

Fiscaal tussen huur en koop.

Van "Risicoloos Wonen" naar "Eigen Woning".

Inhoudsopgave	<ol style="list-style-type: none">1. Inleiding.2. Het belang van "Tussen huren en kopen".3. Risicoloos wonen.4. Fiscaal economische analyse.<ol style="list-style-type: none">4.1 De mening van de Belastingdienst.4.2 De problematiek nader uitgediept.4.3 Een oplossing in varianten.4.4 Een nieuw voorstel.5. Samenvatting.
Bijlagen	<ol style="list-style-type: none">1. Maatschappelijk Gebonden Coöperatief Eigendom in Zaandam.2. Groeiend eigendom te Almere.

Datum : 7 maart 1996
Opsteller : ROAG; drs. ir. A.P. Dreimüller.

I. Inleiding.

Tientallen jaren wordt er al gezocht naar fiscale en juridische mogelijkheden die de voordelen van kopen en die van huren in zich verenigen. Leidraad daarbij is het beperken van risico's zonder de voordelen van de fiscale aftrek van de rente en de grotere zeggenschap op te geven. De cruciale voorwaarde voor het toepassen van de fiscale aftrek is evenwel het lopen van de risico's.

Een combinatie lijkt op die grond niet mogelijk. Toch zijn diverse voorbeelden bekend waarbij met behulp van een set van afspraken - met toestemming van de fiscus - getracht is het schijnbaar onmogelijke te verenigen. Twee projecten zijn in voor het voorliggende voorstel van bijzonder belang (zie bijlagen):

- Maatschappelijk gebonden coöperatief eigendom (MGCE) Woningcorporatie Leo XIII te Zaandam ¹⁾
- Groeiend Eigendom; Christ. Woningbouwver. "Goede Stede" te Almere ²⁾.

Tijdens het congres "250 jaar Volkshuisvesting in Deventer" (30 november 1995) is staatssecretaris Tommel een woning en een set afspraken gepresenteerd die relatief lage woonlasten voor juist de lagere inkomens haalbaar maakt. Dit is mogelijk door een uitgekiend ontwerp, lage bouwkosten en de aftrek van rentelasten.

Omdat de doelgroep mensen betreft met lage inkomens, ontstaat het probleem dat de beoogde doelgroep voor deze woning geen hypotheek kan afsluiten. Financiële instellingen stellen immers hun voorwaarden om te voorkomen dat kopers in betalingsmoeilijkheden terecht komen. Om toch te bereiken dat lagere inkomens een hypotheek kunnen krijgen, is een garantie nodig over de looptijd van lening. Een garantie die gelijk is aan de nog uitstaande schuld, als de woning om welke reden dan ook moet worden verkocht.

Het aan Staatssecretaris Tommel gepresenteerde voorstel is gebaseerd op een garantie welke wordt gegeven door een corporatie. Tegenover deze dienst van de corporatie aan de koper, stond evenwel de afspraak dat - over een periode van dertig jaar, bij verhuizen - de woning verplicht moest worden verkocht aan de corporatie voor de dan nog uitstaande schuld. Omdat de corporatie door deze twee afspraken verplicht eigenaar kan worden van een woning en hij geen zeggenschap heeft over een deel van het onderhoud, bevatte de set afspraken ook een afspraak over een beperkt deel van het onderhoud, het casco-onderhoud.

Dit rapport is opgesteld naar aanleiding van contacten met de belastingdienst, waaruit bleek dat de fiscus de rente kan beschouwen als huurpenningen.

-
- 1) Maatschappelijk gebonden coöperatief eigendom in Zaandam; Februari 1992; SEV Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting; Redactie OTB Delft F. Meijer.
 - 2) Groeiend eigendom; Bouwrecht mei 1992; Groeiend eigendom: een eigendomsvorm tussen huren en kopen; drs. J.G.C.M. Schuyt.

3. Risicoloos wonen.

De aan Staatssecretaris Tommel gepresenteerde woning en de set afspraken, maakt het mogelijk relatief lage woonlasten te realiseren. Dit wordt onder meer veroorzaakt door het uitgekende ontwerp en de lage bouwkosten, maar ook door uit te gaan van de aftrekbaarheid van de hypotheekrente.

