

Geachte deelnemer,

Hartelijk dank voor uw interesse in de pilots wooncoöperaties. Deelname aan één van de drie pilots betekent dat u samen met Platform31 vanuit de praktijk een concrete variant uitwerkt met bijbehorende financiering, statuten, organisatiestructuur en bestuursmodel. Hiermee ontstaat een fundament waarop nieuwe wooncoöperaties zich verder kunnen ontwikkelen in Nederland. In dit document leest u meer informatie over de inhoud van de drie afzonderlijke pilots en specifieke informatie over de aanmeld- en selectiecriteria.

## Pilot 1: Verkoop

Veel initiatieven voor wooncoöperaties streven naar het beheren en exploiteren van woningen in collectief eigendom. Door als kleine woningbouwvereniging te verhuren aan de leden-bewoners verwerven ze volledig zeggenschap, als alternatief voor sloop of verkoop aan derden. Het aankopen van woningen van een corporatie door een wooncoöperatie is echter niet eenvoudig, omdat de Nederlandse volkshuisvesting onbekend is met collectieven van bewoners als vastgoedeigenaar.

In deze pilot wil Platform31 samen met initiatieven en corporaties het traject van verkoop doorlopen en daarbij barrières tackelen. Uitgangspunt is het experiment met de verkoopregels dat minister Blok heeft ingesteld voor wooncoöperaties. De pilots gaan aan de slag met deze regeling, die wooncoöperaties een gunstiger uitgangspositie voor het verwerven van vastgoed moet geven en bij succes definitief beleid kan worden. Dit wordt opgepakt in nauwe samenhang met het uitwerken van de meest geschikte rechtsvorm en toepasbare financieringsconstructies. Hiervoor betreft Platform31 juridische experts en banken bij de pilot.

## Pilot 2: BV-constructie

Een deel van de initiatieven streeft vooral naar de vrijheid om hun woningen naar eigen inzicht te beheren, waaronder ook het zelf toewijzen aan nieuwe bewoners. Binnen de context van een Toegelaten Instelling is dit mogelijk door een juridische splitsing door te voeren waarbij de woningen in een aparte BV worden geplaatst. De wooncoöperatie gaat deze BV beheren en exploiteren, zoals bij een zelfstandig verhuurbedrijf. Deze constructie is interessant voor bestaande wooncollectieven die al veel zeggenschap hebben over hun woningen. Dankzij overdracht naar de BV is de zeggenschap gewaarborgd doordat deze niet meer onder alle kaders van de woningwet valt. In eerste instantie blijven de woningen in eigendom bij de corporatie, waardoor zaken als verkoopregels en financiering niet direct aan de orde zijn. Op termijn kan de wooncoöperatie aandelen van de BV verwerven en zo het bezit geleidelijk overnemen. Op dit moment bestaat de BV-constructie voor wooncoöperaties enkel in theorie. Met behulp van een pilot met initiatieven en corporaties wil Platform31 zowel de praktijk verder ontwikkelen als de randvoorwaarden nader onderzoeken. Streven is naar een goed contract dat aansprakelijkheid en verantwoording over en weer regelt.

## Pilot 3: Beheercoöperatie

Zowel bij de verkoopvariant als BV-constructie gaat de wooncoöperatie in hoge mate functioneren als een zelfstandig bedrijf. Er zijn ook initiatieven die graag vergaand zelfbeheer uitvoeren, maar niet voor alles verantwoordelijk willen zijn. Andersom kunnen woningcorporaties panden hebben die ze graag in zelfbeheer willen geven aan bewoners. In de pilot rondom de beheercoöperatie geeft Platform31 hier nadere uitwerking aan. Uitgangspunt zijn huurders die collectief bepaalde taken van de woningcorporatie overnemen, inclusief bijbehorende budgetten. Dit geeft bewoners vergaande invloed op de staat van hun woningen, wat kan leiden tot lagere kosten. Het vastgoed blijft ten alle tijden in handen van de corporatie. Inspiratie hiervoor komt van het Britse 'right to manage', waarmee in Engeland een aanzienlijk deel van de huurders het heft in eigen handen neemt. Via de

opname van de wooncoöperatie in de Woningwet is deze mogelijkheid ook voor Nederlandse huurders wettelijk vastgelegd. Zelfbeheer komt in Nederland al op verschillende manieren voor en de wooncoöperatie voegt hier een nieuw instrument aan toe. Binnen de pilot wordt de beheercoöperatie met initiatieven en corporaties in de praktijk verkend en nader ingevuld. Daarbij is specifieke aandacht voor de juridische constructie en eisen aan opzet van de organisatie, zodat het een toegevoegde waarde biedt naast bestaande opties.

