

Van kerngroep naar vereniging



Wie ben ik?

Tessa Buck

adviseur wooncoöperaties bij !WOON
Oud-bestuurslid wooncoöperaties Wijland
t.buck@wooninfo.nl



Wie zijn jullie?

Al betrokken bij een initiatief? Vertel!

Nog niet betrokken bij een initiatief? Vertel!

In max een halve minuut.



Na deze sessie:

Heb je een globaal beeld van hoe je je als groep professioneel kunt organiseren en hoe je toewerkt naar het oprichten van de vereniging.



Programma de komende 5 kwartier:

- **Van groep naar dreamteam (welke vaardigheden, stevige groepsbasis)**
- **Organisatiestructuur (Wat doet het bestuur? En de leden?)**
- **Een kleine bestuursquiz**
- **Missie, visie, statuten**
- **Tijdslijn van groep naar vereniging**
- **Wijsheid van de groep: uitdagingen & oplossingen**



Artful vragen stellen

Is mijn vraag op dit moment ook relevant voor anderen?

Of kan ik em parkeren?

Geen zorgen: Na elk blokje vragen/inbreng.

A group of people are gathered around a wooden table outdoors, working on a multi-tiered wooden structure. The structure is made of light-colored wood and has several compartments. One person in a green long-sleeved shirt is leaning over the table, adjusting a piece of wood. Another person in a yellow and orange plaid shirt stands nearby. The background shows a garden with various plants and a blue metal structure. The text "Van groep naar dreamteam" is overlaid on the image.

Van groep naar dreamteam

Een goede basis voor een sterke groep:

- ✓ Start met een groep die niet te klein is (want kwetsbaar), maar ook niet te groot (lastig besluiten nemen)
- ✓ Kom geregeld bij elkaar om te vergaderen en kennis te delen
- ✓ Neem besluiten gezamenlijk en zorg dat die worden gedragen door alle leden
- ✓ Gemotiveerde leden die veel werk willen verzetten! Maak verschil in inzetbaarheid bespreekbaar
- ✓ Goede mix van talent
- ✓ Jullie missie en visie zijn helder en werken door in alle lagen van jullie organisatie en plannen
- ✓ Zet in op de doe-kracht van je leden. Ga niet overal over vergaderen, maar ga de dans aan, durf fouten te maken. Evalueer regelmatig en stel bij.

Vier jullie successen!

Gouden tip van Frank, mede-initiatiefnemer wooncoöperatie Overhoop:

“Als je dit wilt doen, moet je radicaal genadig zijn. Je kunt niet in termen denken van oneerlijk of eerlijk. Het proces is intrinsiek oneerlijk; [...] de ene bewoner doet altijd meer dan de ander. Maar op een ander vlak is het misschien weer andersom. Zoek actief de verbinding met je medebewoners, zoals wij bijvoorbeeld doen met onze wekelijkse woongroepetentjes. Houd de communicatie open en waardeer dat iedereen zijn eigen krachten en talenten heeft.”

— Frank Mulder, Overhoop

Je dreamteam...

bestaat uit mensen die vaardigheden of interesses hebben op het gebied van:

Community building

Projectmanagement

Financiën en boekhouding

Regelgeving

Communicatie

Oplossingsgericht werken

Bouwkunde/architectuur

Groepsprocessen en overlegstructuren

Onderhandelen



Tip van !WOON:

Het belangrijkste is dat je commitment voor het gezamenlijk doel hebt. Hoe meer talent je al in huis hebt waar je gebruik van kunt maken, hoe meer kosten je kunt besparen op het inhuren van deskundigen. Wat je (nog) niet aan vaardigheden en talenten in huis hebt, kun je leren of op een andere manier oplossen. Zo zijn er wooncoöperaties die gebruikmaken van hun netwerk; mensen die er niet gaan wonen of geen actief lid zijn, maar het project wel een warm hart toedragen en hun kennis en/of geld beschikbaar stellen.

**Hoe zijn jullie nu georganiseerd?
Is er stiekem iets dat beter kan volgens jou?**



Wat doet het bestuur (of in andere modellen: de werkgroep governance)?