Risicoloos wonen kenmerkt zich door de volgende afspraken en rechtshandelingen:

1. De corporatie verwerft de grond en bouwt - met behulp van BAM Woningbouw en Bouwbedrijf Obdeijn - een goedkope woning.
2. De corporatie richt een coöperatieve vereniging op.
3. Ter financiering van de bouw verstrekt de ING aan de coöperatieve vereniging een geldlening onder eerste hypothecaire inschrijving.
4. De coöperatieve vereniging rekent af met de initiatiefnemers.
5. Aspirant-leden kopen het lidmaatschap - en verwerven daarmee het exclusieve woonrecht - waarbij de ING leningen verstrekt onder de gebruikelijke voorwaarden. Als extra zekerheid voor de leningen verkrijgt de ING het pandrecht op het lidmaatschap. Elke leningsvorm is mogelijk; uitgangspunt is de aflossingsvrije lening.
6. De coöperatieve vereniging regelt het casco-onderhoud namens de leden met de corporatie. Bij de bepaling van de hoogte van de aankoopsom is daarbij rekening gehouden.
7. In het lidmaatschap van de coöperatieve vereniging is opgenomen de verplichting om het lidmaatschap bij verkoop aan de initiatief nemende corporatie aan te bieden tegen het oorspronkelijke aankoopbedrag.
8. In het lidmaatschap van de coöperatieve vereniging is verder opgenomen dat de corporatie het lidmaatschap voor de oorspronkelijke aankoopsom koopt.
9. Bij aankoop van het pandrecht door de initiatief nemende corporatie kan de corporatie besluiten het pandrecht opnieuw ter verkoop aan te bieden of de woning zelfstandig te gaan verhuren.

Wat zijn de voordelen?

Op deze wijze is er een situatie ontstaan die voor veel partijen gunstige effecten heeft.

- **Bewoner** : De bewoner krijgt de beschikking over een door een professionele en ter zake deskundige ontwikkelaar gerealiseerde woning. Door de jarenlange ervaring in de sector is de koper verzekert van een goede prijs-/kwaliteitsverhouding, een uitgekend ontwerp en van een onderhoudsarme woning.
De bewoner heeft een betaalbare woning en is verzekerd van professionele hulp en ondersteuning over een periode van 30 jaar. Na die periode wordt de bewoner eigenaar van een dan waarschijnlijk waardevolle woning.



Leeswijzer.

Paragraaf 2 gaat in op de volkshuisvestelijke achtergrond van het streven van corporaties om juist in deze tijd weer te zoeken naar mogelijkheden om te bouwen voor mensen met inkomens beneden modaal.

In paragraaf 3 wordt de set afspraken uiteengezet welke horen bij het aan Staatssecretaris Tommel gepresenteerde voorstel. Ook worden de voordelen genoemd voor het Rijk, de gemeente, de bewoner en de initiatief nemende corporaties.

De laatste paragraaf gaat in op de argumenten van de belastingdienst en sluit af met een tweetal varianten die daar mogelijk aan tegemoet kunnen komen

2. Het belang van "Tussen huren en kopen".

De problematiek in de volkshuisvesting is er met de komst van voormalig Staatssecretaris Heerma niet eenvoudiger op geworden. Beperkte zich de problematiek in de jaren tachtig nog tot stijgende (aanvangs)huren, burenoverlast, toewijzingsbeleid en energiebesparing, door de Nota van Heerma kampt de sector nu met schier onoplosbare problemen, zoals segregatie in oude buurten en het gegeven dat nieuwbouw niet meer bereikbaar is voor de feitelijke doelgroep:

- Gezinnen met inkomens tot modaal kunnen geen goedkope nieuwbouwwoning meer huren, omdat de stichtingskosten en de bijbehorende huren van dergelijke woningen te hoog zijn (Gemiddeld boven de 750,- per maand en stijgend (prijsspeil 1995)).
- Corporaties moeten groeien ten gevolge van stijgende bedrijfskosten. Door wegvallende overheidssubsidies kunnen zij niet meer bouwen en stijgen de bedrijfskosten per woning.
- Gezinnen met inkomens tot modaal kunnen slechts met nationale hypotheekgarantie een huis kopen. Goedkope nieuwe koopwoningen ontbreken eveneens. Naarmate het inkomen lager wordt krijgen zij van de bank geen lening. De risico's acht de bank te groot.

Objectsubsidies in de toekomst?

In de afgelopen tien jaar is fors gesnoeid op de volkshuisvesting. Die bezuinigingen staan niet op zichzelf en passen binnen een algemeen beleid van de rijksoverheid. De gevolgen bij de volkshuisvesting zijn op stedelijk gebied dramatisch. Met toenemende frequentie wordt gewezen op het ontstaan van achterstandswijken. De maatschappelijke kosten die daarmee gepaard gaan, zijn groot en worden groter. Daarom is een ander volkshuisvestingsbeleid nodig. Een duurzame subsidiëring van de volkshuisvesting zou wenselijk zijn, maar gezien de ontwikkeling van ons maatschappelijk denken zal de samenleving dat geld niet meer opbrengen.

