

## Wooncoöperatie Code (2024)

Deze Code is grotendeels gebaseerd op de Coöperatie Code (2024) van de NCR en hier en daar aangepast naar de specifieke (juridische) context van de wooncoöperatie. In deze Code zijn tevens de 7 principes voor coöperaties van de *International Cooperative Alliance* (ICA) verwerkt. Op beide bronnen rust geen Copyright, van de NCR hebben we toestemming gekregen om de Principes en Voorschriften vrij te gebruiken in dit document (met bronvermelding). We hebben getracht deze Code zo op te stellen dat deze recht doet aan zowel vastgoedcoöperaties als beheercoöperaties. Er komt dus geen aparte bijlage voor de beheercoöperatie.

### Waarom een Wooncoöperatie Code?

De wooncoöperatie past in een lange coöperatieve traditie waarin burgers zelf in een bepaalde behoefte voorzien waar de markt en overheid het grotendeels laten afweten. Het realiseren van een wooncoöperatie is een tijdrovende vorm van burgerinitiatief die een hoge mate van professionaliteit vraagt om tot de bouw of het beheer van woningen over te kunnen gaan. In alle gevallen gaat het om een vereniging of coöperatie van personen met het doel om betaalbare huurwoningen en collectieve ruimtes en voorzieningen te realiseren. Het vastgoed is in eigendom van de wooncoöperatie en wordt verhuurd aan de leden. Ook kan het gaan om een beheercoöperatie, hierbij beheren de leden van een vereniging of coöperatie het vastgoed, maar is dit in eigendom bij een woningbouwcorporatie of andere partij. Het op orde hebben van de governance is daarbij onontbeerlijk en een belangrijke voorwaarde om het keurmerk voor wooncoöperaties te mogen voeren.

Als de wooncoöperatie de governance op orde heeft dan helpt dit in het maken van een zorgvuldige afweging van individuele belangen in een balans tussen de leden, bestuurders en eventuele toezichthouders. Daar komt nog bij dat de wooncoöperatie diverse besturingsmodellen kent. Niet in elke wooncoöperatie liggen de verhoudingen, de taakverdeling en de rolinvulling dus hetzelfde. Wel hebben ze gemeen dat hun primaire doel is geformuleerd in termen van ledenbelang, de onderliggende visie.

Wooncoöperaties kunnen dus veel van elkaars praktijk leren en doen dat ook: sectoraal, regionaal, nationaal, internationaal.

Wooncoöperaties hebben behoefte aan een eigen code omdat:

- Wooncoöperaties diverse rechtsvormen met een eigen ledenstructuur hebben en deze uniek is;
- De code een gemeenschappelijk kader geeft van normen en uitgangspunten dat niet of onvolledig in wetten en statuten staat;
- De code als baken kan dienen voor het geval de wooncoöperatie niet optimaal functioneert;
- Er behoefte is aan concrete handvatten die echter niet te beperkend en te belastend mogen zijn.

## **Doel van deze Code**

De Wooncoöperatie Code (2024) kan beschouwd worden als richtingaanwijzer en instrument voor de wooncoöperatie om de governance van de eigen organisatie goed neer te zetten en verankeren in de organisatie. Daarnaast beoogt deze Code het gesprek te stimuleren over 'goed bestuur' bij de wooncoöperaties onderling en bij de wooncoöperatie intern.

## **Principes en voorschriften**

De Wooncoöperatie Code bevat bewust geen uitgebreide (afvink)lijst met geboden en verboden maar is gebaseerd op principes. Naast principes voorziet de Code de wooncoöperatie van een groot aantal concrete regels in de toepassing. De Principes zijn kenmerkend voor de twee meest voorkomende rechtsvormen die van toepassing zijn voor wooncoöperaties: de vereniging en de coöperatie. Zij hebben betrekking op ledenbetrokkenheid, coöperatief ondernemerschap, collectiviteit en wederkerigheid. De Principes worden nader geconcretiseerd in een beperkt aantal Voorschriften. Deze Voorschriften bevatten gedragsregels of nadere bepalingen die een concretere toepassing van het Principe beschrijven. Het implementeren hiervan in de wooncoöperatie zal de werking van en samenwerking binnen de wooncoöperatie bevorderen.

Daarnaast zijn er een aantal Best Practices toegevoegd aan deze Code die inzicht geven in de wijze waarop 'goed bestuur' in de praktijk gebracht wordt door diverse wooncoöperaties.

