



STARTERSGIDS

***Hoe geef je een coöperatief
woonproject vorm?***



COLOFON

Deze gids is een uitgave van Cera
en Architectuurwijzer

Redactie: Hannes Hollebecq, Lieve Jacobs,
Jonas Smeulders en Peggy Totté

Vormgeving: Olalena

Illustraties: Hanne Van Gils

STARTERSGIDS

Hoe geef je een coöperatief woonproject vorm?

Inhoud

WAT EN VOOR WIE IS DEZE GIDS?	7		
I. WAT IS COÖPERATIEF WONEN PRECIES?	8		
1. Meer coöperaties dan je denkt	8		
2. Unieke kenmerken van een coöperatie ...	9		
3. ... toegepast op wonen	10		
4. Typologie van coöperaties	10		
5. Kenmerken van een wooncoöperatie	11		
II. TROEVEN VAN COÖPERATIEF WONEN	16		
1. Privaat wonen	16		
2. Kwalitatief wonen	17		
3. Wonen aan kostprijs	17		
4. Wonen op maat	18		
5. Meer dan wonen	19		
6. Langetermijnbeheer	19		
III. CHECKLIST: TIEN VALKUILEN BIJ WOONCOÖPERATIES	21		
IV. DE ZEVEN ICA-PRINCIPES	24		
1. Vrijwillig en open lidmaatschap	24		
2. Democratische controle door de coöperanten	25		
3. Economische participatie door de coöperanten	25		
4. Autonomie en onafhankelijkheid	26		
5. Onderwijs, vorming en informatieverstrekking	26		
6. Coöperatie tussen coöperaties	27		
7. Aandacht voor de gemeenschap	27		
V. DE COÖPERATIEVE VENNOOTSCHAP	28		
1. De cv is voorbehouden voor coöperaties	28		
2. Aandelen en coöperanten	28		
3. Vrije toe- en uittreding	29		
4. Soortvorming en hoedanigheid	30		
5. Intekenen op en bij- en terugnemen van aandelen	30		
6. Overdracht van aandelen	31		
7. Uittreding en uitsluiting lastens het vermogen	31		
8. Scheidingsaandeel	32		
9. Raad van bestuur	33		
10. Algemene vergadering	35		
VI. STARTEN MET EEN COÖPERATIE	41		
1. Maak je project concreet	41		
2. Beslis samen of je ermee door gaat	42		
3. Is de coöperatie de juiste ondernemingsvorm?	42		
4. Maak een ondernemingsplan	43		
5. Maak werk van je financieel plan	44		
6. Maak kennis met erkenningen voor coöperaties	45		
7. Richt de coöperatie op	49		
8. Haal het kapitaal op bij de coöperanten	52		
9. De laatste formaliteiten	54		
10. GO!	54		
VII. TIEN AANDACHTSPUNTEN VOOR BESTUURDERS	57		
VIII. BRONNEN VOOR HET MAKEN VAN DEZE GIDS	59		
IX. WAARVOOR KAN JE TERECHT BIJ CERA?	61		

Wat en voor wie is deze gids?

Onze kranten staan er vol van: coöperatief wonen als antwoord op onze ontelbare uitdagingen rond wonen. Dankzij de collectieve eigenaarsvorm kunnen bewoners flexibeler inspelen op veranderingen in hun leven. Coöperatief wonen biedt de bewoner ook veel qua kwaliteit van de eigen woonunit en private buitenruimte.

Na een periode waarin er geen of nauwelijks wooncoöperaties waren in Vlaanderen, zijn er vandaag opnieuw pioniers die zich aan wooncoöperaties wagen. Zij hebben geleerd van sterke voorbeelden uit Zwitserland, Duitsland en Oostenrijk, maar ook uit recente experimenten in Spanje, Portugal en Nederland.

Ben jij ook zo iemand en werk jij ook plannen uit voor het opstarten van een wooncoöperatie? Dan is deze startersgids zeker iets voor jou!

Deze gids richt zich specifiek op burgers die plannen uitwerken voor het **opstarten van een wooncoöperatie**. We vertellen je wat de meerwaarde is van coöperatief wonen en geven je informatie over de coöperatieve aspecten van zo'n coöperatie. Voor bouwtechnische vraagstukken, vergunningen, aandachtspunten voor het beheer van gebouwen, slim ontwerpen enzovoort moet je dan weer andere specialisten raadplegen.

Roepen sommige hoofdstukken in deze gids vragen en bedenkingen bij je op? Ondervind je specifieke moeilijkheden om iets in de praktijk te brengen? Laat het ons dan zeker weten. Jouw ervaringen helpen bovendien om andere coöperaties nog beter te informeren en te ondersteunen.

Misschien kunnen we jouw coöperatie het spreekwoordelijke duwtje in de rug geven met ons aanbod. Bekijk zeker eens onze e-learning rond coöperaties, onze Coop Workshops en vraag naar advies op maat.

Voor reacties op de inhoud van deze gids en voor meer informatie, contacteer ons via infocoop@cera.coop.

We wensen je heel veel succes met je plannen!

Veel leesplezier!

Het team van Cera,
coöperatief ondernemen



I. WAT IS COÖPERATIEF WONEN PRECIËS?

1. Meer coöperaties dan je denkt

Coöperaties zijn geen niche: 1 miljard mensen wereldwijd zijn coöperant van 3 miljoen coöperaties, en coöperaties zorgen voor 10% van de globale werkgelegenheid. Coöperaties zien we dan ook in de meest diverse sectoren: landbouw, industrie, energie, bouw, groot- en detailhandel, informatie en communicatie, vrije beroepen, wonen ...

Bovendien groeit de interesse in het coöperatieve ondernemingsmodel, want het kan het antwoord zijn op maatschappelijke en economische uitdagingen. Zeker ook op hedendaagse en toekomstige evoluties zoals digitalisering, veranderingen van de arbeidsmarkt en het klimaat. Coöperaties hebben een aange-toonde impact en hun overlevingsgraad is hoger.

Het coöperatieve ondernemingsmodel is specifiek, uniek en heel divers. Het doel van coöperatief ondernemen is om gezamenlijk voordelen te realiseren die door afzonderlijke, individuele inspanningen niet, of niet in dezelfde mate, gerealiseerd zouden kunnen worden. Het kan hierbij gaan om de creatie van persoonlijke welvaart (verbetering van de persoonlijke economische positie) of de organisatie van een publieke dienstverlening (verstrekken van maatschappelijk gewaardeerde en nuttige producten of diensten).

2. Unieke kenmerken van een coöperatie ...



De internationale Coöperatieve Alliantie (ICA) definieert een coöperatie als "... een autonome organisatie van personen die zich vrijwillig verenigen om hun gemeenschappelijke economische, sociale en culturele behoeften en ambities te behartigen door middel van een onderneming waarvan ze samen eigenaar zijn en die ze democratisch controleren."

Elk woord in deze definitie is belangrijk. Centraal in deze definitie is het gegeven dat coöperaties 'missiegedreven'/'doelgedreven' ondernemingen zijn. Coöperaties zijn namelijk ondernemingen waarbij het vervullen van gemeenschappelijke behoefte(n) centraal staat. Coöperaties onderscheiden zich van andere ondernemingsmodellen door deze doelmaximalisatie, die primeert op winstmaximalisatie. Dat uit zich bijvoorbeeld in financiële principes zoals restorno, matig dividend, ondeelbaar kapitaal/kapitaal in de dode hand, enzovoort. Dit wordt mogelijk door de drievoudige relatie die de coöperant/vennoot/aandeelhouder heeft met zijn coöperatieve onderneming. De sterkte van het coöperatief ondernemingsmodel is net het samengaan van deze drie relaties:

- » **Transactierelatie (user-benefit):** 'gebruiker' moet hier breed begrepen worden, het kan gaan over consumenten, producenten, personeel ... Een transactie wordt zichtbaar doordat de coöperant nog een 'bijkomende contractuele relatie' heeft met zijn coöperatie, bijvoorbeeld als leverancier of als klant (zoals bewoner in een wooncoöperatie). Deze 'transactierelatie' staat centraal, want het is de reden van bestaan van de coöperatie. Het is op basis van de behoefte dat men toe- en uittreedt.
- » **Eigenaarsrelatie (user-owner):** zij die de onderneming financieren via het investeren in de coöperatie, via het aanbrengen van kapitaal en die bijgevolg dus eigenaar zijn.
- » **Zeggenschapsrelatie (user-control):** controle door gebruikers. In een coöperatie vult men deze relatie dus niet alleen in vanuit zijn eigenaarsrol, maar tegelijk, en misschien zelfs meer vanuit zijn gebruikersrol: worden onze behoeften nog steeds ingevuld?

