



# Inspiratiedag Coöperatieve Woonmodellen

**zaterdag 15 december, 10u-17u30, Gent**

info: [www.cooperatiefvlaanderen.be](http://www.cooperatiefvlaanderen.be)



**Sprekers: Jos Motmans & Marc Bosschaert**  
**15 December 2018**

# Inhoud

---

1. De verschillende spelers.
2. De waarde en de waardebepaling van de aandelen.
3. Het businessplan en de afschrijvingen van de coöperatie.
4. De voordelen van alle aard voor bestuurders en andere gebruikers.

# Deel 1: De verschillende spelers

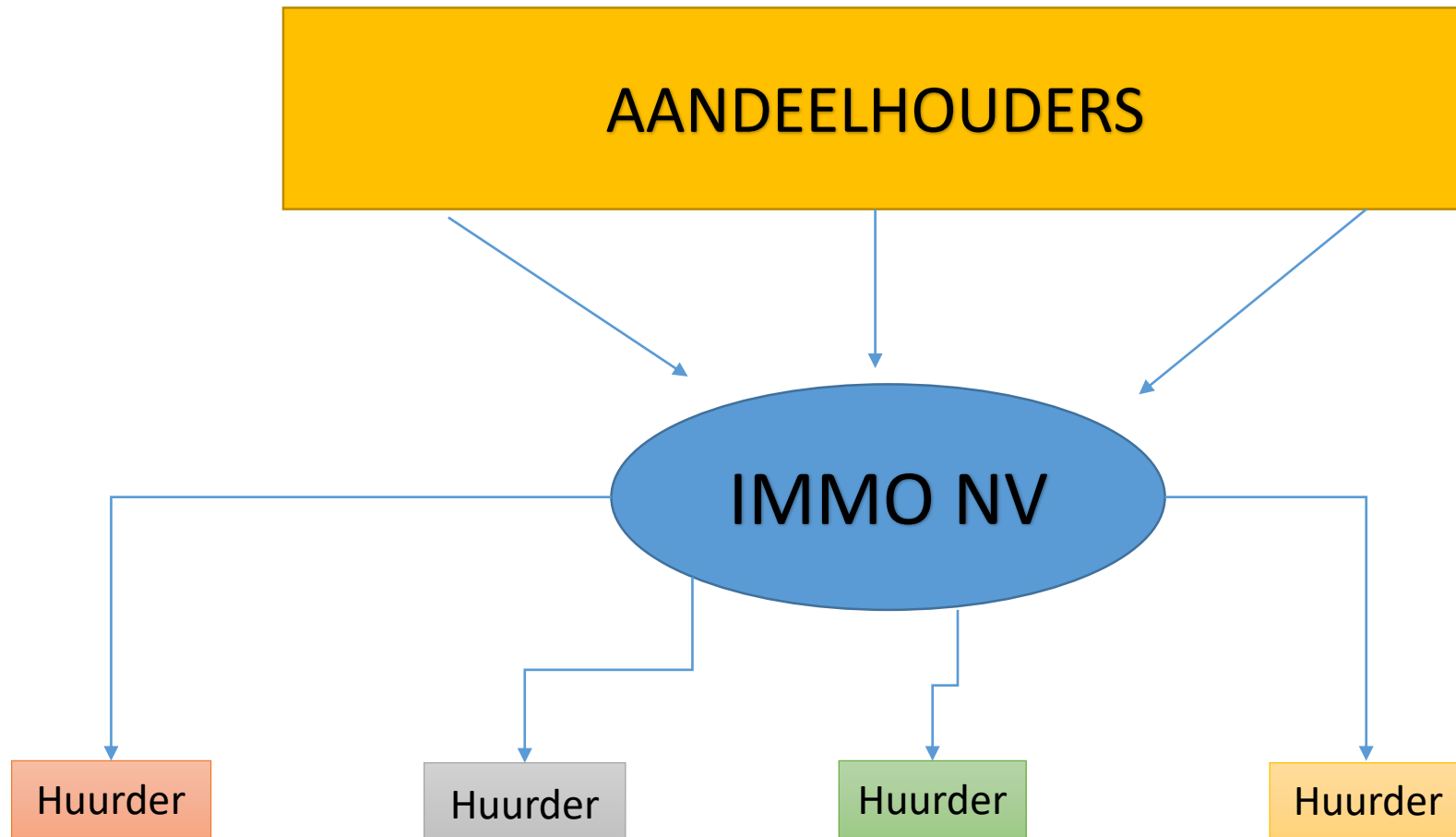
# Wie is betrokken partij op de woonmarkt?

