



Juridische leidraad voor de oprichting van een wooncoöperatie

Ilse Crooy (Griffel & Bok)

Tineke Lupi (Platform31)

m.m.v. Marie-Jeanne Zillikens-Loos en Astrid Temmerman (Pels Rijcken)

Uitgave

Platform31
Den Haag, oktober 2018

Auteurs: Ilse Crooy (Griffel & Bok) en Tineke Lupi (Platform31), m.m.v. Marie-Jeanne Zillikens-Loos en Astrid Temmerman (Pels Rijcken)

Redactie: Platform31

Platform31

Kennis- en netwerkorganisatie Platform31 ziet de **trends** in stad en regio. We **verbinden** beleid, praktijk en wetenschap rondom actuele vraagstukken en komen tot een **aanpak** waarmee bestuurders, beleidsmakers en uitvoerders direct aan de slag kunnen. De oplossingen houden we niet voor onszelf: **iedereen profiteert mee** van de resultaten.

Postbus 30833, 2500 GV Den Haag
www.platform31.nl

Hoewel grote zorgvuldigheid is betracht bij het samenstellen van dit rapport, aanvaarden Platform31 en de betrokkenen geen enkele aansprakelijkheid uit welke hoofde dan ook voor het gebruik van de in deze publicatie vermelde gegevens. Alles uit deze uitgave mag worden vermenigvuldigd en/of openbaar worden gemaakt mits de bron wordt vermeld.

Inhoudsopgave

Inleiding	5
Waarom juridische kaders?	6
Welke rechtspersoon?	7
Hoe richt je een rechtspersoon op?	11
Varianten van de wooncoöperatie	13
Variant beheren	13
Variant collectief kopen	13
Variant dochteronderneming	14
Toelichting op de sjablonen	15
Modelstatuten	15
Huishoudelijk reglement	21
Aandachtspunt: lidmaatschap en huurovereenkomst	23

Inleiding

Samen met anderen neem je het heft in eigen hand om je woonwensen uit te laten komen. Daarom heb je besloten een wooncoöperatie op te richten.¹ Belangrijk is natuurlijk dat de leden van de groep dezelfde ideeën hebben en zich daar ook voor in willen zetten. Maar minstens zo belangrijk is het om je zaken juridisch goed op orde te hebben. Dat wil zeggen dat je een aantal juridische kaders moet regelen, zoals een coöperatieplan, een rechtspersoon met statuten en reglementen, een samenwerkingsovereenkomst met de woningcorporatie, een koopcontract of huurovereenkomsten. Deze bundel helpt je bij het oprichten van een rechtspersoon.

Rechtspersoon

Om je plan te kunnen realiseren, moet je wooncoöperatie een rechtspersoon worden. Rechtspersonen zijn juridische modellen voor organisaties die rechtshandelingen kunnen verrichten. De wet bepaalt welke rechtspersonen er zijn. Een wooncoöperatie is zelf geen wettelijke rechtspersoon, maar er zijn slechts enkele rechtspersonen geschikt. In dit stuk lees je welke dat zijn. Heb je eenmaal gekozen, dan vormen de sjablonen in deze bundel een leidraad om jullie eigen rechtspersoon op te richten.



5

¹ Wat daar allemaal bij komt kijken staat beschreven in de uitgave ['Hoe richt je een wooncoöperatie op'](#).

Waarom juridische kaders?

Onderling je zaken op orde

Een wooncoöperatie is een initiatief van en voor een groep bewoners met een gemeenschappelijk doel. Jullie delen een woonwens. Wil je er zeker van zijn dat je die wens ook blijft delen? Leg je wens en de onderlinge afspraken dan vast. Met name omdat je straks gezamenlijk geld gaat beheren en verantwoordelijkheden gaat verdelen, heb je een juridisch kader nodig. Een rechtspersoon biedt zo'n kader. Zo zorg je voor continuïteit van de wooncoöperatie wanneer er mensen weggaan en bijkomen uit de wooncoöperatie. Ook waarborgt dit de collectiviteit en identiteit van de wooncoöperatie, hetgeen je onderscheidt van de rest.

Cruciaal is dat de bewoners van nu en in de toekomst grote zeggenschap hebben over het reilen en zeilen van de wooncoöperatie, ze moeten samen aan het stuur kunnen zitten. Als lid van de wooncoöperatie nemen ze samen beslissingen. Maar ze delen ook verantwoordelijkheden en plichten. Dat kan op enig moment tot onenigheden leiden. Dan is het handig om een aantal goede regels te hebben waarop je kunt terugvallen en die richting geven aan hoe je met de onenigheid omgaat. Die regels leg je vast binnen de structuur van je rechtspersoon, in de statuten en reglementen.

Een andere belangrijke reden om een rechtspersoon op te richten is dat die rechtspersoon contracten kan sluiten en verplichtingen aan kan gaan. Voordat je een rechtspersoon hebt, worden dat soort zaken door enkele van de leden persoonlijk gedaan. Dat betekent dat zij persoonlijk aansprakelijk zijn voor alle verplichtingen die ze aangaan, oftewel met hun eigen hebben en houden meedelen in de organisatie. Met een rechtspersoon is dat niet meer nodig: de wooncoöperatie wordt een onafhankelijke organisatie en voortaan is de rechtspersoon aansprakelijk in plaats van personen.