Het is het samengaan van deze drie relaties dat resulteert in een aparte dynamiek en uniek bedrijfsmodel: gebruiker = eigenaar = 'controleur'.

3. ... toegepast op wonen

Wanneer we vertrekken van de definitie van de ICA, dan is een **wooncoöperatie** "... een autonome organisatie van personen die zich vrijwillig verenigen om hun **gemeenschappelijke behoeften en ambities rond wonen** te behartigen door middel van een onderneming waarvan ze samen eigenaar zijn en die ze democratisch controleren."

Wanneer we naar de bestaande wooncoöperaties kijken, zowel in Vlaanderen als in het buitenland, zien we dat elke coöperatie anders is. We zien dat wie zich precies verenigt en wie de coöperanten zijn, heel sterk het doel en de specifieke dienstverlening voor de coöperanten van deze onderneming bepaalt. Het is daarom logischer om coöperaties te typologeren volgens wie er coöperant is, dan bijvoorbeeld volgens de sector of activiteit, zoals landbouw, of wonen, of energie ...

4. Typologie van coöperaties

Consumenten- en burgercoöperaties

Een consumentencoöperatie is een onderneming die in handen is van de consumenten. Het is wellicht het oudste type van een coöperatie en werd vaak opgericht om de prijs van het product of dienst te verlagen en/of de kwaliteit ervan te verhogen.

Sinds enkele decennia verenigen burgers zich ook in een coöperatie om een nieuw product of dienst op de markt te zetten. Een gekend voorbeeld zijn de energiecoöperaties of denk aan de coöperatieve supermarkten die je nog vindt in Oostenrijk, Zwitserland, Italië ...

De meest intuïtieve en meest voorkomende vorm van een wooncoöperatie is een burgercoöperatie: burgers verenigen zich om fondsen te verzamelen waarmee ze in staat zijn een site of een gebouw te kopen. Ze kunnen deze dan verder ontwikkelen, beheren en exploiteren. Minstens een deel van deze burgers zal dan ook gaan wonen op de site.

Ondernemingencoöperaties

Een ondernemingencoöperatie is een onderneming van en voor 'ondernemingen': zelfstandige ondernemers, kmo's, verenigingen, (lokale) overheden ... Zij verenigen zich in een coöperatie om een of meerdere activiteiten van hun waardeketen of bedrijfsvoering samen te doen. Denk bijvoorbeeld aan het delen van activa zoals gebouwen of machines, het samen verwerken en/of vermarkten van individueel geproduceerde goederen en diensten ...

Een wooncoöperatie kan een ondernemingencoöperatie zijn: diverse organisaties verenigen zich om een site of gebouwen te verwerven, het project te (ver)bouwen en vervolgens te beheren en te exploiteren. In dit scenario zijn de coöperanten niet de bewoners of burgers, maar zijn het bijvoorbeeld bedrijven uit de buurt (die een project willen bouwen voor een specifieke doelgroep), aannemers die samen een nieuw type coöperatief ontwikkelaar vormen, welzijns- of zorgorganisaties die werken rond huisvesting ...

Ook intercommunales, provincies en/of gemeenten zouden in dit model één van de coöperanten kunnen zijn. Of en onder welke voorwaarden lokale overheden kunnen participeren, kunnen we vinden in de toepasselijke wetgeving, namelijk het Decreet over het lokaal bestuur van 22/12/2017.

Multistakeholdercoöperaties

In een multistakeholdercoöperatie verenigen minstens twee verschillende soorten belanghebbenden zich in één onderneming: dit kunnen leveranciers zijn, werkers, klanten, de overheid ...

Voor wooncoöperaties lijkt een multistakeholdercoöperatie ons absoluut mogelijk, dit zal dan vooral een combinatie zijn van een ondernemingen- en burgercoöperatie. Dit is de minst evidente vorm, want er ontstaat een mix van verschillende belangen van diverse types coöperanten binnen eenzelfde organisatie. Uit ervaringen weten we dat dit tot moeilijkere discussies kan leiden tussen, bijvoorbeeld, coöperant-bewoners - die vooral aandacht hebben voor hun woonkwaliteit en de prijs van het wonen - en coöperant-ondernemers - die andere prioriteiten hebben. Anderzijds heeft dit model om diezelfde reden het potentieel om een enorm waardevol en duurzaam model te zijn.

Werkerscoöperaties

Tot op vandaag zien we voor dit type nog geen toepassing voor wooncoöperaties, maar we vermelden de werkerscoöperatie wel voor de volledigheid. Dit is een onderneming waarvan 'de werkers' de eigenaars zijn. Zij werken en ondernemen binnen hun gemeenschappelijke onderneming. Het is op basis van de werkrelatie dat je coöperant kan worden en blijven. De werkers-coöperanten delen in het resultaat, positief én negatief, en in het risico.

5. Kenmerken van een wooncoöperatie

Kwalitatief wonen als missie

In haar meest intuïtieve vorm verenigen bewoners zich om samen hun woonbehoefte en -wens te realiseren. Zij verwerven een aandeel binnen de wooncoöperatie, die op haar beurt dit kapitaal kan gebruiken om een gebouw te bouwen of te verwerven. Door middel van deze kapitaalbreng worden de coöperanten eerst en vooral mee eigenaar van de coöperatie en krijgen zij een woonrecht in ruil. Tevens besturen en controleren zij de coöperatie democratisch.

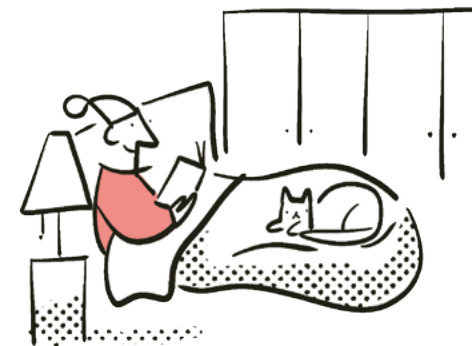
In Vlaanderen is het aantal wooncoöperaties voorlopig beperkt. Wooncoop is de grootste wooncoöperatie, opgericht door sociale ondernemers die een kwalitatief, duurzaam woonaanbod willen creëren. Daarnaast bestaan er nog een aantal kleinere initiatieven, zoals Collectief Goed (opgericht door een sociale woonmaatschappij en diverse welzijnsorganisaties in Antwerpen), Livez (opgericht door drie zorgorganisaties en een burgercoöperatie in Leuven), Honk Invest en Bindkracht Invest (opgericht door ouders van kinderen met een beperking), Inclusie Invest (opgericht door diverse zorgorganisaties) ... Alle coöperaties zijn gegroeid vanuit een privaat initiatief en gericht op het oplossen van een prangende vraag in de huidige woonmarkt.

Het gros van de coöperaties die vandaag actief zijn op onze woonmarkt zijn burgercoöperaties. In Vlaanderen groeide een eerste, prille interesse vanuit onder meer cohousinggroepen en de ouders van mensen met een beperking. Een wooncoöperatie is immers een interessante manier om een woonproject met gemeenschappelijke ruimtes en voorzieningen te beheren. In sommige gevallen richten bewonersgroepen hun eigen wooncoöperatie op. In andere gevallen gaan ze in zee met een bestaande wooncoöperatie die meerdere panden beheert.

Basisprincipes van de wooncoöperatie

Ongeacht het doel wordt in elke wooncoöperatie uitgegaan van volgende basisprincipes:

- » De woningen of appartementen van een wooncoöperatie zijn exclusief voorbehouden aan de coöperanten. Evenwel is niet elke coöperant bewoner. Naast de bewoners zijn er vaak ook coöperanten die deelnemen als investeerder, doorgaans met het oog op een investering aan een gelimiteerd rendement.
- » De coöperanten hebben een volwaardige en evenwaardige stem in de organisatie van haar doel.
- » Een wooncoöperatie streeft geen bedrijfswinstmaximalisatie na, maar wel het maximaal vervullen van de gemeenschappelijke behoeften van de coöperanten. Het rendement in een wooncoöperatie komt met andere woorden niet via een maximaal rendement of een meerwaarde bij uitstap.
- » Door middel van uitgifte van aandelen verkrijgt de wooncoöperatie financiële middelen ter realisatie van de wooncoöperatie.
- » De wooncoöperatie is autonoom en onafhankelijk: ze wordt gecontroleerd door haar coöperanten en niet door externe financiers of invloedrijke (contracts)partijen. Publieke aandeelhouders kunnen participeren op voorwaarde dat hun participatie de autonomie en onafhankelijkheid van de coöperatie niet in het gedrang brengt.



Anders dan bij een VME

Er zijn fundamentele verschillen tussen een vereniging van mede-eigenaars (VME) bij een klassiek appartementsgebouw en een wooncoöperatie.