- Is tekenbevoegd, moet ook snappen wat er getekend wordt. Belangrijk voor banken, gemeenten etc om te weten: wie is er tekenbevoegd (verklaring integriteit nodig).
- Verantwoordelijk voor de koers en het beleid van de wooncoöperatie. Bijsturen wanneer nodig.
- Management van de wooncoöperatie, risico's beheersen
- Financiële zaken
- Rapportage, o.a. (Financieel) jaarverslag
- Uitroepen ALV's

Rollen: voorzitter, penningmeester, secretaris (evt kascommissie). Eigenschappen?

Een paar tips:

- Het realiseren van een wooncoöperatie duurt 4 jaar of langer. Laat je het bestuur alles doen, dan heb je een zwakke organisatie.
- Maak de omvang van het bestuur nooit groter dan noodzakelijk. Eenheid van bestuur is bij meer dan zeven mensen al vaak een illusie.
- Kijk niet naar wie er graag in het bestuur willen, maar zoek de mensen die passen bij:
De werklust: wat voor werk moet gedaan worden?
Het draagvlak: welke groeperingen moeten vertegenwoordigd zijn?
De slagvaardigheid: welke snelheid van handelen is nodig?
- Vermijd bestuurders die:
Een te sterk persoonlijk of zakelijk eigenbelang hebben.
Een niet-passende motivatie voor het bestuurswerk hebben.
Liever willen uitvoeren dan besturen.
- Zorg voor voldoende verscheidenheid in persoonlijkheden. Zoek snelle beslissers én rustige nadenkers.
- Vier ogen altijd beter dan twee en advocaat bepaalde documenten laten checken

De ALV

- **Benoemt bestuurders**
- **Stelt financiële stukken vast**
- **Wijziging statuten en regelementen**
- **Ontbinding wooncoöperatie**
- **Goedkeuring besluiten bestuur (of bepaalt waar bestuur uitvoering aan moet geven)**

En de leden? Nadenken over:

- Hoe coördineer je het werk dat gedaan moet worden en houdt je zicht op de planning, koers, samenhang?
- Het verankeren van de missie en visie in de organisatie. Hoe neem je nieuwe leden mee?
- Hoe worden de leden betrokken bij belangrijke beslissingen zoals het aangaan van contracten? En bij ontwerpkeuzes aangaande jullie nieuwe wooncomplex?
- Stem per bewoner, huishouden of verdieping?



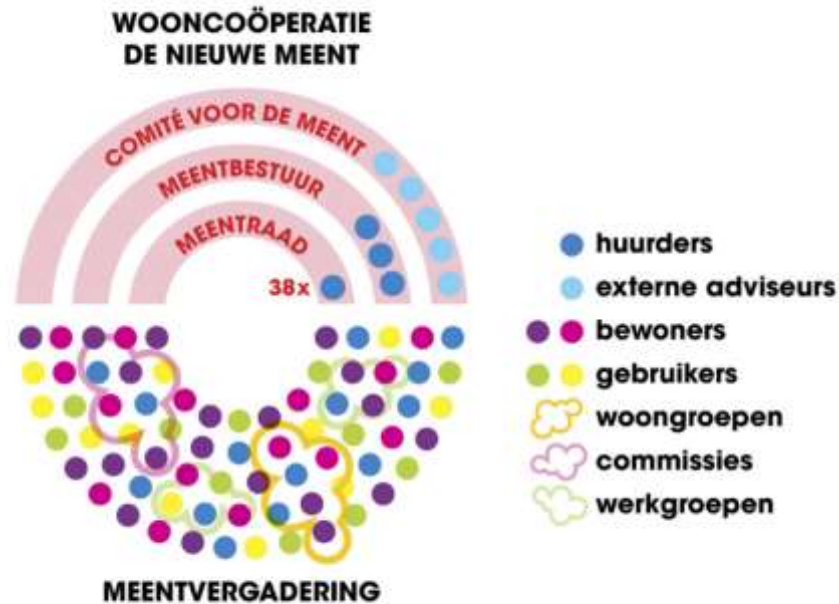
Een paar tips

- Verdiep en bekwaam je in een model voor effectief samenwerken* en borg dit in je organisatie
- Werk een aantal duidelijke principes uit voor de wooncoöperatie en de basis voor de wijze waarop jullie samenwerken.
- Wees lief, maar durf ook zakelijk naar elkaar te zijn. Jullie committeren je gezamenlijk aan een enorm project, creëer een cultuur waarin deze gedeelde verantwoordelijkheid gevoeld en uitgedragen wordt.
- Je moet ook moeilijke beslissingen kunnen nemen, samenwerking kunnen beëindigen als het niet loopt.