---

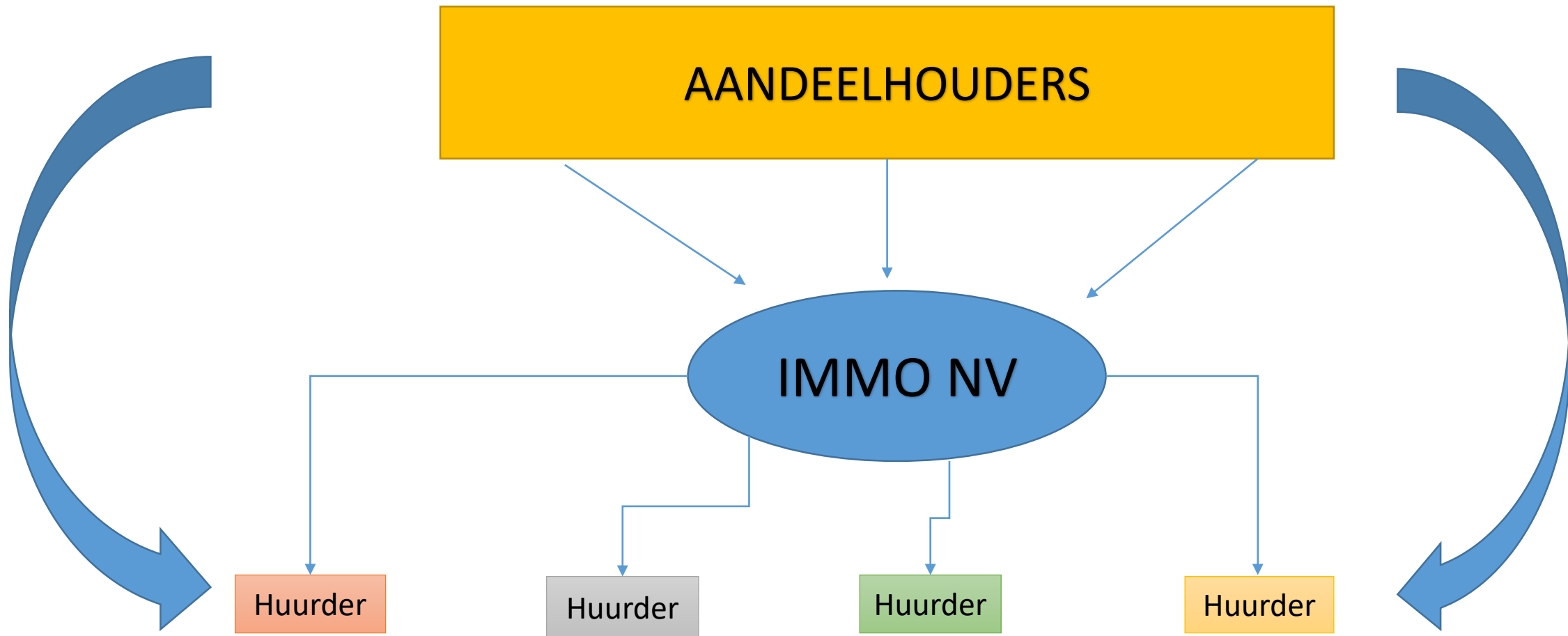
- Enkele personen brengen kapitaal bij elkaar en richten een immo-vennootschap op.  
Zij zijn de aandeelhouders van immo nv.
- De vennootschap Immo nv koopt, bouwt of verbouwt ergens een appartementsgebouw.  
Immo nv kiest er voor om daarna de appartementen te behouden als eigenaar en ze te verhuren,  
Imm nv is de verhuurder.  
Hiervoor gebruikt zij het kapitaal dat door de aandeelhouders is ingebracht, vermoedelijk aangevuld met een banklening.
- Huurders huren een appartement.  
De huurinkomsten zullen dienen om de kosten van Immo nv te dekken én om de aandeelhouders een dividend uit te keren.

