

Keurmerk en standaarden wooncoöperaties

Welkom



cooplink
Kennissenetwerk wooncoöperaties



Waar gaan we het over hebben?



- Waarom een keurmerk en hoe is het tot stand gekomen? (Wido)
- Toelichting op het keurmerk (Clemens)
- Toelichting op de standaarden (Clemens)
- Toetsing voor verlening keurmerk (Wido)
- Het vervolgtraject (Wido)

Signalen uit het veld



Onoverzichtelijk:
organisatorische en
juridische diversiteit
wooncoöperaties

‘Wooncoöperatie’ is een containerbegrip: “iedereen die een stuk grond van een gemeente of korting op de grondprijs wil noemt zichzelf wooncoöperatie”.

Gebrek aan kennis,
ervaring,
professionaliteit bij
initiatiefnemers,
gemeente en banken

Gebrek aan bouwlocaties voor wooncoöperaties

Banken maken zich druk
om exploitatierisico's, dus
geen financiering

Waarom een keurmerk wooncoöperaties?

- Wooncoöperaties voorzien in een maatschappelijke behoefte en dragen bij aan betaalbare woonruimte
- Stimuleren kennis, beschikbaarheid bouwlocaties en financiering
- Partijen (leden wooncoöperaties, overheden, financiers) hebben behoefte aan vertrouwen en zekerheden
- Het scheelt tijd en kosten
- Het Rijk stelt een leenfonds in (€ 40 miljoen) voor wooncoöperaties



Voor wie is het keurmerk bedoeld?

- *Wooncoöperaties*: kennisontwikkeling en professionalisering, aantrekken leden
- *Gemeenten*: subsidies/leningen, grond (eventueel ook provincies voor subsidies/leningen)
- *Financiers (w.o. banken)*: hypotheken en leningen
- *Rijk*: bijdrage leenfonds



Hoe is het keurmerk tot stand gekomen?

- Begin 2024: 'Plan van aanpak' opgesteld (Public Result in opdracht van Cooplinc)
- Mei t/m september: rapport keurmerk huursector (!Woon en Public Result) en rapport onderzoek koopsector (Universal design)
- Begeleidingscommissie van Cooplinc, BZK en WBVG
- Augustus: klankbordgroep met mogelijke gebruikers (wooncoöperaties, gemeenten en banken)





Uitgangspunten toetsing

- Cooplink (eigenaar) verleent keurmerk samen met onafhankelijke toetser SKG-IKOB
- Downloaden via website (Cooplink en/of SKG-IKOB)
- Voorafgaand aan toetsing is advies van Cooplink i.s.m. toetser mogelijk
- Keurmerk is geen keurslijf, maar omvat soms wel harde eisen
- Toetsing in één of twee fasen (zie volgende sheet), periodieke herkeuring voor behoud certificaat (niet verplicht)
- Kosten toetsing: € 800 – 1.000, periodieke herkeuring ca. € 200 (indicatieve opgave SKG-IKOB)

Wanneer wordt er getoetst?

Fase	Keurmerk vastgoedcoöperatie	Keurmerk beheercoöperatie
Initiatiefase: voorbereiding	<ul style="list-style-type: none"> - aantrekken leden - organisatie op orde - realiteitscheck: kan het? 	<ul style="list-style-type: none"> - aantrekken leden - organisatie op orde - realiteitscheck: kan het?
basiskeurmerk (eenmalig)		
Plan- en ontwikkelingsfase:		
- plan van aanpak	<ul style="list-style-type: none"> - professionele ondersteuning - plan van aanpak - globale businesscase 	N.v.t.: afspraken met woningcorporatie
- planontwikkeling	<ul style="list-style-type: none"> - haalbare financiering - optie kavel/vastgoed - planvorming 	
- voorbereiden toekomstig beheer	<ul style="list-style-type: none"> - meerjarenbegroting - MJOP 	
keurmerk ontwikkeling (eenmalig)		
Beheerfase	<ul style="list-style-type: none"> - onderhoud en beheer - financiële continuïteit 	
keurmerk beheer (periodiek)		



Toetsingsprocedure

Stap 1: downloaden aanvraagformulier en andere documenten

Stap 2: stukken toesturen naar toetsende organisatie

Stap 3: afspraak over traject en planning met wooncoöperatie

Stap 4: audit (analyse documenten, bezoek) en delen bevindingen

Stap 5: reactie wooncoöperatie over bevindingen en toesturen
eventuele aanpassingen

Stap 6: Cooplink neemt besluit over verlenen keurmerk

Stap 7: Eventueel bezwaar indienen, en bij afwijzing arbitrage

Het vervolg

- Vaststellen rapport door Cooplink: oktober
- Publicatie rapport: herfst 2024
- Afstemming met BZK (uitvoeringsorganisatie) i.v.m. Leenfonds: eind 2024/begin 2025
- Uitrol o.b.v. communicatieplan: 2025
 - *wooncoöperaties*
 - *gemeenten en provincies*
 - *financiële instellingen (banken)*



Vragen?

