

# PELS RIJCKEN



## Wooncoöperaties

Cooplink kennisdeelsessie rechtsvormen en documenten

17 februari 2021



# Agenda

1 Samen wonen | plannen maken

---

2 Beheervariant | koopvariant

---

3 Waarom rechtspersoon?

---

4 Welke rechtsvorm?

---

5 Oprichting

---

6 Besluitvorming

---

7 Aandachtspunten

---

8 Vragen?

---

# Wooncoöperatie | samen wonen | plannen maken



## Ideeënfase

---

- plannen voor gezamenlijk beheer en onderhoud
- vormen van groep bewoners
- eerste haalbaarheids-onderzoek
- eerste overleg met verhuurder of verkoper



## Overlegfase

---

### opstellen stukken

- business case
- coöperatieplan (onderhoud)
- intentieverklaring

### afstemming belanghebbenden

- verhuurder of verkoper
- financiers
- beoogde leden

### juridische documentatie

- conceptstatuten vereniging of coöperatie
- reglementen
- bestuurdersverklaringen
- huurovereenkomsten
- evt: documentatie koop vastgoed



## Uitvoerfase

---

- oprichten vereniging of coöperatie
- inschrijven bestuurders
- vaststellen huurovereenkomsten
- evt: levering onroerend goed

## Wooncoöperatie | beheervariant | koopvariant



### Beheervariant

- collectief beheer en onderhoud
- geen eigendom
- voor en door huurders
- meer zeggenschap en lagere kosten
- juridisch:
  - oprichtingsakte
  - huurovereenkomst
  - beheerovereenkomst



### Koopvariant

- collectief beheer en onderhoud
- eigendom collectief of individueel
- vastgoedvarianten
- beleidsregel van toepassing?
- juridisch:
  - oprichtingsakte
  - koop- en leveringsakte
  - huurovereenkomst?

# Wooncoöperatie | waarom rechtspersoon?

## **Formele organisatie**

---

- naar buiten toe als eenheid optreden
- onderhandelen business case
- verplichtingen aangaan
- geld beheren
- onafhankelijk van individuele initiatiefnemers/bewoners
- onderlinge afspraken vastleggen
- vastgoed verkrijgen
- optreden als hoofdhuurder
- aansprakelijkheid

## Wooncoöperatie | welke rechtsvorm?



### Vereniging

- samenwerken
- leden + bestuurders
- geen winstverdeling
- bestuursaansprakelijkheid
- leden niet aansprakelijk voor verplichtingen van de vereniging
- initiatieven los van woningcorporaties en ook wooncoöperatie in de zin van de Woningwet



### Coöperatie

- samenwerken en economisch voordeel delen binnen bedrijf
- leden + bestuurders
- winstverdeling kan, ledenrekeningen
- bestuurdersaansprakelijkheid
- leden (en oud-leden) aansprakelijkheid voor tekorten, beperkte aansprakelijkheid (B.A.) of aansprakelijkheid uitgesloten (U.A.)
- initiatieven los van woningcorporaties



### Stichting

- vermogen voor een bepaald doel
- bestuurders maar geen leden
- winst besteden aan doel
- bestuurdersaansprakelijkheid
- niet van toepassing
- initiatieven los van woningcorporaties

## Wooncoöperatie | oprichting



### Oprichting bij de notaris

---

- akte van oprichting met statuten
- oprichters
- eerste leden
- andere betrokkenen?
- bestuurders
- raad van toezicht?
- besluitvorming
- aansprakelijkheid



### Reglementen

---

- uitwerking statuten
- toewijzingsbeleid woningen
- regeling klachten- en geschillen

Verkoop woningen aan wooncoöperatie met gebruikmaking van Beleidsregel:

dan extra eisen aan statuten en rechtsvorm: vereniging

## Wooncoöperatie | besluitvorming



### Algemene Ledenvergadering

---

- benoeming bestuurders
- vaststelling financiële stukken
- wijziging statuten
- wijziging reglementen
- ontbinding wooncoöperatie
- goedkeuring van bepaalde besluiten van het bestuur



### Stemverhoudingen

---

- een stem per bewoner?
- een stem per huishouden?
- een stem per eenheid woonoppervlakte?



### Meerderheid

---

- grotere meerderheid nodig voor bepaalde belangrijke besluiten?
- moet een minimum aantal stemmen voor een besluit worden uitgebracht?
- besluitvorming op basis van consensus/consent



### Bestuur

---

- strategie en beleid
- organisatie dagelijkse gang van zaken
- financiële zaken
- management van de wooncoöperatie



## Wooncoöperatie | aandachtspunten



verhouding lidmaatschap en huurderschap

- geen automatisch lidmaatschap
- vrije toe- en uittreding leden
- regelingen huurovereenkomst



andere betrokkenen bij de wooncoöperatie

## Vragen?

# PELS RIJCKEN



**Marie-Jeanne Zillikens-Loos**

070 515 3463

[marie-jeanne.zillikens@pelsrijcken.nl](mailto:marie-jeanne.zillikens@pelsrijcken.nl)

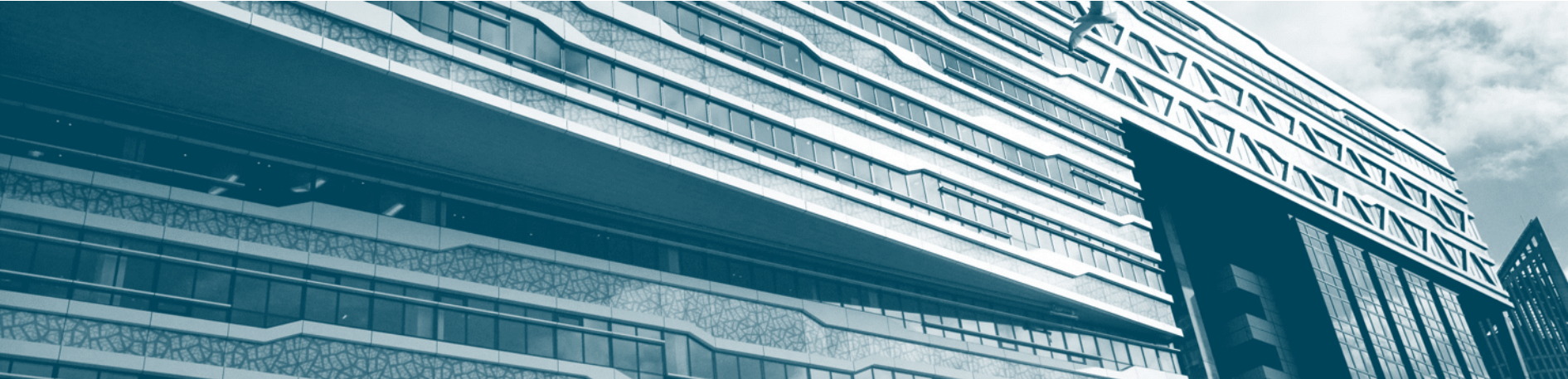


**Astrid Temmerman**

070 515 3263

[astrid.temmerman@pelsrijcken.nl](mailto:astrid.temmerman@pelsrijcken.nl)

# PELS RIJCKEN



## ALGEMEEN

T: +31 70 515 3000  
F: +31 70 515 3100  
E: [INFO@PELSRIJCKEN.NL](mailto:INFO@PELSRIJCKEN.NL)

## BEZOEKADRES

NEW BABYLON  
BEZUIDENHOUTSEWEG 57  
2594 AC DEN HAAG

## POSTADRES

PELS RIJCKEN  
POSTBUS 11756  
2502 AT DEN HAAG