betrekking tot de kosten verbonden aan de leegstand van de woningen. Bij leegstand zijn de kosten van de eerste 2 maanden voor rekening van de corporatie en daarna voor CWW. Deze kosten worden doorberekend in de servicekosten.

De bewonersvereniging heeft het recht op voordracht van nieuwe bewoners volgens een bepaalde procedure. Voor zelfstandige woningen loopt deze toewijzing via een wachtlijst waarbij rekening wordt gehouden met de passendheid: de samenstelling en grootte van het huishouden moeten afgestemd zijn op de grootte van de woning. Voor de clusterwoningen en woongroepen worden de kandidaten ook van een wachtlijst gehaald, maar hoeft dit niet volgens de chronologische volgorde te zijn. De kandidaten maken kennis met de clusterbewoners of woongroepleden waarna een kandidaat wordt gekozen en voorgedragen aan de vereniging (Kesler et al, 1995).

## **2.3 Huren en inkomensvoorwaarden**

CWW heeft verschillende typen woningen met verschillende huurprijzen.

Om in CWW te mogen wonen, moet de kandidaat door de vereniging aan 'De Woningstichting' worden voorgedragen en aan de huurinkomenseisen van de gemeente voldoen. Bij Centraal Wonen zijn de huren relatief hoog en wordt een bepaald inkomen geëist. Veel woningen zijn daardoor voor met name de lagere inkomensgroepen niet toegankelijk.

In tabel 1 zijn de verschillende woningen met de bijbehorende huren terug te vinden. Het gaat hierbij om de kale huren. In de huren zijn de gezamenlijke ruimten doorberekend. De servicekosten zijn in deze kale huurprijzen dus niet opgenomen.

**Tabel 1. Type woningen en huren Centraal Wonen Wageningen**

Type Woningen	(Aantal) per straat waarbij G=Graspieperweide L=Leeuweriksweide K = kluster	Kale huurprijzen 1/7/2000- 30/6/2001 afgerond op hele gulden*
Eengezinswoningen 4 kamers	G (4) L (2)	1015 – 1027-1039
Eengezinswoningen 5 kamers	G (2)	1056
Onzelfstandige woonruimten Woongroepen	G (16)	269-366
Beneden woningen 2 kamers	L (3 + 6K)	662-554-743
Beneden woningen 3 kamers	L (3)	644-775
Bovenwoningen 3 kamers	L (3 + 3K)	791-816-917k
Bovenwoningen 4 kamers	L (5 + 6K)	868-917-936-977k 1023k
Bovenwoningen 5 kamers	L (2 + 3K)	809-923-1038k-1043k
Benedenwoning type Miva	L (1)	934
Totaal	59	

Bron: De Woningstichting, CWW: 2000

\* Met de verstrekte informatie was het niet mogelijk om onderscheid te maken tussen huurprijzen van voor en na de huurharmonisatie (zie paragraaf 3.2).

In de huur- inkomentabel (tabel 2) zijn de huren gekoppeld aan bepaalde minimale en maximale bruto maandinkomens. In de eerste kolom zijn de subsidiabele huren (zie paragraaf 3.4) opgenomen. In de kolommen ernaast staan de minimaal en maximaal bruto maandinkomensgrenzen vermeld. Deze zijn uitgesplitst naar huishoudentype en leeftijdsklasse.

De in tabel 2 vermelde huurgrenzen van fl. 908,- en fl. 973,- zijn de 'landelijke aftoppingsgrenzen'. Boven deze landelijke grenzen wordt aan nieuwe bewoners geen huursubsidie verstrekt. Het Ministerie van VROM bepaalt deze grenzen en stelt ze jaarlijks bij. De Gemeente Wageningen heeft daarnaast een eigen bereikbaarheidsgrens/ aftoppingsgrens van fl. 750,- ingesteld. De gemeente heeft dus extra huur-inkomensvoorwaarden gesteld. Boven deze lokale aftoppingsgrens is, afhankelijk van de situatie nog wel huursubsidie mogelijk. In paragraaf 3.4 worden termen als aftoppingsgrenzen, subsidiabele huur en huursubsidie uitgelegd.

Uit de tabellen 1 en 2 is af te leiden dat veel huren van CWW boven de gemeentelijke of landelijke grenzen liggen. Lagere inkomens hebben geen toegang tot de grotere woningen en zijn aangewezen op de 2- en een deel van de 3-kamerwoningen. De grotere woonruimten hebben een huur hoger dan fl. 750,- en daardoor in Wageningen als vereiste een minimaal bruto maandinkomen van respectievelijk fl. 2901,- en fl. 3801,- voor respectievelijk eenpersoons- en meerpersoonshuishouden. Daarnaast geldt voor een huur die onder de fl. 750,- ligt, een maximaal bruto maandinkomen. Hogere inkomens hebben hierdoor geen toegang tot woningen waarvan de huur lager is dan fl.750,-.

**Tabel 2. Huur- inkomentabel per 1 juli 2000 Gemeente Wageningen**

Subsidiabele huur	Bruto maandinkomen			
	1 persoonshuishouden 18 t/m 64 jaar*		65 jaar en ouder	
	Minimaal	Maximaal	Minimaal	Maximaal
000-749	0000	2900	0000	2550
750-908	2901	4500	2551	
908 en hoger	3100		2700	
	Meerpersoonshuishouden (2 personen) 18 t/m 64 jaar*		65 jaar en ouder	
	Minimaal	Maximaal	Minimaal	Maximaal
000-749	0000	3800	0000	3350
750-908	3801	5500	3351	
908 en hoger	4100		3525	
	Meerpersoonshuishouden (3 of meer personen) 18 t/m 64 jaar*		65 jaar en ouder	
	Minimaal	Maximaal	Minimaal	Maximaal
000-749	0000	3800	0000	3350
750-973	3801	5500	3351	
974 en hoger	4100		3525	

Bron: Gemeente Wageningen, 2000

\* Jongeren van 18 tot en met 22 jaar krijgen geen huursubsidie als de huur meer bedraagt dan fl. 634,- per maand

## 2.4 Samenvatting en conclusies

In dit hoofdstuk werd kort uiteen gezet wat Centraal Wonen Wageningen inhoudt en waaruit het probleem bestaat dat de aanleiding vormt tot dit onderzoek. Een kenmerkend element van Centraal Wonen projecten is dat de bewoners naast een eigen woonruimte kunnen beschikken over een aantal gemeenschappelijke voorzieningen. In deze gemeenschappelijke ruimten ontmoeten de bewoners elkaar en vinden activiteiten plaats. Een belangrijk uitgangspunt van Centraal Wonen Wageningen is dat iedereen die wil, ongeacht het inkomen, in principe voor deze woonvorm moet kunnen kiezen. Bij de start van het project was dat ook het geval. Momenteel is de situatie echter zo dat de huren van CWW- woningen bij de geldende landelijke en gemeentelijke inkomensvoorwaarden slechts toegenkelijk zijn voor specifieke inkomensgroepen. Voor de lagere inkomens zijn de 2- en een deel van de 3- kamerwoningen bereikbaar maar de grotere woningen niet. Hogere inkomens hebben geen toegang tot alle type woningen.

## Hoofdstuk 3 De huidige regelgeving in een notendop

### 3.1 Inleiding

De woningen van Centraal Wonen Wageningen worden gehuurd van een corporatie. Sommige bewoners krijgen huursubsidie, anderen niet. Bij nieuwe bewoning worden de huren soms met een aanzienlijk bedrag verhoogd. Dit heeft o.a. te maken met beleid en regelgeving voor huurprijzen, subsidies en woningverdeling. Het is daarom van belang om wat nader in te gaan op de relevante aspecten van de regelgeving.

In dit hoofdstuk word een aantal aspecten van de betreffende regelgeving behandeld: in paragraaf 3.2 de door het Rijk gestelde eisen aan de verhuurder en in de paragrafen 3.3 tot en met 3.8 achtereenvolgens de regelgeving betreffende huurprijs, huursubsidie, huurbeleid, woningverdeling, zeggenschap en koopsubsidie. Naast een uitleg over de algemeen geldende regels, wordt ook de situatie zoals die in Wageningen geldt toegelicht ('*Situatie Wageningen*'). In paragraaf 3.9 worden de juridische vormen die bij woongroepen en CW- projecten gelden, vermeld. In de laatste paragraaf volgen tenslotte een korte samenvatting en de conclusies van dit hoofdstuk.

### 3.2 De prestatievereisten van de verhuurder

Woningbouwcorporaties zijn in de loop van de jaren veranderd van maatschappelijk bewogen particuliere instellingen naar professionele en deskundige organisaties met een maatschappelijke doelstelling (Aedes, 1999). Door de deregulering en marktwerking hebben de corporaties meer speelruimte gekregen om naar eigen inzichten huurprijzen en beleid vast te stellen. In 1993 is de zogenaamde bruteringsoperatie uitgevoerd (Bruteringswet) om de verzelfstandiging te versnellen. Hierbij werden door het Rijk uit te keren exploitatie- objectsubsidies weggestreept tegen de leningen die nog uitstonden bij de toegelaten instellingen. Sommige corporaties kwamen hierbij met een ongunstige financiële positie uit de bus. Dit heeft gevolgen voor het huurbeleid dat een corporatie voert.

De corporaties hebben in principe een grote mate van vrijheid in de wijze waarop zij hun bezit exploiteren. In het Besluit Beheer Sociale Huursector (BBSH) staan slechts enkele algemeen geformuleerde prestatie-eisen. Deze hebben onder andere betrekking op:

- Het verhuren van woningen, waarbij de goedkopere woningen zoveel mogelijk bij voorrang aan huishoudens uit de lagere inkomensgroepen worden toegewezen;
- Het betrekken van bewoners bij beleid en beheer, waarin klachten en inspraak aan de orde komen;
- De financiën, waarbij een zodanig financieel beleid wordt gevraagd dat de continuïteit van de organisatie niet in gevaar komt:

Daarnaast is er regelgeving die beperkingen oplegt of richtlijnen geeft aan de woningbouwcorporaties. Zo maken gemeenten bijvoorbeeld prestatieafspraken met de verhuurders (Adriaansens et al., 1996, Vermaat et al., 1999). Naast die prestatieafspraken zijn er echter ook andere regels waar de woningcorporaties mee te maken hebben. Die komen in de volgende paragrafen aan de orde.

### 3.3 Huurprijs

De Huurprijzenwet Woonruimte (1979) geeft de voorschriften over het vaststellen van huurprijzen en de wijze waarop geschillen over de huurprijs kunnen worden opgelost. De regels hebben betrekking op de aanvangshuren, periodieke en incidentele wijzigingen in de huurprijzen en de servicekosten.

De huurbescherming is geregeld in het Burgerlijk wetboek. De regulering zelf is uitgewerkt in het Besluit Huurprijzen woonruimte (Adriaansens et al., 1996, Vermaat et al., 1999).

### **Aanvangshuur**

In beginsel geldt dat de verhuurder in overleg met een nieuwe huurder de *aanvangshuur* vrijelijk kan overeenkomen. De huurder kan nadat hij de huurovereenkomst is aangegaan deze binnen 6 maanden laten toetsen door de huurcommissie. Hierbij wordt gekeken of de overeengekomen huurprijs de maximaal redelijke huurprijs niet overschrijdt. Deze maximaal te vragen huur kan worden berekend aan de hand van *het woningwaarderings-stelsel* en de *huuraanpassingsstabel* die nader zijn uitgewerkt in het Besluit huurprijzen woonruimte. Met het woningwaarderingsstelsel kan de kwaliteit van de woning en woonomgeving in punten worden uitgedrukt. Er zijn aparte stelsels voor zelfstandige en onzelfstandige woonruimte. In de huuraanpassingstabel wordt aan het aantal kwaliteitspunten een *maximaal redelijke huur* verbonden. Het bedrag per punt is de zogenaamde *puntprijs*. Deze puntprijzen worden jaarlijks verhoogd met een nader door de Minister bekend te maken percentage. Dit percentage is gebaseerd op het inflatiecijfer van het voorgaande jaar en bedroeg voor het tijdvak van 1 juli 2000 tot 1 juli 2001 2,6%.

Corporaties hebben tegenwoordig de mogelijkheid om de huren meer met de markt in overeenstemming te brengen (*huurharmonisatie*). Dit betekent dat bij het vrijkomen van woningen die 'te goedkoop' worden verhuurd, de nieuwe huurder een hogere huur moet betalen dan zijn voorganger. De huur wordt ineens verhoogd tot aan het vastgestelde *streef(huur)percentage*. Dit streefpercentage is een percentage van de berekende maximaal redelijke huur. De huurprijs en het vastgestelde streefpercentage hebben ook invloed op de jaarlijkse huurverhoging.

Sinds 1 juli 1994 is de huurprijs van duurdere zelfstandige woonruimten geliberaliseerd (*huurliberalisatie*). Dit betekent dat op huurovereenkomsten die op of na die datum zijn afgesloten met een huurprijs boven de fl. 1149,- de Huurprijzenwet niet van toepassing is. Wel kan de huurprijs op redelijkheid worden getoetst mits deze toetsing binnen 6 maanden na het afsluiten van de overeenkomst wordt aangevraagd. Het bedrag van fl. 1149,- is gelijk aan de *maximumhuurgrens* van de Huursubsidiewet voor het tijdvak 2000-2001 (zie paragraaf 3.4) (VROM, 2000a,b, Vermaat et al., 1999, [www.minvrom.nl](http://www.minvrom.nl)).

### **Situatie Wageningen**

'De Woningstichting' stelt de aanvangshuur vast op basis van het aantal punten dat de woonruimte krijgt volgens het woningwaarderingsstelsel. Het streefhuurpercentage is door de 'Woningstichting' voor het gehele bezit is 70 %. Daarnaast heeft 'De Woningstichting' per complex bekeken wat de consequenties zijn van het streefhuurpercentage voor de huurprijzen. Voor een aantal complexen werden de huren 'onaanvaardbaar' hoog (ook ten opzichte van andere woningen) met als gevolg dat voor deze complexen een lager percentage is vastgesteld. Om die reden worden de aanvangshuren van CWW gebaseerd op een streefhuurpercentage van 65%. De verschillende percentages betekenen niet automatisch dat het ene project meer rendabel is dan het andere (De Woningstichting, 2000).

### **Jaarlijkse huuraanpassing**

Eén maal per jaar, meestal per 1 juli, kan de huur worden verhoogd. Voorheen gold een door de minister aangegeven *trendhuurverhoging*. Nu kan een verhuurder de huren naar eigen inzicht differentiëren door de huursombenadering. Hierdoor kan de *jaarlijkse huuraanpassing* resulteren in huurverlagingen en huurverhogingen. Woningcorporaties kunnen in overleg met de huurders de huurverhoging per woningcomplex bepalen. De huren kunnen worden verhoogd of verlaagd afhankelijk van bijvoorbeeld vraag en aanbod. De huuraanpassing is wel gebonden aan het *maximale huurstijgingspercentage* en de maximale redelijke huurprijs volgens het woningwaarderingsstelsel.

Het Ministerie van VROM stelt jaarlijks het maximale huurstijgingspercentage vast. Voor het tijdvak 2000-2001 is dit 3,8% (voor het voorgaande tijdvak bedroeg dit nog 6,5%) waarbij bij een huurverhoging van meer dan 2,2% een toelichting verschuldigd is.

Huurverlaging op initiatief van de verhuurder komt niet vaak voor. Op aanvraag van de huurder kan dit alleen als er sprake is van zogenaamde ernstige tekortkomingen van de woning of bij overschrijding van de maximale huurprijs (VROM, 2000a,b, Vermaat et al., 1999, [www.minvrom.nl](http://www.minvrom.nl)).

### ***Situatie Wageningen***

Het percentage waarmee per jaar de huur wordt verhoogd, is afhankelijk van de huidige huurprijs en de streefhuurprijs van de woning. Voor de huurverhoging van het afgelopen jaar (1 juli 2000) betekende dit dat woningen die op minder dan 65% van de streefhuur zaten een huurverhoging van 3% kregen, huurprijzen tussen 65% en 75%, 2,5% en woningen met een huurprijs van boven de 75% maximaal redelijke huurprijs een huurverhoging van 1%. Woningen van CWW kregen daardoor 2,5% doorberekend (De Woningstichting, 2000).

### **Servicekosten**

*Servicekosten* zijn de kosten die voor levering van diensten door de verhuurder in rekening worden gebracht. Ze komen boven op de kale huurprijs.

Er zijn verschillende soorten servicekosten:

- Kosten voor het verbruik van water, gas elektra of andere energiekosten;
- Een vergoeding voor stoffering en meubilering;
- Kosten voor alle overeengekomen leveringen en diensten: bijvoorbeeld het wassen van ramen, diensten van de huismeester, onderhoud aan tuin, schoorsteen vegen etc.

De rekening dient niet meer te bedragen dan de feitelijk gemaakte kosten.

Onderhoudsverplichtingen zijn geregeld in het Burgerlijk Wetboek. De huurder is verplicht om kleine en dagelijkse reparaties aan de woning zelf te laten verrichten en moet deze zelf betalen. Het groter onderhoud is voor de verhuurder. In onderlinge overeenstemming kan het kleiner onderhoud ook door de verhuurder worden verricht. De verhuurder mag dit doorberekenen in de servicekosten.

Als de verhuurder sommige van zijn onderhoudsverplichtingen naar de huurder verschuift, dan is het redelijk dat dit tot uitdrukking komt in een verlaging van de (kale) huurprijs (VROM, 2000b,d, Vermaat et al., 1999, [www.minvrom.nl](http://www.minvrom.nl)).

## **3.4 Huursubsidie**

### **Huursubsidieverstrekking**

De overheid verstrekt huursubsidie aan huishoudens met lagere inkomens zodat de huurlasten worden gematigd. Bovendien krijgen specifieke groepen als ouderen, gehandicapten en alleenstaanden extra aandacht.