Diverse wooncoöperaties hebben goede ervaringen met modellen als de **sociocratische kringmethode en afgeleiden daarvan zoals **sociocratie 3.0** en **holacratie**. Maar een meer traditionele verenigingsstructuur kan ook.*



De organisatiestructuur van de Nieuwe Meent



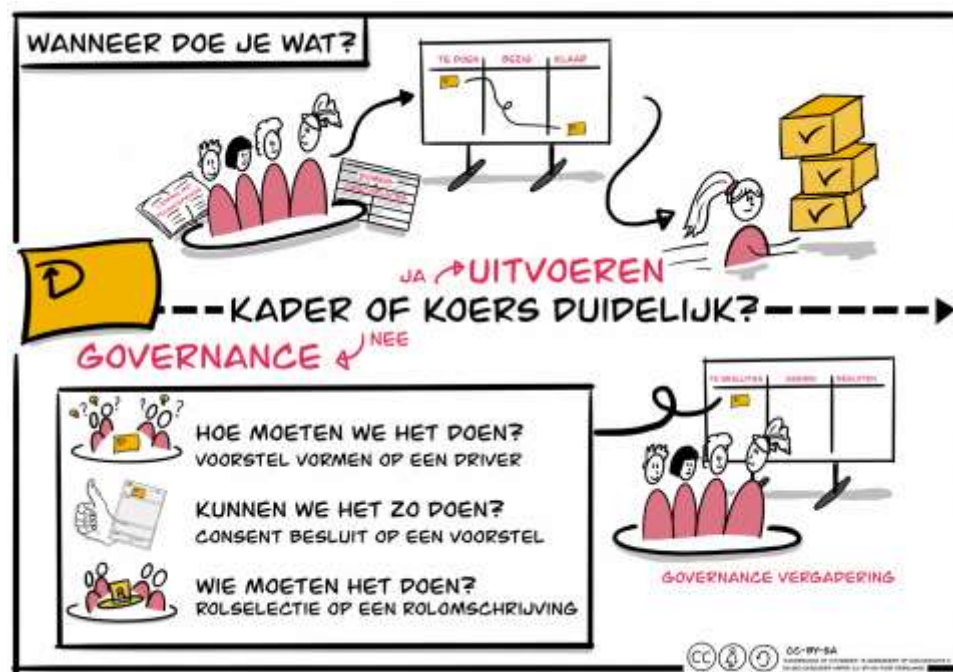
Bron: <https://nieuwemeent.nl/>

Hoe verdeel en organiseer je het werk?

- Maak een **overallplanning** van je project met fases en mijlpalen.
- Breng het werk onder in **werkgroepen (cirkels) of domeinen** en maak goede afspraken over de mate van autonomie die de leden hebben in het uitvoeren van het werk. Wat kan er binnen de wg beslist worden en waar moeten *alle* leden over besluiten?
- Maak per fase in je project een **werkvoorraad en visualiseer het werk**, zo kan je het werk prioriteren en transparant maken voor de rest van de organisatie. Analoog: muur, groot vel papier met post-its, digitaal: tools zoals Trello, Asana of MS Planner in Teams.
- **Eigenaarschap**: maak inzichtelijk wie verantwoordelijk voor een bepaald domein of taak zodat leden weten bij wie ze terecht kunnen voor informatie en wie aanspreekbaar is op afspraken die bij dat domein horen.
- **Maak ook van het verdelen van het werk en het selecteren van rollen (inclusief bestuursleden) een democratisch proces**. Wie zou er op basis van kennis, talent, ervaring of capaciteit het meest geschikt zijn volgens de groep? Zo maak je gebruik van de collectieve intelligentie en voorkom je dat telkens dezelfde mensen zichzelf opwerpen voor een taak of rol.

