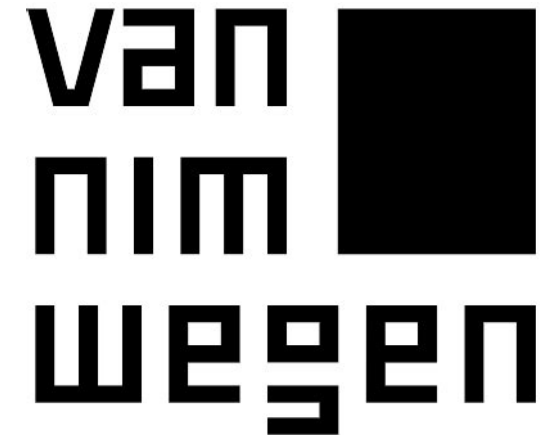


WOONCOÖPERATIE- DAG 2024



De beheercoöperatie:
samenwerken met
een woningcorporatie



Bernard Smits

bernard@wbvg.nl

Woningbouwvereniging Gelderland

Warren van Hoof

w.van.hoof@vannimwegen.nl

Vannimwegen

WAAROM BEHEERCOÖPERATIES? (ook wel: bewonersverenigingen)

- Zelfredzaamheid
- Betaalbaarheid
- Zorgzaamheid
- Leefbaarheid
- Ontmoeting
- Veiligheid
- Identiteit



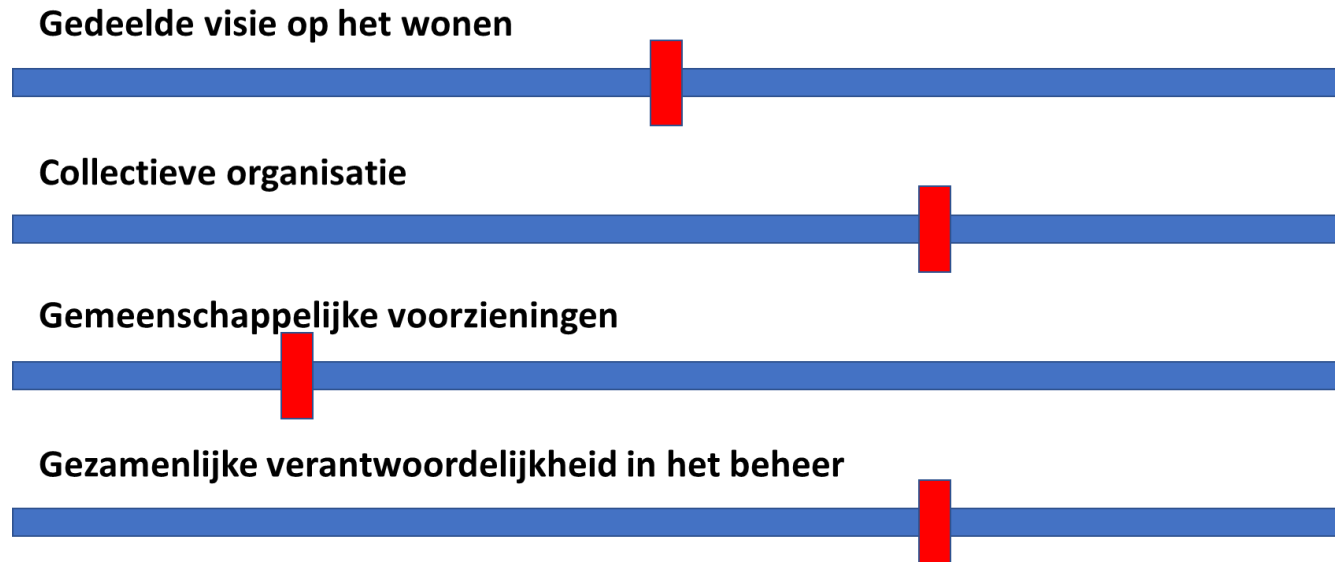
De beheercoöperatie

	Woningcorporatie	Bewonersvereniging
Eigendom	X	
Ontwikkeling (co-creatie)	X	X
Financiering	X	
Toewijzing		X
Verhuur		X
Huurbeleid		X
Onderhoud	X	X
Beheer collectieve voorzieningen		X
Verantwoording	X	X

“Intermediaire verhuur”



De mate van collectiviteit



Varianten van licht tot zwaar



Hoe werkt co-creatie?

Inbreng bewoners

Brede kennisinbreng
Capaciteit (flexibel)
Draagkracht
Risicospreiding
Integrale benadering
Visie
Ongeremdheid
Directe betrokkenheid
Wensen en dromen

Inbreng professionals

Specialistische kennisinbreng
Ervaring
Netwerk
Systeembekendheid
Privileges
Efficiëntie
Indirecte betrokkenheid
Maken het mogelijk
Beleid en doelen

Je hebt elkaar nodig



Hoe kom je tot co-creatie?