In het VME-model zijn de eigenaars in het bezit van hun individuele appartement dat ze individueel beheren en zijn enkel de gemeenschappelijke delen in collectieve eigendom. Het beheer en het onderhoud van die gemeenschappelijke delen gebeurt door een syndicus, die wordt aangesteld via een beslissing van de algemene vergadering van de VME. Elke mede-eigenaar is wettelijk verplicht om toe te treden tot de VME. Merk op dat het hier gaat over 'eigenaars' en niet over 'bewoners', met als gevolg dat er voor de stem van de huurders (dit zijn bewoners-niet eigenaars) geen plaats is in de VME.

De werking van een VME via de organen algemene vergadering, syndicus, commissaris van de rekeningen en de raad van mede-eigendom (afhankelijk van de omvang van het gebouw) is strikt wettelijk geregeld. Zo beschikt een VME over een werkkapitaal en een reservekapitaal.

Voor elke belangrijke investering in een gebouw van een VME is er een goedkeuring nodig van de eigenaars (ongeacht of zij al dan niet ook bewoner zijn) via een stemming op de algemene vergadering van de VME. De grootste moeilijkheid hierbij zit in de onderlinge afhankelijkheid van de eigenaars. Ze moeten allemaal samen bereid zijn of in staat zijn om te investeren in hun appartementsgebouw, wat bijzonder moeilijk is gezien hun verschillende belangen. Deze verschillende belangen kunnen gaan over tijdsperspectief, visie op wonen, financiële middelen, of ze het appartement zelf bewonen dan wel verhuren ...

Anders dan sociale huisvesting en projectontwikkelaars

In functie van betaalbaar wonen voor lage inkomensgroepen is en blijft sociale huisvesting de meest aangewezen vorm. Deze vorm van huisvesting is zeer strikt gereguleerd binnen de Vlaamse Wooncode. De sociale woonmaatschappijen zijn erkend door de Vlaamse overheid en kunnen beroep doen op zeer voordelige leningen in functie van nieuwe woonprojecten. De huurprijzen zijn er inkomensgerelateerd.

Aan de andere zijde van het spectrum staan de klassieke projectontwikkelaars die werken binnen de vrije woonmarkt. Zij zijn niet gebonden aan regels, met uitzondering van de stedenbouwkundige voorschriften die van toepassing zijn op hun gronden. Zij bouwen om te verkopen en hebben daarom een voorkeur voor standaard één- of tweeslaapkamerappartementen, met zo weinig mogelijk collectieve delen. Bovendien verkopen zij vaak aan particulieren die enkel interesse hebben in vastgoed vanuit het rendementsdenken en niet omdat zij hier willen wonen. Dit zorgt voor andere uitgangspunten bij het ontwerp, de bouw en de verkoop van de appartementen of woningen.

Wooncoöperaties zijn een nieuw soort van 'projectontwikkelaars'. Ze zijn vaak bouwheer, blijven eigenaar en staan in voor het beheer en het onderhoud van de gebouwen. De coöperatie heeft er alle belang bij dat het gebouw degelijk en duurzaam gebouwd is, gemakkelijk te onderhouden is en de tand des tijds kan doorstaan. Zij moet daarom een goed evenwicht vinden tussen de bouwkosten op korte termijn en de onderhoudskosten op lange termijn. Bovendien is een coöperatie gericht op doelmaximalisatie en niet op winstmaximalisatie, zij focust op kwalitatief wonen voor haar coöperant-bewoners.

Anders dan kopen en huren

Vanuit het standpunt van de bewoner vormt de wooncoöperatie een combinatie van de gekende concepten kopen en huren.

Bij aankoop van een woning, lenen de banken maximaal gemiddeld 80% van de prijs van de woning, zonder de aankoopkosten. De overige 20% plus de aankoopkosten (denk aan notariskosten, de registratierechten en/of de btw ...) moet de koper zelf betalen als eigen inbreng. Zo wordt het verwerven van een woning voor veel starters heel moeilijk zonder de inbreng van hun ouders. Vervolgens betalen deze starters hun woonkrediet terug over een periode van 20 à 25 jaar. Daarnaast ben je als eigenaar verantwoordelijk voor het onderhoud, de instandhouding en de eventuele renovatiewerken. Bij een renovatie kom je soms voor verrassingen te staan die je niet meerekent in de totale kostprijs van de woning. Deze woondroom van een eigen woning en woonzekerheid is voor velen vandaag niet meer financieel haalbaar, evengoed zijn er mensen die geen interesse hebben in het bezitten van een particuliere woning.

Als huurder op de private of sociale woningmarkt ben je in principe 'ontzorgd'. Je hebt evenmin middelen nodig bij aanvang, dus de drempel verlaagt. Noodzakelijke herstellingen, regelmatig onderhoud, gemeenschappelijk beheer of renovaties zijn ten laste van de eigenaar-verhuurder, maar worden niet altijd gegarandeerd. Bovendien heb je geen woonzekerheid noch inspraak in beleid en beheer van het gebouw. Daartegenover staat dat je flexibel woont: wanneer je woonnoden veranderen of wanneer je ergens anders wil gaan wonen kan je als huurder op elk moment je huurcontract opzeggen mits het naleven van een opzeggingsperiode van drie maanden. De huurprijzen worden in principe jaarlijks geïndexeerd en wanneer je een nieuw huurcontract moet sluiten, kunnen de huurprijzen gestegen zijn.

In een wooncoöperatie ben je mede-eigenaar van de wooncoöperatie en op die manier indirect eigenaar van de individuele woning die je betreft. Het volledige gebouw, zowel de afzonderlijke woningen als de gemeenschappelijke delen, en in sommige gevallen de grond, zijn eigendom van de coöperatie. In ruil voor de aandelen krijgt de coöperant een woonzekerheid. De coöperant heeft een gebruiksrecht op de stenen en betaalt hiertoe een maandelijkse woonbijdrage, waarin rekening wordt gehouden met toekomstige onderhouds- en renovatiewerken. Kortom, het coöperatief woonmodel combineert het belangrijkste voordeel van kopen (woonzekerheid) met de belangrijkste voordelen van huren (ontzorging en flexibiliteit).



II. TROEVEN VAN COÖPERATIEF WONEN

Vaak merken we dat coöperatief wonen naar voor wordt geschoven als oplossing voor tal van maatschappelijke uitdagingen die gelinkt zijn aan wonen. Denk daarbij aan onze klimaatuitdagingen, de onbetaalbaarheid van wonen, wonen voor mensen met een laag inkomen, de herbesteding van waardevol erfgoed, onze nood naar meer inclusiviteit en diversiteit ...

Het coöperatief ondernemingsmodel is geen wondermiddel. Wanneer een wooncoöperatie bijvoorbeeld de betaalbaarheid van de woonkost wil combineren met de uitkering van een dividend, zullen er keuzes gemaakt moeten worden. En elke keuze heeft een (kost)prijs en gevolgen.

Toch zien we een aantal troeven en de waarde van wooncoöperaties voor onze samenleving.

1. Privaat wonen

In een wooncoöperatie gaat het over een gedeelde eigendom met een individueel gebruiksrecht. Een wooncoöperatie is eigenaar van de gebouwen en de bewoner is coöperant (aandeelhouder) van de coöperatieve vennootschap. Elke coöperant is op een indirecte manier - via zijn participatie in de coöperatie - mede-eigenaar van het gebouw. Hoe het dagelijks beheer en onderhoud van het gebouw geregeld wordt, kan per coöperatie verschillen. De bewoners kunnen in mindere of meerdere mate ontzorgd worden van beheer. Vanzelfsprekend zal dit een impact hebben op de kostprijs van het wonen.

Coöperanten hebben gebruiksrecht van hun private woningunit en van de gemeenschappelijke delen. Met een deel van de maandelijkse woonbijdragen kan de coöperatie reserves opbouwen voor latere investeringen aan het gebouw. Zo staan de bewoners nooit voor verrassingen en kan de coöperatie beslissen welke werken zij nu of later uitvoert met de beschikbare middelen.



2. Kwalitatief wonen

Binnen de wooncoöperaties wordt vastgoed niet beschouwd als een beleggingsproduct. Een wooncoöperatie streeft ernaar om alle gebouwen te beheren, te onderhouden en te laten bewonen door haar coöperanten. Dit alles gebeurt met een visie op de lange termijn. Verkopen van gebouwen met het oog op het realiseren van een meerwaarde is dus nooit de bedoeling. Hierdoor kan de coöperatie op lange termijn steeds beter betaalbare woningen aanbieden. De kwaliteit van wonen in een project staat altijd voorop.

