



De wooncoöperatie wat is dat nu precies?



www.wooninfo.nl



!WOON?

Freddie Aldershoff, adviseur wooncoöperaties

f.aldershoff@wooninfo.nl

Clemens Mol, Tessa Buck

**Samen bouwen
aan je wooncoöperatie?**
Lees het:



Wie zijn jullie?

Doel vanavond:

-Inzicht verschaffen in wat een wooncoöperatie is, welke vormen er zijn en wat het belangrijkste is bij het starten van je initiatief.

Programma

- Wat is een coöperatie
- Waarom een wooncoöperatie
- Vormen van de wooncoöperatie
- Hoe start je je eigen wooncoöperatie?

Een coöperatie, volgens de ICA:

“een autonome organisatie van personen die zich vrijwillig verenigen om hun gemeenschappelijke economische, sociale en culturele behoeften en ambities te behartigen door middel van een onderneming waarvan ze samen eigenaar zijn en die ze democratisch controleren”

Bron: International Cooperative Alliance (ICA)

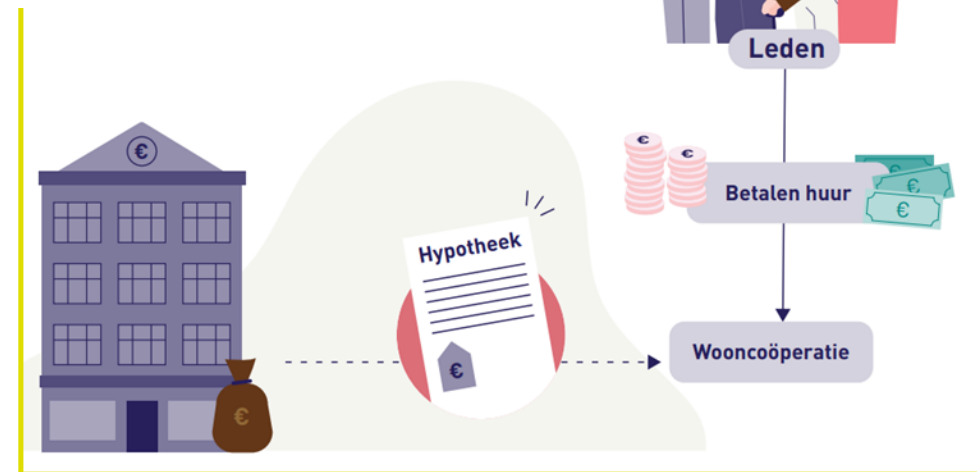
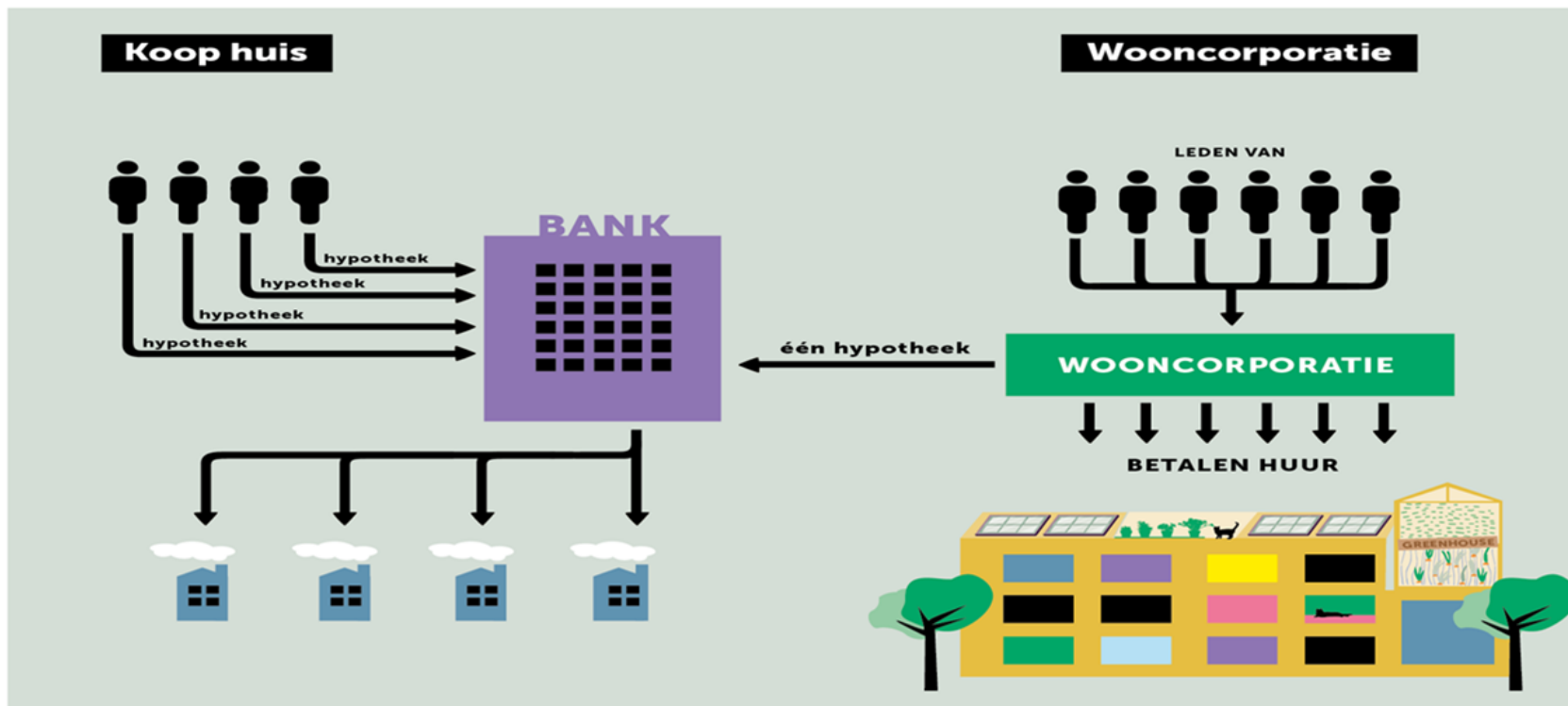




