

## VASTGOED CROWDFUNDING

dd 03.09.2017



[Universal Design](#) R.J Visser

aanleiding: Via de werkgroep financiering van [Cooplink](#) is het verzoek van een hypotheekverstrekker binnen gekomen om voorbeelden van succesvolle wooncoöperaties uit binnen en buitenland aan te dragen die voor een deel met crowdfunding en voor een deel met een bancaire hypotheek gefinancierd zijn.

Hieronder volgen de resultaten van een verkennend onderzoekje naar crowdfunding van vastgoed waarin dergelijke voorbeelden zijn opgenomen.

Met onderstaande zoekmachine zijn tal van gecrowdfunde vastgoed projecten terug te vinden:

<https://www.crowdfundmarkt.nl/crowdfunding/vastgoed>

Voorbeelden van crowdfunding in combinatie met een coöperatieve vereniging zijn:

<https://www.ethex.org.uk/leedscommunityhomes>

<http://www.cohousingprojects.be/index.php/over-cohousing-projects/76-investeer-mee>

<http://www.wooncoop.be>

[http://susi-projekt.de/?page\\_id=9](http://susi-projekt.de/?page_id=9)

[https://soweto.nl/files/Soweto\\_financiele\\_brochure.pdf](https://soweto.nl/files/Soweto_financiele_brochure.pdf)

<http://wekopenenoudaan.be/te-koop> (uiteindelijk geen bod uitgebracht)

en mogelijk ook bij de vastgoedontwikkeling vanuit zorgcoöperaties die nu in verschillende dorpen op gang komt.

<https://fd.nl/economie-politiek/1190189/zorgcooperaties-verkennen-de-wereld-van-het-vastgoed>

Een interessant gegeven is dat een organisatie zoals bijvoorbeeld communityshares veel weg heeft van de Raiffeisen kredietcoöperatie die anderhalve eeuw geleden ten grondslag lag aan wat nu de Rabobank is.

<http://communityshares.org.uk/>

In dezelfde tijd ontstonden in Nederland ook de eerste woningbouwverenigingen waar notabelen geld inlegden voor de realisatie van woningen voor de (destijds zo benoemde) arbeidersklasse. Deze verenigingen liggen weer ten grondslag aan onze woningbouwcorporaties (1).

Enkele coöperatieve woningbouwverenigingen uit begin 20e eeuw die nog altijd als coöperatie voortbestaan zijn:

<http://www.samenwerking.org/>

<http://www.daalenberg.nl/>

Hoeveel voorbeelden er verder nog te geven zijn hangt ook sterk af van wat allemaal onder crowdfunding geschaard wordt. Te stellen is dat overheden in principe ook aan crowdfunding doen als ze via subsidies aan woningbouwcorporaties, belastingaftrek, stimuleringsfondsen en garanties bijdragen leveren aan de woningbouw. Zo beschouwd is het leeuwendeel van de bestaande woningvoorraad bekostigd met gestapelde private en publieke financiering.

Sluiten we de overheidsgelden uit als vormen van crowdfunding dan zijn er nog enkele revolverende fondsen te noemen die als collectieve financieringsvorm dienst doen.

<https://www.syndikat.org/de/projekte/>

<https://vrijcoop.org/projecten/>

Wanneer dergelijke fondsen ook niet als crowdfunding worden beschouwd (omdat de vermogen inleggende partijen alleen op basis van een algemene doelstelling bijdragen en besluitvorming omtrent de hiertoe te financieren projecten hebben uitbesteed?) dan zijn er ook meer directe investeringsvormen met publieke aandelen te noemen.

<https://www.andersfinancieren.nl/projecten/>

<https://www.geldvoorelkaar.nl/geld-investeren/projecten.aspx?filter=2&filtervalue1=2>

<http://bouwaandeel.nl/investeren/>

Bij een crowdfundhypothek wordt een opdeling gemaakt in achtergestelde leningen via crowdfunding en een bancaire hypothek.

<https://www.oneplanetcrowd.com/nl/partner/145076>

<https://jungo.nl/>

<https://www.therealestatecrowdfundingreview.com/top-100-sites-ranked-and-reviewed>

Wanneer slechts van crowdfunding uitgegaan wordt als er sprake is van donatie dan zijn ook daar nog wel voorbeelden van te geven mbt woningbouw maar dan gaat het vrijwel uitsluitend om goede doelen die zich beperken tot de meest kansarmen.

<https://habitat.nl/> (huisvesting in buitenland voor de armsten onder de wereldbevolking)

<https://www.voorjebuurt.nl/campaigns/poorthuis/> (jongerenopvang)

NB. De belastingdienst kent tegenwoordig vrijstellingen zowel voor familiale als voor niet familiale schenkingen bestemd voor de eigen woning van de ontvanger.

[https://www.belastingdienst.nl/wps/wcm/connect/bldcontentnl/belastingdienst/privere-latie\\_familie\\_en\\_gezondheid/schenken/schenking\\_krijgen/belastingvrij-schenken-vrijstellingen-2017/algemene-vrijstelling-schenkbelasting-2017-/schenkingsvrijstelling-eigen-woning-2017/schenkingsvrijstelling-eigen+woning-2017-](https://www.belastingdienst.nl/wps/wcm/connect/bldcontentnl/belastingdienst/privere-latie_familie_en_gezondheid/schenken/schenking_krijgen/belastingvrij-schenken-vrijstellingen-2017/algemene-vrijstelling-schenkbelasting-2017-/schenkingsvrijstelling-eigen-woning-2017/schenkingsvrijstelling-eigen+woning-2017-)

In het verleden zijn veel begijnhoven en armenhuizen ooit met (diaconale) schenkingen en legaten gefinancierd. Binnen de hedendaagse culturele gewoonten beperken schenkingen mbt eigen woning zich meestal tot: familiale schenkingen, bijdragen van kennissen aan de inboedel voor een eerste woning, of onbezoldigde hulp bij het klussen aan een woning. Wanneer een grote hoeveelheid onbezoldigd werk verricht wordt om de haalbaarheid van een woningbouwproject te vergroten kan dit ook als donatie en een vorm van crowdfunding beschouwd worden. In Duitsland wordt een dergelijke investering 'in kind' door bankiers wel eens gewaardeerd als ingebracht eigen vermogen. Dit wordt dan een 'Muskelhypothek' genoemd.