6

Zaken doen met anderen

Tenslotte dient de wooncoöperatie als sociale onderneming gegarandeerd te zijn. Dit betekent dat het niet bedoeld is als winstmakend bedrijf, maar het wel mogelijk moet zijn zaken te doen namens de organisatie. Als je je woningen en woonomgeving zelf wilt gaan beheren, heb je diverse partners nodig. De woningcorporatie is een partner als je gaat beheren, een geldverstrekker heb je nodig als je gaat kopen. Deze partijen kunnen en willen alleen zaken doen met een rechtspersoon. Zij willen zekerheid dat de groep zich aan het contract houdt en dat ze niet allerlei verschillende personen hoeven aan te spreken op het nakomen van de overeenkomsten. Voor deze en andere partijen is het dus een voorwaarde dat je je hebt georganiseerd in een solide rechtspersoon.

Welke rechtspersoon?

Een rechtspersoon is een organisatie die als juridische eenheid opereert en eigen rechten en verplichtingen heeft die los staan van de rechten en verplichtingen van de eigenaar, bestuurder of deelnemers. Er bestaan verschillende rechtspersonen, maar niet allen passen goed bij een wooncoöperatie.

Wettelijk kader

De woningwet 2015 (art. 18a I) bepaalt: 'Een wooncoöperatie is een vereniging met volledige rechtsbevoegdheid die zich ten doel stelt om haar leden in staat te stellen zelfstandig te voorzien in het beheer en onderhoud van de door hen bewoonde woongelegenheden en de direct daaraan grenzende omgeving'.

Wooncoöperaties die bezit van een woningcorporatie gaan beheren of overnemen, hebben als rechtspersoon dus altijd een vereniging. Behalve dat het wettelijk verplicht is, zijn er ook veel inhoudelijke redenen voor deze keuze. De vereniging als rechtspersoon past het best bij wat de leden van de wooncoöperatie samen willen bereiken, zeker als het over beheren van huurwoningen voor mensen met lagere inkomens gaat.



7

Vereniging: een gezamenlijk doel

Een vereniging is een organisatie van twee of meer mensen (in het geval van een wooncoöperatie binnen de Woningwet minstens vijf) die een gezamenlijk doel nastreven. Alle leden van de vereniging nemen samen de besluiten in de algemene ledenvergadering. Dat gebeurt democratisch. Het uitgangspunt is dat je besluiten neemt met een meerderheid van stemmen. Maar je kunt je

democratisch proces ook anders inrichten, bijvoorbeeld sociocratisch.² De leden stellen ook een bestuur aan, dat de dagelijkse gang van zaken op zich neemt. Daarnaast kunnen er uit de leden nog commissies worden samengesteld voor bepaalde taken.

Een vereniging heeft geen winstoogmerk: het is dus niet de bedoeling om via de organisatie winst te maken en die onderling te verdelen. De vereniging mag wel activiteiten uitvoeren die geld of andere vormen van waarde opleveren. Eventuele overschotten moet je dan in de vereniging en in de woningen investeren.

Coöperatie: gezamenlijk doel met een commerciële insteek

Een coöperatie (vroeger een coöperatieve vereniging) heeft in dezelfde structuur als een vereniging, alleen kunnen in dit geval de leden wel samen winst nastreven. Een coöperatie richt je op om samen activiteiten te ontplooiën die de leden economisch voordeel opleveren. Ook kan een coöperatie andere partijen (die geen lid zijn) financieel laten investeren. Deze vorm kun je niet kiezen als je woningen van een woningcorporatie gaat beheren of overnemen. Het winstoogmerk van een coöperatie gaat niet samen met het belang van de volkshuisvesting, namelijk voorzien in betaalbare huisvesting voor mensen met lagere inkomens.

8



Ga je als wooncoöperatie zelfstandig, of met een andere partij dan een woningcorporatie, woningen ontwikkelen en beheren dan staat het je vrij om de coöperatie als rechtspersoon te kiezen. Als je leden financieel wil laten participeren, kan dit een aantrekkelijke optie zijn. Via het aandeel ontstaat ook een grotere betrokkenheid, waar banken vaak aan hechten. Er zijn echter ook nadelen. Zo kunnen leden gezien worden als mede-eigenaar van de coöperatie, zeker als ze substantiële aandelen bezitten en de coöperatie winst uitkeert. Dit kan betekenen dat bewoners hun recht op huurtoeslag verliezen. Denk er

² Bij sociocratie worden besluiten genomen op basis van consent. Wooncoöperatie Mienskip Wuns koos voor deze methode. Zie <http://www.mienskipwuns.nl/Over/Sociocratie>

dus goed over na voor je een 'echte' coöperatie opricht. Behalve financiële argumenten, zijn er geen redenen waarom deze rechtspersoon beter in staat is om beheer en onderhoud uit te voeren dan een vereniging. De zeggenschapsstructuur is hetzelfde, beide rechtspersonen organiseren zich aan de hand van een bestuur en ALV en beide vormen zijn in staat collectief in te kopen, opdrachten te geven en financiële verplichtingen aan te gaan.

Stichting of bv: te weinig zeggenschap voor de leden

Een vereniging en een coöperatie zijn geschikte rechtspersonen voor een wooncoöperatie, omdat bij die vormen belangrijke besluiten door de leden gezamenlijk worden genomen. De Woningwet heeft het dan ook nadrukkelijk over een vereniging. Andere rechtspersonen, zoals een bv of een stichting zijn niet geschikt voor een wooncoöperatie, omdat de bewoners geen directe zeggenschap hebben. Een belangrijk verschil met de coöperatie of vereniging is dat bij de bv de aandeelhouders het hoogste besluitvormende orgaan vormen en gebruikers of deelnemers niet automatisch aandeelhouder zijn. Een bv kan een goede vorm zijn als je - eventueel met een aantal zakenpartners - op commerciële basis woningen wilt verhuren. Bij een stichting is er alleen een bestuur dat beslissingen neemt, er zijn geen leden of aandeelhouders met stemrecht. Een stichting is denkbaar als bijvoorbeeld ouders een aantal woningen voor hun gehandicapte kinderen willen beheren. In deze gevallen is er geen sprake van een wooncoöperatie.