## **KADER**

Voeg hier op termijn best practises van wooncoöperaties toe. Of juist voorbeelden waar wooncoöperaties van geleerd hebben

## **Toepassing en naleving van de Code**

De Wooncoöperatie Code (2024) is gebaseerd op breed gedragen en (inter)nationaal erkende coöperatieve principes en gedragsregels. Deze zijn niet vrijblijvend: van de wooncoöperaties die het keurmerk willen verkrijgen of reeds hebben wordt verwacht dat ze de Principes en Voorschriften van deze Code naleven. Cooplinc vraagt haar leden [periodiek] op welke wijze zij de Principes en Voorschriften hebben opgevolgd door [verwijzen naar audit reglement keurmerk]. De toepassing en naleving van de Wooncoöperatie Code wordt jaarlijks door de wooncoöperatie geagendeerd en voorzien van een toelichting en motivering in het jaarverslag. Leden spreken hun wooncoöperatie aan op de naleving ervan. Leden van Cooplinc/wooncoöperaties met het keurmerk spreken elkaar aan op de naleving ervan. De Code geldt echter als geslaagd indien hij leidt tot bewustwording van de gedachte achter de Principes en Voorschriften en tot een levendige dialoog binnen en buiten de wooncoöperatie.

## KADER

Verhouding tot wetgeving en andere Codes

Deze Wooncoöperatie Code is aanvullend op de wet- en regelgeving en onderdeel van het keurmerk wooncoöperaties. Daar waar de wetgever reeds heeft voorzien in een dwingende regeling, wordt deze regeling niet (nogmaals) opgenomen in deze Code. Hiermee blijft de Wooncoöperatie Code compact. Hoewel nadrukkelijk getracht is de in deze Code opgenomen Principes en Voorschriften breed en algemeen toepasbaar te maken, kan de situatie zich voordoen dat er sprake is van strijdigheid tussen bepalingen van de Wooncoöperatie Code enerzijds en verplichte wet- of regelgeving of een andere code anderzijds. In dat geval kan de wooncoöperatie (transparant) afwijken van dit onderdeel van de Wooncoöperatie Code volgens het 'pas toe of leg uit' principe.

## Voor wie is deze Code?

Deze code is er zowel voor wooncoöperaties die nog vastgoed moeten ontwikkelen of verkrijgen en voor wooncoöperaties die al gerealiseerd zijn (beheerfase) en het keurmerk willen verkrijgen. Deze Code is van toepassing op zowel vastgoedcoöperaties als beheercoöperaties.

## BESTUUR

De inspanningen van het bestuur zijn gericht op de realisatie van de doelstelling van de wooncoöperatie.

Het bestuur handelt altijd in het belang van de wooncoöperatie.

Het bestuur handelt integer en transparant.

De bestuursleden hebben zicht op elkaars taken en verplichtingen en houden in de gaten dat zij die goed en verantwoord uitvoeren.

Het bestuur streeft naar heldere communicatie, de bestuursleden zijn bereikbaar voor medebestuurders, leden en andere relaties van de vereniging of coöperatie.

Het bestuur neemt geen besluiten die strijdig zijn met de wet, de statuten, interne reglementen en interne afspraken.

Het bestuur gaat zorgvuldig om met de privacy van de leden en bestuursleden.

Het bestuur handelt te allen tijde zorgvuldig, integer en correct jegens de leden en elkaar.

Het bestuur is eindverantwoordelijk voor de uitgaven van de wooncoöperatie en gaat hier bewust mee om en bewaakt dat middelen worden ingezet om de afgesproken doelen te bereiken.

Het bestuur gaat bewust om met risico's voor de wooncoöperatie en streeft ernaar die te minimaliseren.

In de statuten ligt vast welke besluiten van het bestuur voorafgaande goedkeuring van de Algemene ledenvergadering behoeven.<sup>1</sup>

Democratisch bestuur is geborgd.

## COÖPERATIEF ONDERNEMERSCHAP

De wooncoöperatie is een coöperatie of vereniging die voor haar leden vastgoed in eigendom heeft (vastgoedcoöperatie) en dit aan de leden verhuurt. Het ondernemen van de wooncoöperatie (het exploiteren van het gebouw) is op de huisvesting van de leden gericht.

De wooncoöperatie stoelt op de erkenning van een gemeenschappelijke behoefte.

De wooncoöperatie richt zich op lange termijn waardecreatie door het realiseren van langdurig beschikbare betaalbare huurwoningen en collectieve ruimtes en voorzieningen.

De wooncoöperatie is zelfredzaam en onafhankelijk.

