

ERKENNINGSREGELING

voor

WOONCOÖPERATIES

Vastgesteld door Vereniging Cooplink d.d. xx-xx-20xx

Bindend verklaard door het Bestuur van SKG-IKOB Certificatie BV
d.d. xx-xx-20xx

CONCEPT

Uitgave SKG-IKOB Certificatie
Nadruk verboden

VOORWOORD

Deze erkenningsregeling is opgesteld door SKG-IKOB Certificatie in opdracht van de Vereniging Cooplink (verder Cooplink).

In Cooplink zijn de volgende belanghebbende partijen vertegenwoordigd:

- Woonbond
- !Woon
- WBVG
- Vereniging Gemeenschappelijk Wonen

Het bestuur van Cooplink begeleidt ook de uitvoering en stelt indien nodig deze erkenningsregeling bij.

Deze erkenningsregeling wordt ten minste iedere 5 jaar door Cooplink opnieuw vastgesteld doch uiterlijk voor **xx-xx-20xx**.

Deze erkenningsregeling zal door SKG-IKOB Certificatie in opdracht van Cooplink worden gehanteerd in samenhang met de door SKG-IKOB Certificatie gehanteerde Reglementen. In deze Reglementen is de gehanteerde werkwijze vastgelegd bij de uitvoering van het onderzoek ter verkrijging van het keurmerk, alsmede de werkwijze bij de externe controle.

SKG-IKOB Certificatie is overeenkomstig NEN-EN-ISO/IEC 17065 (C003), NEN-EN-ISO/IEC 17020 (I332) en NEN-EN-ISO/IEC 17021 (C063) geaccrediteerd door de Raad voor de Accreditatie (RvA), voor de certificatiesystemen:

- Attestering
- Productcertificatie
- Procescertificatie
- ISO 14001 certificatie
- ISO 9001 certificatie
- VCA certificatie

SKG-IKOB Certificatie is voor haar laboratoriumactiviteiten overeenkomstig NEN-EN-ISO/IEC 17025 (L406) geaccrediteerd door de Raad voor de Accreditatie (RvA)

Bindend verklaring

Deze beoordelingsrichtlijn is door het Bestuur van SKG-IKOB Certificatie BV bindend verklaard per **13-06-2019**.

SKG-IKOB Certificatie
Poppenbouwing 56
Postbus 202
4190 CE Geldermalsen
T: +31 (0)88 244 01 23
F: +31 (0)88 244 01 01
E: info@skgikob.nl
I: www.skgikob.nl

ERKENNINGSREGELING

voor
Wooncoöperaties
d.d. xx-xx-20xx

pagina 3 van 12

INHOUDSOPGAVE	
1	INLEIDING 4
1.1	ALGEMEEN 4
1.2	TOEPASSINGSGEBIED 5
1.3	VERKLARING VAN ERKENNING 5
2	TERMINOLOGIE 6
3	EISEN TE STELLEN AAN DE KEURMERKHOUDER (Basiskeurmerk) 7
3.1	ALGEMEEN 7
3.2	Wettelijke vereisten 7
3.3	Eisen te stellen aan de visie 7
3.4	Eisen te stellen aan de structuur 7
4	EISEN TE STELLEN AAN HET BOUWPLAN VAN DE WOONCOÖPERATIE (keurmerk ontwikkeling) 8
4.1	ALGEMEEN 8
4.2	Wettelijke vereisten 8
4.3	Ontwerp- en ontwikkelteam 8
4.4	Business case 8
5	EISEN TE STELLEN AAN HET BEHEER VAN DE WOONCOÖPERATIE (keurmerk beheer) 9
5.1	ALGEMEEN 9
5.2	Beheer en onderhoud 9
5.3	Governance 9
5.4	Wettelijke vereisten 9
6	PROCEDURE VOOR HET VERKRIJGEN VAN HET KEURMERK 10
6.1	ALGEMEEN 10
6.2	AANVRAAG OVEREENKOMST VOOR KEURMERKONDERZOEK 10
6.3	KEURMERKONDERZOEK 10
6.4	RAPPORTAGE KEURMERKONDERZOEK 10
6.5	AFWIJKINGEN 10
6.6	AFGIFTE VAN HET KEURMERK 10
7	EISEN TE STELLEN AAN DE CERTIFICATIE-INSTELLING SKG-IKOB 11
7.1	ALGEMEEN 11
7.2	CERTIFICATIEPERSONEEL 11
7.3	KWALIFICATIE-EISEN 11
Bijlage 1.	voorbeeldkeurmerk 12