Of iemand in aanmerking komt voor huursubsidie en de hoogte van de subsidie, is afhankelijk van:

- Huur;
- Inkomen;
- Samenstelling van het huishouden;
- Vermogen;

Daarnaast geldt:

- Verplichte inschrijving in de Gemeentelijke Basis Administratie;
- Toets op passendheid door de gemeente.

De hierna volgende bedragen en percentages gelden voor het tijdvak 1 juli 2000 tot en met 30 juni 2001. Deze cijfers worden jaarlijks veranderd. Vaak wordt dit gebaseerd op de

consumentenprijsindexcijfer van het CBS (inflatie) van het voorgaande kalenderjaar of op basis van bijvoorbeeld de maximum huurstijging van het tijdvak.

### **Huurgrenzen**

Huursubsidie kan worden aangevraagd als de huurprijs tussen de fl. 357,- en de fl. 1149,- per maand ligt. Boven deze maximale grens komt men niet in aanmerking voor huursubsidie. Het gaat bij deze zogenaamde *subsidiabele huur* om de kale huur plus de volgende servicekosten (indien opgenomen in het huurcontract):

- kosten voor de lift, elektriciteit in gemeenschappelijke ruimten e.d.;
- kosten voor het schoonhouden van gemeenschappelijke ruimten e.d.;
- kosten voor de diensten van een huismeester;
- maandelijkse kosten voor onderhoud van dienstruimten en gemeenschappelijke recreatieruimten.

Voor alle servicekosten posten geldt dat voor de berekening van de huursubsidie niet meer dan fl. 25,- wordt meegenomen, ook al is het verschuldigde bedrag hoger. Als er een garage en/ of bedrijfsruimte is, wordt fl. 50,- van de huur afgetrokken. Jongeren van 18 tot en met 22 jaar krijgen geen huursubsidie als de huur meer bedraagt dan fl. 634,- per maand

### **Inkomens- en vermogensgrenzen**

Er zijn een aantal maximale grenzen gesteld aan het bruto jaarlijkse (gezamenlijke) inkomen en vermogen van een huishouden. Hierbij wordt onderscheid gemaakt naar huishouden en leeftijd. In de onderstaande tabel zijn de bedragen opgenomen.

**Tabel 3. Voorwaarden huursubsidie**

<b><u>Bruto Inkomensgrens naar leeftijd</u></b>	Eenpersoonshuishouden	Meerpersoonshuishouden
18 t/m 65 jaar:	fl. 36.400,-	fl. 48.800,-
66 jaar en ouder:	fl. 32.300,-	fl. 42.150,-

<b><u>Vermogensgrens naar leeftijd</u></b>	Eenpersoonshuishouden	Meerpersoonshuishouden
Jonger dan 64 jaar:	fl. 40.500,-	fl. 59.700,-
64 jaar en ouder:	fl. 69.250,-	fl. 95.900,-

Bron: VROM, 2000

### **Inschrijving Gemeentelijk Basis Administratie en passendheidtoets.**

De huurder moet staan ingeschreven bij de gemeente en voldoen aan de passendheidscriteria. De gemeente voert daarom een *passendheidtoets* uit. De gemeente beoordeelt of de betrokken woning past bij de persoonlijke en financiële omstandigheden van de huurder. Dat wil zeggen dat de woning, gezien de persoonlijke en financiële omstandigheden niet ruimer en duurder mag zijn dan nodig is. Dit om het zogenaamde dure scheefwonen tegen te gaan. De passendheidseisen zijn gelijk aan de eisen in de huisvestingsverordening (zie paragraaf 3.6) (VROM, 2000a,b,c, Vermaat et al., 1999. [www.minvrom.nl](http://www.minvrom.nl)).

### **Hoogte huursubsidie**

De hoogte van de huursubsidie is tevens afhankelijk van de vier eerstgenoemde criteria. Huursubsidie wordt verstrekt over het verschil tussen de huurlasten en wat volgens de berekeningen door de huurder zelf dient te worden betaald.

De *normhuur* (fl. 357,- voor minima) geeft het huurbedrag aan dat, gezien het inkomen, de huurder



zelf volledig dient bij te dragen aan de huurlasten. Hierboven kan subsidie worden verkregen, afhankelijk van inkomen, leeftijd, huurprijs en grootte van het huishouden. Op de internetsite van het Ministerie van VROM ([www.minvrom.nl](http://www.minvrom.nl)), staan in "Evaluatie Huursubsidiewet en RBM/Vangnetregeling" de grenzen beschreven. Ook kan via het item "aanvrager/bereken" op deze internetsite een berekening worden uitgevoerd op grond van persoonlijke gegevens. Van de normhuur tot aan de *kwaliteitskortingsgrens* van fl. 634,- wordt voor 100% subsidie verstrekt. Boven deze grens geldt een generieke kwaliteitskorting van 25% tot aan de *aftoppingsgrenzen*. Dus 75% van het tussenliggende bedrag wordt wel gesubsidieerd. Boven de aftoppingsgrenzen hebben alleen een aantal specifieke groepen (ouderen, bewoners met een handicap) nog recht op gedeeltelijke subsidie. Andere huishoudens krijgen boven de aftoppingsgrenzen geen huursubsidie. Deze aftoppingsgrenzen zijn voor 1- en 2-persoonshuishoudens fl. 908,- en voor 3- en meer persoonshuishoudens fl. 973,-. Boven de *maximale huurgrens huursubsidie* van fl. 1149,- wordt geen huursubsidie verstrekt tenzij de woning aan een bewoner met een handicap of een huishouden met meer dan 8 personen toebehoort.

De grenzen die gelden bij de huursubsidieregels werden met de maximale huurstijging van 3,8% van 1 juli 2000 geïndexeerd (VROM, 2000a,b,c, Vermaat et al., 1999, [www.minvrom.nl](http://www.minvrom.nl)).

### **Beheersing huursubsidie uitgaven: de prestatienormering**

De Huursubsidieregeling is een rijksregeling met medeverantwoordelijkheid voor de lokale partijen. Normering en financiering zijn taken van de rijksoverheid. De rechtszekerheid en de betaalbaarheid van woningen voor de laagste inkomensgroepen worden zo gewaarborgd.

Lokale partijen hebben meer ruimte gekregen ten opzichte van de oude regelingen bij het woonruimteverdelings- en het huurbeleid. De koppeling huur- inkomen wordt tot de kwaliteitskortingsgrenzen losgelaten. Tevens zijn de aftoppingsgrenzen verruimd en zijn de oude fatteringgrenzen losgelaten. Voorheen moest namelijk bij iedere huursubsidieaanvraag van meer dan fl. 300,- toestemming worden gegeven door de gemeente.

Tegenover de ruimte die lokale partijen hebben gekregen inzake huursubsidie, staan echter wel enkele verplichtingen. Gemeente en verhuurders dienen zich gezamenlijk in te zetten voor een beheerste uitgavenontwikkeling. Hierbij zijn een zorgvuldig woonruimteverdelingsbeleid en een gematigde huurontwikkeling van belang, zo stelt het Rijk. Het beheersen van de kosten van huursubsidie is relatief beperkt door de opendeinde regeling: iedereen die recht heeft op huursubsidie, krijgt deze ook. De Huursubsidiewet kent twee beheersinstrumenten die samen vallen onder de prestatienormering.

1. de *verhuisnorm*: een maximum aantal toekenningen boven de aftoppingsgrens;

2. de *uitgavenorm*: sturing op de totale huursubsidie-uitgaven;

Daarnaast is er een convenant gesloten tussen de overheid en de organisatie van verhuurders:

3. een beperkte huurstijging om en nabij de maximale huursubsidiegrens.

### **De verhuisnorm**

In principe mogen huishoudens met lage inkomens niet naar huurwoningen verhuizen met een huur boven de landelijke aftoppingsgrenzen. Soms is het wenselijk om een uitzondering te maken. Daarom is de verhuisnorm ingesteld: per jaar mag maximaal 4% van het aantal verhuizingen betreffende de doelgroep die in aanmerking komt voor huursubsidie, naar woningen met een huur boven de landelijke aftoppingsgrenzen plaatsvinden. De gemeente dient bij subsidieaanvragen een passendheidstoets uit te voeren. De verhuizingen naar woningen met een huur boven de aftoppingsgrenzen zijn bijvoorbeeld bedoeld voor huishoudens boven de 65 jaar en incidenteel voor lichamelijk gehandicapten en huishoudens met meer dan acht personen. Door een consequent passendheidsbeleid te voeren, kan de gemeente overschrijding van de verhuisnorm vermijden. Duidelijke afspraken over woningtoewijzing, huur en nieuwbouwbeleid met verhuurders horen daarbij. Bij overschrijding krijgt de gemeente een 'boete' van fl. 1000,- per geval. Deze wordt geïnd

als meer dan fl. 5000,- aan het Rijk verschuldigd is. De boete is eenmalig. De passendheidstoets mag ook bij een lagere rekenhuur dan de aftoppingsgrenzen worden toegepast. Er gelden dan *lokale bereikbaarheids- of aftoppingsgrenzen* (VROM, 2000a,b,c, Vermaat et al., 1999 [www.minvrom.nl](http://www.minvrom.nl)).

### **De uitgavennorm**

Om de uitgaven te beheersen zijn het huurbeleid en woningtoewijzingsbeleid belangrijke instrumenten. Gemeente en verhuurder hebben een gezamenlijke inspanningsverplichting om de gemiddelde bijdrage op gemeentelijk niveau binnen de uitgavennorm te houden. Deze uitgavennorm wordt elk jaar door het Rijk bekend gemaakt op basis van de verwachte ontwikkeling van de gemiddelde huursubsidie op landelijk niveau. Voor het tijdvak 2000 - 2001 is deze gesteld op 3,5 %. Het Ministerie van VROM bekijkt eerst of de uitgavennorm op landelijk niveau, daarna op gemeentelijk niveau en vervolgens in de cluster van verhuurders is overschreden. Is dit het geval, dan wordt bekeken hoe en met welk bedrag de norm is overschreden door de betreffende verhuurder. Het Ministerie kijkt naar het aantal huursubsidieontvangers, het gemiddelde subsidiebedrag dat zij ontvangen hebben en wat het gemiddelde bedrag was in het voorgaande tijdvak. Vervolgens wordt de percentuele stijging berekend. Is deze hoger dan de gestelde uitgavennorm, dan wordt dit verschil verhaald op de verhuurder. Het bedrag wordt alleen geïnd als het verschil boven de fl.5000,- ligt. De boete is eenmalig. Een rekenvoorbeeld kan de berekening verduidelijken (VROM, 2000a,b,c, Vermaat et al., 1999, [www.minvrom.nl](http://www.minvrom.nl)):

*In het tijdvak 1999-2000 was het gemiddelde huursubsidiebedrag fl. 3000,- per aanvrager bij corporatie X. Voor het tijdvak 2000-2001 mag de gemiddelde huursubsidie met 3,5 % stijgen: dus tot gemiddeld fl. 3105,- per aanvrager. De werkelijke gemiddelde subsidiebijdrage bleek echter fl. 3200,- per aanvrager te zijn. Een verschil van fl. 95,-. De corporatie had 100 huursubsidie aanvragers en de totale overschrijding in uitgaven bedraagt dus fl. 9500,-. Dit bedrag moet de verhuurder aan het Rijk afdragen. Voor het tijdvak daar op volgend wordt het feitelijke bedrag van fl. 3200,- als rekenwaarde genomen en niet fl. 3105,-. De verhuurder wordt dus slechts eenmaal bestraft voor de overschrijding van dat jaar.*

### **Convenant inzake de maximale huurgrens**

De maximale huurgrens (hierboven bestaat geen recht op huursubsidie) is in de Huursubsidiewet vastgesteld. Bij een huurstijging tot boven deze grens gold een compensatie/ afbouwregeling voor 2 jaar. Aangezien de koopkracht van met name ouderen en lichamelijk gehandicapten erg afnam, is besloten om de grens te ontdooien en jaarlijks te indexeren met het door het CBS vastgestelde inflatiepercentage van het vorige kalenderjaar. Op 1 juli 1999 was deze maximum huurgrens vastgesteld op fl. 1107,-. De verhuurders verhogen de huren die in het segment rond de maximale grens liggen hoogstens met het inflatiepercentage gedurende de eerste 2 jaar. Begin 2000 is besloten de grens eenmalig met 3,8% (max. huurstijging) te indexeren voor het tijdvak 2000-2001 en de maximum huurgrens bedraagt nu fl. 1149,- (VROM, 2000a,b,c, Vermaat et al., 1999, [www.minvrom.nl](http://www.minvrom.nl)).

### **Fiatting**

De landelijk verplichte huurinkomens en huishouden-type-koppelingen (aftoppingsgrenzen, maximum huurgrens etc.) en lokale aftoppings/ bereikbaarheidsgrenzen worden opgenomen in een huur-inkomentabel. Deze tabel wordt gebruikt bij de woningverdeling/ toewijzing voor de zogenaamde passendheidstoets door de gemeente. De gestelde grenzen kunnen echter door de gemeente worden *gefiatteerd*. Aangezien de corporatie veelal door de gemeente is gemandateerd om het woonbeleid uit te voeren, betekent dit dat door fiatting woningen toch kunnen worden toegewezen aan huishoudens die gezien de gestelde eisen niet voor deze woningen in aanmerking komen. Er wordt dus afgeweken van de regels.

Als een bewoner eenmaal de woning bewoont en huursubsidie aanvraagt, mag deze aanvraag niet worden geweigerd. Door fiatting is de kans aanwezig dat bepaalde normen (verhuisnorm,

uitgavennorm) worden overschreden.

### ***Situatie Wageningen***

Landelijk zijn er zogenaamde aftoppingsgrenzen op fl. 908,- en fl. 973,- vastgesteld. Hierboven wordt geen huursubsidie verstrekt aan nieuwe huurders. In Wageningen heeft de gemeente een extra koppeling gemaakt tussen inkomen en huur: een zogenaamde lokale aftoppingsgrens/ bereikbaarheidsgrens (zie 'verhuisnorm'). De gemeente Wageningen stelt dat de grootte van de voorraad woningen met een huur onder de fl. 750,- al toereikend is voor de vraag naar huurwoningen door aanvragers uit de lagere inkomensgroep. Daarom zijn er bij een huurprijs van fl. 750,- door de gemeente al minimale en maximale inkomensgrenzen vastgesteld. In paragraaf 2.3. is de huur-inkomentabel van de Gemeente Wageningen opgenomen (Gemeente Wageningen, 2000).

## **3.5 Huurbeleid**

Elke corporatie hanteert eigen methoden en technieken om de jaarlijkse huurverhogingen voor de verschillende categorieën vast te stellen. De eigenvermogenspositie, meerjarenvisie en de daarbij horende investeringsbudget bepalen de gemiddelde huurverhoging.

Ook heeft de Huursubsidiewet invloed op het huurbeleid. Bij het vaststellen van prijzen wordt rekening gehouden met de aftoppingsgrenzen. De huren worden gematigd als deze anders tot boven de aftoppingsgrenzen of lokale bereikbaarheidsgrenzen stijgen en lagere inkomensgroepen geen toegang meer hebben (de huren van CWW liggen echter wel deels boven de genoemde grenzen).

De relatieve snelle stijging van de huren (tot aan de kwaliteitsgrens) van de goedkope woningen, is vaak het gevolg van een onevenwichtige prijs-kwaliteitverhouding. Goedkope woningen liggen veelal onder de zogeheten streefhuur die de verhuurders hanteren bij het huurbeleid. Deze streefhuur is soms gedifferentieerd naar de aantrekkelijkheid van de woning en woonomgeving. Vaak wordt voor de streefhuur 66% van de maximale huurprijs volgens het woningwaarderingstelsel aangehouden. De huren van goedkope woningen stijgen hierdoor relatief sterk bij mutatie (huurharmonisatie) en daarnaast bij de jaarlijkse huurverhoging. Het blijkt dat de huren niet worden gematigd om de huursubsidieuitgaven binnen de perken te houden (VROM, 2000a,b, Vermaat et al., 1999, [www.minvrom.nl](http://www.minvrom.nl)).

## **3.6 Woningverdeling**

### **Huisvestingswet**

Per 1 juli 1993 is de Huisvestingswet in werking getreden. Krachtens deze wet geldt het *Huisvestingsbesluit*. In beginsel geldt het recht van vrije vestiging. De wet bevat voorschriften die een evenwichtige en rechtvaardige verdeling van de schaarse woonruimte beogen te bevorderen. Deze regels hebben zowel invloed op de verdeling als op de samenstelling van de woningvoorraad. 'Evenwichtig' heeft betrekking op o.a. de relatie tussen woonlasten en het totale huishoudinkomen en de relatie met andere beleidsterreinen, zoals de ruimtelijke ordening. Er gaat speciale aandacht uit naar de doelgroepen van beleid, namelijk mensen met lagere inkomens, ouderen, gehandicapten, jongeren, etnische minderheden en verblijfsgerechtigden. De gemeente heeft verschillende instrumenten tot haar beschikking maar is vrij in welke zij wil gebruiken.

### **Huisvestingsverordering**

Als de gemeente regulerend wil optreden kan zij een *huisvestingverordening* vaststellen, waarin bepaald wordt voor welke woonruimten een vergunningsvereiste geldt. Dit geldt voor woningen

binnen de maximum huurprijsgrenzen en de koopprijsgrenzen. Voor deze laatste geldt de grens van sociale koop volgens de maximale koopprijs volgens het Besluit woninggebonden subsidies (1992).

### **Convenant en mandaat**

Het gemeentelijk woonruimteverdelingbeleid dient in elk geval tot stand te komen in samenwerking met de woningcorporaties. Daartoe kunnen in een convenant samenwerkingsafspraken over de verdeling van schaarse woonruimte worden vastgelegd. Vergunningstelsels kunnen in dat geval achterwege blijven.