### Voorschriften

- a. Bij het doel van de wooncoöperatie staat het belang van de leden centraal. Bestuur en eventuele Raad van Toezicht maken in de uitoefening van de wooncoöperatie echter een afweging tussen de belangen van alle stakeholders en verantwoorden zich hierover.
- b. De gemeenschappelijke behoeften kunnen zich richten op de onderlinge behoefte van leden om hun sociale en/of culturele en/of economische positie te versterken, maar kunnen ook gericht zijn op maatschappelijke waardecreatie. Of beiden.
- c. De wooncoöperatie heeft geen winstoogmerk. Eventueel surplus wordt gebruikt voor één of meerdere van de volgende doelstellingen:
  - Het vormen van reserves voor onderhoud of de ontwikkeling van de wooncoöperatie;
  - Voordelen voor de leden in verhouding tot hun transacties met de wooncoöperatie;
  - De ondersteuning van maatschappelijke activiteiten die de goedkeuring van de leden genieten en passen bij de doelstellingen van de vereniging of coöperatie;
  - Het uitkeren van winst aan de leden is niet toegestaan;<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> Dit is het basismodel. Dikwijls werken wooncoöperaties met eigen modellen waarbij het bestuur bijvoorbeeld alleen uitvoert wat de ALV besluit, waar bestuursverantwoordelijkheid wordt gedelegeerd. Deze Code wil hier ruimte aan bieden (mits goed onderbouwd) met de opmerking dat het bestuur heeft nog steeds een statutair controlerende taak heeft en moet snappen wat er getekend moet worden. De eindverantwoordelijk ligt altijd bij het bestuur.

<sup>2</sup> De wooncoöperatie heeft in zowel de verenigings- al de coöperatievariant geen winstoogmerk. Vandaar dat dat in deze code nog een keer expliciet is opgenomen.

- Het uitkeren van dividend op aandelen (certificaten) is wel toegestaan, dit mag niet hoger zijn dan 4%. Het gaat hier om het uitkeren van dividend, waarvan de alv op basis van een eventueel positief exploitatieresultaat de hoogte vaststelt.
- d. De wooncoöperatie bouwt vermogen op voor zover nodig is voor een gezonde bedrijfsvoering op korte en langere termijn.
- f. Het bestuur stelt een uitkerings- en reserveringsbeleid vast en bespreekt dat jaarlijks met de leden in het licht van de doelstelling van de wooncoöperatie en het strategische beleid.

## COLLECTIVITEIT EN WEDERKERIGHEID

Het lidmaatschap is open en vrijwillig.

De relatie tussen de leden onderling is gebaseerd op samenwerking en solidariteit. De wooncoöperatie gaat uit van de kracht van het collectief.

De relatie tussen de wooncoöperatie en het lid alsmede de relatie tussen de leden onderling is gebaseerd op wederzijdse rechten en plichten.

### Voorschriften

- a. Wooncoöperaties zijn vrijwilligersorganisaties, open voor alle personen die van hun diensten gebruik kunnen maken en bereid zijn de verantwoordelijkheden van het lidmaatschap op zich te nemen, zonder discriminatie op grond van geslacht, sociale, raciale, politieke of religieuze aard.
- b. De wooncoöperatie en het lid zijn transparant naar elkaar en voorzien elkaar actief van relevante en objectiveerbare informatie.
- c. De mate van ledenzeggenschap is gerelateerd aan de relatie van het lid tot de wooncoöperatie (die van huurder of anderszins) en de mate van wederkerigheid. d. De wooncoöperatie heeft een non-discriminatoire ledentoeletingsbeleid en is transparant op welke wijze uitvoering wordt gegeven aan het toelatingsbeleid.

## LEDEN BETROKKENHEID

De leden maken democratisch de dienst uit.

De leden zijn betrokken bij het ontwerp- en ontwikkelproces en/of bij het beheer van het vastgoed.

De mate van zeggenschap wordt door meerdere factoren bepaald, zoals de wijze waarop de besluitvorming intern geregeld is en de mate van gebruik en dus belang van het lid van de wooncoöperatie. Onderlinge solidariteit en het leveren van een effectieve bijdrage aan de doelen van de wooncoöperatie gelden als uitgangspunt.

Financiering van de wooncoöperatie door de leden is een verschijningsvorm van wederkerigheid en/of van een sterke ledenbetrokkenheid.<sup>3</sup>

Een bewoner heeft twee relaties met de wooncoöperatie, die van huurder en lid. Het huurcontract en lidmaatschap van de vereniging of rechtsvorm zijn onlosmakelijk aan elkaar verbonden.

