

Keurmerk wooncoöperaties



Kerdoelen

- Zichtbaarheid
- Standaardisatie
- Rechten en zeggenschap
- Financiering
- Vertrouwen



- Er zijn nu twee soorten wooncoöperaties waarvoor een keurmerk ontwikkeld is. De vastgoedcoöperatie en de beheercoöperatie.
- Deze twee soorten kennen in het keurmerk verschillende fasen. De vastgoedcoöperatie kent er drie en de beheercoöperatie kent er twee
- Vastgoedcoöperatie: Basiskeurmerk, Basiskeurmerk en ontwikkeling en Beheerfase
- Beheercoöperatie: Basiskeurmerk en Beheerfase



Wat is een wooncoöperatie

- Het is een rechtspersoon met leden (coöperatie of vereniging).
- De rechtspersoon is opgericht met het doel om vastgoed te bouwen, te verwerven en dat vastgoed aan de leden te verhuren. De rechtspersoon wordt (en blijft) eigenaar van het vastgoed.
- Belangrijkste toetsdocument zijn hier de modelstatuten voor het keurmerk en bij de basisvariant de algemene visie.
- Uit de algemene visie zal ook moeten blijken hoe de wooncoöperatie de continuïteit van de organisatie in de toekomst wenst te borgen.

- Wooncoöperaties met meerdere rechtspersonen (toezicht) zijn mogelijk. Wel moeten de leden minimaal 51 procent van het stemrecht in handen hebben.
- In principe werkt de wooncoöperatie aan één project. Wooncoöperaties kunnen na afronding van een project een nieuw project starten met instemming van de ledenvergadering. Zo kunnen wooncoöperaties dus meer dan 1 complex in eigendom hebben.



Continuïteit hoe regelt het initiatief:

- Het onderhoud: Wie is hier verantwoordelijk voor?
- Bij ontwikkeling: hoe wordt het ontwikkelproces vormgegeven?
- Hoe wordt de continuïteit van de corporatie geborgd?



- Wat gebeurt er met overschotten? Kan bij verkoop eventuele winst aan de leden uitgekeerd worden?
- Initiatieven borgen op verschillende wijzen de continuïteit.
- Er is borging op niveau van de rechtspersoon en op niveau van het privaatrecht/ruimtelijk recht (erfpacht, wet voorkeursrecht, bestemmingsplan).



- **7 principes**
- Zowel bij de beheercoöperatie als de vastgoedcoöperatie maken de 7 coöperatieve principes deel uit van het keurmerk. Daarbij is vooral de vraag van belang hoe initiatieven dit omzetten.



- Vraag aan het initiatief, te beantwoorden in de algemene visie: Stel er ontstaan overschotten, wat doen jullie ermee?
- N.b. Coöperatief beginsel "not for profit" maar niet non-profit (keuze initiatief)



Ontwikkellende wooncoöperatie: (basis en verdere vereisten) Wie?

- Hebben selectiefase doorlopen
- Optieovereenkomst getekend
- Willen complex van ontwikkelaar kopen
- Hebben pand/perceel gekocht dat ze voor bewoning willen bebouwen/verbouwen



Vereisten:

- Bouwkostenanalyse op concreet project
- Haalbaarheidsstudie
- Wat is het ontwikkel en ontwerpteam? (aanwezigheid procesondersteuner en architect)
- Plan voor volledige verhuur (hoe wordt de wooncoöp voltallig?)
- Standaard financieringsopzet en meerjarige exploitatie
- Standaard bestuursverklaring m.b.t. verhuur woningen in sociaal en middensegment.



- Wie: Kernwoorden zijn: Leden, continuïteit, betaalbaarheid (voor de leden), zeggenschap (meerderheid van de stemmen bij bewoners)
- Modelstatuten staan afwijkingen toe
- Basis is coöperatie of vereniging
- Coöperatief beginsel "not for profit" maar niet non-profit (keuze initiatief)



Beheerfase

- . Gaat vooral om "consolidatie"
- . Zijn de basisdocumenten nog steeds van toepassing?
- . Onderhoud en governance op orde.



Beheercoöperatie

- Kent twee fasen. Basis en beheer



- Wat is een beheercoöperatie?
- Een beheercoöperatie is een vereniging of coöperatie die een beheerovereenkomst of samenwerkingsovereenkomst over het beheer met een toegelaten instelling heeft gesloten over het beheer van woningen die de leden van de rechtspersoon huren.



Bij een beheercoöperatie is samenwerking tussen TI en beheercoöperatie cruciaal:

- Drempel voor het basiskeurmerk is daarom dat er een samenwerkingsovereenkomst met de corporatie over het beheer door de beheercoöperatie gesloten is.



Standaarden:

- Samenwerkingsovereenkomst. Afspraken over onafhankelijke ondersteuning voor de wooncoöperatie
- Een eenvoudige kostenopzet, budget voor de beheercoöperatie, wat zijn de huren?
- Businessplan
- Concept beheerovereenkomst
- Demarcatielijst



Beheer

- Controle of wooncoöp nog aan voorwaarden basis voldoet
- Onderhoud
- Inkomenstoetsen en verantwoording (i.v.m. huisvestingsverordeningen, sociale huur)



Vragen?