Goed bestuur: Raad van toezicht

Je kunt naast een bestuur van een coöperatie of vereniging ook een toezichthoudend orgaan instellen: een Raad van Toezicht (RvT). Dit is geen verplichting. Een RvT heeft als taken onder meer:

- Toezicht houden op het beleid en de algemene gang van zaken;
- Bestuur adviseren;
- Goedkeuring geven aan belangrijke bestuursbesluiten;
- Bemiddelen tussen bestuur en algemene ledenvergadering.

9

Of een RvT een verstandige keuze is voor je wooncoöperatie hangt van een aantal dingen af. De algemene ledenvergadering houdt namelijk ook toezicht op het bestuur. In een wat kleinere vereniging zijn de lijntjes tussen de leden (samen de alv) en het bestuur kort. Als de vereniging en de belangen groter zijn, kan het lastig zijn voor de leden om echt goed toezicht te houden op de stand van zaken. Andere reden om een RvT in te stellen kunnen zijn dat de bestuursleden advies kunnen gebruiken, bijvoorbeeld omdat ze onervaren zijn. Als het bestuur bijvoorbeeld bestaat uit personen die geen specifieke kennis hebben van financiën of van vastgoed, kan een RvT, bestaande uit personen die die kennis wel hebben, een goede aanvulling bieden. Ook de wens om een onafhankelijk orgaan te laten meekijken met het reilen en zeilen van de vereniging kan een argument zijn. Met name in grotere verenigingen waar veel geld in omgaat, is de RvT een extra waarborg die belangrijke besluiten van het bestuur mede-beoordeelt en daar al dan niet goedkeuring aan geeft.

Omdat een RvT bijzondere bevoegdheden heeft, moet dit opgenomen worden in de statuten. Wooncoöperaties kunnen er ook voor kiezen een 'lichtere' Raad van Advies in te stellen. In dat geval kan het buiten de statuten omgaan en dient het Huishoudelijk Reglement om instelling en taken vast te leggen.



Hoe richt je een rechtspersoon op?

De wooncoöperatie volgens de Woningwet

Een wooncoöperatie moet door minstens vijf mensen ('natuurlijke personen') worden opgericht, zo bepaalt de Woningwet. Voorwaarde is dat zij de huurders zijn van minstens vijf bij elkaar gelegen woningen. Die woningen vormen op de een of andere manier een eenheid: financieel, administratief, bouwtechnisch, stedenbouwkundig of op een andere manier.

Het doel van de wooncoöperatie – het beheren en onderhouden van woningen en de woonomgeving – staat in de statuten, die zijn opgenomen in de notariële akte van oprichting van de vereniging. In de statuten staat ook welke rechten en plichten de leden van de vereniging naar elkaar hebben.

Timing

Bij het oprichten van een wooncoöperatie verricht je verschillende juridische handelingen. Het lastige is dat het maken van al deze juridische documenten en contracten min of meer tegelijk moet gebeuren, omdat ze allemaal samenhangen. Aan de andere kant kan het een niet verdergaan zonder het andere. Zo kun je bijvoorbeeld pas een contract aangaan met bank of corporatie als je een rechtspersoon hebt opgericht. Je moet daarom soms al zaken vastleggen, waarvan je misschien nog niet helemaal zeker bent. Bepaalde zaken - zoals de statuten van een vereniging - zijn achteraf echter lastig te wijzigen. Hiervoor is elke keer een besluit van ALV en aanpassing door een notaris noodzakelijk. Een goede strategie is om alles zo ver mogelijk in concept voor te bereiden en pas op het moment dat afspraken over overnemen van het beheer of woningen duidelijk zijn, je de rechtspersoon opricht. In verband met aansprakelijkheid is het belangrijk dat wanneer je als wooncoöperatie contracten aangaat, je dit als formele rechtspersoon doet.

11

Notaris en oprichtingsakte

Een rechtspersoon, zowel een vereniging als coöperatie, richt je op bij de notaris. Deze stelt in overleg met de oprichters een ontwerpakte op voor de oprichting van de wooncoöperatie. Die akte kan eventueel worden aangepast tot een versie waar de oprichters mee akkoord gaan. In de akte staat wie de eerste bestuurders zijn. Dat kunnen de oprichters zijn, maar dat hoeft niet. De oprichters tekenen de akte van oprichting. Alle oprichters moeten daarvoor met hun legitimatiebewijs langs bij de notaris. Ook de bestuurders die in de akte worden genoemd moeten langs, om te verklaren dat zij bereid zijn de bestuurstaak op zich te nemen. Die akte van oprichting met de statuten wordt tenslotte ingeschreven bij de Kamer van Koophandel. Dat is nodig om de vereniging aansprakelijk te laten zijn in plaats van de bestuurders.



Varianten van de wooncoöperatie

In deze bundel vind je slablonen voor drie soorten wooncoöperaties: de wooncoöperatie, die wel het beheer maar niet het eigendom van de woningen overneemt, de wooncoöperatie die de woningen koopt en de wooncoöperatie die een aparte bv met daarin enkel de woningen gaat besturen.