1 INLEIDING

Wooncoöperaties kennen een groot aantal verschijningsvormen. Er zijn kleine verenigingen/coöperaties, bestaande uit 2 woningen (minimaal 5 bewoners), tot grote gevormd door een complex met tientallen woningen. Een wooncoöperatie kan ook gevormd worden door een combinatie van woningen met bedrijfs-, winkel- of kantoorruimten.

Aan de hand van de eisen neergelegd in deze erkenningsregeling kunnen wooncoöperaties die na toetsing door SKG-IKOB en het eventueel treffen van maatregelen, objectief aantonen te voldoen aan de basiseisen voor wooncoöperaties waarmee ze goed voorbereid in contact kunnen treden met woningcorporaties, gemeenten, financiers en andere belanghebbenden.

Om het keurmerk te verkrijgen dient een wooncoöperatie te voldoen aan 3 soorten criteria, namelijk criteria met betrekking tot het functioneren van de eigen organisatie (basiskeurmerk), de kwaliteit van het bouwproject (keurmerk ontwikkelfase) en het op een goed kwalitatief niveau beheren van de wooncoöperatie (beheerkeurmerk).

Hierdoor dient de wooncoöperatie te voldoen aan eisen inzake:

- financieel beheer;
- vereisten aan de bestuurlijke inrichting en functioneren (hoofdstuk 3);
- vereisten te stellen aan de interne bedrijfsvoering (hoofdstuk 3);
- vereisten aan de kwaliteit van de visie (hoofdstuk 3);
- de meerjarenplanning (hoofdstuk 5);
- de meerjarenonderhoudsbegroting (hoofdstuk 5);
- de reserveringen voor het onderhoud (hoofdstuk 5);

De Beheercoöperatie kent een aantal wettelijke vereisten uit hoofde van het BTIV. Voor zover van toepassing zijn deze neergelegd in hoofdstuk 3 en 5. De woningcorporatie blijft eindverantwoordelijk voor deze wettelijke vereisten.

1.1 ALGEMEEN

De in deze erkenningsregeling vastgelegde eisen worden door SKG-IKOB gehanteerd bij de behandeling van een aanvraag voor c.q. de instandhouding van het Keurmerk "Wooncoöperatie".

Bij de uitvoering van erkenningswerkzaamheden is SKG-IKOB gebonden aan de eisen die in het hoofdstuk "Eisen te stellen aan de certificatie-instelling" zijn vastgelegd.

Het keurmerk bestaat uit drie deelcertificaten, die aansluiten bij de planfasen:

1. Na de initiatiefase kan het deelcertificaat basiskeurmerk worden verleend.
In deze fase heeft de wooncoöperatie laten zien dat ze een duidelijke visie heeft en haar organisatie heeft ondergebracht in een rechtsvorm met onder meer kloppende statuten plus huishoudelijk reglement. Ook is er een realistisch perspectief voor de te realiseren plannen van de wooncoöperatie. Voor vastgoedcoöperaties is het deelcertificaat onder andere een middel om met gemeenten het gesprek aan te gaan over een optie op de benodigde grond of met vastgoedeigenaren over een transformatie van bestaand vastgoed. Voor beheercoöperaties is het basiskeurmerk van belang om het gesprek aan te gaan over het beheer van corporatiewoningen. Voor beide soorten wooncoöperaties kan het deelcertificaat leiden tot extra vertrouwen in de organisatie om leden aan te trekken.
2. Na de plan- en ontwikkelingsfase (met als belangrijke mijlpalen het plan van aanpak, de verdere planontwikkeling en een eerste voorbereiding op het toekomstig beheer), kan het deelcertificaat keurmerk ontwikkeling worden verleend.
De wooncoöperatie beschikt dan onder andere over professionele ondersteuning (architect en procesbegeleider), heeft een sluitende businesscase op basis waarvan de financiering kan worden aangevraagd, heeft haar planvorming rond en beschikt over de benodigde locatie en heeft een exploitatiebegroting en -onderhoudsplanning (MJOP) opgesteld. Dit deelcertificaat is een belangrijk hulpmiddel om bij banken de financiering voor de uitvoering van de plannen rond te krijgen. Daarmee is dus de basis gelegd om het plan te kunnen realiseren. Het deelcertificaat is alleen van belang voor vastgoedcoöperaties. Beheercoöperaties maken bilaterale afspraken met de betreffende woningcorporatie, waardoor dit deelcertificaat niet benodigd is. Dat geldt niet alleen als het beheer van bestaand vastgoed van de woningcorporatie wordt overgenomen, maar ook wanneer samen met de woningcorporatie nieuw vastgoed wordt gerealiseerd dat in bezit blijft van de woningcorporatie.
3. Het laatste deelcertificaat betreft het keurmerk beheer.
De wooncoöperatie laat daarmee zien dat ook na realisatie onderhoud en beheer goed zijn geregeld, dat sprake is van financiële continuïteit en dat de rechten en plichten van de leden ook op de langere

termijn goed zijn geregeld. Dit deelcertificaat is van belang voor zowel vastgoed- als beheercoöperaties, maar kan ook aantrekkelijk zijn voor al bestaande wooncoöperaties met gerealiseerd vastgoed om de kwaliteit van hun bedrijfsvoering te waarborgen.

De eerste twee deelcertificaten worden slechts eenmalig verleend, het derde deelcertificaat kan periodiek op basis van een vijfjaarlijkse herkeuring worden verleend.

1.2 TOEPASSINGSGEBIED

Deze erkenningsregeling wordt door SKG-IKOB als basis gehanteerd bij het onderzoek ten behoeve van het verlenen en verlengen van het keurmerk.

Het toepassingsgebied betreft xx.

Dit keurmerk behelst het proces xx en specifieke voorwaarden zoals neergelegd in deze erkenningsregeling:

- Vereisten aan de
- Vereisten aan de

1.3 VERKLARING VAN ERKENNING

Op basis van deze erkenningsregeling kan de volgende verklaring worden afgegeven:

- Keurmerk Beheercoöperatie: basis en beheerfase.
- Keurmerk Vastgoedcoöperatie: basis, ontwikkel- en beheerfase

2 TERMINOLOGIE

Beheer	
Beheercoöperatie	
Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO)	
Vastgoedcoöperatie	
Vermogensklem	

CONCEPT

3 EISEN TE STELLEN AAN DE KEURMERKHOUDER (Basiskeurmerk)

3.1 ALGEMEEN

In dit hoofdstuk zijn de eisen opgenomen waaraan de keurmerkhouders moet voldoen. Keurmerkhouders zijn wooncoöperaties die voldoen aan de zeven coöperatieve principes en ten doel hebben een beheercoöperatie of vastgoedcoöperatie te vormen.

Bij elke eis wordt aangegeven of deze op de beheer- en/of vastgoedcoöperatie van toepassing is.

3.2 Wettelijke vereisten

3.2.1 Een beheercoöperatie dient te voldoen aan (de definitie in)? artikel 18a van de Woningwet.

3.3 Eisen te stellen aan de visie

3.3.1 De visie is éénduidig en onderscheidend. Het onderscheidende maakt duidelijk wat tot de kern van de missie behoort en helpt onderscheiden wie bij de wooncoöperatie past. Hier nog toevoegen dat de visie in ieder geval behelst: kernwaarden, doelen en middelen?

3.4 Eisen te stellen aan de structuur

3.4.1 Borging

Continuïteit van de vastgoedcoöperatie kan op verschillende wijzen geborgd worden. De standaard statuten voorzien daarin en laten ruimte voor verschillende rechtspersonen als borging. Dat kan zijn:

- De gemeente
Sommige gemeenten eisen dat in de statuten wordt opgenomen dat wijziging alleen kan plaatsvinden met toestemming van de gemeente.
- Een rechtspersoon
een andere rechtspersoon dan de wooncoöperatie zelf wordt als instemmende partij in de statuten opgenomen. In de statuten is opgenomen dat wijziging alleen kan plaatsvinden met toestemming van deze rechtspersoon.