De uitvoering van de woonruimteverdeling kan, doordat de gemeente het mandaat verstrekt, worden uitgevoerd door de verhuurders.

### **Vergunningstelsels**

De gemeente heeft de volgende vergunningen tot haar beschikking. Zij is niet verplicht deze in te voeren.

*Huisvestingsvergunning:* Hierbij kan onderscheid worden gemaakt naar passendheid en urgentie. Bij passendheid bij de verlening van een huisvestingsvergunning gaat het om de vraag welke woning qua aard, grootte of prijs voor welk huishouden passend is. Zo wordt scheefwonen (zie 'Evenwichtige verdeling van de woningruimten') door de financiële passendheidscriteria voorkomen. Urgentie heeft te maken met persoonlijke omstandigheden van de woningzoekende.

*Onttrekkingsvergunning:* Voor het samenvoegen van woonruimte of het omzetten van zelfstandige woonruimte in een onzelfstandige woonruimte.

*Splitsingsvergunning:* Voor het splitsen van een gebouw. Deze kan bijvoorbeeld van belang zijn als de huurwoningen van een complex aan de bewoners verkocht worden.

### **Evenwichtige verdeling van de woningruimten**

Uit het Woningbehoefteonderzoek (WBO) van 1989/1990 is gebleken dat de verdeling van de woningvoorraad over de inkomensgroepen onevenwichtigheden vertoont.

Er is een groep die, gezien de verhouding huur- inkomen te duur woont (*dure scheefheid*)

Er is een groep die, gezien de verhouding huur- inkomen te goedkoop woont (*goedkope scheefheid*).

Om deze situatie te verbeteren is er bij gemeenten op aangedrongen om, zo mogelijk in regionaal verband, met enerzijds een verscherpt toewijzingbeleid anderzijds een strategisch nieuwbouw en verbeterbeleid, oplossingen te kiezen die passen bij de lokale problematiek. De prestatienormering op basis van de Huursubsidiewet draagt ertoe bij dat minder lagere inkomensgroepen in de dure voorraad gehuisvest worden (Vermaat et al., 1999).

### ***Situatie Wageningen***

De gemeente Wageningen heeft in 1994 een Huisvestingsverordening vastgesteld. In 1996 zijn hier een aantal wijzigingen in aangebracht. Voor het betrekken van een woning is een huisvestingsvergunning nodig. Hiervoor zijn een aantal criteria vastgesteld zoals de passendheid die o.a. tot uitdrukking komt in de huur-inkomentabel. Daarnaast zijn in de huisvestingsverordening o.a. zaken opgenomen zoals vergunningverlening voor onttrekking van woonruimte en de splitsing van complexen. In het 'Convenant inzake de woonruimteverdeling' staat de woonruimteverdeling nader uitgewerkt. 'De Woningstichting' is voor een deel gemandateerd en biedt haar woningen aan volgens het aanbodmodel. Onder 'Bijzondere afspraken' is o.a. het volgende opgenomen: "Partijen kunnen in overleg afzonderlijk afspraken maken over de toewijzing van woningen in specifieke complexen of buurten". Voor CW projecten en woongroepen is opgenomen dat kandidaat-huurders door het project worden voorgedragen. Indien zij voldoen aan de voorwaarden om in aanmerking te komen voor een huisvestingsvergunning, worden zij geaccepteerd als huurder (Gemeente Wageningen, 1994-2001).

### 3.7 Zeggenschap

De Wet op het Overleg Huurders - Verhuurders (1- 12-1998) regelt 3 zaken waaraan huurdersorganisaties moeten voldoen:

- De onderwerpen waar minimaal over overlegd moet worden, zijn: het beleid voor de huurprijzen, beheer en onderhoud, verhuur en toewijzing;
- De huurdersorganisatie krijgt het recht van advies bij beleidswijzigingen op die onderwerpen;
- Een vergoeding voor de huurdersorganisatie (VROM, 2000b, Vermaat et al., 1999).

In 2000 is de Nota Wonen uitgekomen. Hieruit blijkt dat het Rijk de burger zeer belangrijk vindt. De burger verdient een centrale rol. Hij moet meer zeggenschap en meer keuzevrijheid krijgen. Dit zou onder andere tot uitdrukking moeten komen in een inflatievolgend huurbeleid (Aedes, 2000).

### 3.8 Koopsubsidie

Staatssecretaris Remkes wil het eigen woning bezit bevorderen. In 2010 moet het eigen woning bezit gestegen zijn tot 65%. Dit houdt in dat in de komende 10 jaar 700.000 woningen moeten worden verkocht waarvan 500.000 door corporaties. Om dit te realiseren is het instrument Wet Bevordering Eigen Woningbezit in het leven geroepen. Mensen met een bruto inkomen tussen globaal fl. 24.000,- en

fl. 49.000,- per jaar kunnen vanaf 1 januari 2001 een koopsubsidie van maximaal fl. 328,- belastingvrij per maand ontvangen, eventueel vermeerderd met een toeslag voor de overdrachtsbelasting. Het tweede instrument is de verkoop van huurwoningen. VROM spoort corporaties aan om woningen te verkopen. VROM (en huurders) kunnen echter corporaties (nog) niet dwingen om tot de verkoop van woningen over te gaan.

Een aantal belangrijke voorwaarden om voor koopsubsidie in aanmerking te komen, zijn in de onderstaande tabel opgenomen. Als een koper gebruik wil maken van de koopsubsidie dient voor de hypotheek een garantie te worden verleend door de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen: de Nationale Hypotheek Garantie. Met de Nationale Hypotheek Garantie is tevens een hogere hypotheek mogelijk.

Tabel 4. Voorwaarden koopsubsidie

<u>Grenzen belastbaar Inkomen</u>	Eenpersoonshuishouden		Tweepersoonshuishouden	
	Maximaal	Minimaal	Maximaal	Minimaal
18 t/m 64 jaar:	fl. 36.400,-	fl. 23.800,-	fl. 48.800,-	fl. 29.900,-
65 jaar en ouder:	fl. 32.300,-	fl. 23.900,-	fl. 42.150,-	fl. 29.750,-

  

<u>Vermogensgrenzen</u>	Eenpersoonshuishouden	Tweepersoonshuishouden
18 t/m 64 jaar:	fl. 40.500,-	fl. 59.700,-
65 jaar en ouder:	fl. 69.250,-	fl. 95.900,-

  

Maximale toegestane lening	fl. 207.800,-
Maximale verwervingskosten	fl. 259.800,-

Bron: VROM, 2001

Koopsubsidie is op dit moment nog niet beschikbaar voor tussenvormen van huur en koop. Er is hier een discussie over gaande. Tevens worden mogelijk de voorwaarden voor koopsubsidie verruimd en de corporatie verplicht om tot verkoop over te gaan (VROM, 20001, [www.vrom.nl](http://www.vrom.nl)).

### **3.9 Rechtsvormen bij Centraal Wonen projecten**

Voor een goed beheer van CW-projecten moet een organisatie worden opgezet waarin taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden worden geregeld. Er zijn verschillende rechtsvormen mogelijk voor gemeenschappelijk eigendom, zoals: mede-eigendom, de (coöperatieve) vereniging, de stichting en de vereniging van eigenaren. Welke vorm geschikt is voor een CW-project hangt af van o.a. de gewenste eigendomsvorm (huur of koop), de financieringsmogelijkheden en de mogelijkheden voor de verdeling van vermogens-, exploitatie- en onderhoudsrisico's. Ook hangen de organisatievorm en opgestelde regels samen met de wens van 'binding aan' en 'functioneren van' centraal wonen. De mutatie van bewoners en de exploitatie en beheer van gezamenlijke ruimten zijn belangrijke zaken voor CW-projecten en moeten goed worden geregeld. De rechtsvorm, statuten en reglementen zijn daarom erg belangrijk. Veel CW-projecten kennen in ieder geval een (bewoners)vereniging als rechtsvorm. Verenigingen hebben verschillende doelen. Een vereniging van eigenaren wordt voor (gedeeltelijke) koopprojecten gebruikt. De verschillende rechtsvormen worden in deze paragraaf beschreven.

#### **(Woon)vereniging**

Een vereniging is een rechtspersoon waarin de leden met een bepaald doel en volgens bepaalde regels samenwerken. Men spreekt van een woonvereniging wanneer een vereniging het eigendom heeft van onroerend goed, met als doel het verzorgen van de huisvesting voor haar leden. De leden ontlene het gebruiksrecht van hun woonruimte in dat geval aan het lidmaatschap (VNG, 1992). De regels die voor de woonvereniging gelden, worden vastgelegd in de statuten en het huishoudelijk reglement. Deze kunnen betrekking hebben op de middelen om haar doelen te verwezenlijken, het gebruik van de woonruimten en gemeenschappelijke delen, de wijze waarop besluiten worden genomen, de toetreding en uittreding van een lid (afrekening opgebouwd vermogen etc.).

De woonvereniging kan zelf een hypothecaire lening afsluiten, maar ook de afzonderlijke leden kunnen dit op grond van hun lidmaatschap. In dit laatste geval wordt het eigendom gesplitst in juridisch en economisch eigendom. Het juridisch eigendom blijft bij de woonvereniging en het economisch eigendom wordt gekoppeld aan het lidmaatschap. De bewoners kunnen ieder afzonderlijk een hypotheek nemen, mits de vereniging bereid is om het hypotheekrecht te vestigen op het onroerend goed.

Bij ledenwisseling in een woonvereniging hoeft geen overdrachtsbelasting betaald te worden zolang het lidmaatschap het gebruiksrecht geeft van een onzelfstandige eenheid binnen een woning of een gebouw. Bij zelfstandige woningruimte moet 6% overdrachtsbelasting worden betaald (STUT, 2000).

#### **Coöperatie of de Coöperatieve Vereniging**

Deze rechtspersoon is een bijzondere vorm van een vereniging. Volgens de wet is deze bedoeld voor het uitoefenen van een bedrijf. Er moet vennootschapbelasting worden afgedragen. Deze vorm wordt daardoor niet vaak gebruikt voor gemeenschappelijk eigendom (STUT, 2000).

#### **Vereniging van Eigenaren (VvE) bij het appartementsrecht**

Een appartementsrecht is een aandeel in een gebouw en de bijbehorende grond. Dit recht geeft het recht op het gebruik van bepaalde gedeelten van het gebouw. Door middel van een splitsingsakte wordt een gebouw of complex in een aantal appartementsrechten gesplitst.

Doorgaans omvat een appartementsrecht een woning, eventueel met bijbehorende berging, garage en/of tuin. De koper van een appartementsrecht moet toetreden tot de wettelijke voorgeschreven

vereniging van eigenaren. Het bestuur van een vereniging van eigenaren wordt gevormd door een administrateur of meerdere personen die de geldmiddelen beheert en de besluiten uitvoert. Naast de splitsingsakte worden er in een splitsingreglement bepalingen opgenomen waarin de individuele gedeelten afgebakend worden van de gemeenschappelijke gedeelten. Daarnaast kunnen er bepalingen worden opgenomen over het gebruik van de privé- gedeelten, of verplicht lidmaatschap van een vereniging die bijvoorbeeld de gemeenschappelijke ruimten beheert.

Iedere eigenaar is vrij zijn appartementsrecht te verkopen. Omdat het appartementsrecht een zakelijk recht van de appartementseigenaar (juridisch eigendom) is, kan het door hem met hypotheek belast worden, hetgeen de financiering vereenvoudigt. Betalingsproblemen van een eigenaar hebben in beginsel geen consequenties voor de overige leden. Naast de VvE kan een bewonersvereniging worden opgericht waar appartementseigenaren en bewoners verplicht lid van zijn. De bewonersvereniging regelt bijvoorbeeld de toewijzing en het beheer. Ook kunnen er afspraken over maximum verkoopprijzen worden gemaakt (VNG, 1992, STUT, 2000).

### **Stichting**

Een stichting is een rechtspersoon die, in tegenstelling tot de vereniging geen leden kent en die met de middelen die zij heeft, beoogt een in de statuten vastgelegd doel te realiseren. De stichting kent alleen een bestuur. Volgens de wet mag een stichting niet te veel dezelfde kenmerken hebben als een vereniging.

Voor een stichting geldt een wettelijk verbod tot het doen van uitkeringen aan bewoners/ bestuursleden. Deze vorm wordt daardoor niet gezien als eigenwoningbezit en de fiscale aftrek van de hypotheekrente komt daarmee te vervallen. Een stichting is slechts in bijzondere gevallen geschikt, bijvoorbeeld voor het ontvangen van giften en kan bijv. naast een vereniging worden opgericht. De vereniging wordt dan gebruikt om de organisatie van het gemeenschappelijk wonen te regelen (STUT, 2000).

## **3.10 Samenvatting en conclusies**

In dit hoofdstuk is een aantal aspecten van de relevante regelgeving behandeld. Daaruit zijn de volgende conclusies te trekken:

- De prestatievereisten die aan verhuurders worden gesteld zijn dermate algemeen dat hieraan nauwelijks beperkingen volgen ten aanzien van de toegankelijkheid van projecten als CWW,
- De regels die gelden met betrekking tot aanvanghuur en jaarlijkse huuraanpassing zijn veel stringenter. Nu de corporaties niet meer op geldelijke steun van het rijk kunnen rekenen moeten ze in ieder geval voor een kostendekkende exploitatie zorgen. Mede met het oog daarop dient een streefhuur te worden vastgesteld die gekoppeld is aan de kwaliteit van de woningen. De woningen van projecten als CWW krijgen, door de gemeenschappelijke voorzieningen, gemakkelijk een hoge streefhuur. Uitzonderingen op de hiermee gestelde regel vereisen in ieder geval een goede motivatie.
- De huursubsidie is vooral bedoeld om de lage inkomens een steuntje in de rug te geven. De goedgeefsheid van het rijk kent echter duidelijk grenzen: als een erg hoge huur moet worden betaald is er geen recht op subsidie. De subsidie heeft weliswaar als doel om de speelruimte van lage inkomensgroepen op de woningmarkt te vergroten, maar wel binnen vrij strakke grenzen. Die grenzen zijn in de achterliggende jaren minder snel omhoog gegaan dan de huren. Aan deze landelijke regelgeving lijkt weinig te veranderen.
- Bovendien is de rijksoverheid nauwlettender gaan toezien op de toewijzing van woningen aan huishoudens met lage inkomens. Gemeenten worden, door normstellingen en een boeteregeling, gestimuleerd om woningen zó toe te wijzen dat het daaruit voortvloeiende beroep op de IHS beperkt blijft. Het is echter de vraag of de regelgeving zo stingent is dat voor een project als CWW geen gemotiveerde uitzondering kan worden gemaakt.
- De regels die de gemeente Wageningen stelt zijn voor een deel stingenter dan die van de

rijksoverheid. De verminderde toegankelijkheid van CWW wordt voor een deel veroorzaakt door de additionele gemeentelijke regels. Dat suggereert dat ook op gemeentelijk niveau een (gedeeltelijke) oplossing voor de problemen kan worden gevonden.

- De sterk gestegen huren en de strakkere regelgeving rond de toewijzing van huurwoningen aan gegadigden geven aanleiding om te overwegen of via (gedeeltelijke) koop een deel van de problemen kan worden opgelost. De verkoop van huurwoningen wordt momenteel door het ministerie van VROM gestimuleerd en er is een koopsubsidie ingevoerd.
- De verkoop van huurwoningen heeft voor CWW speciale aspecten omdat ook na koop de specifieke kenmerken van CWW gehandhaafd moeten worden. Daarom dient er bijzondere aandacht te zijn voor de juridische aspecten.

Deze conclusies geven aan in welke richtingen is gezocht naar mogelijke oplossingen voor de toegankelijkheidsproblemen van CWW. In het volgende hoofdstuk wordt daarop nader ingegaan aan de hand van ervaringen die elders zijn opgedaan.



## **Hoofdstuk 4 Oplossingsrichtingen**

### **4.1 Inleiding**

In de voorgaande hoofdstukken zijn de situatie van CWW en de regelgeving besproken. De centrale vraag is of er oplossingen denkbaar zijn om de woonlasten te verlagen zodat CWW ook bereikbaar is voor de lagere inkomensgroepen. In dit kader wordt ook bekeken hoe de zeggenschap over de toegankelijkheid kan worden vergroot.

In dit hoofdstuk wordt een overzicht gegeven van mogelijke perspectieven. Die lopen uiteen van het maken van speciale afspraken voor CWW met de Gemeente Wageningen of/ en 'De Woningstichting', tot aankoop van de woningen. De opbouw van dit hoofdstuk is als volgt. In de volgende paragraaf wordt de gevolgde werkwijze beknopt toegelicht. In paragraaf 4.3 worden de belangrijkste resultaten allereerst in de vorm van een schema samengevat. Vervolgens wordt daarop in enkele subparagrafen een nadere toelichting gegeven. Paragraaf 4.4 geeft een korte samenvatting van het hoofdstuk.

### **4.2 Informatieverzameling en vertaling in oplossingen**

Na een eerste oriëntatie op de situatie en bestudering van literatuur van CW- projecten en de regelgeving, is er op diverse manieren informatie ingewonnen. Er zijn oproepjes geplaatst op diverse internetsites. In deze advertenties werd de situatie van CWW kort uitgelegd en gevraagd om oplossingen en praktijkvoorbeelden aan te dragen.

Aan deskundigen op het gebied van CW-projecten of koop- huurconstructies is telefonisch de situatie voorgelegd en gevraagd naar mogelijke oplossingen en praktijkvoorbeelden. De volgende organisaties hebben daarbij informatie verstrekt: Ministerie van VROM, Inspectie Volkshuisvesting Gelderland, Aedes, de Stuurgroep Experimentele Volkshuisvesting, Landelijke Vereniging Centraal Wonen, Steunpunt Wonen Amsterdam, Steunpunt Leefgemeenschappen en de adviesbureaus Atrivé, De Verandering en STUT.