Collectief beheren	Collectief kopen	bv-variant / dochteronderneming
Statuten beheercoöperatie	Statuten zelfstandige woonvereniging	Statuten bv Statuten wooncoöperatie
Huishoudelijk reglement voor alle varianten van de wooncoöperatie		

Variante beheren

Uitgangspunt van de beheercoöperatie is dat huurders collectief bepaalde onderhouds- en beheertaken van de woningcorporatie overnemen, inclusief de bijhorende budgetten. Dit geeft bewoners meer zeggenschap over de staat van hun woningen en kan leiden tot lagere kosten. Bij deze variant blijft de corporatie volledig eigenaar van de woningen. In een beheerovereenkomst tussen de beheercoöperatie en de woningcorporatie staat welke taken de vereniging overneemt en hoe de financiering van het onderhoud en beheer worden geregeld.

13

Ook de verhuur regelen

De wooncoöperatie kan ook optreden als verhuurder van de woningen. De woningcorporatie en de beheercoöperatie sluiten dan een collectieve huurovereenkomst: de vereniging huurt de woningen van de corporatie en verhuurt ze weer aan leden. In de overeenkomst staan de voorwaarden waaronder de beheercoöperatie de woningen mag verhuren.

Aandachtspunt 1: de beheercoöperatie moet zich bij het verhuren in principe aan dezelfde toewijzingsregels houden als de woningcorporatie, omdat de woningen eigendom blijven van de woningcorporatie. Hierop kun je wel wat uitzondering krijgen, maar pas na afspraak met de corporatie en soms ook met de gemeente.

Aandachtspunt 2: als er in het complex van de beheercoöperatie ook individuele eigenaren wonen die zijn verenigd in een VvE, dan moeten de statuten van de beheercoöperatie en het splitsingsreglement van de VvE op elkaar worden afgestemd.

Variante collectief kopen

De constructie van de wooncoöperatie volgens de Woningwet, die de meest vergaande vorm van eigenaarschap en zelfbeheer vormt voor de bewoners, is collectieve koopvariant. Bij deze variant koopt de wooncoöperatie woningen van de woningcorporatie en verhuurt die aan haar leden. De leden-bewoners zorgen via de zelfstandige woonvereniging samen voor het beheer en het onderhoud van de woningen. Zij kiezen gezamenlijk de bestuurders van de vereniging. Zo nemen zij het beheer en onderhoud van de door hen bewoonde woningen in eigen hand.

Aandachtspunt 1: de zelfstandige woonvereniging kan er voor kiezen de woningen als sociale huurwoningen te verhuren. Daarvoor gelden niet meer de kaders van de Woningwet, maar nog wel andere (gemeentelijke) regels en wettelijke bepalingen.

Aandachtspunt 2: als zich in het complex waar de wooncoöperatie koopt nog woningen van andere eigenaren bevinden, dan moeten de statuten van de vereniging of coöperatie en het splitsingsreglement van de VvE op elkaar worden afgestemd.

Kopen van de woningcorporatie

Wanneer een wooncoöperatie woningen koopt van een woningcorporatie, gelden bepaalde wettelijke voorwaarden: de verkoopregels. Woningcorporaties moeten zich aan deze regels houden. Als de wooncoöperatie het initiatief neemt mag de woningcorporatie de woningen voor minimaal 50 procent van de marktprijs aan de vereniging verkopen. Verkoopt de vereniging binnen tien jaar de woningen weer door, dan moeten ze die prijskorting terugbetalen. Een langere termijn afspreken is ook mogelijk. Eventuele winst die dan nog over is moet worden gedeeld met de woningcorporatie.³

Variant dochteronderneming

Deze variant bevindt zich tussen beheer en kopen in. De woningcorporatie haalt de woningen uit haar reguliere bezit en plaatst deze in een aparte dochter-bv. De wooncoöperatie gaat deze bv beheren én besturen. Hiermee is er grote mate van zeggenschap over de woningen, meer dan bij een beheercoöperatie. Het eigendom van de bv ligt nog bij de woningcorporatie en deze houdt ook toezicht op de gang van zaken. Door aandelen van de bv over te nemen, kan de wooncoöperatie uiteindelijk het hele bezit van de woningen in handen krijgen.⁴

14

De bv variant maakt gebruik van de in de Woningwet opgenomen mogelijkheid voor woningcorporaties om bezit in een zogenaamde 'verbonden onderneming' onder te brengen. Het staat woningcorporaties in principe vrij om woningen in een dochteronderneming te plaatsen, mits de kernvoorraad aan woningen niet wordt aangetast. Om de wooncoöperatie het beheer en bestuur te kunnen laten uitvoeren moeten er twee rechtspersonen worden opgericht: de bv waarin de woningen worden ondergebracht en de vereniging van de bewoners. Het eerste is in principe de verantwoordelijkheid van de corporatie, maar belangrijk is de statuten van de dochteronderneming en de wooncoöperatie goed op elkaar te laten aansluiten.

³ Zie <https://www.platform31.nl/nieuws/experiment-verkoopregels-voor-wooncooperaties-van-start>

⁴ Zie <https://www.platform31.nl/publicaties/de-wooncooperatie-als-dochteronderneming>

Toelichting op de sjablonen

In de sjablonen staan de elementen die moeten van de wet, die gebruikelijk zijn in statuten en die optioneel zijn. Je hoeft niet alles te kopiëren: bekijk vooral samen goed hoe je het graag wilt inrichten. De notaris helpt je bij het opstellen van een concept; die kan ook informatie geven over wettelijke en optionele elementen.