Wanneer de coöperatie om een of andere reden een gebouw toch verkoopt en hier een meerwaarde op realiseert, blijft deze meerwaarde in de coöperatie en wordt deze niet verdeeld onder de coöperanten. Op termijn kunnen de coöperaties - na het aflossen van de hypothecaire kredieten - reserves beginnen opbouwen. Hiermee kan elke coöperatie opnieuw investeren in haar bestaande gebouwen of nieuwe projecten lanceren. Zo ontstaat een vliegwieltje voor steeds meer coöperatieve woonprojecten.

3. Wonen aan kostprijs

Het primaire doel van elke wooncoöperatie is - zoals reeds vermeld - het voorzien van kwaliteitsvolle huisvesting via een optimaal beheer van het woongebouw waarin de coöperanten wonen aan kostprijs. Bijkomend kan elke wooncoöperatie het gemeenschappelijk doel van haar coöperanten verder uitbreiden of scherper stellen. Zo is het perfect denkbaar - en vandaag al voelbaar - dat er een diversiteit aan wooncoöperaties in Vlaanderen zal ontstaan.

Naast het vermijden van speculatie op de gebouwen, zal een wooncoöperatie evenmin streven naar grote winsten. De enige inkomsten zijn de maandelijkse woonbijdragen van de bewoners en die moeten alle kosten dekken en zorgen voor een positief resultaat. Voldoende liquiditeit en solvabiliteit van de coöperatie zijn cruciaal voor het voortbestaan op de lange termijn. Bij grote winsten moeten we ons de vraag stellen of de coöperanten niet teveel maandelijkse woonbijdrage hebben betaald.

4. Wonen op maat

In de huidige vastgoedmarkt in Vlaanderen vinden we vooral standaard woningtypes zoals de klassieke gezinswoning of het tweekamerappartement. Toch kent onze samenleving een steeds grotere nood aan meer diverse woningtypes: woningen voor grote en kleine gezinnen, voor alleenstaanden, voor nieuw samengestelde gezinnen, voor families met inwonende zorgbehoevenden of ouders, woningen met kantoren of ateliers of collectieve woonvormen. Het klassieke kerngezin met twee kinderen is lang niet meer de dominante samenlevingsvorm.

Wooncoöperaties kunnen een antwoord bieden op die vraag naar meer diversiteit. Zij kunnen zich richten naar één of meerdere doelgroepen en vervolgens een project op maat van deze bewoners bouwen. Zo kan een interessante mix aan woonprojecten ontstaan. Vaak kiezen de coöperaties voor inclusieve woonprojecten waarin coöperanten met diverse profielen samen een zorgzame buurt gaan vormen.

Wanneer de Vlaming een huis koopt, is dat vaak voor het leven. Maar in de loop van een mensenleven veranderen je woonnoden. Een verandering van inkomen, werkplaats, gezinssituatie of zorgnood vraagt vaak om een aangepaste of nieuwe woning. Wooncoöperaties met een groot aanbod aan woningen kunnen ervoor zorgen dat bewoners binnen de coöperatie kunnen verhuizen in functie van hun wisselende noden. In de grotere wooncoöperaties in het buitenland bepaalt de gezinsgrootte de omvang van de woning die je kan betrekken. Wanneer je gezin uitbreidt, kan je aanspraak maken op een grotere woning. In het omgekeerde geval verwacht men een verhuis naar een kleinere unit.

Wooncoöperaties kunnen een woonmobiliteit mogelijk maken die vandaag in Vlaanderen ondenkbaar is. Ons eigenaarsmodel laat weinig flexibiliteit toe. Als je wil verhuizen, moet je je oude woning verkopen en een nieuwe woning kopen. Dat is een lange, onzekere en omslachtige procedure waar bovendien behoorlijke kosten aan verbonden zijn, denk bijvoorbeeld aan registratierechten, kosten voor makelaar en opmaken van attesten, notariskosten ...

Een wooncoöperatie kan ook flexibiliteit aanbieden binnen één woonproject. Denk aan een extra kamer of een kleine studio voor een ouder kind of een grootouder. Wooncoöperaties kunnen bovendien kamers ter beschikking stellen van de bewoners, die zij beurtelings kunnen gebruiken om bijvoorbeeld muziek te maken, van thuis uit te werken of een vergadering te beleggen. Binnen een wooncoöperatie is dergelijke flexibiliteit en korte-termijngebruik perfect te regelen.

5. Meer dan wonen

Een wooncoöperatie biedt in de eerste plaats goed wonen aan, maar niets staat de coöperatie in de weg om haar doelen te verruimen. Het coöperatieve model is zelfs erg geschikt voor het beheer van bijkomende collectieve diensten of installaties, waar dit in een vereniging van mede-eigenaars (VME) bij wet verboden is. Zo kunnen wooncoöperaties kwaliteitsvolle diensten of installaties aanbieden die vaak onhaalbaar zijn voor een individueel huishouden, zoals duurzame vormen van energie-, warmte- en watervoorziening, gedeelde mobiliteit ... Bijkomend kunnen wooncoöperaties collectief gebruikte ruimtes aanbieden, zoals een polyvalente zaal, een gedeelde tuin, een was- of droogruimte, een atelier, een speel- of sportruimte, een fietsenstalling of een bibliotheek. Bij grotere buitenlandse wooncoöperaties zien we dat ze bijvoorbeeld deelmobiliteit zoals fietsen of cargofietsen en heel wat andere diensten en voorzieningen op niveau van een ruimere buurt integreren.

Daarnaast kan de wooncoöperatie interessant zijn om kleinschalige woonzorgprojecten te realiseren voor bijvoorbeeld senioren of mensen met een beperking. De coöperatie kan deze woonhuizen bouwen, terwijl zowel de bewoners als hun achterban (bijvoorbeeld de ouders van mensen met een beperking, of de kinderen van senioren) mee financieren en betrokken worden bij het beheer van het pand. Binnen het woonproject kunnen de senioren of mensen met een beperking deels op elkaar of andere burens beroep doen en zo hun zelfredzaamheid verhogen. Meer uitgebreide zorg voor de bewoners wordt best niet binnen de coöperatie georganiseerd, maar bij voorkeur gezocht bij lokale zorgverleners op maat van ieders behoefte.

6. Langetermijnbeheer

Wooncoöperaties bieden een interessant alternatief voor het beheer en onderhoud van appartementsgebouwen, cohousingprojecten of andere projecten met gemene delen. Vandaag worden deze projecten vaak beheerd door een vereniging van mede-eigenaars (VME) die moet beslissen over het onderhoud en de renovatiewerken van de gemeenschappelijke delen zoals tuin, kelder, trap, inkomhal, gang, dakbedekking, gevels ... Dit zorgt voor moeilijke discussies tussen de eigenaars, zeker als er grote investeringen mee gepaard gaan. De ene eigenaar verhuurt het appartement en vermijdt liefst grote investeringen. Een andere eigenaar heeft net het appartement gekocht, maar heeft geen budget om renovatiewerken te financieren. Een derde eigenaar heeft wel budget, maar begrijpt de noodzaak van de werken niet. En zo ontstaat een uitzichtloze discussie die een collectieve en coherente aanpak van het gebouw zeer moeilijk maakt, met alle gevolgen van dien voor de architecturale uitstraling, de energetische prestaties van het gebouw, de woonkwaliteit, de onderlinge relaties tussen de bewoners, enzovoort.

De wooncoöperatie kan hier oplossingen bieden. Een wooncoöperatie treedt op als de goede huisvader en beheerder van elk project en heeft de nodige onderhouds- en renovatiewerken ingecalculeerd in de woonbijdragen. Een conflict tussen medebewoners over de noodzakelijke investeringen met eigen middelen wordt vervangen door een langetermijnbeheer waarover gewaakt wordt door de algemene vergadering. De bewoners zijn bijgevolg wel nog betrokken bij de belangrijke beslissingen over hun woongebouw, maar kunnen tegelijkertijd 'ontzorgd' worden van ad-hocbeslissingen over onderhoud en beheer.



III. CHECKLIST: TIEN VALKUILEN BIJ WOONCOÖPERATIES

1. Een te naïeve start nemen

Een coöperatie richt je niet zomaar op. Het moet duidelijk zijn waar je naartoe wil en wat je wil bereiken. Formuleer daarom duidelijk het gemeenschappelijke belang, waar je naartoe wil en wat je concrete doelstellingen zijn.

Met vrienden en sympathisanten samenwerken is best fijn, maar zonder de juiste competenties zal je project niet landen. Zorg voor voldoende diverse expertise in de groep van initiatiefnemers. Vind je een bepaalde expertise niet in je groep, doe dan een beroep op extern advies.