Verschillende soorten overleg:

- **Governance overleg** waarin de koers van de wooncoöperatie bepaald wordt (strategie) en je besluiten neemt over **hoe je (samen)werkt**. Om werk uit te voeren is het meestal nodig om eerst een afspraak te hebben over hoe, wat en waarom, zodat degene die gaat uitvoeren weet wat de bedoeling is. Je scheidt **kaders en geeft richting aan** het werk dat uitgevoerd moet worden dus.
- **Werkoverleg** gericht op het **uitvoeren van werk**. Als duidelijk is wat er moet gebeuren is er soms nog afstemming nodig om de taken te verdelen en om elkaar waar nodig te ondersteunen bij het uitvoeren. Wie doet wat voor wanneer en welke hulp heb je eventueel nodig om de acties goed uit te voeren.



Bron: [Rebelwise](#)

Effectief vergaderen

	VOOR	TIJDENS	NA
<i>Structuur</i>	<ul style="list-style-type: none">-Duidelijke agenda die op tijd gedeeld wordt met de deelnemers-Agenda en eventuele bijlagen zijn toegankelijk voor iedereen, liefst op een centrale plek-Prioritering agenda/doel van de vergadering is helder	<p>Vast stramien voor agenda, <u>bijv</u>:</p> <ul style="list-style-type: none">-Check in-Mededelingen-Consent agenda en notulen vorige keer-Agendapunten-Check out	<ul style="list-style-type: none">-Notulen zijn <u>to the point</u> en transparant-Werkafspraken en/of besluiten zijn bijgewerkt in een logboek
<i>Gedrag</i>	Iedereen is voorbereid	<ul style="list-style-type: none">-Zij die geraakt worden zijn aanwezig-Werken in rondes, iedereen komt aan het woord-Genomen besluiten en afspraken zijn helder en worden gedragen door alle deelnemers-<u>Artful participation</u>	Commitment op genomen besluiten
<i>Rol(len)</i>	Voorzitter/facilitator	Voorzitter/facilitator	Notulist Logboekhouder (kan ook zelfde persoon zijn)

Tips!

Zorg dat je een (of twee) goede facilitators hebt die de vergaderstructuur borgt en besluitvorming in goede banen kan leiden.

Leg (belangrijke) besluiten vast in een logboek zodat deze makkelijk terug te vinden zijn.

Voorbeeld van een logboek

LOGBOEK AK

domein	doc. nummer	onderwerp	besluit	van - tot (data)
AK	O.1.5.1	Indienen voorstellen d.m.v. voorlegger	Consent (zie ook notulen AK 5 april 2021)	5 april 2021 - 5 april 2022
AK	O.1.5.3	Frequentie AK terugbrengen naar één keer in de drie weken	Consent (zie ook notulen AK 19 april 2021)	-
WGO	O.1.5.6	Gebruik projectstructuur	Consent (zie ook notulen AK 10 mei 2021)	
WGO	O.1.5.7	(Werk)bestanden opslaan (en delen) als .docx (Word) en .xlsx (Excel).	Consent (zie ook notulen AK 10 mei 2021)	
WGF	O.1.5.9	Leenovereenkomst, contributie en inschrijfgeld.	Consent (zie ook notulen AK 10 mei 2021)	
AK	O.1.5.10	Frequentie AK terugbrengen naar 1 keer per 4 weken	Consent (zie ook notulen AK 30 augustus 2021)	