De gemeente of rechtspersoon neemt regels op over wat er bij opheffing met het batig saldo geschiedt (het saldo na verrekening van alle schulden en vorderingen). Voor verkrijging van het basiskeurmerk mag dit niet zijn het verdelen onder de leden, maar dient te zijn opgenomen dat dit de maatschappij ten goede komt.

Dat kan bijvoorbeeld door het batig saldo toe te kennen aan:

- een solidariteitsfonds
- "het belang van de volkshuisvesting"
- "een andere bestemming die valt onder de doelstelling in de statuten"

3.4.2 Bedrijfsvoering

Voor het keurmerk komen in aanmerking verenigingen of stichtingen die woonruimten verhuren of beogen te verhuren aan haar leden.

4 EISEN TE STELLEN AAN HET BOUWPLAN VAN DE WOONCOÖPERATIE (keurmerk ontwikkeling)

Onder ontwikkelende vastgoedcoöperaties worden wooncoöperaties verstaan die:

- kort voor het tekenen van een optieovereenkomst voor het bouwen van woningen staan.
- een (voorlopige) koopovereenkomst getekend hebben voor een grond of pand/complex
- kort voor de aanbesteding van het bouwwerk aan een bouwpartner staan.

De eisen die worden gesteld aan het bouwplan van de wooncoöperatie betreffen deze fase van het proces en hebben als doel te toetsen of de wooncoöperatie een voldoende uitgewerkt plan heeft om een financieringsaanvraag te doen.

4.1 ALGEMEEN

In dit hoofdstuk zijn de eisen opgenomen waaraan de keurmerkhouders moet voldoen.

4.2 Wettelijke vereisten

- 4.2.1 Er is een bestuurdersverklaring met controle op inkomenstoets voor sociale- en middeldure huurwoningen. Indien dit niet is vereist vanuit gemeentelijk beleid bevestigt deze verklaring dat.

4.3 Ontwerp- en ontwikkelteam

- 4.3.1 Er is een architect gecontracteerd die het ontwerp en bijbehorende kostenramingen en -begrotingen verzorgt.
- 4.3.2 Er is een procesondersteuner die (het bestuur van) de wooncoöperatie begeleidt in de te nemen stappen.
- 4.3.3 Er is een ontwerpproces ingericht waarin de zeggenschap en invloed van de leden in het co-creatieproces is geborgd.
- 4.3.4 Er is een onafhankelijke kostenadviseur gecontracteerd die de kostenramingen en -begrotingen, behorend bij het ontwerp, maakt of controleert.

4.4 Business case

- 4.4.1 Er is op een concreet te ontwikkelen project, een bouwkostenanalyse en een haalbaarheidsstudie (meerjarenexploitatie) gemaakt op basis van de standaard stichtingskosten- en exploitatieopzet.
- 4.4.2 De wooncoöperatie hoeft nog niet alle huurders te hebben. Wel een plan hoe de wooncoöperatie voltallig wordt. Daarbij is ook gekeken naar de verhuurbaarheid van de woningen.
- 4.4.3 Er is een intentieovereenkomst met partijen over de verwerving van grond en/of opstallen.

5 EISEN TE STELLEN AAN HET BEHEER VAN DE WOONCOÖPERATIE (keurmerk beheer)

Bestaande wooncoöperaties kunnen laten zien dat ze hun beheer, onderhoud en governance op orde hebben. Een voordeel van het hebben van een keurmerk kan zijn dat deze bestaande wooncoöperaties meer zichtbaar worden. Daarnaast hebben ook bestaande wooncoöperaties soms problemen met het aantrekken van herfinanciering. Indien er niet alleen sprake is van herfinanciering, maar ook van vergaande herontwikkeling (verduurzaming bijvoorbeeld) dient ook het keurmerk ontwikkeling te worden verkregen.