Statuten zijn lastiger te wijzigen, daar moet je een bepaalde procedure voor doorlopen. Fundamentele zaken regel je dus in de statuten, maar (voor zover dat wettelijk is toegestaan) zet je zaken die je wilt kunnen wijzigen in het huishoudelijk reglement. Dat is makkelijker aan te passen.



15

Modelstatuten

Om je bij het opstellen van de statuten te helpen, lichten we de belangrijkste artikelen hieronder toe.

Naam, plaats en structuur van de vereniging

In het eerste deel van de statuten staan definities van enkele begrippen uit de akte en de naam van de vereniging / plaats waar die gevestigd is. Let op: de woorden 'coöperatie' of 'coöperatief' mogen niet in de naam voorkomen. Dat kan alleen als er ook werkelijk een coöperatie als rechtspersoon wordt opgericht. Met de definities geef je ook al de structuur van je vereniging aan: je benoemt welke organen er zijn.

Raad van Toezicht

Als optie staat hier de mogelijkheid om een Raad van Toezicht in te stellen. Deze Raad adviseert en controleert het bestuur, onder andere op het goed naleven van de doelen en over integriteitszaken of

goed bestuur. Ook kan in de statuten worden opgenomen dat het bestuur voorafgaande goedkeuring nodig heeft van de RvT voor het nemen van belangrijke bestuursbesluiten. De RvT kan ook een bemiddelende rol vervullen tussen het bestuur en de algemene ledenvergadering van de vereniging.

Vooraf bij grotere verenigingen, met veel vastgoed en veel financiële stromen, is het instellen van een RvT verstandig. Deze raad houdt de vinger aan de pols van het bestuur en de 'gezondheid' van de zaken van de vereniging.

Afdelingen

Als je een grote wooncoöperatie opricht, met veel verschillende woningen en complexen, kun je (bijvoorbeeld per complex) ook 'afdelingen' inrichten. Iedere afdeling krijgt een eigen bestuur. In de statuten leg je vast welke bevoegdheden die afdelingen precies hebben en hoe je de verantwoording aan de alv regelt. Door afdelingen in te richten, worden besluiten zo dicht mogelijk bij de betrokkenen genomen.

Financiën

In de statuten neem je ook op uit welke bronnen de vereniging geld binnenkrijgt om vermogen op te bouwen. Als je als wooncoöperatie de woningen niet alleen beheert, maar ook verhuurt, dan neem je de inkomsten uit die verhuur ook op. In de koopvariant kan het voorkomen dat leden een bijdrage leveren om de aankoop te financieren. Hoe dat gebeurt, leg je vast in de statuten.

Coöperatieplan

Bij de oprichting van een wooncoöperatie die vastgoed van een corporatie gaat kopen of beheren, maken de oprichters een 'coöperatieplan'. Dat is een wettelijke verplichting op grond van de Woningwet (artikel 2 van het Btiv). Het coöperatieplan is bedoeld om onderhoud en beheer van de woningen te waarborgen. Daarin staat dus omschreven wat je precies gaat doen. Maar ook andere afspraken en voornemens zijn mogelijk in dit plan. Denk aan ambities, beoogde doelgroepen, financieringsplannen, samenwerkingsvormen enzovoort. Het coöperatieplan is dus een belangrijke basis voor de statuten.

16

Doel en uitgangspunten van de vereniging

Het doel is in ieder geval het beheren en onderhouden van de woningen waar de leden in wonen. Afhankelijk van de variant die je kiest, komt daar bijvoorbeeld 'in eigendom hebben' of 'verhuren' bij. Ook ideologische doelen kun je opnemen, zoals het doel 'betaalbare huisvesting in standhouden'. Verenigingen mogen niet als doel hebben 'winst maken en de winst onder de leden verdelen'. Is er toch winst, dan moet dat besteed worden aan het gezamenlijke doel.

In deze artikelen regel je verder wie er lid kunnen worden en wat je wel en niet doet. In iedere geval is vanuit de Woningwet het uitgangspunt dat alleen leden van de vereniging in de woningen van de vereniging kunnen wonen. Je kunt geen woning van de wooncoöperatie huren als je geen lid wilt worden. Je mag echter niet in de statuten opnemen dat huurders van de woningen verplicht zijn om lid te worden van de vereniging. Daarom staat het zo omschreven dat mensen alleen als lid worden toegelaten als ze in een woning van de vereniging wonen. Andere regels zijn bijvoorbeeld dat de meerderheid van de leden (in elk geval bij oprichting) een inkomen onder de inkomensgrens voor sociale huur heeft.

Bij de koopvariant: tussen het oprichten van de vereniging en het aanschaffen van de woningen zit meestal enige tijd. Bepaal dus ook wie de leden mogen zijn *totdat* de woningen eigendom zijn geworden van de vereniging.

Om lid te worden is belangrijk dat mensen zelfstandige besluiten kunnen nemen en begrijpen, oftewel volwassen zijn. In elk geval moet het om natuurlijke personen gaan. Organisaties, zoals een bv kunnen geen lid worden en je kunt je lidmaatschap niet overdragen aan iemand anders. Iedere huurder is lid,

iedereen die wil huren dient in principe ook lid worden.⁵ Je kunt, als je dat wilt, ook aspirant-leden of buitengewone leden toelaten. Bijvoorbeeld om ze op een wachtlijst te kunnen zetten. Deze mensen hebben geen stemrecht in de algemene ledenvergadering. In de statuten geef je aan wat precies de rechten van deze leden zijn.