2. Geen overleg en inspraak

Je kan zo vaak een beroep doen op extern advies en op de ervaring van andere coöperaties als je wil, de beslissingen moeten door de coöperatie genomen worden. Coöperanten moeten dus goed weten waar ze naartoe willen. En vooral: je moet het samen weten! Organiseer dus voldoende overleg en inspraak.

3. Een gebrek aan financiën

Bouwen en verbouwen is duur. Heel duur. En het gaat over meer dan een paar wooneenheden. Besteed dus voldoende aandacht aan je financieringsmix: haal kapitaal op bij de coöperant-bewoners, bij coöperant niet-bewoners, bij externe financiers ... En realiseer je dat de voorfinanciering van het project en de eerste jaren na de opstart de moeilijkste zijn.

4. Onvoldoende gewapend naar de bank gaan

Een financiering aangaan voor een wooncoöperatie is in niets te vergelijken met het sluiten van een hypotheecair krediet voor een individuele woning. Banken verwachten van wooncoöperaties dezelfde deskundigheid en professionaliteit als van een andere professionele partij.

5. Onderschatten van de complexiteit

Wanneer de wooncoöperatie zelf wenst op te treden als bouwheer, mag je de complexiteit om zo'n project tot een goed einde te brengen niet onderschatten. Overweeg om met professionele partijen in zee te gaan.

En na het initiële enthousiasme, na de lijdensweg van het (ver)bouwproject en na de verhuis bestaat het risico dat de energie op is. Maar dan begint het pas.



6. Niet nadenken over de rol van de bewoner

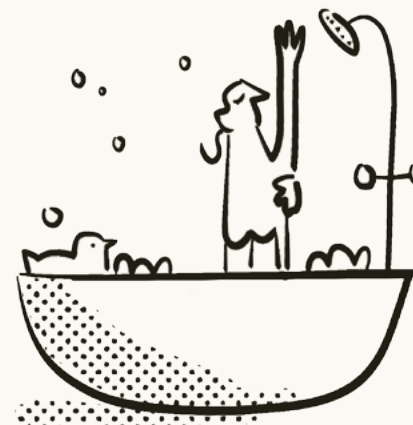
Welke rol krijgt de bewoner in deze wooncoöperatie? Zeggenschap in het ontwerp of niet? Ontzorgen of zelf beheren? Dat zijn cruciale beslissingen met een impact op de toekomst van de wooncoöperatie, denk daar dus van bij de start over na.

7. Geen aandacht voor de architecturale kwaliteit

Een goed ontwerp komt de leefkwaliteit in je project ten goede. Wanneer je de troeven van flexibiliteit wil waarmaken, heb je een goed en doordacht ontwerp nodig. Een goede architect zal ook slimme keuzes kunnen maken waardoor de kosten onder controle kunnen blijven.

8. Je onbewust zijn van de verantwoordelijkheden

De wooncoöperatie heeft de vorm van een coöperatieve vennootschap (cv) aangenomen. Deze rechtspersoonlijkheid omvat eigen bevoegdheden en verantwoordelijkheden, en beschermt bestuurders bij de uitoefening van hun mandaat tegen - meestal financiële - aanspraken van derden. Om die rechtspersoonlijkheid voor de coöperatie en de rechtsbescherming voor de bestuurders te verkrijgen, moet je als coöperatie aan een reeks voorwaarden en verplichtingen voldoen, en vooral ... blijven voldoen. Zorg dus dat je vertrouwd raakt met de wettelijke spelregels van de cv en van die van toepassing in de woonsector.



9. Een gebrek aan focus

Zorg voor focus en bepaal helder waar de wooncoöperatie voor staat. Voor betaalbaarheid? Voor inclusief wonen voor een specifieke doelgroep? Voor een zo duurzaam mogelijk gebouw? Hoe graag je het ook zou willen, de wooncoöperatie is geen tovermiddel en kan niet alle uitdagingen tegelijk aan. Kies en wees je bewust van de gevolgen van je keuze.

10. Een gebrek aan betrokkenheid van je (toekomstige) coöperanten

Om op de lange termijn succesvol te zijn, moet je coöperatie breed verankerd zijn en moet ze gesteund worden door de coöperant-bewoners. Meer concreet betekent dit dat zeker de bewoners zich moeten bewust zijn van hun gedeelde onderneming: de coöperatie is VAN, VOOR en DOOR hen.



IV. DE ZEVEN ICA-PRINCIPES

Coöperatief ondernemen is ook een bepaalde manier van ondernemen. De International Co-operative Alliance (ICA) formuleerde tijdens haar eeuwcongres in 1995 de fundamenteën van het coöperatieve gedachtegoed in een aantal basiswaarden en principes.

Deze principes zijn ontstaan uit een bundeling van goede praktijken doorheen de geschiedenis van de coöperatieve beweging en hebben dus, naast een ideologische component, een achterliggende economische grondslag. De mate waarin coöperaties zich identificeren met het coöperatieve gedachtegoed kan echter verschillen.

Deze ICA-principes vormen dus eerder een kompas voor coöperaties: het is onmogelijk ze te vertalen naar dwingende regelgeving die geldt voor alle coöperaties. Ook de ICA benadrukt dat de vertaling van deze principes contextgebonden is en afhankelijk van de levensfase van de coöperatie.

Daar komt nog bij dat deze zeven principes niet op zichzelf staan, ze hangen onderling samen. "What matters is not that each of the principles be followed to the letter, but that the principles are respected in their combination, spirit and totality."

1. Vrijwillig en open lidmaatschap

Coöperaties zijn vrijwillige organisaties, open voor alle personen die de diensten ervan kunnen benutten en die de verantwoordelijkheden van het lidmaatschap willen aanvaarden, zonder seksuele, sociale, raciale, politieke of religieuze discriminatie. Personen treden toe als men de gemeenschappelijke behoefte deelt, nood heeft aan de dienstverlening, en treden uit als dat niet meer het geval is: men kan toetreden tot een coöperatieve vennootschap (cv) en een inbreng doen zonder dat een statutenwijziging nodig is.

'Vrijwillig en open lidmaatschap' betekent echter niet dat iedereen zonder meer kan toe- en uittreden. Zo is het denkbaar dat je in een wooncoöperatie slechts in aanmerking komt om toe te treden wanneer je bereid bent om er te komen wonen en wanneer er ruimte is voor nieuwe bewoners, of wanneer je bereid bent verantwoordelijkheden op te nemen met de huidige groep van coöperanten.

De andere kant van het vrijwillige lidmaatschap, is de mogelijkheid om vrijwillig de coöperatie te verlaten door uit te treden. De regels om uit te treden zullen strikter zijn in een startende en bijgevolg nog kapitaalintensieve wooncoöperatie.

2. Democratische controle door de coöperanten

Coöperaties zijn democratische organisaties, gecontroleerd door hun coöperanten, die actief deelnemen aan het beleid en de besluitvorming. Mannen en vrouwen zijn als verkozen vertegenwoordigers van de coöperatie rekenschap verschuldigd aan de coöperanten. In principe hebben coöperanten gelijk stemrecht of zijn ze minstens georganiseerd op een democratische manier. De democratische controle door de coöperanten is een middel om ervoor te zorgen dat een coöperatie zich daadwerkelijk blijft focussen op de gemeenschappelijke noden van haar coöperanten. Ook democratische controle is maatwerk. Het principe 1 coöperant, 1 stem is het uitgangspunt, maar niet per definitie voor alle coöperaties aangewezen. Er kunnen redenen zijn, in de logica van de coöperatie, om ervan af te wijken.

Bij de concrete uitvoering van dit principe van democratische controle is het van belang om een cultuur te creëren waarin debat verwelkomd en aangemoedigd wordt. Een levendig uitdagend debat moet worden gezien als een teken van een gezonde democratie die finaal moet worden weerspiegeld in de meer formele delen van een coöperatie.

3. Economische participatie door de coöperanten

Dit derde ICA-principe gaat zowel over de investerings- als de transactierelatie. Het zijn de coöperanten die investeren in hun coöperatie zodat ze gebruik kunnen maken van de dienstverlening. Het is dan ook niet verwonderlijk dat de grootte van deze investering vaak in verhouding staat tot de transactie. In die zin is het niet onlogisch dat de verwachte inbreng van de coöperant in een wooncoöperatie gerelateerd is aan de oppervlakte van zijn private unit.

Het kapitaal van de coöperatie wordt gekenmerkt door billijke bijdragen en een democratische controle door de coöperanten. Gewoonlijk is minstens een deel van het kapitaal gemeenschappelijk bezit van de coöperatie. Coöperanten ontvangen soms een beperkt rendement op het ingebrachte kapitaal. Coöperanten gebruiken overschotten voor een of meerdere van volgende doelstellingen: de ontwikkeling van de coöperatie, het aanleggen van (ten dele ondeelbare) reserves, voordelen voor de coöperanten in verhouding tot hun transacties met de coöperatie, en de ondersteuning van andere activiteiten die de goedkeuring van de coöperanten meedragen.