Een wooncoöperatie, wat is dat?
En voor wie is het interessant?

*De wooncoöperatie is gebaseerd op het principe van **zelforganisatie**. Het is daarmee onderdeel van een wereldwijde beweging van mensen die zich organiseren om zélf te voorzien in behoeften waar de overheid en de markt niet of beperkt in voorzien.*





In Woningwet

In 2015 wordt de wooncoöperatie opgenomen in de Woningwet

- Regelt dat huurders van corporatiewoningen een plan kunnen opstellen voor het overnemen van het beheer of het vastgoed.
- Huurders krijgen een half jaar de tijd om coöperatieplan te maken en hebben recht op vergoeding van 5000 euro.

! Let op: Je moet voldoen aan de inkomenseis voor sociale of middenhuur en je groep moet bestaan uit ten minste vijf huurders die in elkaars nabijheid wonen.

Geschiedenis



Rochdale Equitable Pioneers Society

7 principes



Bron: Handboek Wooncoöperaties
Amsterdam, !WOON

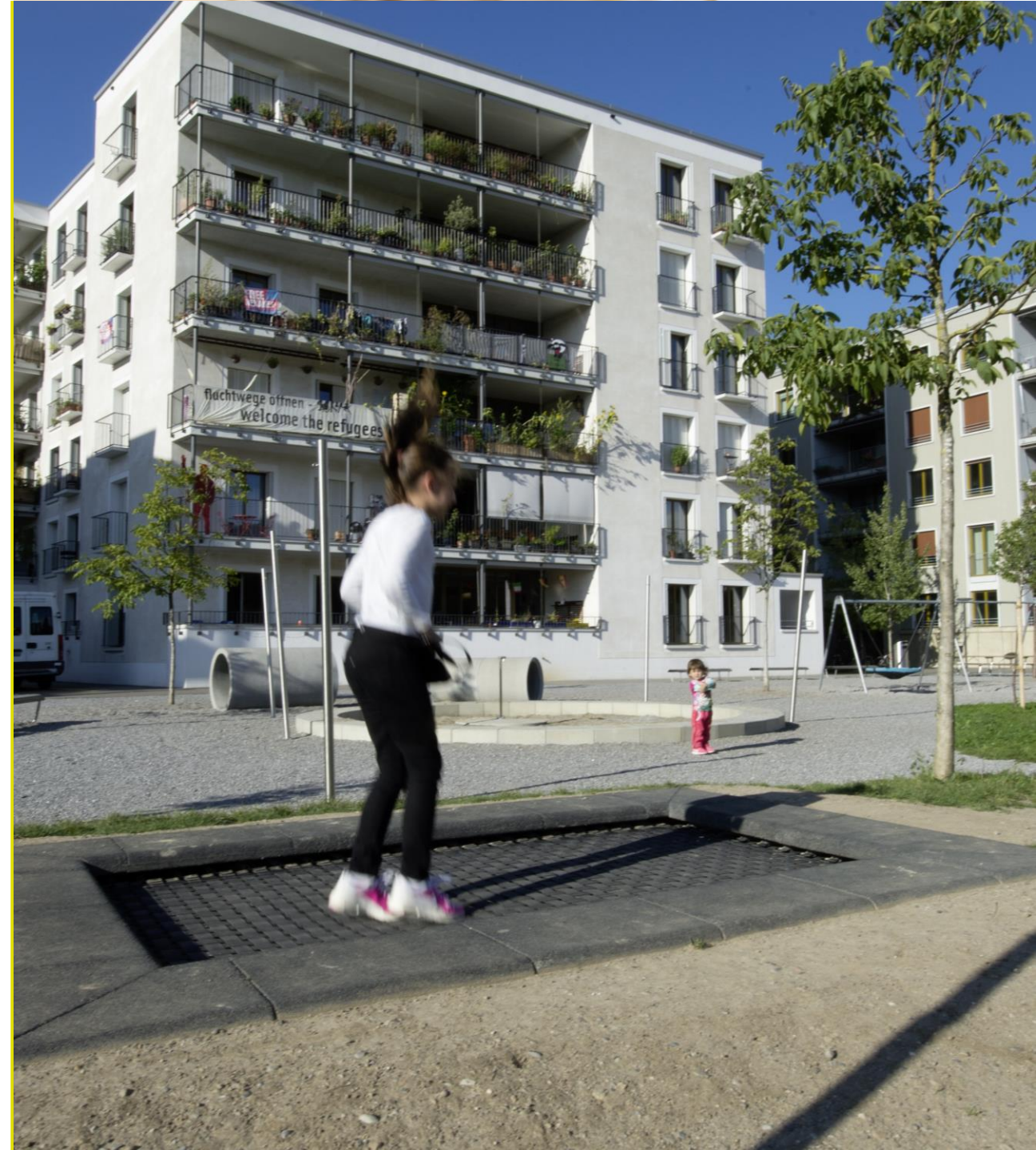


Een kijkje bij onze oosterburen

Foto: Kalkbreite Zurich (CH), Volker Schopp

In landen om ons heen vrij normale huisvestingsvorm:

- Duitsland 2,2 mln woningen met 2,8 mln leden
- Zwitserland 180.000 woningen (steden)
- Oostenrijk 370.000 woningen



Mehr als Wohnen - Zürich (CH)



