

Een wooncoöperatie opzetten? Hoe doe je dat?

In tien stappen van idee naar uitvoering

14 koplopers en Platform31 experimenteren met het opzetten van een wooncoöperatie. We werken toe naar een handreiking waarmee bewoners zelf aan de slag kunnen. Hierbij alvast een tienstappenplan met tips en trics.

Stap 1: Wat wil ik en wie doen er mee?

Een wooncoöperatie begint bij een paar initiatiefnemers met de wens het zelf te doen. Bedenk wat je doelstellingen, motivatie en gemeenschappelijk belang zijn. Werk dat uit in een plan en zorg voor een organisatiestructuur om dit verder te verkennen. Een duidelijke visie en krachtig collectief zijn dé randvoorwaarden voor succes.

Stap 2: Hoe denken andere partijen daarover en wie moet ik meekrijgen?

Zoek zo snel mogelijk contact met organisaties en personen die invloed hebben op de plannen. Dit is vaak een woningcorporatie en de gemeente, maar ook omwonenden of huurdersorganisaties spelen een rol. Draagvlak is belangrijk om de wooncoöperatie verder te kunnen ontwikkelen. Verwacht niet dat partijen direct enthousiast zijn. Blijf je verhaal vertellen op verschillende podia.

Stap 3: Haalbaarheidsonderzoek

Als je basis op orde is, wordt het tijd de eerste plannen en ideeën uit te werken in een concreet project. Wat wil de coöperatie precies gaan doen? Enkel beheer of ook de aankoop van woningen? Welke constructie past daar het best bij? Hoeveel gaat dat kosten? Wie gaat dat betalen? In welke staat is het gebouw dat ik wil overnemen? Wie is de doelgroep en hoe sluit het plan aan op hun wensen en mogelijkheden? Hieruit volgt een beschrijving van het 'product' en mogelijkheden die het biedt.

Stap 4: Businesscase / coöperatieplan

Wanneer het haalbaarheidsonderzoek positief uitvalt, kunnen de resultaten omgezet worden in een ondernemings- of coöperatieplan. Dit beschrijft de doelstellingen, initiatiefnemers, beoogde doelgroep, de woningen, benodigde investering, bedrijfsvoering en organisatiemodel. Tevens is het belangrijk inzicht te geven in hoe de coöperatie de woningen gaat beheren en onderhouden. Betrek hier experts of adviseurs bij, het is complexe materie die het fundament van de coöperatie bepaalt.

Stap 5: Financiering

Om zelfstandig het beheer en de exploitatie van woningen ter hand te nemen, heeft de coöperatie geld nodig. Dit komt in de eerste plaats van leden, bijvoorbeeld via contributie. Het overnemen van vastgoed vergt vaak een dusdanige investering dat er ook externe financiering nodig is. Onderzoek welke vormen mogelijk zijn en waar de beste kansen liggen, ook gezien de doelgroep van de coöperatie. Een serieuze, haalbare businesscase is een voorwaarde om financiers te overtuigen.

Stap 6: Juridische en fiscale bepaling

Een coöperatie is in principe een bedrijf in de vorm van een vereniging. In de opstartfase volstaat een reguliere vereniging of stichting van initiatiefnemers. Als de plannen startklaar zijn, dient de coöperatie formeel vastgelegd te worden met statuten en een huishoudelijk reglement. Hierin worden de rechten en plichten van de organisatie en de leden opgetekend. Daarnaast moet contact gezocht worden met de belastingdienst en andere instanties over de fiscale aspecten.

Stap 7: Wettelijke bepaling en toestemming

Sinds 1 juli 2015 is de wooncoöperatie opgenomen in de Woningwet, maar daarmee is het nog geen opeisbaar recht voor burgers geworden. Partijen zoals corporaties, gemeenten en zelfs het ministerie moeten altijd toestemming geven voor het overnemen van beheer of het eigendom van woningen. Bovendien gelden zowel landelijk als lokaal wetten of regels die het feitelijk opstarten van een wooncoöperatie mede bepalen. Neem hier rekenschap van en ga er zo nodig over in gesprek. Als alle lichten op groen staan: Aan de slag!

Stap 8: Exploitatie en administratie

Een coöperatie vraagt om een goede bedrijfsvoering, juist in de uitvoeringsfase. Als lid/bewoner ben je hier gezamenlijk verantwoordelijk voor. Denk na over hoe je zorgt dat er voldoende inkomsten zijn om de activiteiten (beheer, verhuur en evt. verkoop) te kunnen uitvoeren en hoe je de financiën bij de leden gaat innen. Een belangrijk aandachtspunt is wat te doen als de betrokkenen van het eerste uur verhuizen. Hoe ga je nieuwe leden werven, welke selectie pas je toe, hoe ga je om met (tijdelijke) leegstand etc?

Stap 9: Onderhoud en beheer

De basistaak van een wooncoöperatie is het zelf beheren van de woningen voor de leden. Zelfbeheer kent verschillende gradaties, waarbij zowel zelf uitvoeren als zelf beslissen belangrijk zijn. Cruciaal is het ontwikkelen van een meerjarig plan voor onderhoud aan de woningen evenals dagelijks beheer gericht op leefbaarheid en kleine gebreken. Zorg dat de kosten hiervoor worden opgenomen in de exploitatie en verantwoordelijkheden belegd zijn bij aanspreekbare personen.

Stap 10: Bestuur en organisatie

Democratisch zelfbestuur is een van de peilers van een coöperatieve vereniging. Het hoogste orgaan is de ALV en besluiten kunnen alleen met meerderheid van stemmen genomen worden. Als onderneming is het echter belangrijk een adequaat dagelijks bestuur te hebben dat toeziet op de bedrijfsvoering. Denk na over hoe deze organisatievorm het best kan functioneren. Wanneer de coöperatie enige schaal heeft (meer dan 150 woningen) is het zinvol een Raad van Toezicht in te stellen en externe adviseurs of bestuurders te betrekken.