Met de contactpersonen van de projecten met mogelijke belangrijke informatie is vervolgens telefonisch of per e-mail contact gezocht en zijn een aantal vragen gesteld. Deze vragen hadden betrekking op de problemen met hoge woonlasten en de toegankelijkheid en eventuele gevonden oplossingen. Bij twee CW-projecten (Lelystad en Eindhoven) zijn studies verricht naar koop- en huurvormen. Ook belangrijke aspecten uit deze studies zijn meegenomen. Bij een aantal projecten is een interview afgenomen: CW De Meenthe, Tilburg (bewoners), CW De Wonenwei, Ede (woonconsulent) en de corporatie Woonstede (Manager Woondiensten). Bij dit laatste interview was het onderwerp 'Tussenvormen van huur- en koop'. De corporatie gaat deze mogelijk in de toekomst aan alle huurders aanbieden.

Vervolgens zijn de oplossingen in een schema gezet om daarna te worden gekoppeld aan de situatie in Wageningen (CWW en regelgeving). Uiteindelijk heeft dit geleid tot 17 varianten en een beoordeling op twee aspecten. CWW heeft tijdens het onderzoek aangegeven vooral geïnteresseerd te zijn in de koopvarianten, voorbeelden van fiattering en enkele tussenvarianten. In de tabel is daarom aan een aantal tussenvormen slechts summier aandacht besteed.

### **4.3 De mogelijke oplossingen in schema**

In deze paragraaf komen de belangrijkste resultaten van dit onderzoek aan bod. Allereerst worden de geïdentificeerde oplossingsrichtingen en de belangrijkste kenmerken daarvan in een schema samengevat. Vervolgens wordt nader ingegaan op de afzonderlijke mogelijkheden.

Het doel van het schema is om een overzicht te bieden van de mogelijke oplossingen voor de situatie van CWW. Het beschrijft een aantal perspectieven voor verlaging van de woonlasten zodat ook lagere inkomensgroepen toegang hebben tot het project en perspectieven die de zeggenschap van CWW over dit onderwerp kunnen vergroten. Het schema geeft de volledige range van oplossingsmogelijkheden weer die in het onderzoek is verkand. Het is echter niet helemaal volledig in die zin dat altijd nog meer varianten denkbaar zijn door kleine variaties aan te brengen in de opgenomen mogelijkheden.

In de tabel is tevens een beoordeling opgenomen van de mogelijkheden die de diverse varianten bieden tot het bereiken van het gestelde doel. Hierbij moeten twee kanttekeningen worden geplaatst. In de eerste plaats is de beschikbare informatie in alle gevallen beperkt. De beoordelingen moeten daarom meer gezien worden als een indicatie voor het mogelijke belang van de diverse varianten dan als een afgewogen eindoordeel op basis van alle relevante informatie. Voor vrijwel alle varianten geldt bijvoorbeeld dat de uitwerking in de specifieke situatie van CWW wat kan verschillen van die in de situaties waarin die variant momenteel wordt toegepast. In de tweede plaats dient men zich te realiseren dat een uitwerking op de aspecten woonlasten en zeggenschap onvolledig is. Aan de keus tussen kopene huren zijn bijvoorbeeld ook nog wel andere overwegingen verbinden. In een aantal gevallen wordt de aandacht gevestigd op een andere relevant aspect van een variant, maar in dit opzicht is zeker geen sprake van volledigheid.

### **Het schema**

In het schema worden 17 mogelijke oplossingsrichtingen weergegeven. Die zijn als volgt gegroepeerd:

- 5 huurvarianten: deze varianten sluiten het meest aan bij de huidige situatie; verbeteringen worden vooral gezocht in het maken van andere afspraken met gemeente en woningcorporatie,
- 2 koopvarianten: de woningen worden door (een deel van) de bewoners of CWW gekocht;
- 8 tussenvormen: de woningen worden voor een deel gekocht en voor het overige deel gehuurd.

Per variant is de volgende informatie opgenomen:

- een korte beschrijving aan de hand van steekwoorden;
- een aanduiding van de bron(nen) van informatie (aangeduid met een I) en van de toegepassing(en) (aangeduid met een T);
- een beoordeling van de mogelijkheden die de variant biedt om de woonlasten (WL) van de lagere inkomens te verlagen en zo de toegankelijkheid voor de groep te verbeteren. Een + duidt op aanwezigheid van die mogelijkheid, een  $\pm$  op mogelijke aanwezigheid, een - op afwezigheid;
- een beoordeling van de mogelijkheden die deze variant biedt om de zeggenschap (Z) van CWW over de toegankelijkheid te verhogen. De gebruikte symbolen hebben dezelfde betekenis als bij de woonlasten;
- een indicatie van het belang van een variant om andere redenen dan woonlasten en zeggenschap door middel van een ★.

### **Uitwerking varianten**

In de subparagrafen 4.3.1 Huurvarianten, 4.3.2 Koopvarianten en 4.3.3 Tussenvormen worden de varianten uit het schema beschreven. Per variant wordt de aanduiding zoals die in het schema is opgenomen overgenomen, gevolgd door een uitgebreidere 'Beschrijving'. Bij 'Gevolgen' worden een aantal belangrijke gevolgen, voor- en nadelen die de constructie met zich meebrengt, besproken. Daarbij is vooral gelet op de woonlasten (en daarmee de toegankelijkheid voor lagere inkomens en de zeggenschap van CWW. Bij 'Toepassing en informatie' worden projecten beschreven, waar het idee aan is ontleend of / en waar dergelijke constructies worden toegepast. Bij een aantal projecten is ook de voorgeschiedenis en/ of het proces beschreven aangezien dit van belang kan zijn voor CWW. In de 'Adressenlijst' die als appendix bij dit onderzoeksverslag is opgenomen zijn de informatiebronnen te vinden, doorgaans met een contactpersoon en telefoonnummer.

## Schema mogelijke varianten ter verlaging van woonlasten

<u>Varianten</u>	<u>Toepassing (T) en informatie (I)</u>	<u>★</u>	<u>W</u> <u>L</u>	<u>Z</u>
<u>Huurvarianten</u>				
1. Behoud van 2- en deel 3- kamerwoningen voor lagere inkomens eventueel huurbevrozing/inflatievolgend	T- CW De Zevenkamp, Rotterdam		±	-
2. Afspraak fiattering <sup>1</sup> huur-inkomensvoorwaarden met gemeente of landelijk (afsprak aantal toegestane verhuizingen boven gestelde grenzen) Mogelijke bijdrage betaald door gemeente, rijk of corporatie	T- CW De Zevenkamp, Rotterdam T- CW Capelle aan de Yssel T- Gemeente Arnhem en Nijmegen I- Verenigde Staten I- LVCW, VROM, Inspectie Volkshuisvesting Gelderland		+	±
3. Afspraak fiattering huur-inkomensvoorwaarden met gemeente Mogelijke bijdrage betaald door CWW: Solidariteitsfonds of inkomsten begeleid wonen	I- VROM, Inspectie Volkshuisvesting Gelderland I- CW Deventer I- CW Meent, Hilversum I- CW De Lismortel, Eindhoven		+	±
4. Afspraak fiattering huur-inkomensvoorwaarden Budget huursubsidie voor nieuwe bewoners beheerd door CWW	T- CW De Lismortel, Eindhoven		+	±
5. Huurverlaging tot onder aftoppingsgrenzen Mogelijke compensatie huurderiving voor CWW			±	±
6. Gezamenlijke ruimten gehuurd door CWW Privé woonruimte- onder aftoppingsgrenzen- en gehuurd door bewoner	I, T- LVCW T- CW Deventer I- CW Almere I- CW Het Groene Dak, Utrecht I- De Woningstichting, CWW		±	±
7. Complex huren Totale huursom mogelijk kleiner	T- CW Hilversumse Meent		±	±

<sup>1</sup> Afspraken waardoor de woningen toch kunnen worden toegewezen aan huishoudens die gezien de gestelde eisen niet voor deze woningen in aanmerking komen. Zie paragraaf 3.4.

<u>Koopvarianten</u>	<u>Toepassing (T) en informatie (I)</u>	★	<u>W</u> <u>L</u>	<u>Z</u>
8. Individuele huurovereenkomsten & Individuele koopovereenkomsten	T- CW Hof der Toekomst, Amersfoort T- CW De Wonenwei, Ede T- CW Hestia, Lelystad I- CW Lismortel, Eindhoven T- De Woningstichting I- VROM koopsubsidie	★	+	±
9. Het complex kopen Stichting/ Vereniging van Eigenaren/ coöperatie/ bewoners-vereniging	T- 't Luchtkasteel, België I- CW Purmerend I, T- Adviesbureau De Verandering en STUT T- CW De Meenthe, Tilburg T- Denemarken	★	+	+

<u>Tussenvormen</u>	<u>Toepassing (T) en informatie (I)</u>	★	<u>W</u> <u>L</u>	<u>Z</u>
10. MGE (Maatschappelijk gebonden eigendom) Verkoop 15%-30% onder marktwaarde aan bewoners Terugkoopregeling Onderhoudsgarantie Doelgroep: lagere inkomens	T- Woonbron Rotterdam, T- Diverse corporaties I- Woonstede, Ede I, T- CW de Wonenwei, Ede I- De Woningstichting I- SEV I- Atrivé	★	+	±
11. Koophuur (Casco-huur) De binnenkant van de woning wordt gekocht door de bewoner (35% van de woning) De buitenkant wordt gehuurd (65%). Doelgroep: alle inkomens	I- Nationale Stichting Koophuur (licentiegever) T- Het Oosten, Amsterdam T, I - Diverse corporaties: I- Woonstede, Ede I - De Woningstichting I- SEV I - Atrivé	★	±	±
12. Profijt- Flexx-woning Varianten op MGE	T- Stichting Trudo, Eindhoven		±	±
13. Variokoop 50-80% in eigendom van de bewoner	T- Woonmaatschappij Maasland Ravenstein		±	±
14. DHZ-woning (Doe Het Zelfwoning) Zeggenschap over de binnenkant van de woning Mogelijk woonlastenverlaging	T- Woningcorporatie Achtgoed Amersfoort		-	-
15. Aandeelwoning aandelen voor x- maal de maandhuur	T- Vinexlocatie Vathorst Amersfoort		±	-
16. Huurvast/ garant Huur voor 5-10 jaar vast	T, I- o.a. SCW Amersfoort, De woonplaats Groenlo, Volkshuisvesting Arnhem, Woonstede, Ede Huurgarant Trudo Eindhoven		-	-
17. Overige tussenvormen	T, I- firma Fakton, Rotterdam T- Woonmaatschappij Maasland, Ravenstein T, I- SEV, Aedes		±	±

### 4.3.1 Huurvarianten

De huurvarianten 1 tot en met 6 zijn varianten die dicht bij elkaar liggen. Vandaar dat er soms wordt verwezen naar een constructie die al eerder is besproken. Ook kunnen tussenoplossingen op andere varianten worden toegepast.

#### Variant 1

##### **Beschrijving**

Deze variant komt neer op voortzetting van de bestaande situatie met minimale veranderingen. De bewoners hebben ieder een individuele huurovereenkomst met de corporatie. De geldende nationale en gemeentelijke regelgeving en het beleid van de corporatie hebben dan als consequentie dat alleen de 2- en een deel van de 3- kamerwoningen toegankelijk is voor lagere inkomens. Met 'De Woningstichting' kan wellicht de afspraak worden gemaakt dat huurverhoging zodanig zullen worden vastgesteld dat de aftoppingsgrenzen niet voor nog meer woningen zullen worden overschreden. Op die wijze kan in ieder geval de blijvende toegankelijkheid van de betreffende woningen voor lage inkomensgroepen gewaarborgd worden.

##### **Gevolgen**

De woonlasten worden niet verlaagd, er is op z'n best een garantie dat de huren van de 2- en een deel van de 3- kamerwoningen niet tot boven de aftoppingsgrenzen zullen stijgen (WL  $\pm$ ). De zeggenschap van CWW wordt daarmee niet vergroot (Z -). De overige woningen blijven onbereikbaar.

##### **Toepassing en informatie**

###### ***CW De Zevenkamp, Rotterdam***

Bij CW De Zevenkamp kwam de toegankelijkheid van een aantal woningen in gevaar. De lokale aftoppingsgrens is gesteld op fl. 800,- Om de toegankelijkheid voor CW te behouden, heeft de corporatie o.a. de huren van de 2- en 3- kamerwoningen bevroren. Anders zouden deze huren boven het genoemde bedrag uit komen.

#### Variant 2

##### **Beschrijving**

Bij deze variant wordt met de gemeente een afspraak gemaakt over fiattering van woningtoewijzing die niet aan de regelgeving voldoet. Eventueel kan ook worden geprobeerd een dergelijke afspraak op landelijk niveau te maken met betrekking tot de regels voor de IHS, maar dit lijkt veel moeilijker en vereist in ieder geval landelijke coördinatie.

Zoals in paragraaf 3.4 staat beschreven is fiattering de afspraak om bij toewijzing van woningen (incidenteel) niet te voldoen aan de grenzen in de huur-inkomenstabel. Hierdoor kunnen woningen met een huur boven de landelijke aftoppingsgrens (de aftoppingsgrens is de huur waarboven alleen een aantal specifieke groepen nog recht hebben op gedeeltelijke subsidie) of lokale aftoppingsgrenzen wel worden toegewezen aan lagere inkomens. Eventueel kan een maximaal aantal niet-reguliere toewijzingen per jaar worden afgesproken.

Bij overschrijding van de landelijke regels kan een boete door het rijk worden gevraagd. Voor toewijzing van woningen waarbij wel de gemeentelijke, maar niet de landelijke aftoppingsgrens wordt overschreden, is er geen boete. Overigens moet deze boete niet worden geïnterpreteerd als een straf, maar meer als een instrument waarmee het ministerie het door haar gewenste toewijzingsbeleid implementeert. Als het gemeentelijke toewijzingsbeleid het rijk erg veel extra uitgaven bezorgt, legt het een deel van die 'pijn' weer terug bij de desbetreffende gemeente.

Een eventuele bijdrage/boete moet door de gemeente worden betaald. Daarmee kan op de volgende manieren worden omgegaan:

- a. mogelijk kan vrijstelling bij (de inspectie van ) het ministerie van VROM worden verkregen omdat CW een speciale woonvorm is;
  - b. mogelijk kan een Landelijk Pardon voor CW-projecten worden gerealiseerd;
  - c. mogelijk is de gemeente bereid die boete te betalen uit bijvoorbeeld een Woonlastenfonds.
- De bijdrage bij overschrijding van verhuisnorm van 4% (toewijzing boven landelijke aftoppingsgrens) bedraagt eenmalig fl. 1000,- per geval. Daarnaast kan het rijk ook een extra eigen bijdrag van een gemeente vragen bij overschrijding van de uitgavennorm.

### **Gevolgen**

De lagere inkomens hebben toegang door de fiatting tot de duurdere woningen. De woonlasten worden verlaagd doordat zij daar nu in aanmerking komen voor huursubsidie (WL +). CWW heeft hierdoor zeggenschap over de toegankelijkheid maar is wel afhankelijk van deze afspraak (Z ±).

### **Toepassing en informatie**

#### ***CW De Zevenkamp, Rotterdam***

CW De Zevenkamp is een huurproject met 60 woningen. CW De Zevenkamp, de gemeente en de woningbouwcorporatie hebben speciale afspraken gemaakt omdat CW een speciale woonvorm is met een bijzondere doelstelling. CW dient voor alle inkomens toegankelijk te zijn. Het project kende problemen met de toegankelijkheid voor lagere inkomens aangezien de huren van CW gedeeltelijk boven de lokale aftoppingsgrens van fl. 800,- lagen. Daarom is er voor de 2- en 3- kamerwoningen huurbedruiging ingesteld zodat deze bereikbaar blijven. Ook is er voor de grotere woningen een fiattingsafpraak gemaakt. Huishoudens bestaande uit 4 of 5 personen met een laag inkomen kunnen hierdoor toch terecht in huurwoningen van CW met een huur boven de fl. 800,-.

#### ***CW Capelle aan de Yssel***

Dit project ontvangt buiten de gewone huursubsidie ook een extra huursubsidie van de gemeente zelf. Het complex is o.a. met ondersteuning van de gemeente gebouwd. Na een jaar of acht echter, besloot de gemeente de subsidie stop te zetten waardoor de woonlasten stegen. Bij verhuizing van bewoners werd het steeds moeilijker om nieuwe huurders te vinden, wat resulteerde in leegstand. Uiteindelijk stond er een tiental units leeg. Met veel moeite kond er een aantal verhuurd worden aan hogere inkomens. Omdat deze complexen duurder zijn dan reguliere huurwoningen, maar wel een afspiegeling van de maatschappij verdienen, heeft de gemeente via de huisbaas toch weer extra subsidie verstrekt.

### ***Overig***

Een aantal gemeenten zoals Arnhem en Nijmegen accepteert de overschrijding van de aftoppingsgrenzen bij de woningverdeling voor de gehele woningvoorraad. Zij hebben minder zware huur-inkomensvoorwaarden vastgesteld. Dit is een keuze van de gemeente zelf is. Ook zijn er volgens Aedes en de Inspectie Volkshuisvesting Gelderland elders voorbeelden bekend waarbij soms bewust de grenzen worden overschreden.

In de Verenigde Staten zijn er bij lokale overheden fondsen beschikbaar die direct gekoppeld zijn aan de huishoudens met lage inkomens. Soms is het voor een 'cohousing group' toegestaan om een aantal van deze huishoudens te huisvesten. Het is vervolgens aan de groep om deze 'request funds' binnen te halen zodat de lagere inkomens ook daadwerkelijke de huurprijzen kunnen opbrengen.