Ervan uitgaande dat de objectsubsidies uit de jaren zeventig en tachtig niet terug zullen keren, hebben de corporaties de "plicht" om te zoeken naar andere wegen om toch aan hun primaire doelstelling te voldoen. Corporaties zullen blijven werken aan mogelijkheden om voor hun doelgroep te bouwen. Bovendien op een wijze die past binnen het oplossen van de andere grote problematiek van deze tijd; de segregatie.



- **Rijksoverheid** : De rijksoverheid derft belastinginkomsten door de aftrekbaarheid van de hypotheekrente, maar ziet haar beleid wat betreft de stimulering van het eigen woningbezit gesteund. Er worden woningen gebouwd die anders niet zouden worden gerealiseerd, hetgeen werkgelegenheid, BTW-inkomsten en uiteindelijk binnenlandse bestedingen opleveren. Bovendien worden uitgaven in het kader van de Individuele Huur Subsidie (IHS) voorkomen.

- **Gemeente** : Er ontstaat een extra instrument in het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid, waarvoor noch de gemeente noch de corporatie financiële middelen hoeft te reserveren. Bovendien wordt een betere integratie tussen huur en koop mogelijk, hetgeen het maatschappelijk evenwicht in buurten positief kan bevorderen. Verder zal de bouw van goedkope koopwoningen de doorstroming stimuleren. In tweede instantie zal dit het "scheef wonen" en daarmee de uitgaven voor de IHS positief beïnvloeden.

- **Corporatie** : Voor de corporatie is er een voordeel op de korte en één mogelijk voordeel op de langere termijn. Het voordeel op de korte termijn is uiteraard dat er een woning beschikbaar komt voor een gezin met een laag inkomen, die anders niet zou zijn gebouwd. Een afgeleid voordeel is dat daardoor een verhuisketen opgang komt, waardoor meerdere gezinnen kunnen worden geholpen. Het tweede mogelijke voordeel is dat de corporatie op termijn een deel van de ontwikkelde woningen terug kan kopen, die zij kan verhuren aan de doelgroep. Ook dan wordt IHS bespaard. De ontwikkeling van dit soort projecten verhoogt bovendien de flexibiliteit van de eigen organisatie en heeft een positieve bijdrage op de bedrijfskosten per woning.



4. Fiscaal economische analyse.

4.1 De mening van de Belastingdienst.

De constructie "Risicoloos Wonen" (kopen van een woning met verkoopplicht aan de corporatie tegen een vooraf bepaald bedrag, inclusief een onderhoudscontract, beide met een looptijd van dertig jaar) is medio 1995 voorgelegd aan de belastingdienst. De eerste reactie was de opmerking dat de constructie ertoe kon leiden dat fiscaal gezien de rentelasten gekwalificeerd zullen worden als niet aftrekbare huurpenningen.

In de tweede reactie van de Belastingdienst (16 januari 1996 Belastingdienst/Grote ondernemingen Amsterdam de inspecteur drs. C.J.J.M. Kock; aan ING Groep afd. Fiscale Zaken drs. W.G. Hol RA) wordt gewezen op het onderhoudscontract en de terug(ver)koopplicht. Op basis daarvan is de mening van de Belastingdienst dat de koper geen enkel risico loopt met betrekking tot de woning. Hij verkrijgt wel het juridisch eigendom, maar fiscaal gezien niet het economisch eigendom.

Het plan komt erop neer dat de koper geld rentedragend leent van de bank en dit renteloos ter beschikking stelt aan de verkoper. Dit laatste doet de koper omdat hij het gebruiksrecht van de woning krijgt. Dit gebruiksrecht is de vergoeding voor het ter beschikking stellen van de hoofdsom. In de definitie van de Hoge Raad is dit dan de rente. Deze rente is gelijk te stellen aan de economische huurwaarde van de woning en dient bij het inkomen te worden geteld. Per saldo betekent deze opstelling dat de rentelasten de werkelijke lasten vertegenwoordigen en er sprake is van 50% hogere woonlasten.

Het bezwaar van de belastingdienst richt zich op het feit dat het economisch eigendom niet zou berusten bij de koper, enkel en alleen op grond van de redenering dat het risico niet meer bij die koper ligt, maar bij de garant staande corporatie. Daardoor mag de rente niet worden afgetrokken als hypotheekrente, maar als de rente van een persoonlijke lening en moet de economische waarde (de vergelijkbare huur) worden opgesteld bij het inkomen.

4.2 De problematiek nader uitgediept.

Kernpunt van de problematiek is de vraag of de woning een bron van inkomen vormt voor de eigenaar. Deze problematiek is in opdracht van het Ministerie van VROM in 1992 onderzocht door dr. D. Albregtse van de Erasmus Universiteit³⁾. Voor de mogelijkheid van rente aftrek als integrale aftrekpost, geldt de kwalificatie van de woning als bron van inkomen voor de inkomstenbelasting.

