

Startdocument Wooncoöperatie Tiny House Alkmaar

1 Wat is een wooncoöperatie

De coöperatieve vereniging is een opkomende organisatievorm onder burgerinitiatieven, ook in het wonen. Een wooncoöperatie is een geschikte vorm voor mensen die meer zeggenschap willen over hun eigen manier van wonen en leven. Als alternatief voor het traditionele huren of kopen werd de wooncoöperatie geïntroduceerd in de nieuwe Woningwet 2015. In feite starten initiatiefnemers met elkaar een kleine maatschappelijke onderneming waarvoor ze samen in hoge mate verantwoordelijk zijn.

In een wooncoöperatie kun je samen met anderen zelf je woonomgeving inrichten, besturen en beheren. Het is een vereniging van een groep bewoners die samen een bepaald woonideaal willen realiseren of die juist willen zorgen dat hun woonomgeving behouden blijft. Binnen een wooncoöperatie kun je er voor kiezen om niet de woningen en/of de grond waar de woningen op staan in eigendom te verkrijgen, maar alleen te beheren. In het pilot project Tiny Houses Alkmaar zal het gaan om het beheren van de grond en het realiseren en beheren van gemeenschappelijke voorzieningen.

2 Oprichten van een wooncoöperatie

Afstemmen:

- Wat zijn ieders belangen, wensen en gedachten bij het vormen van de wooncoöperatie.
- Hebben toekomstige leden ook baat bij de realisatie van de gezamenlijke wens?
- Hoe werken we samen, nemen we besluiten, delen we informatie, beheren we geld en sociale zaken?

Besluiten nemen en taken uitvoeren

- Wie beslissen mee over welke besluiten?
- Hoe worden die besluiten vastgelegd?
- Wie voeren welke taken uit?
- Hoe bewaak je de voortgang van die taken?
- Wat is je planning?

Informatie delen

- Met welke middelen deel je informatie?
- Hoe vaak deel je informatie?
- Met wie deel je informatie? (bewoners, gemeente, omwonenden, partners, media, HHNK, Gasfabriek, Earthship, geïnteresseerden, aspirant bewoners)
- Wie deelt de informatie (aanspreekpunt voor gemeente, media, partners)

Geld beheren

- Welke kosten ga je maken voor de oprichting?
- Hoe en door wie worden de kosten betaald?
- Wie beheert het geld en hoe legt diegene verantwoording af?

Sociale zaken

- Zijn zo veel mogelijk mensen actief betrokken?
- Wordt iedereen gestimuleerd een taak uit te voeren?
- Zitten de voortrekkers en de rest nog wel op een lijn?
- Wil iedereen nog hetzelfde of beginnen er onenigheden te ontstaan?

3 Missie en visie vaststellen

Zet je dromen en wensen op papier en gebruik je verhaal om anderen enthousiast te maken. Leg met elkaar vast wat je nu eigenlijk wilt bereiken. Probeer daarbij ook in de toekomst te kijken: zijn je wensen en doelen ook voor anderen aantrekkelijk? Zijn ze op de lange termijn haalbaar? Zijn ze concreet genoeg om er een plan voor te maken? Kortom: heb je een gezamenlijke visie en missie?

4 Groepsvorming en commitment

- Bespreek wie je voor ogen hebt als huidige en toekomstige medebewoners;
- Stel vast hoe je wilt dat woningen en andere gebouwen gebruikt worden;
- Laat iedereen die meedoet een bepaalde stem hebben in besluiten en denk na over hoe dat verandert als er mensen bijkomen of weggaan;
- Organiseer een plan om met conflicten om te gaan;
- Zet een structuur op van regelmatig overleg met je groep en de betrokken belanghebbenden. Spreek daarbij een stappenplan af met een tijdsplan.

5 Partners

Definieer met wie je gaat samenwerken om tot een succesvolle wooncoöperatie te komen en je missie te behalen.

6 Afspraken vaststellen

Stel de rechten en plichten van de leden vast.