# De 3 partijen schematisch

---



# De 3 partijen schematisch



# Wie is betrokken partij in co-housing?

---

- In een co-housing project zijn de eigenaars (al dan niet via een coöperatie) vaak ook de huurders van het gebouw.
- Juridisch blijven het echter 3 partijen.  
Dit heeft juridische gevolgen:
  - vennootschapswetgeving is van toepassing tussen aandeelhouders en coop
  - huurwetgeving is van toepassing tussen coop en huurder
  - voor de coop is vennootschapswetgeving van toepassing

# Deel 2: De waardebeoordeling van het aandeel



# Reguliere markt

---

1995



174.000 euro

2018



174.000 euro

2018



275.000 euro

# Aandelen aan nominale waarde

---

- Aan inflatie van 2% is woning van 500.000 euro, 20 jaar geleden aangekocht, momenteel 800.000 euro waard.
- Met het geld van de uittreding kunnen zij zich geen nieuwe woonst veroorloven.
- Nieuwe intreders krijgen voor een prikke van 125.000 euro een woning ter waarde van 200.000 euro.
- 5 jaar later wordt project stopgezet: gebouw wordt verkocht voor 860.000 euro.

# Aandelen aan nominale waarde

---

- 3 (startende) koppels krijgen over termijn van 25 jaar een meerwaarde van 90.000 euro (aankoop 125.000 – verkoop 215.000).
- 1 koppel krijgt op een termijn van 5 jaar een meerwaarde van 90.000 euro.
- 1 koppel kreeg nooit een meerwaarde.

Is intreden en uittreden aan nominale waarde dan niet naïef?

Alternatief 1: aandelen marktconform verkopen buiten de vennootschap om.

Alternatief 2: aandelen aan boekwaarde uitbetalen, door meerwaarde van het gebouw op te nemen in de boekhouding.

# Deel 3: Het businessplan en de afschrijvingen

# Financieel plan bij oprichting

---

- Bij opstart coop: verplichting om financieel plan over meerdere jaren op te maken.
- Plan moet cashflow, rendabiliteit en solvabiliteit aantonen.
- Beperkte bestuurdersaansprakelijkheid geldt niet tijdens de eerste 3 jaar van oprichting bij niet naleving van financieel plan.
- Houdt rekening in financieel en businessplan met nevenactiviteiten!
  - let op met vergunningen (bvb geen camping op landbouwgrond)  
(bvb geen bedrijven in woonzone)
  - let op stedenbouwkundige regels: mag opsplitsing eigendom en/of domicilie.

# Businessplan bij co-housing coop

---

- Boekhoudkundig zelden rendabel; zeker niet op korte termijn.  
Durf te werken met een businessmodel op lange termijn.
- Zorg voor voldoende financiële middelen voor eventuele leningen af te betalen.  
Zo niet dreig faillissement!
- Zorg dat de jaarlijkse vaste kosten, steeds gedekt zijn door opbrengsten.  
Zo niet dreig faillissement!
- M.a.w.: beperk uw verlies tot de jaarlijkse afschrijvingen.  
Deze werk je later weg door een herwaardering of verkoop van het gebouw.

# Mijn coop-vennootschap maakt verlies

---

Houd rekening met de spelregels:

- 2 jaar na elkaar verlies:  
De algemene vergadering beslist om al dan niet verder te gaan dan wel in discontinuïteit te gaan.
- Alarmbelprocedure:
  - (1) verlies groter dan de helft van maatschappelijk kapitaal
  - (2) Indien netto-actief verder daalt tot  $\frac{1}{4}$  van maatschappelijk kapitaal (derden, belanghebbenden kunnen ontbinding vragen).