Missie, visie, statuten

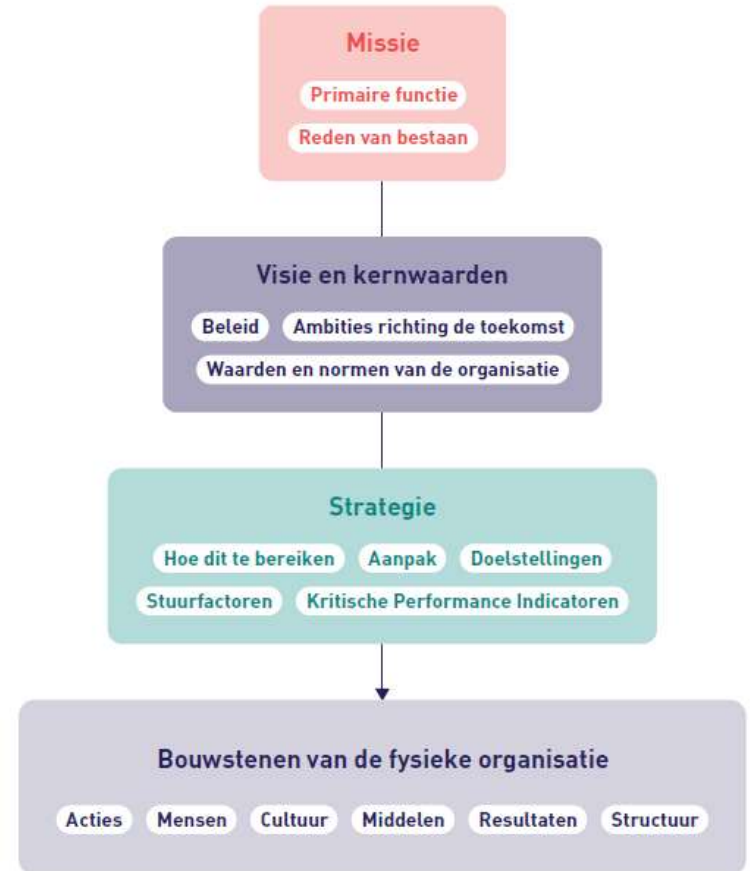


Missie, visie, statuten

De missie geeft richting aan de visie

Visie geeft richting aan strategie,
vergroot collectieve identiteit en laat de
waarde van de wooncoöperatie zien.

!TIP: Werk eerst je missie en visie uit, stel dan je statuten op. Maak gebruik van de vele voorbeelden die er al zijn, je hoeft het wiel niet helemaal zelf uit te vinden.



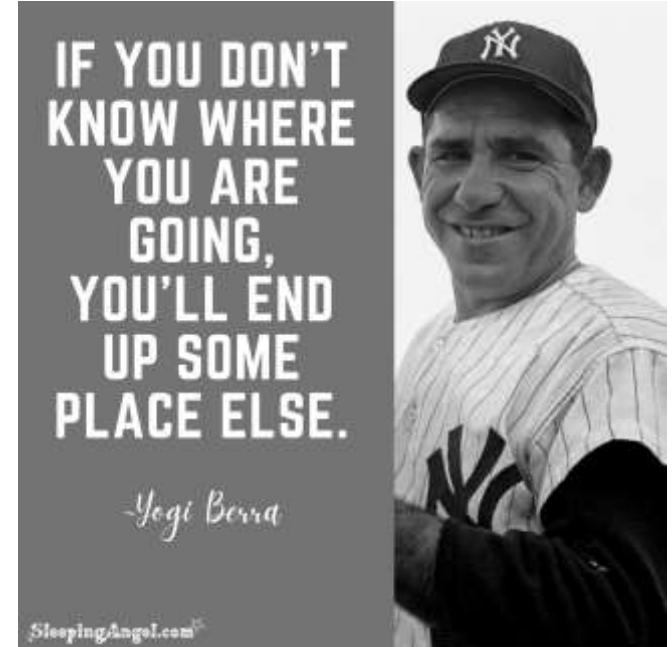
Leidraad voor je visie

- **Formuleer een aantal pijlers (meestal niet meer dan 4), dit gaat over jullie waarden.**
- **Wat is het doel van de wooncoöperatie, doelgroep?**
- **Wat is jullie visie op de langdurige exploitatie en het beheer van jullie wooncomplex?**
- **Visie op zeggenschap**

Hoe is de zeggenschap en deelname van de leden georganiseerd tijdens het ontwikkel- en bouwproces en na oplevering in de beheerfase?

- **Visie op financiering**

Kunnen jullie inzichtelijk maken hoe jullie de wooncoöperatie gaan financieren, uit welke bronnen. EN aantonen dat deze aanpak ook aansluit bij het doel en de doelgroep van jullie wooncoöperatie?