wooncoöperatie ≠ woningcorporatie



Juridische vorm en geld

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

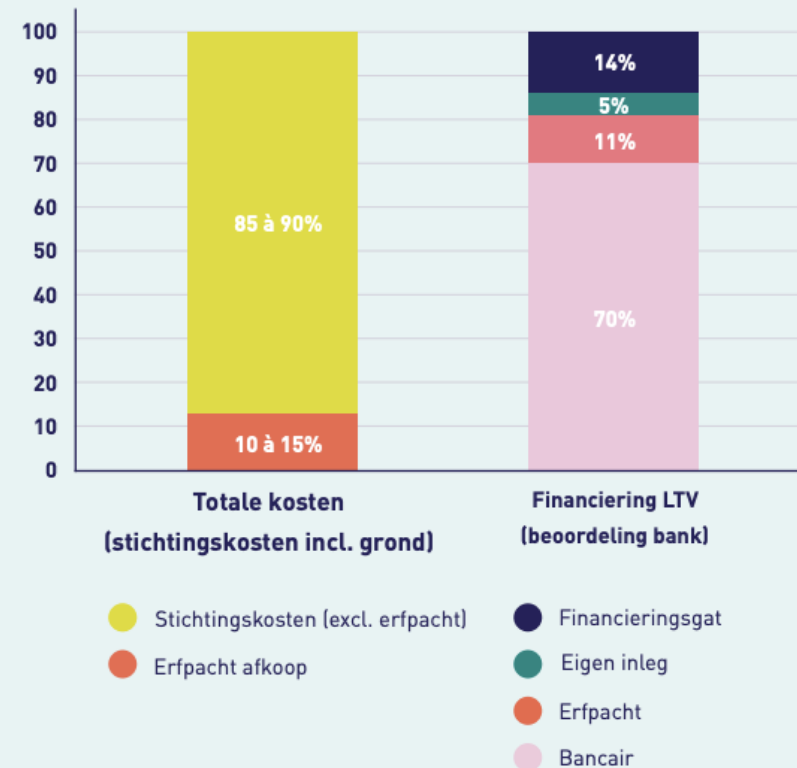
Wordt gezien als commerciële onderneming door de belastingdienst, dus moet wel vennootschapsbelasting betalen

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

Niet geschikt voor beheercoöperaties

Huur- bouwkosten= grondprijs

Totale investeringskosten in relatie tot financieringsmogelijkheden, middeldure huurwoning 5% eigen inleg



Varianten



Eigendom bewoners: Nieuwbouw

- Samen met je groep een nieuwbouwcomplex met **huurwoningen** ontwikkelen op een gemeentelijke kavel.
- Jullie zijn met de wooncoöperatie opdrachtgever en straks eigenaar van de bouw.

Opletten:

- Financiering is niet standaard
- Langdurig proces met hobbels, minimaal 4 jaar van idee tot bouwfase

Maar: staar je er niet op stuk! Uiteindelijk gaat het om de vraag: Hoe wil ik wonen? En wat zet ik neer voor toekomstige generaties.

“Samen met vrienden op een fijne manier wonen: dat is de primaire reden waarom onze wooncoöperatie bestaat”

- Jacob-Jan Koopmans, Penningmeester de Warren



De Warren in aanbouw, foto: Richard Mouw

Mooi voorbeeld: Ecodorp Boekel



Eigendom bewoners: vastgoed overnemen corporatie

Voordeel/motieven van bewoners: woningen behouden (bv bij sloopplannen van corporatie), meer invloed op...

Opletten:

- Corporatie moet dit willen!
- Verkoop moet worden goedgekeurd door toezichthouder.
- Korting op marktwaarde is mogelijk. Maar: knelpunt in Amsterdam.

*“Het gaat niet om wat je
bouwt, maar om wat je met elkáár bouwt”*

- Frank Mulder, bewoner en Initiatiefnemer wooncoöperatie Overhoop



Overhoop Utrecht

Eigendom corporatie: bewoners nemen beheer over

Voordeel/motieven van bewoners: meer invloed op eigen woonomgeving.

- Wanneer bewoners het beheer overnemen van een woningbouwcorporatie dan noemen we dat een **beheercoöperatie**.
- Mate van invloed en verantwoordelijkheden verschillen per beheercoöperatie.

Recent voorbeeld: Copekcabana in Amsterdam- Noord (Ymere)

“Zit je in een sociale huurwoning, dan is het alsof je in een anoniem hotel zit. Wij wilden meer zelfbeheer, eigen zeggenschap en solidariteit. Voor ons is een wooncoöperatie een vehikel waarmee dit mogelijk is.”