### **Variant 3**

#### **Beschrijving**

Het enige verschil tussen deze variant en variant 2 is dat de boet/eigen bijdrage voor overschrijding van de landelijke normen, geheel of gedeeltelijk CWW zelf wordt opgebracht. De overschrijding van de landelijke normering hoeft echter niet onaantrekkelijk te zijn. De gevraagde bijdrage voor de verhuisnorm is eenmalig (fl.1000,- per geval). Bij een huursubsidie van fl. 275,- per maand, dus fl.

3300,- per jaar, is de bijdrage al na 5 maanden terugverdiend. Bovendien blijft het betreffende huishouden ook in de daarop volgende jaren huursubsidie ontvangen. Doordat bij een dergelijk toewijzingsbeleid mogelijk ook de uitgavennorm wordt overschreden, kan er echter nog een extra eigen bijdrag door het rijk worden gevraagd.

Het deel van de door het rijk gevraagde bijdragen dat door CWW moet worden opgebracht kan wellicht worden betaald uit de inkomsten van Begeleid Wonen. Mogelijk kunnen hiervoor ook op andere manieren inkomsten worden gegenereerd. Te denken valt aan verhuur van het projecthuis of aan de instelling van een *solidariteitsfonds*. Huishoudens die meer te besteden hebben zouden periodiek een bijdrage in dit fonds kunnen storten.

Hoewel het in deze variant niet noodzakelijk is dat de gemeente of de woningcorporatie betaalt (als kan dat wel het geval zijn), blijft wel gelden dat altijd instemming van de gemeente en de corporatie vereist is met het gewijzigde toewijzingsbeleid. Die instemming wordt mogelijk wel gemakkelijker verkregen als CWW zelf althans een deel van de 'kosten' betaalt.

### **Gevolgen**

Doordat de bijdrage door CWW wordt gegenereerd, zijn de gemeente en de corporatie wellicht sneller bereid om mee te werken. Met een solidariteitsfonds en de inkomsten van begeleid wonen kan naar eigen inzichten een verdeelsleutel worden bedacht en gehanteerd. Uit de bovenstaande beschrijving is duidelijk dat de eigen bijdragen waarschijnlijk al na korte zijn 'terugverdiend' door de hogere IHS (WL +). De zeggenschap van CWW over de toegankelijkheid wordt in ieder geval niet kleiner (Z +).

### **Toepassing en informatie**

Volgens de Inspectie VHV Gelderland zijn er nog geen gemeenten die hun bijdragen doorberekenen. Sommige gemeenten en corporaties accepteren de bijdragen wel. Solidariteitsfondsen worden wel bij CW projecten gebruikt (LVCW).

#### ***CW Hilversum***

CW Hilversum kende een solidariteitsfonds waarmee de woonlasten voor een aantal huishoudens kon worden verlaagd voor het collectieve gedeelte. De uitkeringen werden anoniem gegeven omdat er anders een korting op de bijstandsuitkering dreigde en om sociale controle te voorkomen. De donaties voor het fonds waren inkomensafhankelijk.

#### ***CW De Lismortel***

Bij CW De Lismortel in Eindhoven is een solidariteitsfonds afgeschaft op verzoek van juist de lagere inkomens.

#### ***CW Deventer***

In CW Deventer worden de servicekosten die voor een regulier complex worden gemaakt zoals onderhoud van de tuin, schoonmaakfonds, servicefondsen etc. wel in rekening gebracht, maar krijgt de Vereniging dit voor een groot deel terug (ongeveer fl.1200,- per maand).

Het geld kan CW Deventer vrij besteden en wordt gebruikt om onder andere het onderhoud te bekostigen en als 'huursubsidie' voor de lagere huishoudens. De vereniging huurt namelijk ongeveer 10 kamers en verhuurt deze kamers door aan de bewoners. Als het huishouden huursubsidie ontvangt wordt de kamer met korting verhuurd. Het tekort is een schenking van de Vereniging en wordt dus betaald van de 'teruggekregen servicekosten'.



## Variant 4

### **Beschrijving**

Het specifieke kenmerk van deze variant is dat CWW met de gemeente de afspraak dat bij de woningtoewijzing wel de landelijk regels zullen worden gevolgd, maar dat de gemeentelijke regels niet meer gelden. Voor een woning waar door de gemeente een minimum inkomen van fl.3800,- per maand wordt gevraagd, kan hierdoor toch een lager inkomen terecht. In verband met de uitgavennormen die het Rijk hanteert zal onderdeel van de afspraak moeten zijn dat CWW een maximum 'budget' aan huursubsidie krijgt dat per periode niet mag worden overschreden door het woningtoewijzingsbeleid.

Voordeel van deze variant is uiteraard dat de eigen bijdragen/boetes worden vermeden. Nadeel is dat de landelijke normen onverkort blijven gelden.

### **Gevolgen**

CWW heeft meer zeggenschap over de toewijzing en omdat de gemeentelijke regels niet langer gelden neemt de toegankelijkheid voor lage-inkomensgroepen toe (WL + Z+).

### **Toepassing en informatie**

#### *CW De Lismortel, Eindhoven*

CW De Lismortel heeft bij wijze van experiment zelf een budget met huursubsidie gekregen. De werkwijze is zoals die bij de 'beschrijving' beschreven staat.

## Variant 5

### **Beschrijving**

In deze variant wordt de oplossing gezocht in het verlagen van de huren tot onder de geldende aftoppingsgrenzen. De huren die boven de landelijke aftoppingsgrenzen liggen, worden verlaagd tot onder de landelijke aftoppingsgrenzen, waardoor deze toch weer bereikbaar worden voor de inkomensgroep van fl.3800,- tot fl.5500,-. Deze inkomensgroep kan op deze manier toch in de grotere woningen terecht en vervolgens ook in aanmerking komen voor huursubsidie. Het verschil in huur (huidige vastgestelde huur- oud) zou door het huishouden zelf worden opgebracht, maar het ligt meer voor de hand dat CWW hiervoor een voorziening schept. Een zelfde constructie kan uiteraard worden gemaakt voor woningen met een huur boven de lokale aftoppingsgrenzen. De huren van veel CWW-woningen blijken nu net boven aftoppingsgrenzen te liggen. Met deze oplossing wordt de toegankelijkheid weer vergroot en worden voor een aantal mensen de woonlasten verlaagd. De corporatie krijgt in feite een zelfde bedrag aan huur.

### **Gevolgen**

De lagere inkomens hebben alleen toegang als ook een fiattering voor de lokale grens (in Wageningen bij een huur van fl.750,-) wordt geregeld. Door huurverlaging vallen de problemen van toewijzing boven de landelijke aftoppingsgrenzen weg. Dit is een belangrijk voordeel (Z+). Het effect op de woonlasten hangt af van de hoogte van de IHS die op de in prijs verlaagde woningen wordt ontvangen en de vergoeding die aan de corporatie moet worden gegeven voor de lagere huren. Die zou eventueel in de vorm van een hogere huur voor alle andere woningen kunne plaatsvinden. Onduidelijk is of een dergelijke constructie waarbij de huurdering wordt vergoed, door de wet is toegestaan. De constructie voor de gezamenlijke ruimtes wordt toegestaan en biedt mogelijk aanknopingspunten.

### **Toepassing en informatie**

Onbekend. De constructie waarbij de vereniging afzonderlijk de gezamenlijke ruimten huurt, is wellicht vergelijkbaar en wordt toegepast. De verschuldigde huur voor de gezamenlijke

voorzieningen wordt geïnd bij de verschillende leden door de vereniging. Wel kent CW Deventer een eigen sponsoring van lagere inkomens (zie 6).

## **Variant 6**

### **Beschrijving**

Een andere manier om de huren van de individuele woningen te verlagen bestaat uit ontkoppeling van de huur van woningen en gemeenschapsruimte. Door de bijdrage voor de huur van de gezamenlijke ruimten uit de individuele huurcontracten te halen, gaat de huur omlaag. Deze ligt dan onder de landelijke aftoppingsgrenzen maar boven de lokale aftoppingsgrenzen. Huishoudens met een inkomen van fl.38.000,- of meer, mogen volgens de lokale normen deze woningen betrekken en komen in aanmerking voor huursubsidie. In een fiatteringsafspraken die over deze ontkoppeling moet worden gemaakt kan eventueel worden afgesproken dat de toewijzing van huishoudens met een laag inkomen aan deze woningen zodanig zal zijn dat een nader af te spreken budget niet wordt overschreden (zodat de landelijke de uitgavennorm wordt gehaald). Voor de huur van de gezamenlijke ruimten kan vervolgens een verdeelsleutel worden bedacht, bijv. naar inkomen, grootte van het huishouden en/ of oppervlakte van de woning. Een andere optie is om de gezamenlijke ruimten als vereniging te kopen.

### **Gevolgen**

De woonlasten van de individuele ruimten worden verlaagd doordat de huur van de gezamenlijke ruimten uit de contracten is gehaald. De huren komen daardoor onder de landelijke aftoppingsgrenzen zodat lagere inkomens toch toegang hebben. Voor huidige bewoners met lagere inkomens en huursubsidie is het wellicht minder aantrekkelijk omdat er niet langer huursubsidie kan worden verkregen over het deel van de nu te betalen huur dat op de gemeenschapsruimten betrekking heeft. Voor deze bewoners gaan de totale woonlasten per saldo omhoog. (Daarom:  $WL \pm$ .) Voor de zeggenschap geldt dat die toeneemt ( $Z \pm$ ). Een voordeel is dat deze constructie al elders in de praktijk wordt toegepast en dus klaarblijkelijk voldoet aan de landelijke regels. Er is geen overschrijding van de landelijke prestatienorm.

### **Toepassing en informatie**

#### ***De Woningstichting & CWW, Wageningen***

De Woningstichting heeft samen met CWW deze optie laten bestuderen door de ADVORAAD (adviesraad voor de volkshuisvesting). Een adviseur heeft deze variant bekeken en een berekening uitgevoerd voor: een 4 kamer- bovenwoning in een kluster met een woningwaardering van 170 punten. Deze berekening leverde een kale huurprijs op van fl.960,23. Dit lag boven de landelijke aftoppingsgrens voor het tijdvak 1999-2000, te weten fl. 938,-. Als de kosten voor de gezamenlijke ruimten voor fl.135,60 (24 punten à fl.5.65) in de huur werden doorberekend, bedroeg de kale huurprijs fl.825,- (Advoraad, 2000).

Dit ligt boven de lokale grens van fl.750,- maar onder de landelijke aftoppingsgrens. De adviseur van de ADVORAAD stelde dat vanwege de door de Gemeente Wageningen gehanteerde lokale grens geen subsidie mogelijk is bij een huur boven de fl. 750,-. Volgens de heer Lemstra van de Gemeente Wageningen, is dit echter wel mogelijk. Ook betwijfelde de ADVORAAD of een dergelijke constructie door VROM wordt goedgekeurd. Volgens medewerkers van de LVCW en het Amsterdams Steunpunt Wonen heeft een dergelijke constructie vaker uitkomst geboden voor CW-projecten.

#### ***CW Ede, CW Deventer, CW Almere en CW Het Groene Dak, Utrecht***

Bij CW Ede is de huur van de gezamenlijke ruimten uit de individuele huurcontracten gehouden. Reden hiervoor was dat deze gedeelten bij de bouw niet voor subsidie volgens het Besluit Woning Gebonden Subsidies in aanmerking kwamen.

Bij CW Deventer heeft deze constructie ook bijgedragen aan het betaalbaar houden van de woningen.

De huren bleven op deze manier onder de landelijke aftoppingsgrenzen. Ook CW Almere en CW Het Groene Dak, Utrecht hebben een constructie waarbij de gezamenlijke ruimten niet in de individuele huren zijn opgenomen.

### Variant 7

#### **Beschrijving**

In deze variant huurt CWW het gehele complex van de Woningstichting en verhuurt de woningen vervolgens door aan haar bewoners. Zaken als huurinning en administratie worden door de vereniging zelf uitgevoerd of uitbesteed aan een administratiekantoor. De totale huursom kan daardoor lager zijn met name als bepaalde kosten, zoals administratiekosten, niet worden gemaakt. Huursubsidie kan door de (onder)huurders gewoon worden aangevraagd.

#### **Gevolgen**

CWW heeft in deze variant de zeggenschap over de verdeling van de woonlasten en de toegankelijkheid. Dit is een groot voordeel (Z +). De huren voor lagere inkomens kunnen wellicht worden verlaagd tot onder de lokale aftoppingsgrenzen waardoor de woningen toegankelijk worden voor de lagere inkomens en huursubsidie kunnen ontvangen (WL +). De totale huursom voor het complex blijft echter gelijk of valt iets lager uit en daarom moeten hogere inkomens dus wellicht meer bijdragen of moeten er andere inkomsten worden gevonden om het gat te dichten. Als CWW zich bij deze constructie niet aan de lokale aftoppingsgrens hoeft te houden, zijn verschillen in huur veel kleiner. De constructie brengt ook risico's met zich mee. Want wat zijn de (financiële) gevolgen van leegstand of uittreding van veel hogere inkomens? Ook worden de organisatorische taken verzaamd en de verantwoordelijkheden groter.

#### **Toepassing en informatie**

##### *CW Hilversumse Meent*

CW Hilversumse Meent is in 1977 opgericht en heeft er voor gekozen om het project te huren als Stichting. De woningen worden door verhuurd aan de bewoners. De vereniging zorgt zelf voor de huurinning.

## **4.3.2 Koopvarianten**

### Variant 8

#### **Beschrijving**

In deze variant krijgen de bewoners van CWW de mogelijkheid hun woning te kopen. De woningen worden door de individuele bewoners gekocht van de woningbouwcorporatie met alle voor- en nadelen van een koopwoning gelden. Daarnaast zijn er extra regels voor de eigenaar-bewoners. Zij zijn naast lid van de Vereniging van Eigenaren, verplicht lid van de Vereniging CWW zodat de gemeenschappelijke doelstelling van CWW ook gewaarborgd is. De verkoop van woningen is daarnaast aan extra voorwaarden gebonden. Zo dient de nieuwe koper de CWW- doelstellingen te onderschrijven en moeten de leden van de Vereniging hun goedkeuring uitspreken over de nieuwe bewoner. Ook worden er eventueel afspraken gemaakt over de prijsvoorwaarden bij verkoop. Kopers kunnen indien zij voldoen aan de voorwaarden, koopsubsidie ontvangen. De (mogelijke) winst van verkoop (verkoopprijs- boekwaarde) kan worden gebruikt om de huren te verlagen. De toegankelijkheid voor de lagere inkomensgroepen wordt daardoor vergroot.

#### **Gevolgen**

Afhankelijk van de prijs waartegen de woning te koop worden aangeboden, kan er voor lagere inkomens een voordeel zijn, met name als zij na verloop van tijd de woning weer tegen marktprijs

verkoop WL (+). De Wet Bevordering Eigenwoningbezit, die de corporatie aanzet tot de verkoop van woningen, en de daarbij horende koopsubsidie versterkt dit effect. Als er geen overwaarde is, zijn de lagere inkomens waarschijnlijk echter toch aangewezen op de huidige huren en neemt de toegankelijkheid niet toe. Voor CWW neemt in dat geval de zeggenschap over de toegankelijkheid niet toe (Z ±).

★

Voor de bewoner biedt de constructie wel vele voordelen, namelijk keuzevrijheid, zekerheid en flexibiliteit. Ook de corporatie geniet voordelen.

In 'toepassing en informatie' staan de verschillende voordelen (en nadelen) opgesomd.

### **Toepassing en informatie**

#### ***CW Hof der Toekomst, Amersfoort***

Het project is in 1993 van start gegaan. Bij de totstandkoming zijn o.a. de Stichting Begeleiding Werk- en Woonorganisaties en werkgroep 2000 (Laaglandadvies) betrokken geweest. Het project is een gemengd project met 44 huurwoningen en 17 koopwoningen. Er zijn 2-,3-,4- en 5-kamerwoningen in beide segmenten aanwezig. Het project is toegankelijk voor alle inkomensgroepen. De huurwoningen kennen bepaalde huur- inkomensvoorwaarden. De hogere inkomens zijn aangewezen op de koopwoningen als zij in het project willen wonen. Bij de oprichting zijn de koopwoningen tegen stichtingskosten verkocht door de corporatie SCW. Onduidelijk is of hier extra voorwaarden aan verbonden waren. De eigenaar-bewoners zijn verplicht lid van de Vereniging van Eigenaren en de Vereniging. De gezamenlijke ruimten worden gehuurd door deze laatste. De bewoners dragen hier per maand een inkomensafhankelijk bedrag voor af. De eigenaren zijn daarnaast nog een bedrag voor o.a. groot onderhoud aan de Vereniging van Eigenaren verschuldigd. De woningen worden tegen marktprijzen verkocht en kennen geen aanbiedingsplicht aan de corporatie. De kandidaat koper wordt van een wachtlijst gehaald, en dient te worden goedgekeurd door de voordrachtscommissie en later door de algemene ledenvergadering. De gemiddelde getaxeerde waarde van een 3 kamerwoning is 275 duizend gulden.

#### ***CW De Wonenwei, Ede***

CW De Wonenwei is in 1994 gerealiseerd en telt 44 huurwoningen en 3 koopwoningen. Voor de huurprijzen van de huurwoningen worden dezelfde streefhuurpercentages aangehouden als voor de reguliere huurwoningen, respectievelijk 60% voor eengezinswoningen en 63% voor etagewoningen. De huren blijven zo bewust onder de aftoppingsgrenzen. De recreatieruimten zijn uit de huren gehouden omdat zij niet onder BWS (Besluit Woninggebonden Subsidies) vielen. Deze ruimten worden door de Vereniging gehuurd. De leden dragen hier een bedrag van ongeveer f76,- per maand voor af. Het project is voor de corporatie onrendabel.