# Mijn coop-vennootschap maakt verlies

---

## Alarmprocedure:

- Binnen 2 maanden na bekendwording van verlies algemene vergadering samen roepen.
- Herstelplan opmaken
- Algemene vergadering beslist over al dan niet in discontinuïteit te gaan.
- Bij niet naleving procedure, kan beperkte aansprakelijk vervallen.
- Berekening gebeurt op gedeelte vast kapitaal:  
bvb vast kapitaal 20.000 - Variabel kapitaal 1.000.000  
alarmbelprocedure bij verlies >1.010.000



# Mijn coop-vennootschap maakt verlies

---

- Nieuwe vennootschapswetgeving wijzigt alarmbelprocedure.
- We spreken nu van netto\*actief dat negatief is of dreigt te worden.
- Procedure geldt uiteraard ook voor gemengde vorm van co-housing.
  - voor coop-vennootschap
  - voor vzw-statuuut

# Deel 4: Voordelen Alle Aard

# Wat zijn voordelen alle aard

---

- = voordeel: iets dat je gebruikt maar eigendom is van de vennootschap
- = alle aard: elk voordeel komt in aanmerking
- = iedereen die het voordeel geniet (bewijslast ligt niet bij de fiscus)

# Hoe betaal je het voordeel

---

- De effectieve waarde moet bepaald worden.
- Voor sommige voordelen bestaat er een forfaitaire regel. Werkelijke waarde mag hier; maar forfait is minimum.
- Voordeel: ofwel effectief betalen  
ofwel wordt het aanzien als loon  
Opgelet voor consequenties: bezoldigde bestuurders – statuut zelfstandige

# Voordeel Alle Aard woning

---

- Berekening op basis van kadastraal inkomen:
- Kadastraal inkomen  $720 \times 1,25 \times 100/60 =$
- Kadastraal inkomen  $760 \times 3,8 \times 100/60 =$
- Geldt enkel voor effectief deel van de woonst: KI dus pro rata bvb volgens oppervlakte
- Fiscus aanvaardt de uitzondering dat per gezin slechts 1 x voordeel telt
- Fiscus aanvaardt marktconforme huur indien die lager is dan wettelijk forfait.

# Voordeel Alle Aard anderen (1)

---

- Elektriciteit:  
Bestuurders: 990 euro per jaar  
anderen: 450 euro per jaar
- Verwarming:  
Bestuurders: 1.990 euro per jaar  
Anderen: 900 euro per jaar
- Fiscus aanvaardt 1x voordeel per gezin
- Forfait aanrekenen zelfs als verbruik aantoonbaar lager ligt.

# Voordeel Alle Aard anderen (2)

---

- Water gratis
- Intresten +/- 2 tot 2,13%
- Dienstboden: 5.950 euro per voltijdse tewerkstelling
- Bedrijfswagen: berekening volgens waarde, ouderdom en CO-uitstoot  
berekening volgens werkelijk verbruik = rittenverslag!

## conclusie:

---

1. Zorg voor huurcontracten waarin desgewenst wordt verduidelijkt dat de huur inclusief nutsvoorzieningen is.
2. Zorg er voor dat de maandelijkse vergoeding de verschillende forfaits van de voordelen dekt.



# Dank voor je interesse!

## Meer informatie:

---



[www.cooperatiefvlaanderen.be/coopacademy](http://www.cooperatiefvlaanderen.be/coopacademy)  
[www.cooperatiefvlaanderen.be/inspiratiedag-cooperatieve-woonmodellen](http://www.cooperatiefvlaanderen.be/inspiratiedag-cooperatieve-woonmodellen)  
[www.icakompas.be](http://www.icakompas.be)  
[www.youth4coop.be](http://www.youth4coop.be)



[info@coopkracht.org](mailto:info@coopkracht.org)



<http://Twitter.com/coopkrachtorg>



<http://www.facebook.com/coopkracht.org>