Ledenbetrokkenheid is dan ook een heel belangrijk aandachtspunt in een coöperatie. Die zorgt ervoor dat coöperanten investeren in de coöperatie, zich als mede-eigenaar gedragen en misschien het meest belangrijke, transacties aangaan met de coöperatie: als bewoner of als burger niet-bewoner die blijft investeren of meewerken omwille van het gemeenschappelijke doel.

4. Autonomie en onafhankelijkheid

Coöperaties zijn autonome zelfhulporganisaties die gecontroleerd worden door hun coöperanten. Wanneer coöperaties akkoorden sluiten met andere organisaties, inclusief overheden, of kapitaal aantrekken van externe bronnen, dan doen ze dat op een manier die de democratische controle door de coöperanten en de autonomie van de coöperatie waarborgt.

Deze autonomie en onafhankelijkheid zijn belangrijk om ervoor te zorgen dat de coöperatie haar focus houdt op het vervullen van de behoeften van haar coöperanten. Dit is ook een belangrijke reden waarom externe investeerders in een coöperatie niet evident zijn: deze richten zich eerder op de investeringswaarde en minder op de gebruikerswaarde van de coöperatie. In sommige omstandigheden heeft men nood aan 'externe investeerders', zeker in de opstartfase van een wooncoöperatie. Wees je er van bewust dat het mogelijke financiële rendement voor coöperanten-niet-bewoners gefinancierd wordt door de woonbijdragen van de coöperanten-bewoners.

Wanneer lokale overheden mee participeren in de wooncoöperatie, hou dan zeker en vast ook rekening met dit principe.

5. Onderwijs, vorming en informatieverstrekking

Coöperaties voorzien in onderwijs en vorming voor hun coöperanten, hun verkozen vertegenwoordigers, hun managers en hun werknemers zodat deze op een doeltreffende manier kunnen bijdragen aan de ontwikkeling van de coöperatie. Ze informeren het ruimere publiek – met in het bijzonder jongeren en opiniemakers – over de aard en de voordelen van de coöperatie.

Coöperaties kunnen maar autonoom en onafhankelijk blijven werken op een democratische en economisch duurzame manier, wanneer zij gecontroleerd en bestuurd worden door coöperanten die voldoende informatie 'krijgen' (aan zichzelf geven) en gevormd zijn in het coöperatieve ondernemen. De financiële en coöperatieve geletterdheid van de coöperanten is een randvoorwaarde voor een effectieve en kwaliteitsvolle controle. Dit principe gaat niet enkel over vorming binnen de coöperatie zelf, maar ook over communiceren over de coöperatieve eigenheid naar buiten. "Dit is niet enkel een marketingoefening over de diensten die de coöperatie verleent, (...) het gaat over het inlichten van het brede publiek over de waarden en principes van de coöperatieve onderneming en de voordelen voor de samenleving."

6. Coöperatie tussen coöperaties

Coöperaties beantwoorden de noden van hun coöperanten het meest effectief en versterken de coöperatieve beweging door samenwerking via lokale, nationale, regionale en internationale structuren. De coöperatieve beweging is wereldwijd sterk geworden door een nauwe onderlinge samenwerking.

Uit onderzoek blijkt dat één performante coöperatie in een sector de motor is van een exponentiële groei van coöperaties in die sector. Zeker als ze informatie en ervaringen uitwisselen over dit specifieke businessmodel. Wat dit principe betreft, schuilen er in ons land voor de pionierende wooncoöperaties nog heel wat kansen om van elkaar te leren.

7. Aandacht voor de gemeenschap

Coöperaties werken voor de duurzame ontwikkeling van hun gemeenschap via beleidsmaatregelen die goedgekeurd worden door de coöperanten. Coöperaties focussen zich op de gemeenschappelijke behoeften van hun coöperanten. Indien deze ingevuld worden, heeft dit ook een positieve impact op hun gemeenschap waarin zij actief zijn. Coöperaties zijn sterk lokaal verankerde ondernemingen die een duurzame band met hun gemeenschap impliceren.

V. DE COÖPERATIEVE VENNOOTSCHAP

1. De cv is voorbehouden voor coöperaties

Een coöperatieve onderneming moet een rechtsvorm krijgen. Het coöperatieve ondernemingsmodel en de rechtsvorm zijn niet per definitie gelijk aan elkaar. Zo zijn er landen waar er coöperatieve ondernemingen zijn, maar geen coöperatieve vennootschapsvorm.

Sinds mei 2019 hebben we in België een rechtsvorm die exclusief is voorbehouden voor coöperatieve ondernemingen: de coöperatieve vennootschap (cv). Bij een wooncoöperatie is er geen enkele reden om ook juridisch niet te kiezen voor de coöperatieve vennootschap. Naast enkele 'juridische voordelen' krijg je zo ook een extra label om je coöperatieve identiteit in de markt te zetten.

2. Aandelen en coöperanten

Aandelen

De inbrengen van een cv worden vertegenwoordigd door aandelen op naam die per definitie stemgerechtigd zijn en die in principe gelijk delen in winst en verlies.

In een cv ontstaan de aandelen uit het 'lidmaatschap', bij de onderschrijving van aandelen worden steeds opnieuw bijkomende aandelen 'gecreëerd'. Voor het uitgeven van nieuwe aandelen in een cv is geen statutenwijziging vereist.

In principe is de raad van bestuur van de cv bevoegd om nieuwe aandelen uit te geven, tenzij de statuten bepalen dat deze bevoegdheid bij de algemene vergadering ligt. Het uitgeven van nieuwe aandelen vereist op geen enkel moment een statutenwijziging, en het aantal uit te geven aandelen is onbeperkt.

Jaarlijks brengt de raad van bestuur op de algemene vergadering verslag uit van de uittredingen en van de uitgifte van het aantal nieuwe aandelen.

Geen aandeelhouders maar coöperanten

De coöperanten van een cv zijn zij die de vennootschap hebben opgericht of die nadien zijn toetreden als coöperant. In principe kan iedereen deelnemen aan de oprichting van een coöperatieve vennootschap en kan ook iedereen toetreden tot de cv, natuurlijk voor zover zij voldoen aan de hoedanigheids- en toetredingsvoorwaarden die door de coöperatie voorzien zijn. Rechtspersonen

kunnen optreden als oprichters van een cv en kunnen deelnemen voor zover de deelneming strookt met hun statutair doel en zij rechtsgeldig worden vertegenwoordigd. De nationaliteit van de oprichters en van de aandeelhouders is eveneens van geen belang.

Merk op dat de term 'coöperanten' gebruikt wordt en niet de term 'aandeelhouders'. Dit is van belang om het verschil met 'loutere' aandeelhouders in een nv weer te geven. Sinds 2020 is hier een wettelijke basis voor en kunnen de aandeelhouders in de statuten van een cv 'aandeelhouders', 'vennoten', 'coöperanten' of 'leden' worden genoemd, dan wel een soortgelijke benaming dragen.

3. Vrije toe- en uittreding

Een cv heeft minstens drie oprichters en minstens drie aandelen met stemrecht. Ook tijdens het bestaan van de coöperatie moeten er steeds drie coöperanten zijn.

Een essentieel kenmerk van de cv is haar 'open karakter', die ze verkrijgt door de mogelijkheid om onbeperkt aandelen uit te geven zonder enige statutenwijziging. Dit kenmerk geeft de cv een verenigingskarakter: coöperanten treden toe op basis van de missie van de coöperatie en op basis van wat ze voor elkaar en voor de coöperatie kunnen betekenen. En omgekeerd, wanneer een bestaande coöperant die behoefte niet langer heeft, bijvoorbeeld omdat een coöperant niet langer in de wooncoöperatie wenst te wonen, dan kan hij vrijwillig uittreden. Vandaar dat het principe van 'vrijwillig' lidmaatschap een van de zeven ICA-principes is.

Uiteraard moet de coöperatie over de toe- en uittreding duidelijke voorwaarden opstellen om de continuïteit op lange termijn van de coöperatie te vrijwaren; vandaar de vrijheid om daarover onderling goede regels te kunnen maken.



4. Soortvorming en hoedanigheid

Soms worden er verschillende soorten aandelen gecreëerd om verschillende rechten te kunnen toewijzen aan verschillende groepen coöperanten. Dit gaat vaak over stemrechten, vermogensrechten of over andere lidmaatschapsrechten, zoals bijvoorbeeld in de samenstelling van de raad van bestuur.