3) Fiscale aspecten van tussenvormen van koop en huur van woningen.; Februari 1992, Ministerie van VROM; Onderzoek uitgevoerd door het Fiscaal Economisch Instituut van de Erasmus Faculteit Rotterdam; Onderzoekers, dr. D.A. Albregtse, mw. K.L.B. Cornelisse, drs. H. Wiekhart.

Wordt de woning waarin de bewoner woont gekwalificeerd als een bron van inkomsten, dan moet de economische huurwaarde of het zogenaamde huurwaardeforfeit van artikel 42a Wet Inkomstenbelasting 1964 bij het inkomen worden opgeteld. Daarentegen geldt dan de rente die wordt betaald in verband met de financiering van de woning, als integrale aftrekbare post; ze behoort tot de kosten van verwerving.

Die aftrekpost komt in gevaar als de woning niet als een bron van inkomen in fiscale zin wordt gezien. In dat geval is de aftrek van de rente slechts mogelijk als een persoonlijke verplichting ⁴⁾. Bij de beoordeling of er sprake is van aftrekbare rente of niet aftrekbare huur is de economische realiteit van groot belang (niet het juridische etiket). Als de bewoner de kosten, de lasten en het risico draagt is er sprake van rente. Er zijn in dit verband een drietal relevante risico's ⁵⁾:

- a. Het renterisico. Het betreft een risico dat samenhangt met de financiering van de woning met vreemd vermogen. Rentestijgingen kunnen leiden tot onverwacht hoge woonlasten. De door de koper te kiezen financierings-/hypotheekvorm bepaalt de invloed op de omvang van het renterisico.
In het voorstel "Risicoloos Wonen" komt dit aspect niet aan de orde en berust het renterisico geheel bij de koper.
- b. Het onderhoudsrisico. Alle onderhoudskosten - ook die voor van het casco - komen ten laste van de bewoner.
Bij "Risicoloos Wonen" wordt alleen het onderhoud aan het casco door de koper in één keer afgekocht bij de corporatie voor een periode van dertig jaar. Al het overige onderhoud is voor rekening en risico van de bewoner.
- c. Het vermogensrisico. Dit is het risico van de onbekende waardeontwikkeling op de onroerend-goedmarkt. De prijzen kunnen stijgen, maar ook dalen.

-
- 4) Wordt de rente betaald aan degene die het woongenot ter beschikking stelt, dan kan de rente zijn rente-karakter verliezen omdat de zakelijkheid van de lening dan discutabel wordt. Wordt echter de rente betaald aan een onafhankelijke derde dan is die rente aftrekbaar als persoonlijke verplichting.
 - 5) Het is voor de toepassing van het huurwaardeforfeit en de rente-aftrek niet van belang dat ook de afschrijvingen ten laste komen van de belastingplichtige. Het juridisch eigendom is derhalve niet vereist.



In het voorstel van "Risicoloos Wonen" wordt ervan uitgegaan dat de woning binnen een periode van dertig jaar terug verkocht moet worden aan de corporatie voor de oorspronkelijke koopprijs. Daardoor lijkt de bewoner niet meer het risico te dragen van de waarde-ontwikkeling op de onroerend-goed markt.

Een dergelijke stellingname is voor diegene die niet uitermate gedetailleerd thuis is in de materie niet goed te begrijpen. Er kan immers een verband worden gelegd met andere risico's zoals glasschade, onderhoud CV-ketel en brand. Dergelijke risico's zijn uitstekend af te dekken door verzekeringen. Die door kopers afgesloten verzekeringen vormen echter geen aanleiding voor de fiscus om de woning niet meer te zien als een bron van inkomsten voor de inkomstenbelasting. Onduidelijk is waarom afspraken over de waarde dat wel doen. De afspraak binnen het voorstel "Risicoloos Wonen" is te zien als een kansovereenkomst over en weer. De koper van het onroerende goed verkoopt de woning terug aan de corporatie, waarbij de koper de kans op een waardestijging "verkoopt" aan de corporatie voor een bedrag van X gulden. Tegelijk verzekert de koper zich bij dezelfde corporatie voor een eventuele waardedaling. Daarvoor betaalt hij ook X gulden.

4.3 Een oplossing in varianten.

Uitgaande van de volkshuisvestelijke doelstellingen van corporaties kan het voorstel "Risicoloos Wonen" op drie punten worden aangepast. Het betreft het verplichte onderhoudscontract en de introductie van een mogelijk verlies en een mogelijke winst voor de koper. De laatste in twee varianten.

Het onderhoudscontract.