Lidmaatschapsprocedure

Het moet duidelijk zijn wie er precies lid is van de vereniging. Daarnaast is het belangrijk dat je alle leden kunt bereiken om ze op te roepen voor de algemene ledenvergadering. Daarom houdt het bestuur een ledenadministratie bij. Leden moeten er zelf voor zorgen dat hun gegevens bij het bestuur bekend zijn en eventuele wijzigingen op tijd doorgeven. Als je een e-mailadres opgeeft, geef je daarmee ook toestemming om alle verenigingszaken per e-mail (en niet per post) te ontvangen. Leden moeten het register kunnen inzien. Een ledenregister bevat persoonsgegevens. Zorg daarom dat je die gegevens volgens de regels van de AVG beheert en beveiligt.

Procedure

Richt een zorgvuldige procedure in voor de aanmelding en toelating van nieuwe leden. Voorbeelden voor zaken die je kunt regelen in de statuten:

- Aanmelden en besluiten over de toelating gebeuren schriftelijk (dat kan ook per e-mail zijn). Een besluit om iemand niet toe te laten moet je toelichten.
- In principe beslist het bestuur – op basis van de criteria die je samen hebt vastgesteld – over toelating. Hier leg je vast of de algemene ledenvergadering of de Raad van Toezicht iemand die is afgewezen wel of niet alsnog kan toelaten.

Contributie

Het laten functioneren van een vereniging kost geld. Met contributie van de leden kun je die kosten betalen. Hoewel het heffen van contributie niet verplicht is, is het wel gebruikelijk binnen een vereniging. De algemene ledenvergadering kan voor verschillende categorieën leden verschillende contributies vaststellen.

17

Aandachtspunt: de contributie staat los van de huur die de leden betalen. Zorg dat je duidelijk communiceert dat er naast de huur ook contributie betaald moet worden.

In bepaalde gevallen kan het bestuur besluiten om leden vrij te stellen van het betalen van contributie. Het is voor de transparantie aan te raden die gevallen op te nemen in het huishoudelijk reglement. Denk aan iemand die langdurig niet in de woning woont wegens ziekte, of iemand die een zeer actieve bijdrage levert aan de vereniging.

Lidmaatschappen schorsen of beëindigen

Het kan voorkomen dat leden zich niet conform de afspraken gedragen. Een mogelijkheid is dat je die leden schorst, maar dat moet je dan wel hebben vastgelegd in de statuten. Ook hoe en wanneer een lidmaatschap beëindigd wordt, leg je vast.

Schorsen

Het bestuur kan een lid schriftelijk en met motivatie schorsen. Na drie maanden vervalt de schorsing en is het lid weer volledig lid, tenzij het bestuur daarvoor bepaalt het lidmaatschap op te zeggen. Als het lid het niet eens is met de schorsing, kan hij of zij in beroep gaan, dat wil zeggen de schorsing aanvechten bij de algemene ledenvergadering.

⁵ Een harde verplichting is strijdig met het huurrecht, maar zoals verderop beschreven hebben wooncoöperaties wel enkele mogelijkheden om lidmaatschap en huurderschap te koppelen.



Als je geschorst bent, ben je nog wel lid, maar kun je je lidmaatschapsrechten niet meer uitoefenen. Je plichten moet je nog wel nakomen (zoals het betalen van contributie).

Einde lidmaatschap

Er zijn verschillende manieren waarop een lidmaatschap kan eindigen. Een lid kan opzeggen onder de voorwaarden die je in de statuten zet. De belangrijkste zijn het moment waarop iemand kan opzeggen en de opzegtermijn die daarbij nodig is. In sommige gevallen kan een lid ook op een ander moment en zonder opzegtermijn opzeggen. De contributie is wel tot het einde van het jaar verschuldigd.

De vereniging kan het lidmaatschap niet 'zomaar' opzeggen, daar moeten goede redenen voor zijn, bijvoorbeeld omdat een lid zijn plichten niet nakomt of omdat een lid niet meer in een woning van de vereniging woont.

Ontzetting uit het lidmaatschap is ernstiger. Het bestuur kan een lid ontzetten als die bijvoorbeeld de vereniging heeft benadeeld door te handelen in strijd met de statuten en de regels. Tegen dit soort besluiten kan een lid meestal in beroep bij de algemene ledenvergadering. Ook dat neem je op in de statuten.

Het bestuur

In de statuten regel je de samenstelling en de bevoegdheden van het bestuur van de vereniging. Zo bepaal je bijvoorbeeld uit hoeveel mensen het bestuur minimaal en maximaal bestaat en of je ook bestuurders van buiten de vereniging wilt aantrekken. Om te zorgen dat de stem van bewoners/leden goed vertegenwoordigd is in het bestuur, kun je regelen dat leden van de vereniging in de meerderheid moeten zijn in het bestuur.

Als je een RvT instelt, kun je die de bevoegdheid geven invloed uit te oefenen op de samenstelling van het bestuur. Zo kun je vastleggen dat de RvT bindend iemand mag voordragen voor het bestuur. Diegene wordt dan in principe ook bestuurslid, tenzij de alv zich daar tegen verzet. Neem in je statuten op met hoeveel aanwezigen en hoeveel stemmen de alv dit besluit kan nemen.

De statuten bepalen hoe vaak en hoe lang iemand bestuurslid mag zijn en wat de taken en bevoegdheden zijn. Als je een RvT hebt ingesteld, kun je ervoor kiezen om hier op te nemen dat die aan bepaalde bestuursbesluiten goedkeuring moet geven.

In de statuten regel je in grote lijnen hoe en hoe vaak het bestuur vergadert en hoe er over besluiten gestemd wordt, maar de details werk je nader uit in het huishoudelijk reglement.

