

AAN

Gemeenteraad Utrecht

VAN

Woongemeenschap Overhoop
Camera Obscuradreef 120
3561 XN Utrecht
www.overhoopoverhoop.nl

Utrecht, 5 oktober 2023

Geachte Raadsleden,

Wij sturen u deze brief omdat wij zijn aangelopen tegen erfpachtregels die zeer ongunstig uitpakken voor wooncoöperaties. Het lijkt erop dat ze ook nadelig zijn de beleidsdoelstellingen van de gemeente zelf. We zouden u als raad willen vragen om hier kritisch naar te kijken.

Van winkels naar woning

In Utrecht Overvecht hebben wij als huurders van Mitros (Woonin) in 2020 collectief een pand gekocht. De eigenaar is dus onze eigen vereniging (een wooncoöperatie zonder winstoogmerk) en verhuurt de appartement aan ons, de leden.

Het pand bestond uit 4 winkels en 4 bovenwoningen (vrije sector). Bij de renovatie hebben we 2 (leegstaande) winkels omgezet in huurwoningen.

In de woningen wonen we zelf en vangen we ook tijdelijke gasten op die dakloos zijn. In de twee winkelruimtes hebben we een kringloopwinkel en organiseren we buurtactiviteiten en een naaiatelier voor vrouwen uit Overvecht.

De omzetting van winkels naar woningen betekende dat er een nieuw erfpachtcontract met de gemeente moest worden afgesloten, waarbij we de eventuele meerwaarde van de nieuwe functie moesten afdragen.

De rekening

Na de koop in juli 2020 kregen we echter slecht bericht. De meerwaardeafdracht zou veel hoger worden dan onze adviseurs hadden geschat. Het is een ingewikkeld pand, dus het duurde drie jaar aan moeizame gesprekken om de feiten op een rij te krijgen, maar intussen ligt het besluit klaar om meer dan 54.000 bij ons in rekening te brengen. De meerwaarde volgens de gemeente is ruim 27.000 voor iedere winkel die we omzetten in een sociale huurwoning (of buurtruimte) .

Wij zijn nog steeds in gesprek om te begrijpen wat hier gebeurt en met welke regels de taxateur precies tot dit bedrag komt. Daar kunnen we niet zo veel over zeggen. Maar feit is dat de gemeente een strikte toepassing kiest van

waarderingsregels die weinig ruimte bieden aan de aard en de context van wooncoöperaties zonder winstoogmerk.¹

Vanaf het begin waren wij bereid om onze bovenwoningen (vrije sector) om te zetten in sociale huurwoningen. Nu blijkt nog iets opmerkelijks: volgens de rekenmethode van de gemeente zijn beide functies evenveel waard, en dus luidt het advies om dan toch maar niet te kiezen voor sociale huurwoningen.

Eigenlijk, zegt de gemeente, moeten we ook nog € 27.000 meerwaarde betalen omdat er nog een winkelruimte is die we deels voor een winkelfunctie maar deels ook voor een buurthuisfunctie gebruiken. Dat wil de gemeente wel door de vingers zien - tenzij we ons recht gebruiken om een tegentaxatie uit te voeren, dan vervalt deze coulance.

Doelstellingen gemeente

De gemeente heeft ons altijd gezegd ons te steunen, omdat ons plan past bij haar eigen beleidsdoelstellingen: betaalbare huurwoningen toevoegen, leegstand van winkels tegengaan, wooncoöperaties stimuleren, buurtruimtes toevoegen en sociale cohesie in Overvecht versterken. Daarom hebben we van de gemeente een renteloze lening van een ton gekregen, voor de aankoop en renovatie van het pand, maar ook specifieke subsidies: € 10.000 om de buurtruimte te renoveren, € 10.400 voor verduurzaming, en specifiek € 20.000 voor het toevoegen van twee woningen². Wat we nu moeten afdragen is meer dan wat we in totaal aan subsidie hebben gekregen.

Meerwaardeafdracht is afgestemd op situaties waarin partijen een sociale functie omzetten in een commerciële functie en daarbij geld gaan verdienen. Wij doen echter precies het omgekeerde: wij veranderen commerciële functies in sociale functies. Winst uitkeren kunnen we niet - maar we moeten wel betalen voor de omzetting. Zelfs als het rekenkundig juist is, vragen we ons af of die uitkomst terecht is.

Wat gebeurt er als dit doorgaat

- De gemeente verdient meer aan Overhoop bij de omzetting van twee woningen dan ze heeft verstrekt aan subsidie om dit mogelijk te maken.
- De gemeente maakt het financieel onaantrekkelijk om leegstaande winkels om te zetten in een maatschappelijke buurtruimte.
- De gemeente maakt het financieel onaantrekkelijk om een leegstaande winkel om te zetten in een sociale huurwoning.
- De gemeente maakt omzetting van vrije sector naar sociale huur nog onaantrekkelijker dan het (door de lagere huuropbrengsten) al is.