Statuten

- Hierin beschrijf je de grondregels en de bepalingen van jullie organisatie. Wat in je statuten staat, moet overeenkomen met waar je je in de praktijk mee bezighoudt.
- Kunnen niet zomaar gewijzigd worden, alleen met goedkeuring van de ALV. Overige bepalingen, zoals een geschillenreglement, de toewijzing van woningen en diverse leef- en huisregels leg je vast in een Huishoudelijk reglement (HHR), dat makkelijker te wijzigen is. Let op: HHR mag niet conflicteren met je statuten.
- Sommige gemeentes (Amsterdam, Utrecht) werken met [modelstatuten](#), een groot aantal artikelen moet je overnemen, een aantal niet.



Rechtspersonen

Alleen als rechtspersoon kun je zakelijke contracten afsluiten met derden, grond afnemen of vastgoed verkrijgen, leningen aangaan, de aansprakelijkheid regelen en optreden als hoofdhuurder.

Keuze tussen vereniging of coöperatie (stichting alleen in bijzondere gevallen).

De meest gekozen vorm is een **vereniging** met volledige rechtsbevoegdheid. Verplicht bij beheercoöperaties. De leden of het bestuur zijn hier **niet** aansprakelijk voor de verplichtingen van de vereniging, ook niet na faillissement of bij schulden. Tenzij er sprake is van *wanbestuur*.

Rechtsvormen wooncoöperatie



VERENIGING

Leden + bestuurders

Bestuurdersaansprakelijkheid

Geen winstoogmerk, winst *mag niet* worden uitgekeerd aan de leden

Hoeft meestal geen vennootschapsbelasting te betalen

Leden zijn niet aansprakelijk voor verplichtingen van de vereniging

Geschikt voor alle varianten van de wooncoöperatie



COÖPERATIE

Leden + bestuurders

Bestuurdersaansprakelijkheid

Winst *mag* worden uitgekeerd aan de leden, hoeft niet

Wordt gezien als commerciële onderneming door de belastingdienst, dus moet wel vennootschapsbelasting betalen

Leden aansprakelijk voor tekorten, beperkte aansprakelijkheid (B.A.) of aansprakelijkheid uitgesloten (U.A.)

Niet geschikt voor beheercoöperaties

Bestuur aansprakelijk? Een quizje:

De wooncoöperatie gaat failliet.

Het bestuur sluit een hypotheek af.
Die wordt niet afgelost.

De werkgroep
financiën koopt van hun budget
een jacht.

Het bestuur van een wooncoöperatie
koopt een stuk grond voor de bouw van
20 woningen. Men vergeet echter bij de
koop een 'schoon grond verklaring' te
verzoeken. Achteraf blijkt de
aangekochte grond vervuild.



Voor het oprichten van een vereniging heb je nodig:

- **Een missie en visie**
- **Minimaal 2 bestuursleden**
- **Statuten, evt HHR**
- **Een notaris**

!Tip: Ga naar een notaris met ervaring in wooncoöperatie en evt gedragen besluitvorming (want dit wijkt af vd norm). Kijk voor referenties op: <https://www.cooplink.nl/kennis/de-wooncooperatie/juridisch>

Inschrijven KvK en indicatie kosten initiatieffase

Als de statuten en het huishoudelijk reglement zijn vastgelegd bij de **Kamer van Koophandel**.

Zodra de rechtsvorm opgericht is kun je een bankrekening openen voor de wooncoöperatie. Handig voor het innen van contributiegelden, subsidies en leningen. Let op: kan tot een half jaar duren i.v.m. Wwft.