- Hoe willen de leden samen wonen
- Waar moeten de huizen aan voldoen
- Welke afspraken zijn er nodig om overlast te voorkomen, bijvoorbeeld: geluidshinder, verrommeling

- Welke gemeenschappelijke voorzieningen zijn er gewenst en hoe dient daar mee omgegaan te worden
- Hoe worden nieuwe bewoners geselecteerd (zie ook: klantsegment in doc. Platform 31)
- Welke taken zijn er en hoe worden de taken verdeeld
- Hoe wordt privacy gewaarborgd
- Wat wordt er gedaan om de Tiny House lifestyle te promoten (bijv. open huis)
- Welke afspraken zijn er nodig met andere partijen op het terrein
- Hoe ga je met aspirant bewoners om, eenmalig wachtlijst bijdrage, maximaal aantal wachtlijst bewoners
- Wanneer wordt een lidmaatschap ontbonden
- Vastleggen dat alleen leden in de pilot mogen wonen
- Huurcontract nodig?

7 oprichten rechtsvorm: UA coöperatie

7.1 Een coöperatie met UA (Uitgesloten Aansprakelijkheid).

Een coöperatie is een vereniging van leden die gezamenlijk in hun materiële behoeftes willen voorzien. Een coöperatie heeft de structuur van een vereniging en opereert als een bedrijf. De coöperatie handelt met externen, kan contracten aangaan en kan bezit hebben. De bedoeling is dat de leden in de coöperatie investeren en er in geld of goed beter van worden. Ze kunnen de opbrengsten direct uitgekeerd krijgen. Voor de Belastingdienst is de coöperatie een echtbedrijf: je moet een jaarrekening maken en vennootschapsbelasting betalen en soms ook btw afdragen.

Voordelen: nieuwe leden kunnen zich inkopen en zo bijdragen aan en delen in de investeringen in de gemeenschappelijke voorzieningen van de eerdere leden. Leden die uit de coöperatie stappen kunnen op die manier deels hun investeringskosten terugkrijgen. De coöperatie mag de grondovereenkomst met de gemeente aangaan.

Tijdens de uitvoering van de coöperatie is het belangrijk dat een financiële- en ledenadministratie wordt bijgehouden. Ook is het verplicht minimaal één keer per jaar een Algemene Ledenvergadering te organiseren. Verder maakt de coöperatie ieder boekjaar een jaarrekening op die u bij de Kamer van Koophandel deponert.

Zie ook [deze website van de Rabobank](#).

- Samenstellen (dagelijks) bestuur
- Opstellen statuten
- Evt. huishoudelijk reglement opstellen

7.2 Algemene ledenvergadering

Bij een coöperatie is de algemene ledenvergadering het hoogste orgaan. Iedereen heeft in principe een gelijke stem, maar je kunt hier in de statuten ook van afwijken. De vergadering is minimaal 1 x

per jaar, op verzoek van bestuur of van 10 % van de leden en wordt 7 dagen van tevoren aangekondigd.

De belangrijkste taken van de Algemene Ledenvergadering zijn de benoeming van de bestuurder, het toelaten van nieuwe leden en het vaststellen van de begroting en jaarrekening. Ook kan de ledenvergadering regels en reglementen vaststellen en toestemming geven tot het doen van investeringen of grote verkopen.

7.3 bestuur

In deze opzet is de bevoegdheid van de coöperatiebestuurder sterk ingeperkt. Hij/zij is belast met het besturen van de coöperatie:

- Het voorzitten van de Algemene Ledenvergadering
- Het vertegenwoordigen van de coöperatie: beantwoorden van correspondentie etc.
- Behoeden voor nadeel: bijvoorbeeld tegen claims van derden
- Bijhouden van de leden- en financiële administratie

Daarnaast mag de bestuurder slechts beperkt verplichtingen aangaan, namelijk voor zover vastgelegd is in de jaarlijkse begroting of het tekenen voor offertes en opdrachten enkel voor zover afgedekt door toezeggingen van leden volgens de regels die daarvoor gesteld zijn.

8 Financiën

De leden dragen een deel van het startkapitaal bij dat nodig is voor de oprichting van de wooncoöperatie. Stichting Tiny House Nederland draagt bij in het opzetten van een boekhouding en het financieren van de oprichting van de coöperatie.

- Vaststellen van de eenmalige inschrijfkosten
- Vaststellen van een maandelijks lidmaatschap
- Vaststellen contributie aspirant leden
- Inschatten jaarlijkse kosten onderhoud, projectleiding en aanschaf gemeenschappelijke voorzieningen
-

8 Huurcontracten

Nog te ontwikkelen.