#### Voorschriften

- a. Goed coöperatief ondernemerschap veronderstelt een volwaardige deelname van leden aan de menings- en besluitvorming.
- b. Voor de uitoefening van het stemrecht hanteert de wooncoöperatie het beginsel van 'een lid of een huishouden, een stem'. Toekenning van stemrecht aan niet-gebruikende leden dient gemotiveerd te worden en beperkt te blijven.
- c. De verhoudingen tussen de verschillende (besluitvormende) organen in de wooncoöperatie zijn door checks and balances zodanig ingericht dat ieder zijn rol kan vervullen en er een gezonde spanning bestaat tussen de organen. De wooncoöperatie en de leden spannen zich (maximaal) in om te komen tot een goede dialoog.
- d. Stemrecht is slechts één van de verschijningsvormen van zeggenschap. De zeggenschap van de leden dient te functioneren ter ondersteuning van het besturen van de wooncoöperatie en haar doelstelling. Er wordt een actieve dialoog met de leden gevoerd om doelen, belangen en zorgen van de leden in beeld te hebben. Om op een constructieve manier gebruik te kunnen maken van zeggenschap dienen de leden te beschikken over de juiste relevante informatie.
- e. De besluiten van het bestuur omtrent een belangrijke verandering van de identiteit of het karakter van de wooncoöperatie, of van haar werkzaamheden, zijn aan goedkeuring van de algemene ledenvergadering/ledenraad onderworpen.
- f. De wooncoöperatie voorziet in opleiding en training voor haar leden, gekozen bestuurders en eventuele toezichthouders opdat deze optimaal kunnen bijdragen aan de ontwikkeling van de wooncoöperatie.
- g. Het bestuur, eventuele raad van toezicht/commissarissen en de algemene ledenvergadering dragen er zorg voor dat in hun besluitvormingsprocessen in-, samen- en tegenspraak gestimuleerd en geborgd worden.
- h. Besluitvorming vindt op democratische wijze plaats die ook recht doet aan minderheidsstandpunten.

---

<sup>3</sup> Dit geldt niet of in mindere mate voor beheercoöperaties, zie Code beheercoöperaties.

- i. deninvloed en -zeggenschap is essentieel in de wooncoöperatie. Afhankelijk van het besturingsmodel nemen leden ook een wezenlijke positie in bestuur en/of toezichtsorganen, behoudens andersluidende dwingende wet- en/of regelgeving. De ledendominantie die wordt vormgegeven in de algemene vergadering of ledenraad zorgt voor ledeninvloed en controle op bestuur en toezicht in de wooncoöperatie.
- j. Ledeninvloed en -zeggenschap is essentieel in de wooncoöperatie. Afhankelijk van het besturingsmodel nemen leden ook een wezenlijke positie in bestuur en/of toezichtsorganen, behoudens andersluidende dwingende wet- en/of regelgeving. De ledendominantie die wordt vormgegeven in de algemene vergadering of ledenraad zorgt voor ledeninvloed en controle op bestuur en toezicht in de wooncoöperatie.
- k. Het bestuur en, waar aanwezig, de raad van toezicht is verantwoordelijk voor de kwaliteit van zijn eigen functioneren. Ieder lid van het bestuur of de raad van commissarissen dient te beschikken over de vereiste deskundigheid of is bereid om zich deze eigen te maken.
- l. Het strategische beleid en de daarbij behorende financiële kaders worden door de leden bepaald dan wel worden ter goedkeuring aan de leden voorgelegd, tenzij de leden deze bevoegdheid hebben gedelegeerd aan het bestuur. In dat geval wordt volstaan met rekening en verantwoording aan de leden achteraf.
- m. Door het lidmaatschap van de vereniging of coöperatie te koppelen aan het huurcontract wordt voorkomen dat bewoners zich kunnen onttrekken van de plichten die gekoppeld zijn aan het lidmaatschap van de wooncoöperatie, die horen bij het wonen in een wooncoöperatie. Voorbeeld: bewoner die geen contributie meer wil betalen en geen taken meer wil uitvoeren voor de vereniging.

## KADER

Wooncoöperaties met het keurmerk onderschrijven de 7 coöperatieve Principes van de International Cooperative Alliance.

1. Het lidmaatschap is open en vrijwillig
2. De leden maken democratisch de dienst uit
3. De leden nemen financieel deel
4. Coöperaties zijn zelfredzaam en onafhankelijk
5. Coöperaties doen aan onderwijs en vorming
6. Coöperaties werken met elkaar samen
7. Engagement voor de gemeenschap

Bron: <https://ica.coop/en/cooperatives/cooperative-identity>

## GOOD PRACTICES

De Coöperatie Code van de NCR (Good Practices beginnen op pagina 19).

Bronnen <https://cooperatie.nl/informatie/over-de-cooperatie-code/>  
(Hoofdbron) <https://ica.coop/en/cooperatives/cooperative-identity>

CONCEPT