

STEL JE VRAGEN AAN CORPORATIES!

WE GAAN KENNIS DELEN!

Doe je mee? Woensdag 18 augustus,
online, van 19:30 tot 21:00 uur!
Check www.cooplink.nl/agenda

cooplink
Kennissenetwerk wooncoöperaties



6 jaar wooncoöperatie

De relatie woningcorporatie versus wooncoöperatie

De **WET** regelt:

Wooncoöperaties waarbij huurders woningen van een corporatie kopen

Andere vormen worden wel erkend door de overheid maar zijn niet bij wet geregeld:

de beheercoöperatie
nieuwbouwcoöperatie
vastgoed van derden

Corporaties spelen dus op twee manieren een rol.

Laten we ze de vastgoedcoöperatie en de beheercoöperatie noemen

Kennisnetwerk wooncoöperaties

cooplink

6 jaar wooncoöperatie in de **Praktijk:**

Vastgoedcoöperatie

Dekemahiem Jirnsom (Elkien, 25)
Roggeveenstraat Den Haag (Haag Wonen, 65)
Overhoop Utrecht (Mitros, 6)

Beheercoöperatie

Copekcabana Amsterdam (Ymere, 30)
Bonvivant Capelle (Havensteder, 50)
Zonnedauw Apeldoorn (Woonmensen, 48)

Bestaande beheercoöperaties

Centraal Wonen
Woongroepen in zelfbeheer
Woongemeenschappen van ouderen

coopl ink

Kennisnetwerk wooncoöperaties

Meer **Praktijk:**

Arnhem-Nijmegen

Woongroepen in zelfbeheer (WBVG)
Centraal Wonen (Portaal, Talis, Woonwaarts)

Woongroeppanden overgenomen door Talis/WBVG
Nieuwbouw-woongemeenschappen Talis/WBVG

Diverse initiatieven in oprichting (WBVG met collega-corporatie)

Woonkr8, samenwerkende woningcorporaties in Arnhem-Nijmegen
Coalitie Collectieve Woonvormen met 7 woningcorporaties sinds eind 2016

cooplink

Kennisnetwerk wooncoöperaties

De Aandachtspunten:

- Nieuw, vreemd, onwennig, niet regulier, onbekend, kennis ontbreekt
- Coöptatie staat op gespannen voet met woonruimteverdeelsystemen
- Systemen zijn er niet op ingericht, collectieven vereisen vaak maatwerkafspraken
- Het ontwikkelingstraject samen met bewoners is intensiever en dus duurder
- Zeggenschap voor bewoners leidt tot ongewenste privileges en uitsluiting van anderen
- Zeggenschap voor bewoners betekent risico's. Wat als ze er een zootje van maken?
- Korting op verkoop aan bewoners betekent minder investeringsruimte voor corporatie
- Collectieve voorzieningen maken projecten financieel onhaalbaar
- Hoe blijven woningen in eigendom van wooncoöperaties duurzaam betaalbaar?
-



De **Experts:**

- Marc Jansen

- Ellen Hoppenbrouwers

cooplink

Kennisnetwerk wooncoöperaties

De Vragen:

- Wat moet het volume zijn en de verhouding huur/koop wil het voor een corporatie interessant zijn om in te stappen?
- Hoe krijg je een corporatie in beweging om zelf initiatieven te nemen tot gezamenlijk wonen?
- Wat zijn de (on)mogelijkheden voor financiële steun van woningcorporaties voor collectieve wooninitiatieven (als investeerder en / of strategische partner)
- Zou een corporatie, in het kader van verkoopstrategie, willen overwegen om een wijkje met dezelfde woningen, waaronder enkele koopwoningen, de bestemming wooncoöperatie te geven?
- Hoe staan corporaties tegenover private initiatieven in de sociale huur?
-

cooplink

Kennisnetwerk wooncoöperaties

Woningwet 2015

Artikel 18a: Een wooncoöperatie is een vereniging met volledige rechtsbevoegdheid die zich ten doel stelt om haar leden in staat te stellen zelfstandig te voorzien in het beheer en onderhoud van de door hen bewoonde woongelegenheden en de direct daaraan grenzende omgeving.

De term wooncoöperatie in de Woningwet is alleen van toepassing op coöperaties die voldoen aan de eisen uit artikel 18a van de Woningwet en de daaronder hangende regelgeving. Dit betekent dat er sprake dient te zijn van huurders die van plan zijn om bestaand bezit van woningcorporaties te kopen.

Aspirant-leden van de wooncoöperatie stellen een coöperatieplan op. Daarin staat in ieder geval beschreven hoe de wooncoöperatie bijdraagt aan het onderhoud en beheer van de woningen van haar leden. De corporatie is hierbij verplicht om de aspirant-leden te voorzien van minimaal 5000 euro als tegemoetkoming voor onafhankelijke ondersteuning bij het opstellen van een coöperatieplan.

De woningcorporatie reserveert bij de verkoop aan de wooncoöperatie een bedrag voor het uitvoeren van onderhoud op basis van de voorziene onderhoudsuitgaven in de eerste vijf jaar na verkoop.

Vanaf 2016 golden via de beleidsregel experiment verkoopregels wooncoöperaties bij de verkoop van een corporatie aan een wooncoöperatie grotendeels dezelfde regels als bij voor verkoop aan natuurlijke personen. De belangrijkste voordelen hiervan zijn dat de corporatie een korting op de verkoopprijs mag geven van maximaal 50% van de marktwaarde.