Voor soortvorming is er een statutaire basis vereist; deze soortrechten moeten in de statuten beschreven worden. Bij wijziging van de soortrechten moet er een bijzondere procedure worden gevolgd.

Merk tot slot nog op dat de specifieke rechten die aan een coöperant toekomen op grond van een bepaalde hoedanigheid geen aanleiding geven tot soortvorming.

In de cv kan men aan coöperanten omwille van hun hoedanigheid bijzondere rechten toekennen, zonder dat dit soortvorming tot gevolg hoeft te hebben. Deze specifieke rechten zijn gekoppeld aan de hoedanigheid van de persoon, denk hierbij bijvoorbeeld aan de hoedanigheid van 'oprichter' of 'bewoner'.

5. Intekenen op, en bij- en terugnemen van aandelen

Iemand die wenst coöperant te worden, verzoekt tot toetreding. Het Wetboek van Vennoetschappen en Verenigingen voorziet in een motivatieplicht wanneer een verzoek tot toetreding geweigerd wordt en wanneer een overdracht van aandelen geweigerd wordt.

Een proces van toetreding loopt als volgt:

- » De coöperatie nodigt uit tot toetreding en iemand gaat in op deze uitnodiging, of iemand doet een aanvraag, een verzoek tot toetreding.
- » Afhankelijk van wat in de statuten bepaald werd, is de algemene vergadering dan wel de raad van bestuur bevoegd om over deze toetreding te beslissen, om de kandidaat te aanvaarden. Het ICA-principe van vrijwillige toetreding veronderstelt dat de toelatingsvoorwaarden objectief zijn en niet-discriminerend.
- » Er is een bewijskrachtig document nodig dat de wederzijdse aanvaarding documenteert, dit kan een overschrijving zijn, een gedateerd en gehandtekend document ...
- » Tot slot is er inschrijving in vennotenregister: de wetgever legt geen vormvereisten op en er is ook geen verplichting tot handtekening door de coöperant. Deze inschrijving kan gecommuniceerd worden aan de coöperant door hem een 'certificaat' te bezorgen.

Wanneer een coöperant aandelen wil bijnemen, dus een grotere participatie wenst te nemen in de coöperatie, is het logisch dat deze bevoegdheid bij hetzelfde orgaan ligt als bij toetreding. De (logische) tegenhanger van bijnemen van aandelen, is het uittreden met een deel van de aandelen.

6. Overdracht van aandelen

De regeling rond aandelenoverdracht is in principe dat aandelen vrij overdraagbaar zijn tussen coöperanten. De statuten kunnen de overdraagbaarheid van aandelen evenwel uitsluiten of aan voorwaarden onderwerpen. De aandelen kunnen overgedragen worden aan niet-coöperanten, aan derden, voor zover deze voldoen aan de hoedanigheidsvoorwaarden om coöperant te worden. De overdracht van aandelen in een cv gebeurt steeds onder levenden, aangezien het overlijden van een coöperant in principe aanleiding geeft tot een uittreding van rechtswege.

Bij de overdracht van aandelen die nog niet volledig volgestort zijn, zijn de overdrager zowel als de overnemer hoofdelijk gehouden tot de volledige volstorting ervan. Merk op dat van die regeling niet kan worden afgeweken.

7. Uittreding en uitsluiting lastens het vermogen

Vrijwillige uittreding

Statuten voorzien in principe in een regeling die het coöperanten moet toelaten om uit de coöperatie te treden lastens haar vermogen. Wie hierover beslist kan zowel de algemene vergadering als de raad van bestuur zijn. De statuten kunnen de modaliteiten regelen die een uittreding mogelijk maken.

Het is natuurlijk mogelijk dat het bevoegde orgaan uittredingen (weliswaar tijdelijk) weigert in functie van de continuïteit en de lange termijn van de coöperatie en dus in belang van alle eigenaars, de coöperanten van de coöperatie, en in het belang van de schuldeisers van de coöperatie.

De raad van bestuur moet op de gewone algemene vergadering verslag uitbrengen over de verzoeken tot uittreding gedurende het voorgaande boekjaar.

Uittreding van rechtswege

In een coöperatie ontstaan de aandelen uit het lidmaatschap. Een gevolg hiervan is dat een coöperant bij overlijden van rechtswege uitreedt, dus 'automatisch'.

Uitsluiting

De cv kent geen geschillenregeling zoals die voorzien is in de bv, en die er in het kort op neerkomt dat aandeelhouders, die niet langer wensen aandeelhouder te blijven of die hun medeaandeelhouders uit de vennootschap willen zetten, en die daarvoor geen minnelijke oplossing vinden, een vordering kunnen instellen om de andere aandeelhouders door de rechter te laten verplichten hun aandelen te kopen of te verkopen tegen de door de rechter bepaalde prijs.

De cv heeft namelijk haar eigen geschillenregeling, de uitsluiting. Coöperanten kunnen uitgesloten worden om een wettige reden of om een andere in de statuten vermelde reden. De uitsluiting gebeurt volgens een strikte procedure, waar de rechten van de verdediging gerespecteerd worden.

8. Scheidingsaandeel

Begrip

De term scheidingsaandeel betekent: de waarde van het aandeel dat zal betaald worden door de coöperatie aan de scheidende vennoot.

Op het moment dat de uittreding goedgekeurd wordt, verandert de hoedanigheid van de scheidende coöperant. Van 'coöperant' wordt hij 'schuldeiser'; hij heeft recht op zijn 'scheidingsaandeel'. Iets gelijkaardigs doet zich voor bij overlijden van een coöperant (of bij faillissement van een rechtspersoon-coöperant): de coöperant verliest onmiddellijk zijn hoedanigheid als coöperant. Zijn erfgenamen (of rechtsopvolgers) worden schuldeiser voor het scheidingsaandeel.

Berekening

Een uittreding (zowel vrijwillig als van rechtswege, zowel gedeeltelijk als volledig) of een uitsluiting uit een cv wordt beschouwd als een gedeeltelijke vereffening en geeft recht op de betaling van een scheidingsaandeel, waarvan de waarde statutair kan worden bepaald. Het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen voorziet als regel (suppletief) dat het scheidingsaandeel nooit hoger mag zijn dan de boekhoudkundige nettoactiefwaarde van de betrokken aandelen zoals die blijkt uit de laatst goedgekeurde jaarrekening.

In de statuten kan de waarde van het scheidingsaandeel vrij bepaald worden.

Het scheidingsaandeel is een uitkering aan de coöperanten waarbij de dubbele uitkeringstest (balans- en liquiditeitstest) moet worden uitgevoerd.

Dubbele uitkeringstest

De balanstest bepaalt dat geen uitkering mag gebeuren als het eigen vermogen van de wooncoöperatie negatief is of door de uitkering negatief zou worden.

De liquiditeitstest bepaalt dat het bestuursorgaan slechts tot uitkering zal mogen overgaan nadat zij heeft vastgesteld dat de wooncoöperatie, volgens redelijkerwijs te verwachten ontwikkelingen, na de uitkering nog in staat zal zijn haar schulden te voldoen over een periode van ten minste twaalf maanden te rekenen vanaf de datum van de uitkering.



9. Raad van bestuur

Collegiaal orgaan

In een coöperatie is het in de meeste gevallen statutair voorzien dat de raad van bestuur een college vormt, dat bestaat uit meerdere bestuurders, die al dan niet coöperant zijn. Vanuit goed bestuur kan het aangewezen zijn om een of meerdere externe bestuurders aan te trekken. Dit zijn mensen die geen coöperant zijn en die geen transactierelatie hebben met de coöperatie, die dus geen bewoner zijn.

Een collegiaal orgaan betekent naar beslissingen dat er collegiaal wordt beraadslaagd en beslist. Naar verantwoordelijkheid betekent een collegiaal orgaan dat elke bestuurder voor elke beslissing even verantwoordelijk is.

De raad van bestuur zal het eigenlijke bestuur van de coöperatie waarnemen. Zij vertegenwoordigt de coöperatie en zij bestuurt de coöperatie, zij formuleert de ambitie, zoekt (of zoekt mee) naar leiding om strategie te ontwikkelen die de coöperatie in staat stelt de ambitie waar te maken; houdt resultaten in het oog van werking en van strategie; zorgt ervoor dat er middelen zijn en controleert het gebruik van de middelen en de risico's die genomen worden; neemt verantwoordelijkheid voor daden en risico's van de onderneming; heeft een controlerende functie in de zin van beheren en beheersen: aansturen, begeleiden en toezicht uitoefenen.