<https://www.immonet.de/service/muskelhypothek.html>

Ervaring leert dat in Nederland tal van CPO projecten 'meer waar voor hun geld' weten te behalen. Deze meerwaarde in het eindproduct kan mede worden behaald doordat een deel van het werk onbezoldigd wordt overgenomen van de projectontwikkelaar. De WBVG kan vermoedelijk tal van voorbeelden geven waarbij er kosten zijn bespaard door middel van zelfwerkzaamheid en/of hulp van vrijwilligers.

<http://www.iewan.nl/>

<http://www.karakterpanden.nl/>

<http://www.klushuis.nl/>

Zie hieronder nog een greep aan publicaties over de wooncoöperaties die mogelijk waardevol zijn.

<http://jelmermommers.nl/wordpress/wp-content/uploads/2012/11/verslag-themamiddag-cooperaties-08-11-2012.pdf>

[http://www.collective-action.info/sites/default/files/webmaster/\\_POC\\_LIT\\_Elbers-en-Pelgrum\\_Van-huur-en-koop-naar-coop.pdf](http://www.collective-action.info/sites/default/files/webmaster/_POC_LIT_Elbers-en-Pelgrum_Van-huur-en-koop-naar-coop.pdf)

[http://files.fonsrietmeijer.nl/200000024-4652448483/cooperatieven\\_deel2.pdf](http://files.fonsrietmeijer.nl/200000024-4652448483/cooperatieven_deel2.pdf)

<https://www.rijksoverheid.nl/binaries/rijksoverheid/documenten/rapporten/2016/05/27/eigenbouw-de-moeite-waard/Eigenbouw+de+moeite+waard.pdf>

<https://www.acco.be/nl-be/items/9789492398031/Wonen-in-de-21ste-eeuw>

<https://www.towergateinsurance.co.uk/commercial-property-insurance/is-cohousing-the-future>

<http://www.cds.coop/about-us/mutual-home-ownership/Common%20Ground%20report.pdf>

<https://fd.nl/economie-politiek/71975/belangstelling-voor-het-deense-hypotheekmodel?cid=dlvr.it>

<https://fd.nl/ondernemen/1144913/grote-belegger-heeft-securitisatie-niet-meer-nodig-hij-geeft-zelf-hypotheekleningen-uit>

[http://www.cohousingprojects.be/attachments/article/76/Investeren%20met%20Cohousing%20Projects%20cvba\\_v2016.5.pdf](http://www.cohousingprojects.be/attachments/article/76/Investeren%20met%20Cohousing%20Projects%20cvba_v2016.5.pdf)

[https://issuu.com/ndvr/docs/artikel\\_oudaan](https://issuu.com/ndvr/docs/artikel_oudaan)

<http://deeplink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:PHR:2013:BZ0158> (juridische geschiedenis coöperatieve flatexploitatievereniging)

[http://lib.ugent.be/fulltxt/RUG01/002/033/484/RUG01-002033484\\_2013\\_0001\\_AC.pdf](http://lib.ugent.be/fulltxt/RUG01/002/033/484/RUG01-002033484_2013_0001_AC.pdf) (over ecowijken)

voetnoot

1. Met de woningwet van 1901 is het opzetten van dergelijke verenigingen tot landelijk beleid gemaakt en konden deze ook meteen op staatssteun rekenen. Bij de wederopbouw is de rol van de overheid hierin nog weer toegenomen. Door middel van de bruteringsoperatie in het laatste decennium van de 20e eeuw heeft de overheid zich juist weer sterk teruggetrokken uit de sociale woningbouw. Maar daarmee komt de oorspronkelijke maatschappelijke en financiële betrokkenheid van individuele burgers bij volkshuisvestingsvraagstukken natuurlijk niet zomaar weer terug. In Duitsland zijn coöperatieve woningbouwverenigingen nog veel voorkomend in hun oorspronkelijke juridische vorm en omvang en vormen ze als zodanig ook nog altijd een onmisbaar bijdrage in het realiseren van betaalbare woningen.

<http://www.bmub.bund.de/pressemitteilung/adler-wohnungsgenossenschaften-leisten-unverzichtbaren-beitrag-fuer-bezahlbares-wohnen/>

Wat de schaalgrootte betreft is het interessant dat er een trade-off lijkt te bestaan tussen betrokkenheid van leden en omvang van de coöperatieve woningbouwvereniging. Op zich is dit ook wel logisch: voor de organisatie als geheel neemt de efficiency toe met het kunnen behalen van diverse schaalvoordelen maar voor individuele leden neemt de efficiency van persoonlijke betrokkenheid juist af omdat in grotere organisaties ook grotere inspanningen verricht moeten worden om nog van betekenisvolle invloed te kunnen zijn op de koers die gevaren wordt. (zie

[http://files.fonsrietmeijer.nl/200000024-4652448483/cooperatieven\\_deel2.pdf](http://files.fonsrietmeijer.nl/200000024-4652448483/cooperatieven_deel2.pdf) )