#### Wat biedt Platform31?

Platform31 biedt informatie, hulp, steun en advies bij het ontwikkelen van wooncoöperaties binnen de kaders van de Woningwet. De nadruk in de pilots ligt op de inhoudelijke vraagstukken die initiatieven en corporaties moeten oplossen bij het oprichten van een wooncoöperatie. Procesbegeleiding valt buiten deze werkzaamheden, maar Platform31 kan hierin wel doorverwijzen binnen het opgebouwde netwerk rondom wooncoöperaties.

#### Samengevat:

- Ondersteuning van de pilots met kennis, onderzoek en toegang tot relevante stakeholders;
- Toegang tot een expertteam dat inzetbaar is voor advies en analyse;
- Samenwerking met banken gericht op de ontwikkeling van financieringsconstructies;
- Samenwerking met juristen betrokken bij opzet van rechtsvorm en statuten;
- Directe toegang tot het ministerie van BZK en de Autoriteit Woningcorporaties.

#### Planning

De pilots starten eind 2016 en lopen door tot medio 2018. Op 19 december 2016 organiseert Platform31 een startbijeenkomst in Utrecht voor alle deelnemers van de pilots. Tijdens de startbijeenkomst verwachten wij in elk geval de aanwezigheid van vertegenwoordiger van zowel het initiatief als de corporatie.

Het zwaartepunt van de pilots ligt in 2017. Deelnemers werken vooral zelfstandig aan de verdere invulling van het initiatief. Platform31 ondersteunt dit proces op de achtergrond en schakelt rondom gezamenlijke thema's experts in voor onderzoek en uitwerking. Er zijn geen periodieke bijeenkomsten gepland. Uitwisseling tussen de deelnemers wordt op basis van behoefte en voortgang in de kennisontwikkeling georganiseerd.

#### Aanmelding en selectie

De pilots zijn interessant voor wooncoöperaties-in-oprichting die passen in een van de drie pilots en woningcorporaties die samen met bewonersgroepen leegstaand vastgoed willen vullen. Uit de aanmeldingen worden per pilot maximaal vijf cases gekozen waarmee het traject start. De overige cases zal Platform31 op de achtergrond volgen.

#### Voorwaarde voor deelname:

- Het betreft een bestaand initiatief waar een woningcorporatie bij betrokken is. Dat kan doordat de woningen reeds in bezit zijn van de toegelaten instelling zijn of deze van plan is het pand nieuw te bouwen dan wel aan te kopen;
- Alleen 'koppels' van initiatiefnemers en corporaties worden toegelaten tot de pilots;
- De eerste verkennende fase is doorlopen. Het initiatief heeft een concreet idee en zowel binnen de groep als naar buiten toe is er voldoende draagvlak om dit uit te voeren;
- Bij de corporatie is men bekend met het initiatief en heerst er een open, coöperatieve houding om het proces samen verder te gaan.

## Kosten

Deelname aan de pilots is gratis voor initiatiefnemers en corporaties die deel uitmaken van het ambassadeursteam wooncoöperatie of partner zijn van Platform31. Voor corporaties die geen partner zijn van Platform31 geldt een bijdrage van 5.000 euro exclusief BTW voor het totale traject.

Voor aanvullende informatie kunt u terecht bij:

Tineke Lupi (algemeen): 06 - 5794 3751, [tineke.lupi@platform31.nl](mailto:tineke.lupi@platform31.nl)

Marieke Jonker (pilot beheercoöperatie): 06 - 5794 2283, [marieke.jonker@platform31.nl](mailto:marieke.jonker@platform31.nl)

Hanneke Schreuders (pilot verkoop): 06 - 1785 4853, [hanneke.schreuders@platform31.nl](mailto:hanneke.schreuders@platform31.nl)

Meer informatie over de wooncoöperaties vindt u ook in ons kennisdossier.