Het keurmerk beheer voor bestaande wooncoöperaties is periodiek. Eéns per vijf jaar wordt de wooncoöperatie getoetst op de eisen om vast te stellen of het keurmerk kan worden verlengd.

5.1 ALGEMEEN

In dit hoofdstuk zijn de eisen opgenomen waaraan de keurmerkhouders moet voldoen..

5.1.1 De wooncoöperatie voldoet aan de vereisten van het basiskeurmerk.

5.2 Beheer en onderhoud

5.2.1 De financiële administratie voldoet aan de boekhoudplicht zoals bedoeld in het Burgerlijk Wetboek boek 2. Belangrijk aandachtspunt is daarbij de verhuurdersrol voor het innen van de huurinkomsten.

5.2.2 Er is een inspectie van de onderhoudstoestand conform NEN2767 van maximaal 5 jaar geleden.

5.2.3 Er is een meerjarenonderhoudsbegroting op basis waarvan de conditie minimaal score 3 wordt gehouden. De MJOB geeft inzicht in de benodigde reserveringen ten behoeve van de onderhoudswerkzaamheden van de eerstvolgende tien jaar.

5.2.4 Er is een éénduidige demarcatielijst voor de verdeling van de beheer- en onderhoudskosten.

5.3 Governance

5.3.1 De jaarverslagen van voorgaande 3 jaren zijn aanwezig. Het jaarverslag bevat ook een bestuursverslag waarin het bestuur verantwoording aflegt over de wijze waarop aan vereisten van belanghebbenden (leden, gemeente, bank, etc.) wordt voldaan.

5.4 Wettelijke vereisten

5.4.1 De wooncoöperatie heeft haar jaarverslag openbaar gepubliceerd volgens de KvK publicatieplicht. Dit is van toepassing voor een coöperatie, een vereniging met ANBI status en/of wanneer de omzet per jaar boven de 8 miljoen euro uitkomt.

5.4.2 De pandgebonden basisadministratie
xx

6 PROCEDURE VOOR HET VERKRIJGEN VAN HET KEURMERK

6.1 ALGEMEEN

De procedures voor de aanvraag van het keurmerk, de behandeling van de aanvraag, de uitreiking van het keurmerk en de instandhouding daarvan staan gedetailleerd beschreven in het **Reglement xx**. In de volgende paragrafen worden enkele belangrijke stappen toegelicht.

6.2 AANVRAAG OVEREENKOMST VOOR KEURMERKONDERZOEK

Een aanvraag voor een keurmerk wordt gedaan via de website van Cooplink (www.cooplink.nl/keurmerk) en van SKG-IKOB. Op beide websites zijn de documenten te downloaden op basis waarvan een duidelijk beeld ontstaat van de kwaliteit die wordt verwacht. Ook is het aanvraagproces toegelicht en wordt ondersteuning aangeboden.

6.3 KEURMERKONDERZOEK

De certificatie-instelling onderzoekt of de aanvraag in overeenstemming is met hoofdstuk 3, 4 en 5. Tijdens het keurmerkonderzoek wordt de documentatie vanuit de applicatie beoordeeld. Indien afwijkend van het standaardproces zoals beschreven op de website zal SKG-IKOB afspraken maken over het traject en de planning.

Vastgesteld moet worden in hoeverre er overeenstemming is met de eisen zoals die zijn vastgelegd in hoofdstuk 3, 4 en 5 van deze erkenningsregeling.

Het keurmerkonderzoek wordt bij aanvraag uitgevoerd. Elke 5 jaar na (her)afgifte van het keurmerk beheer dient deze te worden geactualiseerd.

6.4 RAPPORTAGE KEURMERKONDERZOEK

Het keurmerkonderzoek wordt uiterlijk 10 werkdagen na aanvraag uitgevoerd. De resultaten van het keurmerkonderzoek zijn na uitvoering inzichtelijk voor de aanvrager in de beheerapplicatie.

6.5 AFWIJKINGEN

Tijdens het keurmerkonderzoek kunnen afwijkingen worden geconstateerd. Er is sprake van een afwijking indien er aan een voorgeschreven eis niet wordt voldaan of er geen aantoonbaar bewijs is dat er aan voldaan wordt. De aanvrager heeft 3 maanden tijd om de tekortkoming te herstellen.