1 Terwijl de gemeente in 2021 in het actieplan Wooncoöperaties schreef: 'Om te voorkomen dat wooncoöperaties vastlopen in de gemeentelijke organisatie is het van belang dat er op onderdelen zoals erfpacht en uitgifte, vergunningen, en ambtelijke ondersteuning stappen zijn gezet op onderdelen zoals aktes, processen en kennis en kunde klaar staat.'

2 Het fonds toevoegen woonruimte 'heeft als doel het stimuleren van de verbouw van bestaande bouw, van niet-woonruimte in zelfstandige woonruimte en deze daarbij uitsluitend in te zetten voor het realiseren van zelfstandige huurwoningen in het betaalbare segment'.

- Toekomstige wooncoöperaties worden getaxeerd als marktpartijen zonder rekening te houden met de context en de aard (geen winstoogmerk) van een coöperatie.
- De gemeente maakt het door de technocratische werkwijze heel moeilijk om burgerinitiatieven haalbaar te maken en om partnerschappen aan te gaan om maatschappelijke vraagstukken, zoals wonen en welzijn, op te lossen.

Op basis van gesprekken met deskundigen denken wij dat dit een politieke kwestie is die de hele stad aangaat. Het gaat er dus niet om dat we een uitzonderingspositie willen voor een rekening die eigenlijk terecht is. Wij willen u de vraag voorleggen: is deze rekening voor ons - en voor toekomstige wooncoöperaties - eigenlijk wel wat de gemeente met haar beleid beoogt?

Met vriendelijke groet,

De bewoners van Woongemeenschap Overhoop

Bijlage 1

Hadden we dit vooraf kunnen weten?

Zoals iedereen die een functie verandert, moeten we eventuele meerwaarde afdragen. Dat wisten wij uiteraard van tevoren. Uitgaande van het gemeentelijk grondprijnsbeleid en op basis van gesprekken met twee taxateurs leek het aannemelijk dat die rekening niet hoog zou uitvallen.

Pas na de koop bleek dat de rekenmethode van de gemeente (op basis van theoretische kengetallen) leidt tot een verschil tussen winkel en sociale huurwoning van meer dan € 27.000. De gemeente zelf had dit misschien evenmin voorzien, want vóór de koop keurde de gemeente onze begroting (zonder meerwaardeafdracht) goed voordat ze ons een lening ging verstrekken.

We hadden nog iets achter de hand: als de meerwaarde toch hoger zou uitvallen, wilden we onze reeds bestaande 4 vrije sectorwoningen omzetten in sociale huurwoningen, om zo de waarde van het complex op die manier te drukken. We verhuren immers al sociaal. Helaas blijkt nu dat dit niet zo werkt voor de gemeente, die voor een sociale huurwoning evenveel grondwaarde rekent als een vrije sectorwoning (in ons geval althans, want voor een corporatie gelden andere regels).

We weten intussen dat je de gemeente vooraf om een voorlopige taxatie mag vragen, maar dat wisten we niet en dat is ook niet aangeboden. De gemeente heeft wel eens gesuggereerd om de omzetting te laten regelen door de vorige eigenaar, Mitros, maar daar was het onderhandelingsproces en vergunningtraject te complex voor.

De gemeente moet iedereen toch gelijk behandelen?

Iedereen moet meerwaarde afdragen en daar zijn regels voor die voor iedereen gelden, maar elke locatie en elke bestemming wordt door een taxateur specifiek bekeken. Ook is de rekenmethode voor woningcorporaties en voor marktpartijen niet gelijk. Wat we nu merken is dat wij als wooncoöperatie nu in dit stelsel van regeltjes in een mal worden geperst die niet bij ons past en waarbij geen rekening wordt gehouden met de context. (Een voorbeeld: de waarde van een sociale huurwoning ligt vast en is berekend op een woningcorporatie, die goedkoop geld mag lenen, prestatieafspraken met de gemeente maakt en een woning mag uitpanden. Dat kan een coöperatie zonder winstoogmerk niet. Dat bij een corporatie een minimumgrondprijns geldt voor een vrije sectorwoning, wat in onze situatie recht zou doen aan het feitelijke waardeverlies, geldt dan weer niet.)

Omstandigheden zijn dus altijd specifiek. En door de specifieke omstandigheden van deze situatie komt de gemeente tot een de meerwaardeafdracht die hoger is dan wij in deze situatie redelijk en billijk vinden. De kernvraag die we u willen stellen is: is deze specifieke uitkomst voor deze specifieke situatie redelijk en gewenst?

Is Overhoop nu vooral bezorgd om de eigen portemonnee?