De verplichting om een onderhoudscontract voor het casco-onderhoud bij de corporatie af te sluiten wordt geschrapt. Daarvoor in de plaats maken de corporatie en de bewoner afspraken over het onderhoud. De bewoner is verplicht periodiek onderhoud te verrichten. Hij kan hiervoor de corporatie inschakelen, of het onderhoud zelf uitvoeren. De bewoner verzorgt zelf het dagelijks onderhoud.

De leden van de coöperatieve vereniging regelen gezamenlijk het casco-onderhoud. De bewoner betaalt een maandelijks bedrag in het onderhouds- en exploitatiefonds van de coöperatieve vereniging.

Afspraken en rechtshandelingen.

1. De corporatie verwerft de grond en bouwt een goedkope woning.
2. De corporatie richt een coöperatieve vereniging op.
3. Ter financiering van de bouw verstrekt de ING aan de coöperatieve vereniging een geldlening onder eerste hypothecaire inschrijving.
4. De coöperatieve vereniging rekent af met de initiatiefnemers.
5. Aspirant-leden kopen het lidmaatschap, waarbij de ING leningen verstrekt onder de gebruikelijke voorwaarden. Als extra zekerheid voor de leningen verkrijgt de ING het pandrecht op het lidmaatschap. Elke leningsvorm is mogelijk; uitgangspunt is de aflossingsvrije lening.
6. De coöperatieve vereniging regelt het casco-onderhoud namens de leden. Bij de bepaling van de hoogte van de aankoopssom is daarbij **geen** rekening gehouden.



Risicofonds.

Uitgangspunt blijft dat de koper zich verplicht om de woning (het pandrecht) tot het dertigste jaar eerst ter verkoop aan te bieden aan de corporatie. Over het bedrag dat de verkoper dan van de corporatie ontvangt worden afspraken gemaakt. De afspraken betreffen het bedrag dat de corporatie betaalt als de marktwaarde daalt onder of stijgt boven het oorspronkelijke hypotheekbedrag.

Bij de aankoop van het woonrecht wordt een bedrag (f3000,-) apart genomen en gestort in een risicofonds. Deze risico-afdracht maakt deel uit van de hypothecaire lening. De financiële middelen worden door de corporatie rentedragend belegd en dienen uitsluitend voor de dekking van onverwachte financiële tegenvallers. Eén daarvan is het verschil tussen een (lagere) marktwaarde en het hypotheekbedrag.

De marktwaarde kan zich zowel in negatieve als in positieve zin ontwikkelen ten opzichte van het aankoopbedrag (het hypotheekbedrag is het aankoopbedrag inclusief de risico-afdracht). Indien er sprake is van een dalende marktwaarde kan de waarde lager uitkomen dan het oorspronkelijke aankoopbedrag.

Indien er sprake is van een stijgende marktwaarde kan deze hoger of lager zijn dan de stijging van de bouwkostenindex ⁶⁾.

Variant 1

De koper krijgt bij verkoop het in het risicofonds gestorte en met rente aangegroeide bedrag nooit terug (rente op basis van kort geld).

Is de marktwaarde lager dan het oorspronkelijke hypotheekbedrag, dan ontvangt de verkoper het oorspronkelijke hypotheekbedrag.

Is de marktwaarde hoger dan het oorspronkelijke hypotheekbedrag, dan ontvangt de verkoper de marktwaarde met als maximum het aankoopbedrag verhoogd met het indexcijfer van de bouwkosten.

Variant 2

De koper kan bij verkoop het in het risicofonds gestorte en met rente aangegroeide bedrag terug ontvangen.