De koopwoningen zijn gerealiseerd omdat een aantal bewoners hier de voorkeur aan gaf. Deze woningen zijn destijds als sociale koopwoningen verkocht. Een deel van de bescheiden winst is in een reservepot voor onderhoud (mocht dit nodig zijn) bij verkoop gestopt. Een ander deel is gebruikt voor de realisatie van de recreatieruimten. Als de huidige eigenaren van de woningen willen verhuizen, zijn zij verplicht deze aan de corporatie terug te verkopen. De terugkoopwaarde wordt o.a. bepaald met behulp van de jaarlijkse consumentenprijsindex van het CBS. Dit cijfer is een index voor de inflatie van het voorgaande kalenderjaar. Tot nu heeft er nog geen verkoop plaatsgevonden. Als bij de terugkoop aan Woonstede de woning in waarde is gedaald dan wordt de aankoopprijs genomen die gold toen Woonstede de woning aan de koper verkocht.

#### ***CW De Lismortel, Eindhoven***

CW De Lismortel in Eindhoven bestaat uit 10 clusters met ieder 5 tot 8 woningen. Het project is gerealiseerd in 1983. Alle woningen worden gehuurd van de woningbouwvereniging. Dit project heeft vergelijkbare problemen als CWW. Van de huishoudens met lagere inkomens hebben alleen eenpersoonshuishoudens toegang tot het project vanwege de gestelde huur- inkomensgrenzen. De ervaring is dat alleen bewoners met fl.250,- tot fl.300,- of minder huursubsidie per maand

'toegelaten' worden tot het project. Doordat men zeer flexibel is met het schuiven van ruimten, kunnen een aantal huren onder de aftoppingsgrenzen worden gehouden. In 1999 werd er een algemene enquête gehouden onder de bewoners over de beleving en functionering van het project. Uit de uitkomsten bleek dat er interesse bestond voor kopen. Naast de financiële voordelen voor de koper, was kopen wellicht ook interessant voor nieuwkomers en daarmee voor de aantrekkelijkheid van het project. De verhuurder was bereid om dit eventueel mogelijk te maken.

CW De Lismortel riep een werkgroep in het leven en deze verrichtte een studie naar de verschillende mogelijkheden. De optie die als beste uit de bus kwam was: het complex splitsen in appartementen, een Vereniging van Eigenaren oprichten en een terugkoopregeling met de corporatie treffen. De verwachting was dat bij deze constructie, 2/3 deel van de appartementsrechten in eigendom van de corporatie zou komen (geschat wordt dat 2/3 deel van de bewoners huurder wenst te blijven) en 1/3 deel in eigendom van eigenaar-bewoners. De corporatie kan de woningen vervolgens doorverhuren aan de huurders. Huidige bewoners met (veel) huursubsidie kunnen op die manier huursubsidie blijven ontvangen. De eigenaar-bewoner moet bij verhuizing het appartementsrecht verkopen aan de corporatie. Afhankelijk van de voorkeuren en mogelijkheden van de nieuwe bewoner kan deze het appartementsrecht kopen (en daarmee het gebruiksrecht van de woning) of de woning huren van de corporatie. De belangrijkste redenen waarom deze constructie de voorkeur kreeg, waren:

- Keuzevrijheid en flexibiliteit: bewoners hebben zelf de keuze uit huur dan wel koop. De voor- en nadelen van kopen en huren kunnen bij iedere mutatie worden afgewogen;
- Terugkoopregeling: de risico's worden verkleind, de corporatie koopt altijd terug. Als eigenaar hoef je niet op zoek naar een koper, de inkomenspositie heeft geen invloed op bewonerskeuze en de leegstandskosten zijn voor de corporatie. Nadeel is dat de prijs niet marktconform is;
- Vereniging van Eigenaren is een eenvoudige juridische constructie: deze vorm wordt veel gebruikt bij flats. Onderhoud kan collectief worden uitbesteed. Nadeel van deze constructie is dat het veranderen van grenzen van de privé ruimten moeilijk te regelen is.
- Huursubsidie: huidige bewoners met veel huursubsidie kunnen dit blijven ontvangen.

De koop van het geheel geeft grote risico's. De hypotheek moet voor een periode van 20 tot 30 jaar worden afgesloten. De ontwikkelingen in een periode van deze omvang zijn echter moeilijk te overzien.

De beheerder van CW De Lismortel was eerst bereid om het complex te verkopen. Later kwam hier de voorwaarde 'tegen een prijs van minimaal de getaxeerde waarde' bij. Tenslotte heeft de beheerder zijn medewerking opgezegd waardoor het proces nu stil ligt.

### ***CW Hestia, Lelystad***

CW Hestia is opgericht in 1986 en bestaat uit 32 woningen, waarvan 22 4- kamerwoningen en een aantal gemeenschappelijke voorzieningen. Alle woningen worden nog gehuurd van de woningbouwvereniging, maar de bedoeling is dat 12 woningen worden verkocht aan huidige bewoners. Behalve de huren van de vier 5- kamerwoningen liggen de huren onder de aftoppingsgrenzen van fl.908,- en fl.973,-. De lagere inkomens kunnen op deze 5- kamerwoningen dus geen aanspraak maken.

Halverwege de jaren 90 was dit anders. Onder de voormalige regelgeving konden woningen alleen aan mensen die recht hadden op maximaal fl.300,- huursubsidie per maand worden toegewezen. De huren van CW Hestia lagen hier echter net boven. In die tijd kwam er leegstand in het project. De hoge huren bleken ook onaantrekkelijk voor mensen met hogere inkomens. Een aantal van deze huurders vertrok naar koopwoningen. In 1997 werd het dieptepunt bereikt en stonden er 7 woningen leeg. Bij de bewoners kwam de vraag op of de woningen niet konden worden gekocht. Er werd een studie verricht naar de verschillende mogelijkheden om te kopen dan wel te huren of een mix hiervan.

De bewoners gaven de voorkeur aan koop met een terugkoopregeling met de corporatie. Het beleid van de corporatie was er inmiddels op gericht om een deel van de woningvoorraad te verkopen. Zij was daarom wel bereid tot het verkopen maar niet tot het terugkopen van de woningen. CW Hestia kon het hele project kopen voor 4,5 miljoen gulden. Dit zou betekenen dat de vereniging het gehele project zou moeten kopen waarbij de hogere inkomens aan de financiering voor de woningen van de lagere inkomens zouden moeten bijdragen. Aangezien dit tot 'afhankelijkheid' zou leiden en de bewoners geen huizeigenaar wilden worden was dit geen optie. Een aantal bewoners had inmiddels een leeftijd van boven de 60 bereikt en voelde niet veel voor het idee om nog een woning te gaan kopen. Bovendien wilden de banken geen hypotheek verstrekken omdat de borgstelling te onzeker was. De corporatie kwam toen met het aanbod om te verkopen als een meerderheid bereid was om te kopen. Ook deze meerderheid werd niet gehaald. Nu in 2001 heeft de corporatie besloten dat zij alle woningen, ongeacht het aantal belangstellende kopers binnen het CW project, te verkopen. Zij verwacht alle woningen binnen 10 jaar te hebben verkocht aan huidige of nieuwe CW bewoners. Nieuwe CW-bewoners zijn verplicht om de woning te kopen.

De woningen zijn getaxeerd op gemiddeld fl.190.000,- in onbewoonde staat. Dit is dertig tot veertig duizend gulden minder dan vergelijkbare reguliere woningen in de omgeving op de vrije markt. Het verschil wordt veroorzaakt door het waarde drukkend effect van de CW- clausule. De corporatie verkoopt dus wel tegen marktprijs en maakt geen gebruik van de mogelijkheid om de woningen met kortingen (Wet Bevordering Eigenwoningbezit) aan te bieden. Een Vereniging van Eigenaren zal worden opgericht om de collectieve delen en daarmee het CW idee, te behouden. CW Hestia wil de koopprijs bevroren zodat de CW woningen aantrekkelijk blijven t.o.v. andere woningen in de omgeving. Ook maakt CW aanspraak op reserveringen bij de woningbouwvereniging die voor onderhoud van het complex zijn gemaakt. Bovendien wil zij een vetorecht van de corporatie in de Vereniging van Eigenaren voorkomen in verband met eigen zeggenschap.

### ***Situatie Wageningen***

De Woningstichting in Wageningen heeft reeds een aantal woningen, zoals in de Tarthorst, verkocht. Daarnaast wil ze een aantal woningen aan de Jagerskamp verkopen. Ook is De Woningstichting bezig met het maken van afspraken met de gemeente betreffende de verkoop van woningen.

## **Variant 9**

### **Beschrijving**

In deze variant koopt CWW het gehele complex. Vervolgens kan doorverkoop aan individuele bewoners, plaatsvinden. Verschillende juridische vormen kunnen hiervoor worden aangewend zoals een Vereniging, een Stichting, een coöperatie en/ of een Vereniging van Eigenaren. De geschiktheid van de constructie, is afhankelijk van de situatie en de gewenste situatie.

Bureau De Verandering stelt dat koop in het algemeen de beste oplossing is. De woonlasten worden meestal verlaagd en de zeggenschap vergroot. De organisatie en zeggenschap liggen nu geheel bij de bewoners zelf en niet langer bij de corporatie. Wel moeten de afspraken conform de landelijke regelgeving zijn.

De woonlasten kunnen op langere termijn worden verlaagd. Redenen hiervoor zijn:

- er is geen huurverhoging (zelf zeggenschap);
- bepaalde kosten vallen weg of worden verminderd; de overhead, administratieve kosten (er is geen corporatie en personeel dat moet worden betaald);
- CWW moet zichzelf bekostigen en hoeft niet bij te dragen aan onrendabele projecten mochten deze er zijn;
- Eigen vermogensvorming is mogelijk;
- Belastingaftrek is mogelijk;
- Koopprijs kan 10 tot 30 % onder de marktwaarde (Wet Bevordering Eigenwoningbezit) of een verkoopprijs van 60% van de marktwaarde vanwege de bewoonde staat.

Een nadeel is dat de risico's en organisatie volledig voor CWW en individueel zijn.

Er zijn vele constructies mogelijk voor de situatie na koop. Een veel gebruikte vorm voor de koop van 'flats' is de Vereniging van Eigenaren. Ook voor CW- projecten wordt deze vorm gebruikt. Het complex wordt opgesplitst in appartementen en een bewoner koopt een appartementsrecht. Dit geeft recht op het alleen gebruik van de privé-ruimte en op het gezamenlijk gebruik van de gezamenlijke ruimten. Groot voordeel boven andere juridische vormen is dat hier het appartementsrecht kan worden bezwaard, verkocht, en dus per individu een hypotheek kan worden verkregen. Het appartementsrecht geeft dus de voor- en nadelen zoals bij de koop van een normaal huis. Bovendien is het denkbaar dat de corporatie een deel van de appartementsrechten koopt en het gebruiksrecht doorverhuurt. Inkomens die niet kunnen kopen, kunnen dus een woning huren.

Bij kleinere vormen wordt vaak een Vereniging opgericht ( STUT, 2000). De Vereniging als geheel is eigenaar en sluit een hypotheek af. Een Vereniging kan ook naast een Vereniging van Eigenaren worden opgericht om de belangen te behartigen. De genoemde vormen kunnen volgens De Verandering allemaal mogelijk worden gebruikt bij koop. De geschiktheid van de organisatievorm is afhankelijk van de mogelijkheden en de wensen van CWW. Voor meer informatie kan paragraaf 3.9 'Rechtsvormen bij CW-projecten' worden geraadpleegd.

### **Gevolgen**

Het complex als geheel kopen kan een korting opleveren. Bovendien zal bij verkoop het vermogen weer vrijkomen. Over een langere termijn bezien nemen de woonlasten af, ook voor de lagere inkomens (WL +). Omdat CWW eigenaar is van het complex, is CWW bovendien onafhankelijk van de corporatie. De zeggenschap ligt bij CWW en die kan dus zelf bepalen hoe de woonlasten worden verdeeld en hoe de toegankelijkheid wordt geregeld (Z+).

★

Het besluitvormingproces en de uitwerking van de variant zijn wellicht zwaar. Allereerst moet een haalbaarheidsstudie worden verricht om na te gaan hoe de bereidheid van de bewoners en de corporatie is, hoe de financiële situatie en mogelijkheden zijn, hoe de CW doelstellingen moeten worden gewaarborgd, enzovoort. Op lange termijn kan deze variant belangrijke voordelen opleveren.

### **Toepassing en informatie**

#### ***Woongemeenschap 't Luchtkasteel, België***

In België bestaat geen huursubsidie en zijn er veel minder regels betreffende wonen en huren dan in Nederland. In het algemeen is het vrij makkelijk om een woning te vinden en zijn de woningen goedkoper.

't Luchtkasteel is een woongemeenschap, waarbij een coöperatieve vereniging is opgericht. Deze staat in voor de aankoop en het onderhoud van een gebouw. Het gebouw is een voormalig klooster en biedt voldoende ruimte voor een 12-tal units. Er zijn enkele kleine woonruimten voor 1-persoonshuishoudens tot zeer ruime wooneenheden voor grote gezinnen. Alle mensen die in 't Luchtkasteel komen wonen, moeten aandelen kopen bij de coöperatieve vereniging. Ze moeten minimaal 600.000 frank ( ca. fl. 32.460,-) inbrengen waar ze 6 jaar de tijd voor hebben. De waarde van de aandelen krijgen de mensen terug als ze vertrekken. Daarnaast betaalt iedereen elke maand een woonbijdrage. Daarin zitten de kosten voor verwarming, elektriciteit, water, onderhoud, investeringen, afbetalingen en verzekeringen. Dit bedrag is afhankelijk van het inkomen en varieert op dit moment van 10.000 tot 22.000 frank (ca. fl.546, - tot ca. fl.1201,-) per volwassene, ongeacht de grootte van de woonunit. Dat betekent dat 't Luchtkasteel genoeg bewoners moeten hebben om financieel rond te komen.

Aan de hand van de begroting en het aantal bewoners wordt jaarlijks een gemiddelde vastgesteld. Dit jaar bedraagt fl.13.500,- (ca. fl.737,-) per maand.

#### ***CW Purmerend***

CW Purmerend heeft een coöperatieve vereniging als rechtsvorm.

### ***CW De Meenthe, Tilburg***

CW De Meenthe is in 1981 opgeleverd en telt nu 20 zelfstandige koopwoningen. Het project werd gerealiseerd samen met de corporatie TBV. De deskundigheid en steun van de TBV was essentieel voor het doen slagen van het project. Vanwege financiële voordelen en zeggenschap over de woning, werd er voor koop gekozen. Een aantal huishoudens kon dit echter niet opbrengen zodat van de 20 woningen er 8 woningen in de huursector werden ondergebracht. Deze werden gehuurd van TBV. In 1996 zijn de laatste woningen verkocht (aan huishoudens met lage inkomens). Al vanaf begin jaren '90 waren voor de verkoop van deze woningen verzoeken ingediend, maar TBV meende dat koop geen optie kon zijn aangezien de koopprijs erg hoog moest zijn. De woningen waren destijds met zeer dure leningen gefinancierd. CW heeft toen zelf de verschillende documenten opgevraagd, waaruit bleek dat het wel realiseerbaar was. CW De Meenthe heeft nu niets meer van doen met de corporatie en dus totale zeggenschap.

Er zijn 2 rechtspersonen: de Vereniging van Eigenaars en de bewonersvereniging. Het aantal stemmen van een lid van de Vereniging van Eigenaars wordt bepaald door de stichtingskosten van de woning die hij/ zij bezit. Iedere bewoner is verplicht lid van de bewonersvereniging. Vanaf 16 jaar krijgt ieder bewoner een stem. Het 'beleid' van het idee van CW wonen wordt dus door de Bewonersvereniging bepaald en staat dus los van het feit of een lid eigenaar is of niet. Voorheen was TBV dus mede-eigenaar maar bleef door deze constructie op afstand.

De verkoop van een woning en selectie van een nieuwe bewoner is in het kort als volgt geregeld. Drie maanden voor dat de huidige eigenaar zijn huis wenst te verkopen, wordt dit bij de Bewonersvereniging bekend gemaakt. De prijs wordt getaxeerd door een makelaar van de eigenaar en door een makelaar ingeschakeld door CW. Vervolgens worden de belangstellenden die op een wachtlijst staan benaderd en vinden er verschillende gesprekken plaats. De kandidaat kopers worden daarbij op de hoogte gebracht van de koopprijs en kunnen aangeven of zij nog steeds geïnteresseerd zijn. Vervolgens vindt er een unanieme stemming plaats waarbij de kandidaat met de meeste stemmen wordt benaderd als koper.

De bewoners zijn zeer tevreden over de constructie die zij hanteren. Het appartementsrecht geeft dezelfde voordelen als een eigen huis en met de constructie van de Bewonersvereniging zijn de doelstellingen van Centraal Wonen ook gewaarborgd. Nadeel van het systeem is dat de grenzen niet kunnen worden gewijzigd. De waardeontwikkeling is niet zoals op de vrije markt vanwege de CW clausule.

### ***Adviesbureaus De Verandering en STUT***

De Verandering is een adviesbureau in Utrecht dat werkt op basis van 'no cure no pay'. Het bureau werkt mee om o.a. woon(werk)projecten te realiseren. Projecten van grotere omvang waar zij zich momenteel voor inzetten, zijn o.a. het uitkopen van de eigenaar van een bestaand complex met woongroepen (Breda), de realisatie van woonwerkcomplexen met 50 eenheden (Den Haag en Rotterdam) en een haalbaarheidstudie voor nieuwbouw van een leefgemeenschap. Ook STUT in Nijmegen is een adviesbureau dat wordt ingeschakeld door en voor woongroepen.

### ***Denemarken***

In Denemarken zijn de CW-projecten meestal in eigendom van bewoners.