Vereniging vertegenwoordigen

Het bestuur handelt namens de vereniging. In de statuten leg je vast hoe dat gebeurt: hoeveel bestuurders er nodig zijn om de vereniging te vertegenwoordigen en in welke gevallen bestuurders of anderen gemachtigd kunnen worden om de vereniging te vertegenwoordigen. In bepaalde gevallen kan een bestuurder aansprakelijk gesteld worden voor de handelingen die hij namens de vereniging heeft verricht. Voor die aansprakelijkheid kun je (deels) een verzekering afsluiten. Voor de dekking van die verzekering is het van belang om altijd op tijd de financiële stukken vast te stellen.

Wil je dat commissies bepaalde bestuurstaken kunnen overnemen, dan moet je die optie opnemen in de statuten. Denk even goed na over wie de bevoegdheid heeft om commissies in te stellen. Als de alv die bevoegdheid heeft, ben je afhankelijk van de momenten waarop de alv bij elkaar komt om commissies te kunnen instellen.

Financiële controle

Het bestuur moet zorgen voor financiële stukken (zoals een jaarverslag wat tegenwoordig bestuursverslag wordt genoemd) en deze voorleggen aan de algemene ledenvergadering. Een

accountantscontrole is niet wettelijk verplicht, maar wel erg verstandig, zeker als je een wat grotere wooncoöperatie hebt met flinke geldstromen. Wil je deze accountantscontrole niet verplicht stellen, dan moet een kascommissie van twee leden de stukken controleren, dat is wel een wettelijke plicht.

In de statuten leg je bij oprichting vast hoe lang je eerste boekjaar is. Je kunt ervoor kiezen het boekjaar te verlengen. Stel, je richt de vereniging op in mei 2018, dan kun je je eerste boekjaar laten eindigen op 31 december 2019. Dan hoef je pas na die datum financiële stukken op te maken.

De Raad van Toezicht

Als je een RvT instelt, neem je in de statuten afspraken op over hoe de RvT wordt samengesteld, welke taken de raad heeft en hoe er vergaderd en besloten wordt. Samenwerking met het bestuur is van belang: het bestuur moet zorgen dat de RvT alle benodigde gegevens krijgt om zijn taak te kunnen vervullen en de beide organen moeten samen overleggen.

De algemene ledenvergadering

De statuten regelen de bevoegdheden en de gang van zaken rond de vergaderingen van de algemene ledenvergadering. Er is in ieder geval een jaarvergadering en het bestuur kan nog andere vergaderingen beleggen. Ook als minstens een tiende van de stemmen van de vereniging daarom vraagt, moet er een vergadering komen (wettelijk geregeld).

Leden en bestuurders hebben toegang tot de vergadering, tenzij ze bijvoorbeeld geschorst zijn. De voorzitter (in principe de voorzitter van het bestuur, maar dat kun je ook anders regelen) kan ook andere mensen toelaten.

Denk voor je naar de notaris gaat goed na over wie er mag stemmen en hoe die stemmen gewogen worden. Volgens de wet moet ieder lid in ieder geval één stem kunnen uitbrengen. Daarnaast kun je extra stemmen verdelen. Zo kun je bijvoorbeeld regelen dat je meer stemmen krijgt als je een grotere/duurdere woning hebt. Je kunt ook vastleggen dat er een minimum aantal leden moet zijn om een bepaald besluit te nemen.

20

De leden kunnen ook een unaniem besluit nemen zonder dat er een algemene ledenvergadering is belegd. Belangrijk is dat elk lid ook echt een stem uitbrengt en het bestuur hiervan op de hoogte is. Het besluit moet goed gedocumenteerd en vervolgens vastgelegd worden.

Statuten wijzigen

De statuten bevatten de kern van je vereniging, die kun je enkel via een notaris aanpassen. Voor het wijzigen van de statuten is een vaste procedure, die vantevoren ook is vastgelegd in de statuten. Bepaald is onder andere hoeveel leden er minstens op de vergadering aanwezig moeten zijn en hoeveel van hen voor moeten stemmen. Belangrijk is in dit proces al contact te hebben met de notaris over voorgenomen wijzigingen, zodat deze op basis van wensen al een ontwerpakte kan opstellen. Leden kunnen dan daarover beslissen, in plaats van zaken voor te stellen die later juridisch niet mogelijk blijken te zijn. Na stemming in de ALV maakt de notaris een definitieve akte op die hij of zij vervolgens opnieuw registreert bij de Kamer van Koophandel.

Om belangrijke partners meer zekerheid te geven, kun je in de statuten opnemen dat er goedkeuring van hen nodig is (denk aan de financier of de woningcorporatie) om bepaalde artikelen te wijzigen of de vereniging te ontbinden. Overigens leg je dat ook vast in de financieringsovereenkomst (bank).

Reglementen

In reglementen maak je nadere afspraken, die de regelingen in de statuten verder invullen.

Reglementen zijn makkelijker te wijzigen dan statuten, omdat de algemene ledenvergadering die zelf kan vaststellen. De Woningwet verplicht een wooncoöperatie om in ieder geval een huishoudelijk reglement met een klachten- en geschillenregeling vast te stellen.

Vereniging ontbinden

In principe is dezelfde opkomst en stemverhouding voor een statutenwijziging, ook nodig voor het ontbinden van de vereniging. Na ontbinding moet het vermogen de wooncoöperatie vereffend worden. Dit betekent het innen van vorderingen, mogelijk verkopen van bezittingen en betalen van schulden. Hoe een eventueel resterend (batig) saldo wordt verrekend, dient al in de statuten geregeld te zijn. Voor wooncoöperaties onder de woningwet geldt dat het niet uitgekeerd mag worden aan de leden. Zonder vooraf al de partij te bepalen, kun je opnemen dat resterende middelen ten goede komen aan een soortgelijke organisatie of meer algemeen de volkshuisvesting. Zolang de vereffening niet is afgerond, blijft de vereniging 'in liquidatie' bestaan.