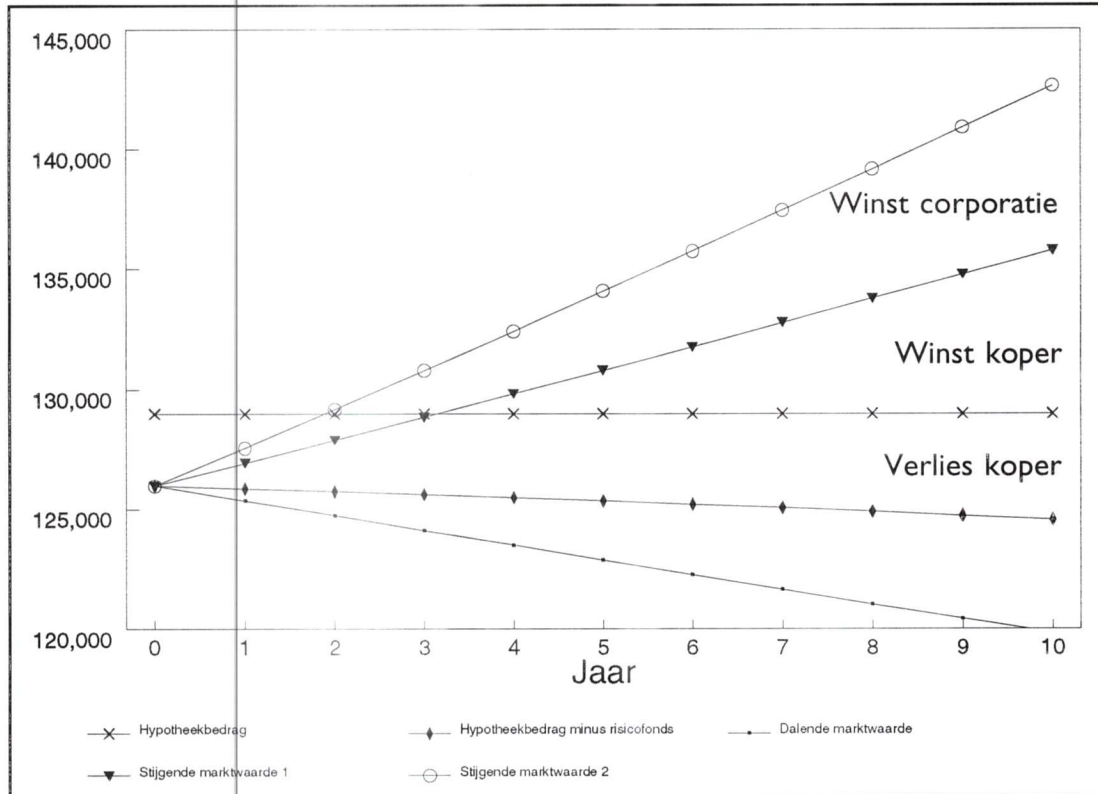
Is de marktwaarde lager dan het oorspronkelijke hypotheekbedrag, dan ontvangt de verkoper het oorspronkelijke hypotheekbedrag. Vervolgens wordt afhankelijk van het verschil tussen marktwaarde en het oorspronkelijke hypotheekbedrag, bepaald of een deel van het in het risicofonds gegroeide bedrag aan de verkoper terug kan worden gegeven.

Is de marktwaarde hoger dan het oorspronkelijke hypotheekbedrag, dan ontvangt de verkoper de marktwaarde met als maximum het aankoopbedrag verhoogd met het indexcijfer van de bouwkosten. Tevens krijgt de verkoper het in het risicofonds gestorte en met rente aangegroeide bedrag terug (rente op basis van kort geld).

6) Het Bouwkostenindexcijfer wordt berekend door Het Centraal Bureau voor de Statistiek; CBS Voorburg/Heerlen. Statistiek voor de Bouwnijverheid.



De essentie van de twee varianten met daarin de winst en verliesmogelijkheden van de koper wordt hierna schematisch weergegeven.



Mogelijke ontwikkelingen van de marktwaarde van de woning.

Toelichting

Ten opzichte van het aankoopbedrag kan de marktwaarde zich positief of negatief ontwikkelen.

Indien er sprake is van een dalende marktwaarde kan de waarde lager uitkomen dan het oorspronkelijke hypotheekbedrag. Dan is er sprake van een verlies bij de koper. In variant 2 ontvangt de verkoper zijn aandeel in het risicofonds niet (geheel) terug.

Is er sprake van een stijgende marktwaarde dan kan deze hoger of lager zijn dan de stijging van de bouwkostenindex. Is de stijging lager dan de bouwkostenindex dan is er enkel winst voor de koper, is de stijging hoger dan is er ook winst voor de corporatie.



4.4 Een nieuw voorstel.

Zowel "risicoloos Wonen" als de varianten onder 4.3 hebben als voordeel de kans voor de corporatie op een soort recycle-effect. Als de oorspronkelijke koper verhuist bestaat immers de kans dat de corporatie de woning zodanig kan aankopen dat de woning verhuurbaar is geworden aan gezinnen met lagere inkomens, met alle maatschappelijke voordelen van dien.

In het navolgende voorstel wordt ook het uitgangspunt uit 4.3 - de verplichting tot verkoop aan de corporatie - verlaten.

De essentie is dat de woning verkocht wordt voor de stichtingskosten (f126.000,- inclusief een winst (bijvoorbeeld f12.600,-). De koper krijgt een hypotheek ter grootte van de stichtingskosten en een schuld bij de corporatie gelijk aan de winst van de corporatie (over deze schuld wordt geen rente in rekening gebracht).