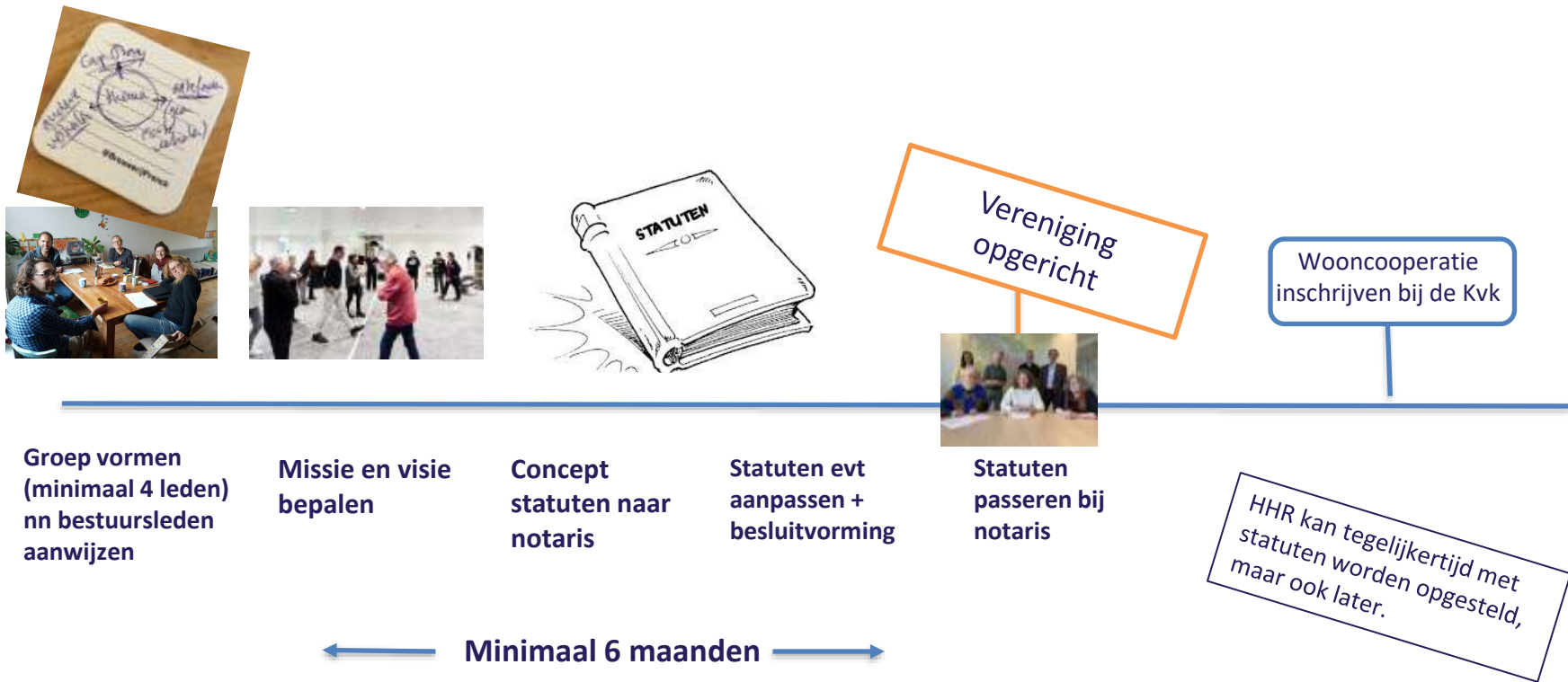
Indicatie kosten initiatieffase

WAT	KOSTEN
Oprichting rechtsvorm/notaris	Tussen de € 400 en € 1.000, afhankelijk van de notaris en hoe complex de vereniging is. Bij de Kamer van Koophandel (KvK) betaal je eenmalig € 51,95 om de vereniging in te schrijven. (Bron: KvK)
Website- en domeinhosting	Tussen de € 100 en € 300 per jaar. Laat je een website maken door een professional, dan zijn de kosten hoger.
E-mail en opslag documenten (cloud)	Tussen de € 0 en € 120 per jaar. <i>Voorbeeld: een Google Workspace-abonnement 'Business Standard' kost € 9,36 per maand = € 112 per jaar.</i>
Kosten bankrekening	Gemiddeld € 10 per maand.

OPTIONEEL

Huur ruimte voor workshops en bijeenkomsten	Tussen de € 200 en € 500 per jaar.
Advies en procesbegeleiding	€ 5.000 in deze fase is een goed richtbedrag. Afhankelijk van jullie behoefte aan ondersteuning, het uurtarief van de deskundige en de hoeveelheid tijd die hij/zij/die/die kwijt is.

Tijdslijn van bierviltje naar vereniging





Wijsheid van de groep

Voor welke uitdaging zoek je nu een oplossing?

**Meer lezen? Download
dan gratis het Handboek
Wooncoöperaties:**

<https://www.wooninfo.nl/vraagbaak/wooncooperatie/handboekwooncooperaties/>