Slotverklaringen

In de slotverklaringen staat wie de eerste bestuurders zijn. Zij verschijnen voor de notaris om hun benoeming te aanvaarden en worden ingeschreven bij het handelsregister. De vereniging moet al bij oprichting leden hebben. Normaal gesproken zijn de oprichters en eerste bestuursleden ook de eerste leden van de vereniging. Daarna worden de overige bewoners - bij voorkeur uiterlijk bij het aangaan van het nieuwe huurcontract met de woningcorporatie (of de wooncoöperatie) - lid van de vereniging.



21

Huishoudelijk reglement

In het huishoudelijk reglement vul je de bepalingen uit de statuten verder in en maak je concrete afspraken over onder andere de vereniging, procedures en omgangsvormen. Het reglement is een leidraad voor individuele leden en biedt houvast aan het bestuur bij beslissingen of bij eventuele geschillen. Je mag in het huishoudelijk reglement geen afspraken maken die tegen de statuten of de wet ingaan. Eens in de zoveel tijd kijk je opnieuw naar het reglement, om te zien of het nog klopt met de wensen van de huidige bewoners.

In het reglement neem je nadere regels op over het lidmaatschap en over de toelatingsprocedure. De vereniging met eigen bezit moet ook een eigen verhuurbeleid maken, te beginnen bij selectie en toewijzing. Dat moet opgenomen worden in een formeel document. Het huishoudelijk reglement leent zich daar goed voor.

In het reglement vul je preciezer in welke taken het bestuur heeft, hoe die taken worden vervuld en hoe besluiten worden genomen. In de statuten staat dat er commissies kunnen worden opgericht om bepaalde taken uit te voeren. In het reglement omschrijf je welke commissies dat zijn, welke taken zij uitvoeren en hoe de leden van de commissies benoemd worden.

Als je naast de woningen die de leden huren ook gemeenschappelijke ruimtes of andere zaken hebt, kun je het gebruik daarvan regelen in het huishoudelijk reglement (naast de huurovereenkomst). Je legt afspraken vast over welke ruimtes en zaken gemeenschappelijk zijn, over het uiterlijk van de gebouwen en de ruimtes, maar ook over het gedrag dat je verwacht van degenen die de ruimtes gebruiken.

Je kunt allerlei extra afspraken maken in het huishoudelijk reglement, bijvoorbeeld over huisdieren, roken, verzekeringen en dergelijke. Natuurlijk kun je ook andere zaken afspreken, zoals regels over feestjes.

Vanuit de Woningwet is een eis dat wooncoöperaties een regeling treffen voor de behandeling van klachten en geschillen. Het huishoudelijk reglement leent zich voor de uitwerking hiervan. Voor alle bewoners moet duidelijk zijn wat de procedure is, mochten er geschillen ontstaan. Belangrijk is dat op papier staat wat er gebeurt bij problemen en waar bewoners terecht kunnen met klachten. Hier dient binnen de organisatie een regeling voor getroffen te worden. De wooncoöperatie kan er voor kiezen een geschillencommissie in te stellen, maar dit is niet verplicht.



Aandachtspunt: lidmaatschap en huurovereenkomst

Bij de koopvariant (en soms ook bij de beheervariant) huren de bewoners van de vereniging. In een huurcontract mag je juridisch gezien geen eisen stellen die strijdig zijn met het huurrecht, zoals de voorwaarde dat iemand lid is van de vereniging. Je mag een lopende huurovereenkomst ook maar om een paar vaste redenen met een huurder beëindigen. Opzeggen van een lidmaatschap van een vereniging hoort daar niet bij. Het kan dus gebeuren dat een huurder het lidmaatschap van de wooncoöperatie opzegt. Daar is nog niet zo veel aan te veranderen. Je kunt wel wat regels opnemen die je wat houvast geven en het opzeggen van de vereniging ontmoedigen. Zoals:

- Een uitgebreide inleiding over doel en achtergrond van de bijzondere huurovereenkomst en waarom je aan leden van de wooncoöperatie wilt verhuren;
- Een verplichting voor de huurder om de overeenkomst naar 'redelijkheid en billijkheid' uit te voeren. Daarbij verwijst je nadrukkelijk naar het doel van de vereniging. Dit combineer je met een bepaling die het eindigen van het lidmaatschap aanmerkt als 'niet gedragen als goed huurder'. Zich niet gedragen als een goed huurder is wél een wettelijk toegestane grond om een huurcontract te beëindigen;
- Een bepaling waarin staat dat de huurder ermee akkoord gaat dat het niet 'redelijk en billijk' is om een beroep te doen op huurbescherming als de bij huurovereenkomst wordt beëindigd als gevolg van opzegging van het lidmaatschap van de wooncoöperatie;
- Een huurverhogingsclausule, die inhoudt dat bij het einde van het lidmaatschap de maandelijkse huur wordt verhoogd, met een niet-onredelijk bedrag van bijvoorbeeld 20 of 25 euro per maand;
- Een bepaling die bepaalt dat je als lid (gratis) bepaalde gemeenschappelijke voorzieningen kunt gebruiken (die niet door jou gehuurd worden, zoals een fietsenstalling, loods, tuin e.d.) maar die niet meer mag gebruiken als je je lidmaatschap opzegt.