Gezien de zekerheid die de bank verlangt krijgt de koper tevens het recht om de woning gedurende dertig jaar aan de corporatie te verkopen voor de oorspronkelijke stichtingskosten (Put-optie ter grootte van f126.000,-). Er zijn nu twee mogelijke resultaten:

- 1 De marktwaarde ligt lager dan de oorspronkelijke stichtingskosten. De koper maakt gebruik van de "put-optie" en verkoopt de woning aan de corporatie. De bewoner lost de hypotheek af, maar heeft een verlies van f12.600,- in de vorm van een schuld bij de corporatie.
- 2 De marktwaarde ligt hoger dan de oorspronkelijke stichtingskosten. De koper verkoopt de woning op de markt en lost de hypotheek af en met de winst - de waardeinstijging - lost hij onder meer de schuld aan de corporatie af.

Afspraken en rechtshandelingen.

1. De corporatie verwerft de grond en bouwt een goedkope woning.
2. De corporatie richt een coöperatieve vereniging op.
3. Ter financiering van de bouw verstrekt de ING aan de coöperatieve vereniging een geldlening onder eerste hypothecaire inschrijving.
4. De coöperatieve vereniging rekent af met de initiatiefnemers.
5. Aspirant-leden kopen het lidmaatschap, waarbij de ING leningen verstrekt onder de gebruikelijke voorwaarden. Als extra zekerheid voor de leningen verkrijgt de ING het pandrecht op het lidmaatschap. Elke leningsvorm is mogelijk; uitgangspunt is de aflossingsvrije lening.
6. De coöperatieve vereniging regelt het casco-onderhoud namens de leden. Bij de bepaling van de hoogte van de aankoopssom is daarbij **geen** rekening gehouden.
7. De aspirant-leden betalen de stichtingskosten en een winst en krijgen een "put-optie" ter grootte van de stichtingskosten.



5. Samenvatting.

Zowel de varianten één en twee op "risicoloos wonen" uit paragraaf 4.3 als het nieuwe voorstel uit paragraaf 4.4 hebben de volgende punten gemeen:

Afspraken en rechtshandelingen.

1. De corporatie verwerft de grond en bouwt een goedkope woning.
2. De corporatie richt een coöperatieve vereniging op.
3. Ter financiering van de bouw verstrekt de ING aan de coöperatieve vereniging een geldlening onder eerste hypothecaire inschrijving.
4. De coöperatieve vereniging rekent af met de initiatiefnemers.
5. Aspirant-leden kopen het lidmaatschap, waarbij de ING leningen verstrekt onder de gebruikelijke voorwaarden. Als extra zekerheid voor de leningen verkrijgt de ING het pandrecht op het lidmaatschap. Elke leningsvorm is mogelijk; uitgangspunt is de aflossingsvrije lening.
6. De coöperatieve vereniging regelt het casco-onderhoud namens de leden. Bij de bepaling van de hoogte van de aankoopsom is daarbij **geen** rekening gehouden.

Variant 1 (verplichte verkoop aan de corporatie gedurende 30 jaar)

De koper krijgt bij verkoop het in het risicofonds gestorte en met rente aangegroeide bedrag nooit terug (rente op basis van kort geld).

Is de marktwaarde lager dan het oorspronkelijke hypotheekbedrag, dan ontvangt de verkoper het oorspronkelijke hypotheekbedrag.

Is de marktwaarde hoger dan het oorspronkelijke hypotheekbedrag, dan ontvangt de verkoper de marktwaarde met als maximum het aankoopbedrag verhoogd met het indexcijfer van de bouwkosten.

Variant 2 (verplichte verkoop aan de corporatie gedurende 30 jaar)

De koper kan bij verkoop het in het risicofonds gestorte en met rente aangegroeide bedrag terug ontvangen.

Is de marktwaarde lager dan het oorspronkelijke hypotheekbedrag, dan ontvangt de verkoper het oorspronkelijke hypotheekbedrag. Vervolgens wordt afhankelijk van het verschil tussen marktwaarde en het oorspronkelijke hypotheekbedrag, bepaald of een deel van het in het risicofonds gegroeide bedrag aan de verkoper terug kan worden gegeven.

Is de marktwaarde hoger dan het oorspronkelijke hypotheekbedrag, dan ontvangt de verkoper de marktwaarde met als maximum het aankoopbedrag verhoogd met het indexcijfer van de bouwkosten. Tevens krijgt de verkoper het in het risicofonds gestorte en met rente aangegroeide bedrag terug (rente op basis van kort geld).

Het nieuwe voorstel

De koper koopt de woning voor de stichtingskosten plus een winst voor de corporatie en krijgt een "put-optie" ter grootte van de stichtingskosten.

Bij een dalende marktwaarde verliest de koper de betaalde winst aan de corporatie. Bij een stijging profiteert de koper optimaal van de gestegen marktwaarde.