We kunnen niet ontkennen dat onze huren door de meerwaardeafdracht zullen moeten stijgen, misschien wel tot boven de liberalisatiegrens (met gevolgen voor huurtoeslag), en dat voor ons geen goed nieuws is. We menen echter dat het vraagstuk groter is dan onze wooncoöperatie, dat het invloed zal hebben op

andere omzettingen en andere wooncoöperaties, en gaat over de vraag: wat wil de gemeente met haar beleid bereiken? Wij kunnen die vraag niet beantwoorden, daarom leggen we die voor aan u.

Is de afdeling Grondzaken niet bereid tot een compromis?

In 2020 kwam de gemeente op een voorlopig bedrag van € 50.000 uit. Afgelopen zomer stelde de gemeente ons een ‘compromis’ voor. Dat kwam gek genoeg uit op € 54.000. Hoe kan dat? De gemeente zegt nu dat ze eigenlijk ook € 27.000 moeten rekenen voor de winkelruimte die we grotendeels als buurthuiskamer gebruiken. Maar dat willen ze wel door de vingers zien – tenzij we ons recht op een tegentaxatie gebruiken, want dan vervalt het voorstel en wordt de rekening € 81.000.

Als dat gebeurt, zullen wij overigens de 3^e winkel *niet* omzetten in een buurthuisfunctie. Mochten wij activiteiten hebben die volgens de gemeente niet mogen plaatsvinden in een winkelruimte, dan zullen we die staken.

Overzicht

Hieronder een schematisch overzicht van ons pand aan de Camera Obscuradreef:

vrije sectorwoning	vrije sectorwoning	vrije sectorwoning	vrije sectorwoning
van winkel naar sociale huurwoning	winkel	winkel / buurtruimte	van winkel naar sociale huurwoning

Bijlage 2: definitie wooncoöperatie en taxatierichtlijn

Definitie wooncoöperatie

Een wooncoöperatie is een organisatievorm in het wonen waarbij zeggenschap primair bij de bewoners zelf ligt. De structuur is in principe die van een vereniging met als doel het exploiteren en/of beheren van woningen voor de leden. In Nederland is een wooncoöperatie geen beschermde juridische term. Sinds de nieuwe Woningwet van kracht is, hebben huurders van woningcorporaties wel de wettelijke mogelijkheid om een wooncoöperatie te starten. Daarbuiten zijn er ook mogelijkheden en varianten, met de volgende kenmerken:

1. Het is een collectief particulier initiatief in het wonen;
2. Het is een woonbedrijf in de vorm van een (coöperatieve) vereniging;
3. Het is een bewonersbedrijf waar de leden-bewoners samen verantwoordelijk zijn voor bedrijfsvoering en onderhoud;
4. De organisatie mag winst maken, maar heeft geen commercieel oogmerk;
5. Het bestuur is in handen van leden-bewoners, de algemene ledenvergadering (ALV) neemt beslissingen.

Verskil met woningcorporatie

Een woningcorporatie is een ander soort organisatie en rechtsvorm. Hieronder de belangrijkste verschillen die ook een effect (kunnen) hebben op de financiële waardering:

- Een woningcorporatie is een stichting (en geen woonvereniging) die de sociale huurwoningen in eigendom heeft en exploiteert. Een overheidstaak die in de jaren '90 verzelfstandigd is. Een corporatie heeft veel eigen vermogen.
- Corporaties kunnen als toegelaten instelling (door overheidsgaranties) goedkoop geld lenen.
- Corporaties maken prestatieafspraken met de gemeente voor o.a. de bouw van nieuwe woningen, huurprijzen en verduurzaming. Dat betekent ook dat als er veel afdrachten zijn, of het nu erfpacht is of belastingen, er simpelweg minder gebouwd kan worden. Die mogelijkheid heeft een burgerinitiatief niet.
- Een woningcorporatie mag bestaande woningen, na toestemming door de gemeente, verkopen om zo de bouw van nieuwe woningen mogelijk te maken. Dat kan een wooncoöperatie niet.

Taxatierichtlijn Wooncoöperaties

Sommige kengetallen in het gemeentelijke grondprijnsbeleid, zoals de grondwaarde van een sociale huurwoning, zijn helemaal berekend op woningcorporaties of marktpartijen. Platform 31 heeft daarom een Taxatierichtlijn Wooncoöperaties uitgebracht. Deze kan gebruikt worden door bijvoorbeeld gemeenten om de waarde van een wooncoöperatie vast te stellen.

De gemeente moet dan wel bereid zijn om de gebruikelijke beperkingen op te leggen aan een wooncoöperatie zoals geen winstoogmerk, het moet een woonvereniging zijn, niet uitponden en dergelijke. Dit is bij de afdeling grondzaken van Utrecht nog niet vastgelegd. Amsterdam heeft intussen wel aangepaste erfpachtvoorwaarden ingevoerd.