Initiatief komt van bewoners; corporatie en bewoners gaan samen op zoek naar een goede samenwerking: **Iewan, Lent / Boschgaard, Den Bosch**



Initiatief komt van bewoners; de corporatie/ontwikkelaar neemt het initiatief over: **Babylon, Berg en Dal**



Initiatief komt van de corporatie; corporatie stelt kaders op en zoekt groep: **Lengelerhof, 's-Heerenberg / Vreeswijkpad Amsterdam**



Uitgangspunten voor samenwerking

Gelijkwaardigheid, kosten- en risicoverdeling,
besluitvorming en nog veel meer afspraken vooraf

Transparantie over en weer in financiën, keuzes,
afwegingen en besluiten

Vaste plek aan tafel (in het ontwerp- en bouwteam)



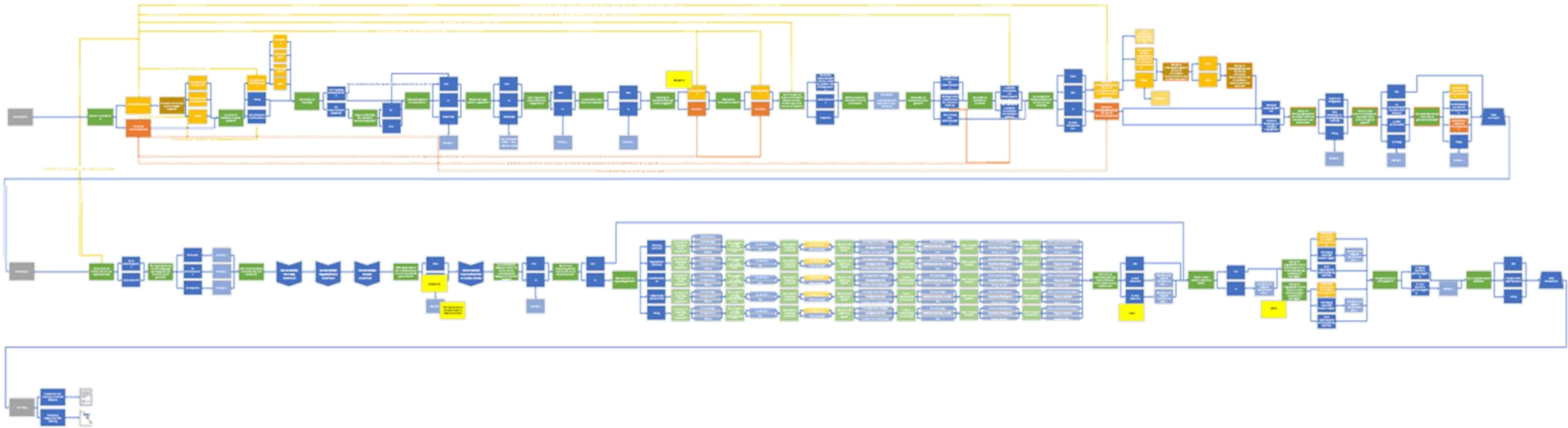
Invulveld	
Investeringsbedrag totaal per woning	263.083
Gemiddelde starthuur 1 januari 2023 per maand	€ 776
Uitkomsten	
Investing	263.083
NCW IRR berekening	277.930
Geschatte ORT	14.847
Geschatte IRR	2,92%
IRR-norm WSV	2,50%
Geschatte ORT in %	0,42%



Afspraken over het beheer: de toolbox!

Verhuur	Beheer
Contractvorm (coll.<>ind.)	Reparatieverzoeken
Huurprijsberekening complex	Wijzigingen aan het gehuurde
Huurprijsverdeling per woning	Verantwoordelijkheid planmatig onderhoud
Toewijzing en voorwaarden, afwijkingen	Verantwoordelijkheid dagelijks onderhoud
Leegstand en mutatie	Verantwoordelijkheid mutatieonderhoud
Huuradministratie	Leefbaarheidsafspraken
Huurconflicten	Vergoedingen voor zelfbeheer
Servicekosten	Financiële verantwoording
Algemene huurvoorwaarden	Evaluatiemomenten
Beëindiging huur	Beëindiging beheer
Daeb / niet-Daeb	Geschillenregeling
Niet-woonruimtes	Overige afspraken

Toolbox beheercoöperaties



Maak gezamenlijk keuzes:

- Collectief of individueel huurcontract?
- Wie bepaalt de huur en het huurbeleid?
- Wie gaat er over de toewijzing?
- Is onderverhuur of medeverhuur toegestaan?
- Hoe om te gaan met leegstand?