## **4.3.3 Tussenvormen**

De tussenvormen liggen tussen het kopen en huren van de woning in. Of ze bieden op een andere manier voordeel op het gebied van zeggenschap of financiën. Bij veel mixvormen van huren en kopen worden bepaalde voordelen van kopen gerealiseerd. Daarnaast blijven de voordelen van huren behouden en worden de nadelen van kopen gereduceerd. Te denken valt aan voordelen door



belastingaftrek, eigen vermogensopbouw, meer zeggenschap over de woning en zekerheid over de woonlasten. Voor de corporatie levert het gedeeltelijk verkopen ook voordelen op zoals:

- Het bevorderen van doorstroming;
- Het tegengaan van problemen m.b.t. verhuurbaarheid;
- Het vergroten van buurtstabiliteit;
- Het differentiëren van de bevolkingssamenstelling;
- Het genereren van bewoners;
- Het inspelen op wensen van bewoners (Nationale woningraad, 1997);
- Het activeren van het vermogen van de corporatie waardoor geld voor andere projecten kan worden ingezet.

Alle tussenvormen worden her en der in het land toegepast. De tussenvormen zijn niet speciaal bestemd voor Centraal Wonen projecten, maar worden door corporaties (ook) aan reguliere huurders aangeboden. In deze individuele regelingen voor woningen, liggen echter wellicht tussenoplossingen voor CWW.

In paragraaf 4.3.3 worden verschillende varianten beschreven: Maatschappelijk gebonden eigendom (MGE) en Koophuur op 'beschrijving, 'gevolgen' en 'toepassing en informatie' en voor de overige wordt volstaan met een korte beschrijving en vermelding van de praktijktoepassing en informatie. MGE en Koophuur werden met name door de SEV, Aedes, Woonstede, VROM als 'mogelijk interessant' voor CWW bestempeld. Ook de opdrachtgever had vooral in deze opties van de tussenvormen interesse. De Woningstichting doet tevens onderzoek naar deze nieuwe vormen om deze mogelijk in het keuzeaanbod voor huurders op te nemen. In de publicaties 'Er is meer tussen kopen en huren. Een inventarisatie' (Wouters, 2000) en 'Het Nieuwe Huren' (SEV, 1998), 'Tussen huren en kopen (Nationale Woningraad, 1997) en 'Eigentijds huren (Rajmakers', 2000) is hier meer over te lezen. Ook kan bij Aedes informatie over tussenvormen worden opgevraagd.

#### **Koopsubsidie en fiscale aftrek: Tussenvormen**

Voor de tussenvormen is, als de koper voor tenminste 50% in de waardeinstijging/daling deelt, fiscale aftrek mogelijk. Het Ministerie van Financiën en VROM zijn in onderhandeling om de mogelijkheden te vergroten. Lage inkomens hebben vaak geen mogelijkheid om te kopen en kunnen door middel van deze constructies toch voor een woonlastenverlaging realiseren en zeggenschap over de binnenkant van de woning verkrijgen. De zorg voor het casco blijft bij deze vormen meestal in handen van de corporatie.

De mogelijkheden om in aanmerking te komen voor koopsubsidie worden misschien uitgebreid. Tussenvormen komen dan wellicht ook in aanmerking.

#### **Variant 10**

##### **Beschrijving**

De doelstellingen van Maatschappelijk Gebonden Eigendom (MGE) zijn:

- Koopwoningen bereikbaar maken voor lagere inkomens (primaire doelgroep);
- Zeggenschap voor de bewoners vergroten;
- Keuzevrijheid vergroten.

Net als in de 'echte' koopvariant is verkoop van woningen tegen prijzen die 15%-30% onder de marktwaarde liggen mogelijk. De bewoners zijn bij MGE echter verplicht om de woning weer terug te verkopen aan de corporatie tegen een gereguleerde minimale prijs (terugkoop en prijsgarantie). Deze minimale prijs is afhankelijk van inflatie en zelfaangebrachte voorzieningen. Bij waardeinstijging of -daling is 50% voor de verkoper en 50% voor de corporatie. De binnenkant wordt apart getaxeerd en komt volledig ten goede aan de MGE-eigenaar. De bewoner heeft totale zeggenschap over de binnenkant van de woning. De kopers zijn verplicht lid van een Vereniging van

Eigenaren en dragen hier contributie aan af voor het onderhoud van de woningen. De corporatie is bestuurder van de VvE. De financiële voordelen zoals die voor reguliere koopwoning gelden zijn van toepassing op MGE. Vaak geldt een directe woonlastenverlaging voor de bewoner. De woningen worden teruggekocht door de corporatie. Deze kan vervolgens zelf bepalen of zij deze weer verkoopt of verhuurt. De woningen blijven op die manier op korte termijn beschikbaar voor de doelgroep van beleid. De kernvoorraad komt hierdoor niet in gevaar.

### **Gevolgen**

De constructie is bedoeld voor lagere inkomens en de woonlasten zullen voor hen worden verminderd (WL +). De zeggenschap over de toegankelijkheid hangt af van de mate waarin deze groepen dus daadwerkelijk toegang hebben (Z+).

★

De constructie kan voordelen opleveren voor zowel de individuele bewoners, CWW, als de corporatie. Bovendien is deze constructie relatief makkelijk te organiseren (deze vorm wordt al veel toegepast, is ook in het nieuwe belastingstelsel goedgekeurd en koopsubsidie kan waarschijnlijk ook worden verkregen) De Woningstichting bestudeert deze optie. De constructie kan worden ingebouwd in variant 8.

### **Toepassing en informatie**

#### ***Corporatie Woonbron, Rotterdam***

Woonbron heeft ca. 3.500 woningen aangewezen voor verkoop in MGE waarvan er ca. 2000 verkocht zijn. De waarde van de woningen varieert tussen fl.60.000,- en fl.230.000,- Ook werden er nieuwbouwwoningen verkocht met een waarde tot fl.275.000,- De korting die werd gegeven was 15%. Leegkomende en teruggekochte woningen worden (nu nog) uitsluitend in MGE te koop aangeboden. De woningen werden vooral verkocht aan inkomensgroepen van fl.30.000,- tot fl.60.000,- per jaar.

#### ***Ede***

Vele corporaties bieden reeds een vorm aan van MGE (Wouters, 2000). Zo wil Woonstede, de corporatie in Ede in de toekomst wellicht een keuzepakket van 6 vormen aan iedere huurder gaan voorleggen. MGE, huurvast en koophuur zijn er drie van. De Woningstichting bestudeert zoals al eerder vermeld deze variant.

Voor CW de Wonenwei in Ede zijn de koopwoningen met een terugkoopregeling (MGE-regiem) verkocht (zie variant 8) (Wouters, 2000, Raijmakers, 2000).

### **Variante 11**

#### **Beschrijving:**

De doelstellingen van koophuur, ook wel casco-huur, zijn:

- De bewoners een zo ruim mogelijke zeggenschap geven over de binnenkant van de huurwoning.
- Bieden van de mogelijkheid tot woonlastenreductie en vermogensvorming

Koophuur kent (anders dan MGE) geen specifieke doelgroep qua inkomen. De helft van de gebruikers behoort tot de groep met lagere inkomens. Zeggenschap en een netto woonlasten verlaging zijn de belangrijkste voordelen van de constructie. De bewoner huurt het casco en koopt het economische eigendom van de binnenkant. Daarom wordt ook wel eens gesproken van casco-huur. Voor de binnenkant kan de bewoner een hypotheek nemen. De bewoner heeft zeggenschap over de binnenkant van de woning en kan hier veranderingen in aanbrengen. Deze veranderingen kunnen resulteren in een huurverhoging of -verlaging afhankelijk van bijvoorbeeld de onderhoudskosten. De woning hoeft niet in oorspronkelijke staat te worden teruggebracht bij verhuizing. Als gevolg van de veranderingen kan de woning bij mutatie opnieuw worden gewaardeerd waardoor eventueel de huur wordt aangepast. Na overdracht van de inbouw wordt de huurprijs met 35% verlaagd. De woonlasten bestaan dan uit huur, financieringslasten, en overige

exploitatiekosten voor de binnenkant, waaronder de kosten van onderhoud en vervangingsinvesteringen. De waarde van de binnenkant wordt bepaald door de netto contante waarde van 35% huurverlaging over de resterende bedrijfseconomische levensduur van het casco. Op deze koopprijs krijgt de huurder een korting op het uitgespaarde bedrag voor onderhoud door de corporatie.

Koophuur vereist een extra juridische constructie. De huurder sluit een huurcontract af voor de buitenkant van de woning en voor het eigendom van de binnenkant moet de corporatie eerst lid worden van de Vereniging van Koophuurders. De binnenkant wordt dan overgedragen aan deze vereniging. Het lidmaatschap wordt vervolgens overgedragen aan de bewoner. De woningbouwcorporatie verzorgt een kredietmogelijkheid van een financieringsinstelling. De geldlening voor de binnenkant varieert. De prijzen liggen tussen de fl.15.000,- en fl.60.000,- gulden. VROM wenst dat ook voor een vorm als koophuur fiscale aftrek mogelijk is. In het nieuwe belastingstelsel komt de constructie niet in aanmerking voor fiscale aftrek. Een belangrijk voordeel vervalt hiermee. VROM is over deze kwestie in onderhandeling met de fiscus

### **Gevolgen**

De bruto woonlasten worden verlaagd maar bij de momenteel geldende regels kan geen aanspraak worden gemaakt op de fiscale faciliteiten voor eigenaar-bewoners, met name de aftrekbaarheid van betaalde hypotheekrente (WL ±). De gevolgen van deze variant voor de zeggenschap van CWW over de toegankelijkheid hangt hiervan af (Z±).

★

Voordeel is dat in de praktijk deze variant al met succes wordt toegepast. De Woningstichting bestudeert deze optie.

### **Toepassing en informatie**

#### ***Corporatie Het Oosten, Amsterdam***

In 1996 is Het Oosten in Amsterdam gestart met een proefproject van 200 woningen. Inmiddels zijn er 700 woningen aangewezen. Het concept is overgedragen aan Nationale Stichting Koophuur (licentiegever). Verschillende corporaties zijn nu met Koophuur op de markt gekomen, o.a. Rentré Wonen in Deventer en St. Jozef in Apeldoorn. Uit een onderzoek onder nieuwe vormen blijkt dat de vorm op het gebied van vermogensopbouw erg populair is (Raijmakers, 2000). Inmiddels is de binnenkant van ongeveer 500 woningen 'verkocht'. De Woningstichting bekijkt de mogelijkheden voor Koophuur net als Woonstede in Ede (Lie, 1998, Raijmakers, 2000).

### **Variant 12**

#### **Beschrijving:**

De Profijt en Flexxwoning is een variant op MGE. Doelstelling:

- Hoge klanttevredenheid door mix profijt (voordelen koopwoning en huurwoning), keuzevrijheid en zekerheid
- Behoud bereikbare voorraad

De corporatie houdt het voorkeursrecht bij verkoop, tegen gereguleerde prijs. De constructie betekent een beperking van financierings- en onderhoudrisico's voor de bewoner. Bij waardeverhoging profiteert de bewoner mee.

Doelgroep: bovenkant primaire doelgroep maar vaak inkomen van fl.60.000,- tot fl.80.000,-

De constructie Flexxwoning houdt in dat de bewoner kan kiezen tussen huren en kopen en eventueel ook tussentijds kan wisselen. De doelgroep voor deze constructie zijn vaak starters (onzekerheid inkomen) en ouderen (activeren eigenvermogen).

#### **Gevolgen**

De gevolgen komen overeen met die van MGE (zie variant 10) (WL ±, Z ±.)

## **Toepassing en informatie**

*Stichting Trudo, Eindhoven* (Wouters, 2000, Raijmakers, 2000)(SEV,1998).

### **Variant 13**

#### **Beschrijving:**

Bij variokoop wordt de woning voor een deel verkocht en voor een deel verhuurd. Het koopdeel kan variëren tussen 50% en 80%. De bewoner kan zijn vermogen flexibel inzetten en zo bepalen wat het beste bij hem past. Er geldt een verkoopplicht aan de corporatie.

Doelgroep: oudere huishoudens met vermogen en jongere huishoudens die nog geen volledige woning kunnen kopen. Doelstellingen van deze tussenvorm tussen koop en huur zijn:

- Keuzevrijheid voor de klanten
- Voormalige eigenaar-bewoners kunnen het eigen vermogen flexibel inzetten: 50-80 in eigendom van de bewoner

#### **Gevolgen**

Vergelijkbaar met varianten 10 en 12 (WL  $\pm$ , Z  $\pm$ )

## **Toepassing en informatie**

*Woonmaatschappij Maasland Ravenstein* (Wouters, 2000, Raijmakers, 2000).

### **Variant 14**

#### **Beschrijving**

De Doe-Het-Zelf woning (DHZ) biedt bewoners de mogelijkheid om zelf veranderingen aan te brengen en het onderhoud te plegen aan de binnenkant van de woning in ruil voor huurverlaging. Er zijn ook andere projecten waarbij de bewoners zelf de inbouw mogen veranderen. De vraag is of de constructie financiële voordelen oplevert.

Een mogelijke subvariant die voor dit onderzoek interessant kan zijn is dat het onderhoud voor de buitenkant van de CWW-woningen wordt overgedragen aan de bewoners of aan Vereniging.

#### **Gevolgen**

Zoals de constructie hierboven beschreven is, leidt dit niet direct tot woonlastenverlaging, zeggenschap neemt tevens niet toe (WL - Z -). Veel hangt echter af van het vinden van creatieve oplossingen voor het deel van het onderhoud dat in eigen beheer wordt genomen. Wellicht kan het gemeenschappelijk beheer van de buitenkant bijdragen tot kostenverlaging.

## **Toepassing en informatie**

*Woningcorporatie Achtgoed Amersfoort* (SEV, 1998, Raijmakers, 2000).

### **Variant 15**

#### **Beschrijving:**

Bij de aandelenwoning krijgt de huurder de mogelijkheid om een aandeel te kopen ter waarde van een veelvoud van de maandhuur. Over het aandeel wordt dividend uitgekeerd. De bewoner kan het aandeel vergroten (tot eigendomsrecht) maar ook weer te gelde maken.

#### **Gevolgen**

Het is onduidelijk in hoeverre dit concept wordt toegepast en dus perspectief biedt voor CWW (WL  $\pm$  Z  $\pm$ ).

### **Toepassing en informatie**

*Vinexlocatie, Vathorst Amersfoort* (SEV,1998)

#### **Variant 16**

##### **Beschrijving**

Bij de huurvast/garant woning worden afspraken gemaakt over de hoogte van de huur op langere termijn dan één jaar. Aldus wordt zekerheid geboden over de hoogte van de huurprijs voor een aantal jaren. De huurprijs wordt voor een termijn van 5 of 10 jaar vastgesteld. De keerzijde van deze zekerheid is dat de aanvangshuur hoger ligt dan bij reguliere huur.

##### **Gevolgen**

De woonlasten worden niet verlaagd maar staan vast (WL-). Zeggenschap neemt dus niet toe. (Z -).

### **Toepassing en informatie**

o.a. *SCW Amersfoort, De Woonplaats Groenlo, Volkshuisvesting Arnhem, Woonstede Huurgarant Trudo Eindhoven* (Wouters, 2000, SEV, 1998)

#### **Variant 17**

##### **Beschrijving, toepassing en informatie.**

Deze variant heeft betrekking op diverse andere tussenvormen.

Bij bijvoorbeeld de 'betaalbare koopwoning' aangeboden door de Woonmaatschappij Maasland te Ravenstein worden woningen te koop aangeboden tegen marktwaarde. Afhankelijk van het inkomen kan op maximaal 25% van de verwervingskosten een renteloze en aflossingsvrije lening worden verkregen. Een maal per 5 jaar wordt gekeken of de lening rentedragend kan worden. De lening moet bij koop of uiterlijk na 5 jaar worden afgelost. Bij 'groeidend eigendom' wordt naarmate de jaren verstrijken, de woning meer eigendom van de bewoner. De Firma Fakton in Rotterdam is gespecialiseerd in financiële constructies om de woonlasten te verlagen. Bij de SEV en Aedes is informatie over de tussenvormen beschikbaar.

##### **Gevolgen**

Woonlasten verlaging en zeggenschap vergroting is afhankelijk van de constructie(Wouters, 2000) (Raijmakers, 2000) (SEV,1998) (WL ± Z ±).

##### **Beschrijving**

*Woonmaatschappij Maasland te Ravenstein  
De Firma Fakton in Rotterdam*

## **4.4 Samenvatting**

In het voorgaande is een groot aantal varianten besproken die alle in meerdere of mindere mate uitzicht bieden op een oplossing van de toegankelijkheidsproblematiek die in dit onderzoek centraal staat. De varianten die betrekking hebben op voortgezette huur bieden, in verschillende mate, een rechtstreekse oplossing. Voor al deze varianten geldt dat er anders moet worden omgegaan met de bestaande regelgeving om het gewenste doel te bereiken. In alle gevallen moet de woningcorporatie medewerking verlenen, in de meeste gevallen ook de gemeentelijke overheid en in sommige gevallen is medewerking van de rijksoverheid een vereiste. Opmerkelijk resultaat van dit deel van het onderzoek is dat elders in het land anders wordt omgegaan met de regels die bij Centraal Wonen de toegankelijkheid voor de lagere inkomensgroepen belemmeren. Dat suggereert dat er met overleg en

goede wil van alle betrokkenen wel iets meer te bereiken is dan tot nu toe mogelijk leek. Als kanttekening bij deze conclusie moet worden opgemerkt dat de verlaging van woonlasten die in deze varianten bereikt wordt doorgaans het gevolg is van een groter beroep op de IHS.