6.6 AFGIFTE VAN HET KEURMERK

Op basis van de doorlopen procedure en een positief advies van SKG-IKOB wordt door Cooplink het keurmerk verstrekt.

6.7 AANVULLENDE ONDERZOEK

Indien er naar het oordeel van SKG-IKOB, naar aanleiding van klachten of signalen van derden en/of de resultaten van het keurmerkonderzoek, gerede twijfel is omtrent het voldoen aan de eisen, kan SKG-IKOB met instemming van de aanvrager/certificaathouder besluiten een (extra) inspectie/onderzoek te doen, specifiek gericht op één of meerdere onderdelen van de norm e.e.a. voor rekening van de aanvrager/certificaathouder.

7 EISEN TE STELLEN AAN DE CERTIFICATIE-INSTELLING SKG-IKOB

7.1 ALGEMEEN

De certificatie-instelling moet voldoen aan de in NEN-EN-ISO/IEC 17065 gestelde eisen.

De certificatie-instelling moet beschikken over een reglement, of een daaraan gelijkwaardig document, waarin de algemene regels zijn vastgelegd die bij certificatie worden gehanteerd. In het bijzonder zijn dit:

- De algemene regels voor het uitvoeren van het toelatingsonderzoek, te onderscheiden naar:
- De wijze waarop leveranciers worden geïnformeerd over de behandeling van een aanvraag;
- De uitvoering van het onderzoek;
- De beslissing naar aanleiding van het uitgevoerde onderzoek
- De algemene regels ten aanzien van de uitvoering van controles en de daarbij gehanteerde controleaspecten;
- De door de certificatie-instelling te treffen maatregelen bij tekortkomingen;
- De regels bij beëindiging van een keurmerk;
- De mogelijkheid tot het instellen van beroep tegen beslissingen of maatregelen van de certificatie-instelling.

7.2 CERTIFICATIEPERSONEEL

Het bij certificatie betrokken personeel is te onderscheiden naar:

Auditor: belast met het uitvoeren van het keurmerkonderzoek;

7.3 KWALIFICATIE-EISEN

-

In het kwaliteitssysteem van de certificatie-instelling dienen de kwalificaties van het certificatie personeel te worden omschreven. In tabel 2 zijn de kwalificaties van het certificatiepersoneel opgenomen.

Tabel 2: Kwalificaties certificatie personeel

NEN-EN-ISO/IEC 17065	Auditor
1. Algemene	HBO werk- en denkniveau;
2. Algemene ervaring	Kennis van het auditen, verkregen door een hierop gerichte opleiding, training of cursus of door aantoonbare werkervaring.
3. specifieke kennis	kennis en ervaring met verenigingen, en coöperaties.

Bijlage 1. voorbeeldkeurmerk

KEURMERK XX
«Nummer»

Uitgegeven op: «AfgifteOp»
Geldig tot: «GeldigTot»

«PVvervangt»«PVNummer»
«PVuitgegeven»«PVAfgifteOp»

Pand:
«Adressen»

Keurmerkhouders:
«Adressen»

Verklaring van Stichting XX

Dit keurmerk is op basis van de erkenningsregeling: Keurmerk XX d.d. xx-xx-202x afgegeven conform het vigerende Reglement van de Stichting xx.

Certificaathouder wordt op basis van hoofdstuk 3 en 4 van de erkenningsregeling: Keurmerk XX d.d. xx-xx-202x de periodiek gecontroleerd door SKG-IKOB Certificatie. Op basis daarvan verklaart de Stichting xx dat:

- Het gerechtvaardigd vertrouwen bestaat, dat de door de keurmerkhouders verrichte werkzaamheden met betrekking tot het Keurmerk xx bij voortdurende voldoening aan de in de erkenningsregeling vastgelegde eisen ten aanzien van het pand.

Voor Stichting xx

«naamvoorzitter»
Voorzitter bestuur xx

De gebruikers van dit keurmerk worden geadviseerd op www.xx.nl te controleren of dit document nog geldig is. Dit keurmerk bestaat uit 1 bladzijde.

Nadruk is verboden