– Bas van Vlaenderen, voorzitter Copekcabana



Van der Pekbuurt, Amsterdam Noord

Eigendom corporatie: nieuwbouw

- Bewoners ontwikkelen samen met een corporatie een nieuwbouwcomplex.
- Mate van invloed verschilt sterk per project

Voorbeeld: Akropolistoren Zeeburgereiland (de Alliantie)

Voordeel bewoners: wel invloed, maar niet het risico dragen van het ontwikkelproces (financiering).

“Bewoners zitten niet achter de geraniums af te wachten wat er allemaal gebeurt. Mensen voelen zich echt betrokken, meer dan in de gemiddelde woontoren.”

— Hans Arends, Akropolistoren



De Akropolistoren.

Voorbeeld



IEWAN Nijmegen (Talis en WBVG)

Vragen over de varianten?

**Wat is van belang bij het starten
van je initiatief?**

*Grond
Geld
Groep*



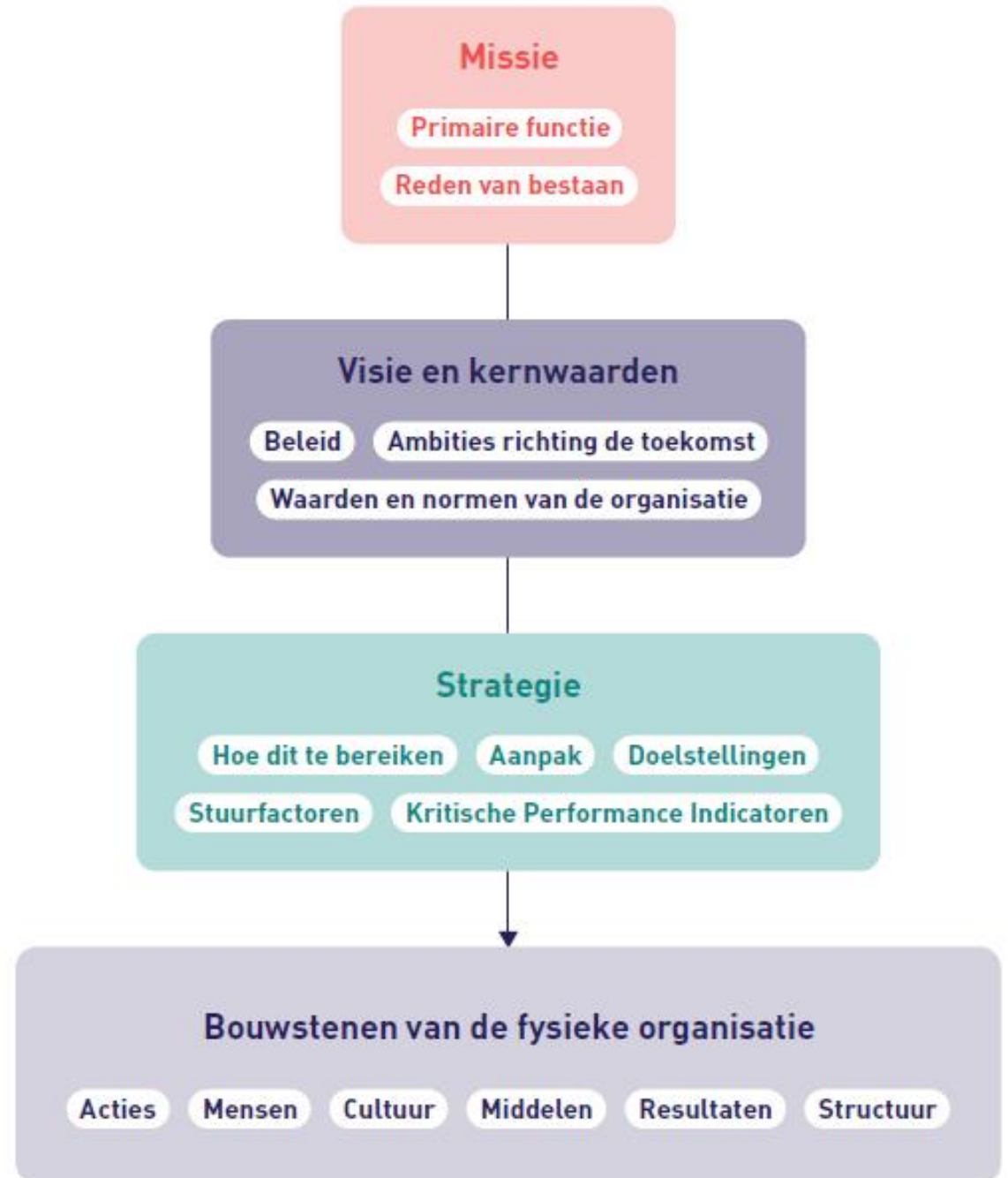
Het begint met een groep!