De koopvarianten en de tussenvormen bieden hoogstens indirect een oplossing voor de problematiek van de toegankelijkheid. De prijzen voor woningen zijn inmiddels zo hoog dat zelfs aankoop tegen prijzen die beneden de marktwaarde liggen niet automatisch tot lagere woonlasten leiden. Bovendien speelt bij aankoop dat er grote bedragen op tafel moeten komen en dat er dus door CWW of door de individuele huishoudens fors zal moeten worden geleend. Voor de lagere inkomens vormt de noodzaak om een groot bedrag te lenen vaak een forse drempel voor toegankelijkheid van de markt voor koopwoningen. Het is alleen al om die reden twijfelachtig of volledige koop een oplossing zal kunnen bieden voor de problematiek van de toegankelijkheid. Gedeeltelijke koop lijkt wat dat betreft aantrekkelijker, maar ook voor de desbetreffende varianten blijft gelden dat ze niet evident leiden tot lagere woonlasten. Aankoop van het volledige complex door CWW, die vervolgens haar eigen huur- (of verkoop)beleid volgt lijkt wat meer perspectief te bieden. Of dat kan worden gerealiseerd hangt echter in grote mate af van de bereidheid van de deelnemers om de woonlasten zodanig te herverdelen dat de lagere inkomens worden ontzien.

## Hoofdstuk 5 Conclusies en aanbevelingen

### 5.1 Conclusie

In dit onderzoek is de situatie van Centraal Wonen Wageningen uiteengezet en zijn vele projecten en mogelijke oplossingen bekeken. Aan het eind van dit rapport wordt kort in gegaan op de beoogde doelstelling en volgen een paar laatste aanbevelingen.

**De doelstelling was:**

*Inzicht geven in de mogelijke oplossingen om de woonlasten te verlagen en de zeggenschap te vergroten zodat Centraal Wonen Wageningen toegankelijk is voor alle inkomensgroepen.*

**De probleemstelling was daarbij:**

*Hoe kunnen de woonlasten worden verminderd zodat Centraal Wonen Wageningen ook bereikbaar is voor de lagere inkomensgroepen? Hoe kan in dit kader de zeggenschap over de toegankelijkheid worden vergroot?*

In hoofdstuk 4 geven de verschillende varianten aan wat de mogelijkheden zijn. De mate waarin de problemen worden opgelost, is verschillend. De genoemde varianten geven de range van mogelijkheden aan. Welke varianten het beste aansluiten op de situatie is afhankelijk van verschillende factoren. Zo dient duidelijk te zijn wat CWW wil en wat de wensen zijn van CWW en de individuele bewoners. Bovendien dient duidelijk te zijn wat de mogelijkheden zijn volgens de corporatie en de gemeente. De haalbaarheid van een variant afhankelijk van de (financiële) mogelijkheden. Daarom is een zeer belangrijke aanbeveling om het proces goed vorm te geven. CWW en haar bewoners moeten helder voor ogen hebben waar zij heen willen. Criteria zullen moeten worden opgesteld. De afwegingspunten in paragraaf 5.2 kunnen hierbij van dienst zijn. Vervolgens kan een keuze worden gemaakt en dient een haalbaarheidsstudie te worden verricht. Bij dit proces is ook de corporatie een belangrijke partij.

### 5.2 Aanbevelingen voor het vervolg

Dit onderzoek heeft voornamelijk tot doel om te inventariseren welke oplossingsrichtingen er bestaan. Het lijkt echter goed om het af te sluiten met een aantal aanbevelingen die betrekking hebben op het proces dat vervolgens moet worden doorlopen om tot een keuze te komen. Die aanbevelingen worden gedaan in de vorm van een aantal aandachtspunten die betrekking hebben op:

- CWW;
- het individuele lid;
- de woonlasten.

Voor alle duidelijkheid zij hierbij opgemerkt dat de hieronder te noemen overweging *naast* de al eerder aan de orde geweest zijnde consequenties voor woonlasten en zeggenschap komen, en niet in de plaats daarvan.

We sluiten dit verslag af met enkele aanbevelingen over het besluitvormingsproces.

**Aandachtspunten m.b.t. CWW**

- In een aantal varianten worden de taken van CWW aanzienlijk uitgebreid: inning huren, contributies, en het betalen van hypotheeklasten zou centraal geregeld kunnen worden. Dat brengt wel financiële risico's met zich mee die bij de besluitvorming onder ogen moeten worden gezien. Bovendien levert het eigen beheer ook veel extra werk op; er zal een omvangrijkere administratie gevoerd moeten worden. Bovendien worden komen lastige taken zoals het

aanmanen van huishoudens met een huurachterstand en het overleg over uit te voeren onderhoud bij CWW zelf terecht in plaats van bij de meer op afstand staande corporatie. Dat kan intern spanningen veroorzaken.

- In een aantal varianten wordt een herverdeling van de woonlasten in de richting van huishoudens met een hoger inkomen genoemd. Een dergelijke herverdeling brengt het risico met zich mee van een selectief vertrek van de hogere inkomens, en daardoor zou de bodem onder het systeem weg kunnen vallen, of althans veel minder stevig worden. Dat risico moet vooraf onderkend worden.
- De huursector zal in teekomst waarschijnlijk minder populair worden en de verhuurbaarheid van woningen zal daardoor wellicht steeds minder vanzelfsprekend worden. Als CWW het complex in eigen beheer heeft zal het leegstandsrisico ook voor CWW komen.
- Als CWW inderdaad een grotere rol gaat spelen als beheerder of eigenaar van het hele complex, zullen de juridische aspecten van groter belang worden dan ze thans zijn. Het is van cruciaal belang om de zeggenschap goed te regelen, en om afspraken te maken over te volgen procedures. Advies van ter zake kundigen is aan te bevelen. Hetzelfde geldt overigen als de woningen geheel of gedeeltelijk verkocht worden en er een vereniging van eigenaars moet komen.

#### **Aandachtspunten m.b.t. het individuele lid**

- In een aantal varianten wordt voorzien in een grotere zeggenschap van de individuele bewoners over hun (gedeeltelijk) gehuurde woning. Daar staat soms een onderhoudsverplichting tegenover. Die kan de verplichting tot het doen van betrekkelijk forse uitgaven met zich meebrengen, hetgeen voor huishoudens die altijd huurden een belangrijke verandering kan zijn.
- Indien de mate van gebondenheid en betrokkenheid bij centraal wonen verandert kan een huurder betrekkelijk gemakkelijk een andere woning zoeken; kopers hebben vaak een langere woonduur. Dit kan de belangstelling voor het kopen van CWW-woningen verminderen, of op langere termijn tot een vermindering van de betrokkenheid bij CWW leiden.
- In een aantal varianten verandert de huur en/of het recht op huursubsidie en de hoogte van de eventueel te verkrijgen subsidie. Alvorens een definitieve keus kan worden gemaakt moeten deze consequenties voor alle betrokkenen duidelijk zijn.
- CW doet een beroep op de gemeenschappelijkheid en de solidariteit. De keerzijde daarvan is dat hogere inkomens zich wellicht te fors aangesproken voelen en dat lagere inkomens het gevoel kunnen hebben afhankelijk te zijn van hogere inkomens. Bovendien beschouwen veel mensen gegevens over hun inkomen als vertrouwelijk en hebben ze niet graag dat 'iedereen' daar van afweet.
- De risico's die verbonden zijn aan de status van eigenaar bewoner wegen voor de lagere inkomens doorgaans zwaarder dan voor de hogere.

#### **Aandachtspunten m.b.t. woonlasten**

- De hoogte van de huur en die van de huursubsidie, zowel voor het complex in zijn geheel als voor de individuele bewoners is van groot belang. Een verlaging van de woonlasten is niet altijd gegarandeerd en altijd afhankelijk van medewerking van de woningcorporatie; vaak ook van de gemeente en soms zelfs van het rijk.
- In sommige gevallen staat tegenover hogere of gelijkblijvende woonlasten de opbouw van eigen vermogen in de woning. De ervaring leert dat de afruil tussen die beide sterk kan verschillen.
- In een enkele variant is het al dan niet van toepassing zijn van de fiscale faciliteiten voor eigenaar-bewoners van groot belang voor de aantrekkelijkheid.
- De verdeling van de lasten van gezamenlijke ruimten, de kosten van leegstand en de kosten van CWW (en de daarbij behorende administratieve en onderhoudsactiviteiten) over de individuele huishoudens is in een aantal varianten een belangrijk punt van overweging.



### **Aandachtspunten m.b.t. het besluitvormingsproces**

- Het is van groot belang om duidelijk te weten op welke criteria geselecteerd moet worden. De discussie wordt bijvoorbeeld al een stuk eenvoudiger als besloten wordt om te blijven huren, dan wel om te kiezen voor gehele of gedeeltelijke koop. Aangezien de huurvarianten veel dichterbij de huidige situatie aansluiten dan de koopvarianten en de tussenvarianten is het wellicht aan te bevelen de haalbaarheid daarvan eerst te verkennen.
- De besluitvorming is zeer gebaat bij eenvoud en helderheid. Het verdient daarom aanbeveling om, na het maken van een voorlopige keuze voor een globale oplossingsrichting te werken aan enkele duidelijk op hun consequenties uitgewerkte alternatieven waaruit vervolgens een keus kan worden gemaakt.
- Het is tevens van groot belang dat duidelijk wordt gemaakt dat sommige oplossingen grote veranderingen op de langere termijn impliceren (m.n. de koopvarianten) en dat het moeilijk is om de consequenties daarvan volledig te overzien. Men dient zich tegelijkertijd te realiseren dat er nauwelijks een weg terug is als eenmaal besloten is tot verkoop.
- Het is wellicht overbodig te zeggen, maar volledigheidshalve doen we het toch, dat het alleen zin heeft te kiezen voor een bepaalde variant als duidelijk is dat die ook haalbaar is. Men dient zich dan ook te vergewissen van de bereidheid tot medewerking van alle betrokken partijen en van de toepasbaarheid en rechtsgeldigheid van regels en te maken afspraken in de relevante gevallen.

Uit deze opsomming moge duidelijk zijn dat dit onderzoek niet de pretentie heeft om een kant en klare oplossing aan te reiken voor de toegankelijkheidsproblematiek die momenteel speelt bij CWW. We hopen wel dat dit onderzoek kan functioneren als eye-opener voor het bestaan van een relatief groot aantal mogelijke oplossingsrichtingen waarvan een aantal ook al elders is toegepast.



## Literatuurlijst

- Adriaansens, C.A. Fortgens, A.Ch., *Volkshuisvestingsrecht*, Deventer, 1996
- Aedes, *Een bewogen eeuw*, 1999, Hilversum
- Aedes, *Wonen in de 21ste eeuw*, 2000, Aedes magazine 10,8
- Brouwer- Knobbe, E., *Woongemeenschappen met huur en koopwoningen een mogelijkheid voor ouderen*, Wageningen, 1988
- CWW, *Onderzoeksvorstel*, Wageningen, 2000
- Gemeente Wageningen, informatie over: *Huisvesting en woonruimteverdeling*, Wageningen, 1994-2001
- Kesler, B., Dubbeldam, R., Smit, A., *Veel ruimte voor leuke dingen, Tien jaar Centraal Wonen Wageningen* 1995
- Kesler, B., *Centraal Wonen in Nederland*, Wageningen, 1991
- Krabbe, R., Vlug, P., Landelijke Vereniging Centraal Wonen, *Centraal Wonen in beeld 1977-1986 deel I*, Hoogezand, 1986
- Lie, S., Woningbouwvereniging Het Oosten, *Koophuur, De proef op de som*, Amsterdam, 1998
- LVCW, Tijdschrift, *Gewoon Anders*, 1997, nr. 69
- Ministerie van VROM, *Huurbeleid voor de periode 1 juli 2000 tot en met 30 juni 2001, huursubsidiëgrenzen 2000, Vaststellingregeling maximale huurprijsgrenzen woonruimten*, MG Circulaire 2000-03, Den Haag, 2000a
- Ministerie van VROM, *Huurbeleid 2000-2001*, Den Haag, 2000b
- Ministerie van VROM, brochure, *Huursubsidie*, Den Haag, 2000c
- Ministerie van VROM, brochure, *Koopsubsidie*, Den Haag, 2001
- Ministerie van VROM, brochure, *Onderhoud*, Den Haag, 2000d
- Nationale Woningraad, *Tussen huren en kopen*, december 1997
- Rajmakers, M., *Eigentijds Huren, onderzoek naar nieuwe vormen van huur*, Wageningen 2000
- Rooijen, H., van , Veldkamp, P., Landelijke Vereniging Centraal Wonen, *Centraal Wonen in beeld deel 2, Financiële, beheersmatige, bestuurlijke en sociale aspecten*, Breda, 1988
- Slagboom, R., Sturkenboom, P. Stichting STUT, *Gemeenschappelijk Eigendom van Woonruimte, Rechtsvorm en Financiële Organisatie*, Nijmegen, 2000
- Stuurgroep Experimentele Volkshuisvesting, *Het Nieuwe Huren, Aanzetten tot product vernieuwing*,

Rotterdam, 1998

Vermaat, J., Witjes, E., *Volkshuisvesting 1999*, Elsevier, 1999

VNG, *Tussen huren en kopen, Nieuw beheervormen voor de volkshuisvesting*, Den Haag, 1992

Wiegman, P.J., Zuidema, Tj., *Recht voor de huurder*; Lelystad, 1996

De Woningstichting, informatie over: *CWW huur-, huursubsidie-, woonruimteverdelingbeleid en regelgeving*, Wageningen, 2000

Wouters, B., Stuurgroep Experimentele Volkshuisvesting, *Er is meer dan kopen en huren, een inventarisatie*, Rotterdam 2000

## Internetverwijzingen

<a href="http://www.123huren.nl">www.123huren.nl</a>	betreft consumenteninformatie over huren en voordelen huren
<a href="http://www.lvcw.nl">www.lvcw.nl</a>	betreft informatie over Centraal Wonen en geeft adressen van consultants en nederlandse en buitenlandse projecten
<a href="http://www.postbus51.nl">www.postbus51.nl</a>	ingang naar informatie Ministerie van VROM
<a href="http://www.minvrom.nl">www.minvrom.nl</a>	informatie en nieuws over wetgeving en regelingen
<a href="http://www.minfin.nl">www.minfin.nl</a>	informatie en nieuws over belastingstelsel en hypotheek
<a href="http://www.eigenhuis.nl">www.eigenhuis.nl</a>	informatie van de Vereniging Eigenhuis voor kopers, o.a. over VeE
<a href="http://www.dewebwijzer.nl/Woonwijzer.html">www.dewebwijzer.nl/Woonwijzer.html</a>	woonwijzer Startpagina Wonen

## **Bijlage 1:      Lijst van geraadpleegde instanties en verenigingen**

Adviesbureau De Verandering, Utrecht  
tel. 030-2721660

Advoraad, Capelle aan de Yssel,  
tel. 010-4069495  
E-mail: [advoraad@advoraad.nl](mailto:advoraad@advoraad.nl)

Aedes, Hilversum  
De heer A. van Ens,  
Adviseur Belangenbehartiging,  
tel. 035-6268200

Atrivé, Zeist  
De heer M. van Noordenne,  
adviseur, koop- huurconstructies,  
tel. 030-6936000

The Cohousing Network, Verenigde Staten  
[www.cohousing.org](http://www.cohousing.org)  
Executive Director Zev Paiss  
E-mail: [zpaiss@earthlink.net](mailto:zpaiss@earthlink.net)

Corporatie WCP  
tel 033-476533

Corporatie Woongoed  
tel. 010-2861561

CW de Wierden, Almere

CW Hof der Toekomst, Amersfoort

CW 't Luchtkasteel, België

CW Capelle aan de IJssel  
[www.cw-capelle.box.nl](http://www.cw-capelle.box.nl)

CW Deventer  
Corporatie Rentré  
tel. 0570-678300

CW De Wonenwei, Ede  
Corporatie Woonstede  
tel. 0318-695695

CW De Lismortel Eindhoven

CW Meent, Hilversum

CW Hestia, Lelystad  
<http://go.to/hestia>

CW Purmerend

CW De Zevenkamp, Rotterdam

CW De Meenthe, Tilburg

CW Het Groene Dak, Utrecht

Firma Fakton, Rotterdam  
[www.bouwweb.nl/DIENSTEN/FAKTON/fakton.htm](http://www.bouwweb.nl/DIENSTEN/FAKTON/fakton.htm)

Gemeente Wageningen  
Afd. Woonruimteverdeling  
tel. 0317-492911

LVCW: Landelijke Vereniging Centraal Wonen  
<http://www.antenna.nl/lvcw/>  
tel. 050-5412453

Ministerie van VROM (Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer)  
Afd. huurbeleid en huursubsidiebeleid  
tel. 070-3393939

Ministerie van VROM  
Inspectie Volkshuisvesting Gelderland  
tel. 026-3528456

Nationale Stichting Koophuur, Culemborg  
tel. 0345-518010

Platform voor gemeenschappelijk wonen, België  
[www.Apenhuys.wereld.nl](http://www.Apenhuys.wereld.nl)  
[www.homestead.nl](http://www.homestead.nl)

Stuurgroep Experimentele Volkshuisvesting (SEV)  
Project Huurkoop  
tel. 010-2825050

Steunpunt Leefgemeenschappen, Utrecht  
tel. 030- 2546551  
E-mail: [leefgemeenschappen@worldmail.nl](mailto:leefgemeenschappen@worldmail.nl)

Steunpunt Wonen Amsterdam,  
Mevrouw A. Bolder, voorzitter LVCW,  
tel. 020-5230129

Stut-consult, Woongroepenwinkel, Nijmegen  
[www.stut-consult.nl](http://www.stut-consult.nl)  
tel. 024-3242474

Volkshuisvestingsgroep Woonbron  
De heer M. Vos  
tel. 010-2755300/2255322

De Woningstichting, Wageningen  
tel. 0317-471600