Bijlage I: Maatschappelijk Gebonden Coöperatief Eigendom in Zaandam.

In 1986 is in Zaandam een project van 41 woningen opgeleverd, dat bekend is geworden onder de naam Maatschappelijk Gebonden Coöperatief Eigendom (MGCE). In hoofdlijnen gesteld komt het project erop neer dat de bewoners van de woningen een woonrecht hebben gekocht, terwijl er een coöperatieve vereniging opgericht is, die het juridisch eigendom van de woningen behoudt. Deze vereniging draagt zorg voor het onderhoud en de verdere exploitatie van de woningen. Via allerlei bepalingen is gewaarborgd dat de bewoners tegen een betaalbare prijs een eengezinswoning kunnen bewonen, zonder dat zij daarbij al te grote (financiële en onderhoud) risico's lopen.

Twee belangrijke kenmerken van het project zijn het risicofonds en het onderhouds- en exploitatiefonds. Het risicofonds moet onverwachte financiële tegenvallers opvangen, uit het onderhouds- en exploitatiefonds worden de beheerskosten en het periodiek groot onderhoud gefinancierd. De bewoner is zelf verantwoordelijk voor het dagelijks onderhoud.

Het risicofonds.

Het lidmaatschap kan niet zomaar worden overgedragen. Wanneer de bewoner het recht wil verkopen dan kan hij of zij een kandidaat voordragen. Lukt het de bewoner niet een kandidaat te vinden dan neemt de coöperatie het woonrecht over. Slaagt ook zij er niet in een geïnteresseerde te vinden, dan koopt de corporatie het woonrecht. Aan de prijs van het woonrecht is een minimum en een maximum gesteld.

Bij de aankoop van het woonrecht is een bedrag (f3000,-) apart genomen en gestort in het risicofonds. Deze risico-afdracht maakt deel uit van de hypothecaire lening. Het is de bedoeling dat de leden de eerste tien jaar geen gebruik maken van dit fonds. De financiële middelen worden rentedragend belegd en dienen de eerste tien jaar uitsluitend voor de dekking van onverwachte financiële tegenvallers. Eén daarvan is het verschil tussen de minimumprijs en het werkelijk ontvangen bedrag van het woonrecht, wanneer het woonrecht opnieuw door de vereniging wordt verkocht.

Bij verkoop van het woonrecht geldt een minimum- en een maximumprijs. De minimum verkoopprijs is gelijk aan het oorspronkelijk bedrag, verminderd met de afschrijving en dient ervoor dat de verkoper niet met de verliezen blijft zitten. Verder is een eigen risico ingebouwd van 5% van het aankoopbedrag van het woonrecht.

De maximumprijs wordt bepaald door de minimumprijs van het eerste jaar te verhogen met het indexcijfer van de bouwkosten. Door het vaststellen van de maximumprijs wordt speculatie tegengegaan en blijven de woningen betaalbaar.

Bijlage 2: Groeiend eigendom te Almere.

Staatssecretaris Heerma is enige jaren geleden akkoord gegaan met twee projecten Groeiend Eigendom. Een in de Haagse Schilderswijk (32 woningen) en 68 woningen in Almere. Bij Groeiend Eigendom koopt een bewoner van een corporatie bij de start 50% van het economisch eigendom van een woning. De andere helft huurt hij van de corporatie. Het juridische eigendom wordt ondergebracht in een afzonderlijke rechtspersoon. Het bestuur hiervan wordt gevormd door de bezitters van het economisch eigendom. De bedoeling is dat de koper/huurder zijn eigendom laat groeien door betalingen te verrichten aan de corporatie die uitgaan boven de huurprijs en de rentevergoedingen over de koopsom. In principe wordt de bewoner na 30 jaar volledig eigenaar. Dit hoeft echter niet.

Tussen de corporatie en de bewoner zijn afspraken gemaakt over het onderhoud. De bewoner is verplicht periodiek onderhoud te verrichten. Hij kan hiervoor de corporatie inschakelen, of het onderhoud zelf uitvoeren.

Het garantiefonds.

Bij de start wordt 5% van de koopprijs betaald voor een garantiefonds. Door dit fonds kan de corporatie garanderen dat de bewoner bij gedwongen verkoop nooit met een schuld de woning zal verlaten. Als de bewoner geen gebruik maakt van het garantiefonds krijgt hij het gestorte bedrag, inclusief rente, terug. De corporatie garandeert de restantschuld als de marktwaarde lager ligt. In de situatie dat de bewoner zijn verplichtingen niet meer kan nakomen, heeft hij de plicht de woning aan de corporatie terug te verkopen. De koopsom wordt dan op basis van de waarde in het economisch verkeer bepaald met als minimum de restantschuld.