Een paar tips:

- Start met een groep die niet te klein is (want dan ben je te kwetsbaar), maar ook niet te groot.
- Kom geregeld met elkaar samen om te vergaderen, kennis te delen, elkaar beter te leren kennen en samen iets leuks te doen.
- Neem besluiten gezamenlijk en zorg dat die worden gedragen door alle leden.
- Draag allemaal bij aan het realiseren van de wooncoöperatie.
- De mate van betrokkenheid en beschikbare tijd en energie zal onderling uiteenlopen, maak dit verschil in de verdeling van de werklast bespreekbaar en transparant.
- Vier jullie successen!

Bepaal eerst je **missie** en werk vervolgens je **visie** uit.
Dit vertaal je vervolgens weer in een **Programma v Eisen (PVE)**.



Bijlage 1

Quickscan

Een wooncoöperatie, is dat iets voor ons?

Samen een wooncoöperatie beginnen is een avontuur dat ontzettend leuk kan zijn. Maar er komt ook veel op je af en je moet je professioneel kunnen organiseren. Door deze quickscan in te vullen kun je in korte tijd ontdekken of het opzetten van een wooncoöperatie iets voor jouw groep is.



De vragen

1. Zijn jullie met een groep van vijf (of meer) mensen met dezelfde visie op het gebied van wonen?
2. Willen jullie meer invloed op jullie woning en woonomgeving?
3. Zijn jullie bereid om een democratische organisatie op te zetten om je wooncoöperatie voor elkaar te krijgen?
4. Zijn jullie bereid om minstens vier jaar uit te trekken om jullie plannen samen te verwezenlijken?
5. Is ieder van jullie bereid om kosten te maken en/of inkomsten te verwerven om de wooncoöperatie mogelijk te maken?
6. Hebben jullie mensen in de groep met een bepaalde expertise die van pas kan komen?
7. Zijn jullie bereid om met de wooncoöperatie samen financiële verplichtingen aan te gaan?
8. Zijn jullie bereid om ook voor de lange termijn na te denken over de continuïteit van jullie wooncoöperatie?
9. Hebben jullie al nagedacht over de meerwaarde van jullie plan voor de stad? Is het aantrekkelijk voor anderen?

Score

0 tot 4 keer ja

Is de wooncoöperatie wel de juiste weg om te bereiken wat jullie willen? Stel deze vraag in jullie groep om erachter te komen wat bij jullie past.

4 tot 8 keer ja

Er is een redelijke kans dat de wooncoöperatie de juiste weg is om te bereiken wat jullie willen, maar jullie voldoen nog niet aan alle voorwaarden. Ga met elkaar in gesprek over de punten waarop jullie nee hebben geantwoord.

8 of meer keer ja

De kans is groot dat de wooncoöperatie de juiste weg is om jullie woondroom te verwezenlijken!

kortom

- De ideale wooncoöperatie heeft een heldere missie en visie
- Een duidelijke taakverdeling voor de leden
- JULLIE zijn de opdrachtgever van het project en hebben een idee over de financiële haalbaarheid
- Wooncoöperaties zorgen voor langdurig betaalbare huur

dus

- *spread the message*: wooncoöperaties = wonen zonder winst
- Succes met het opbouwen van je groep
- Meer informatie volgende week en in ons handboek
- Wees zichtbaar!