Mandaat van bestuurder

Normaal gezien kan iedereen die handelingsbekwaam is bestuurder worden van een coöperatie, voor zover de bestuurder benoemd werd door de algemene vergadering en de bestuurder de taak aanvaardt.

Let op! Personen die een vervangingsinkomen ontvangen dienen zich op voorhand zorgvuldig te bevragen over het opnemen van een bestuurdersmandaat. Voor werklozen bijvoorbeeld wordt een activiteit als bestuurder van een vennootschap (zelfs onbezoldigd!) beschouwd als een activiteit voor eigen rekening, en dat is niet cumuleerbaar met een uitkering.

Het is aangewezen om in coöperaties te werken met bestuursmandaten die beperkt zijn in tijd (conform good governance-codes) én eventueel om het aantal opeenvolgende bestuursmandaten te beperken.

Dit maakt dat het voor de raad van bestuur belangrijk is om:

- » continuïteit van bestuurders te combineren met instroom van nieuwe bestuurders. Dit maakt dat de raad van bestuur minder kwetsbaar wordt omdat hij permanent aandacht moet besteden aan ervaringsopbouw en kennisoverdracht.
- » aandacht te besteden aan de onafhankelijkheid. Bestuurders die té lang bestuurder blijven kunnen soms te hard vasthouden aan zaken die ze zelf hebben gecreëerd.
- » ervoor te zorgen dat er geen machts- en kennisconcentratie is.
- » nieuwe bestuurders te laten zorgen voor een nieuwe kijk op de (werking van de) coöperatie. Zij kunnen discipline en verantwoordelijkheidszin op het vlak van rapportering doen toenemen en kunnen hun netwerken en relaties delen met de coöperatie.



Dagelijks bestuur

Het dagelijks bestuur van de coöperatie kan worden opgedragen aan een of meer personen die elk alleen of gezamenlijk als college optreden. Vaak zal hiervoor een lid van de raad van bestuur worden aangesteld (een 'gedelegeerd bestuurder', in grotere coöperaties kan dit ook een personeelslid zijn, een 'directeur') die zal instaan voor het dagelijks beleid van de vennootschap en die eveneens voor dergelijke handelingen zal kunnen vertegenwoordigen.

Tegenstrijdig belang

Wanneer bij een beslissing die moet worden goedgekeurd binnen de raad van bestuur, een bestuurder een rechtstreeks of onrechtstreeks belang van vermogensrechtelijke aard heeft dat strijdig is met het belang van de coöperatie, moet de betrokken bestuurder dat mededelen aan de andere bestuurders. De bestuurder met een belangenconflict mag niet aan de vergadering deelnemen noch aan de stemming over de al dan niet goedkeuring van de voorgestelde beslissing. Die andere bestuurders nemen de beslissing of voeren de verrichting uit. Dit moet worden opgenomen in de notulen van de vergadering.

10. Algemene vergadering

Bevoegdheden

De algemene vergadering beschikt over de bevoegdheden die haar uitdrukkelijk door het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen worden toegevoegd. De statuten kunnen de bevoegdheden van de vergadering verruimen.

De bevoegdheden van de algemene vergadering zijn al zeker: het bepalen van de missie en de toekomstvisie van de coöperatie, benoemen van bestuurders, benoemen en om wettige redenen afzetten van de commissaris en bepalen van zijn bezoldiging, een onderzoeks- en controlebevoegdheid (vraagrecht op de algemene vergadering), goedkeuren van de jaarrekening, bestemmen van het resultaat en kwijting verlenen aan de bestuurders, wijzigen van de statuten en ontbinding, fusie en omzetting van de vennootschap.

De algemene vergadering is het hoogste beslissingsorgaan, aangezien zij de bestuurders benoemt en ontslaat. Elke coöperant dient de genomen beslissingen van de algemene vergadering te volgen, zelfs diegenen die tegenstemden of zich onthielden. Het belang van een goede verslaggeving en een goede communicatie met de coöperanten kan niet onderschat worden.

Vraagrecht van de coöperanten

Openheid, transparantie en verantwoordelijk zijn belangrijke begrippen in het goed bestuur van coöperaties. Het vraagrecht van de coöperanten is een uiting van de democratische controle en van de economische participatie van de coöperanten. De bestuurders moeten antwoord geven op de vragen die hen door de coöperanten op de algemene vergadering worden gesteld met betrekking tot hun verslag of met betrekking tot de agendapunten.

Intern reglement, uitgevaardigd door de algemene vergadering

In een cv kan de algemene vergadering een intern reglement uitvaardigen, voor zover deze mogelijkheid in de statuten werd voorzien. De belangrijkste reden om zaken te regelen in een intern reglement uitgevaardigd door de algemene vergadering en niet in de statuten, is de afwezigheid van openbaarmaking waardoor bepaalde afspraken niet publiek gemaakt moeten worden. In die zin kunnen we zo'n intern reglement beschouwen als 'discrete statuten'. Nog een reden is de besparing van kosten, omdat men een intern reglement kan wijzigen en aanpassen zonder notariële tussenkomst.

Volmacht en vertegenwoordiging

Bij stilzwijgen van de statuten is het principe dat elke coöperant zich kan laten vertegenwoordigen door iemand, ook door een niet-coöperant. De statuten kunnen afwijken van dit principe of kunnen er voorwaarden aan koppelen. Zo zien we nogal eens in coöperaties dat een volmacht niet mogelijk is of dat een volmacht enkel kan gegeven worden aan een andere coöperant en dus niet aan derden. Om het democratisch karakter van de algemene vergadering van een coöperatie te vrijwaren, worden er vaak beperkingen ingevoerd: bijvoorbeeld dat een volmachthouder maximaal één (of twee) volmachten kan dragen.

Anders is de situatie bij vertegenwoordiging, die je meestal zal vinden bij minderjarigen. Minderjarigen zijn wel rechtsbekwaam (ze kunnen drager zijn van rechten en plichten; zo kunnen ze coöperant zijn van bijvoorbeeld een wooncoöperatie), maar ze zijn niet handelingsbekwaam (ze zijn niet in staat om de rechten en plichten waarvan ze drager zijn zelf uit te oefenen). Minderjarigen worden in de uitoefening van deze rechten vertegenwoordigd door hun wettelijke ouders of door een voogd.

Stemrechten

Volgens het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen geeft elk aandeel recht op één stem. Het aantal stemmen kan beperkt worden in de statuten op voorwaarde dat die beperking geldt ten aanzien van alle coöperanten.

Zo kan bijvoorbeeld bepaald worden dat niemand aan de stemming in de algemene vergadering mag deelnemen met meer dan één tiende van het aantal stemmen verbonden aan de vertegenwoordigde aandelen; dit noemen

we ook de 10%-regel. Dat deze 10%-regel een democratiserend effect heeft op de uitgebrachte stemmen in een algemene vergadering, mag blijken uit volgend voorbeeld, uitgewerkt in een tabel. In deze tabel gaan we uit van zeven coöperanten die aanwezig zijn op de algemene vergadering met samen 634 aandelen in hun bezit.

Hoe berekenen we de 10%? We tellen alle stemmen op die aanwezig of vertegenwoordigd zijn in de algemene vergadering en daarvan nemen we 10% als maximum waarmee een coöperant mag stemmen. In dit voorbeeld zijn er 634 stemmen aanwezig en vertegenwoordigd, niemand mag dus stemmen met meer dan 63 stemmen.

	Aantal aandelen per coöperant	Eén aandeel, één stem	10%-regel	Eén coöperant, één stem
Coöperant 1	450 aandelen	450 stemmen	450 63 stemmen	1 stem
Coöperant 2	120 aandelen	120 stemmen	120 63 stemmen	1 stem
Coöperant 3	60 aandelen	60 stemmen	60 stemmen	1 stem
Coöperant 4	1 aandeel	1 stem	1 stem	1 stem
Coöperant 5	1 aandeel	1 stem	1 stem	1 stem
Coöperant 6	1 aandeel	1 stem	1 stem	1 stem
Coöperant 7	1 aandeel	1 stem	1 stem	1 stem
Totaal	634 aandelen	634 stemmen	634 aandelen aanwezig → 10% is max. 63 stemmen; er zijn nu 190 stemmen uit te brengen	7 stemmen

Wanneer we deze berekening doen, kappen we steeds af: we laten alle cijfers na de komma weg. Dus zelfs 63,9 stemmen wordt afgekapt naar 63 stemmen. Er wordt niet afgerond naar 64.

Daar waar de eerste coöperant meer dan 70% van de aandelen bezit en daar waar hij bij de klassieke regel één aandeel = één stem, meer dan 70% van de zeggenschap zou bezitten, wordt zijn stemkracht behoorlijk geminderd. Hij bezit nog 33% van de stemmen.

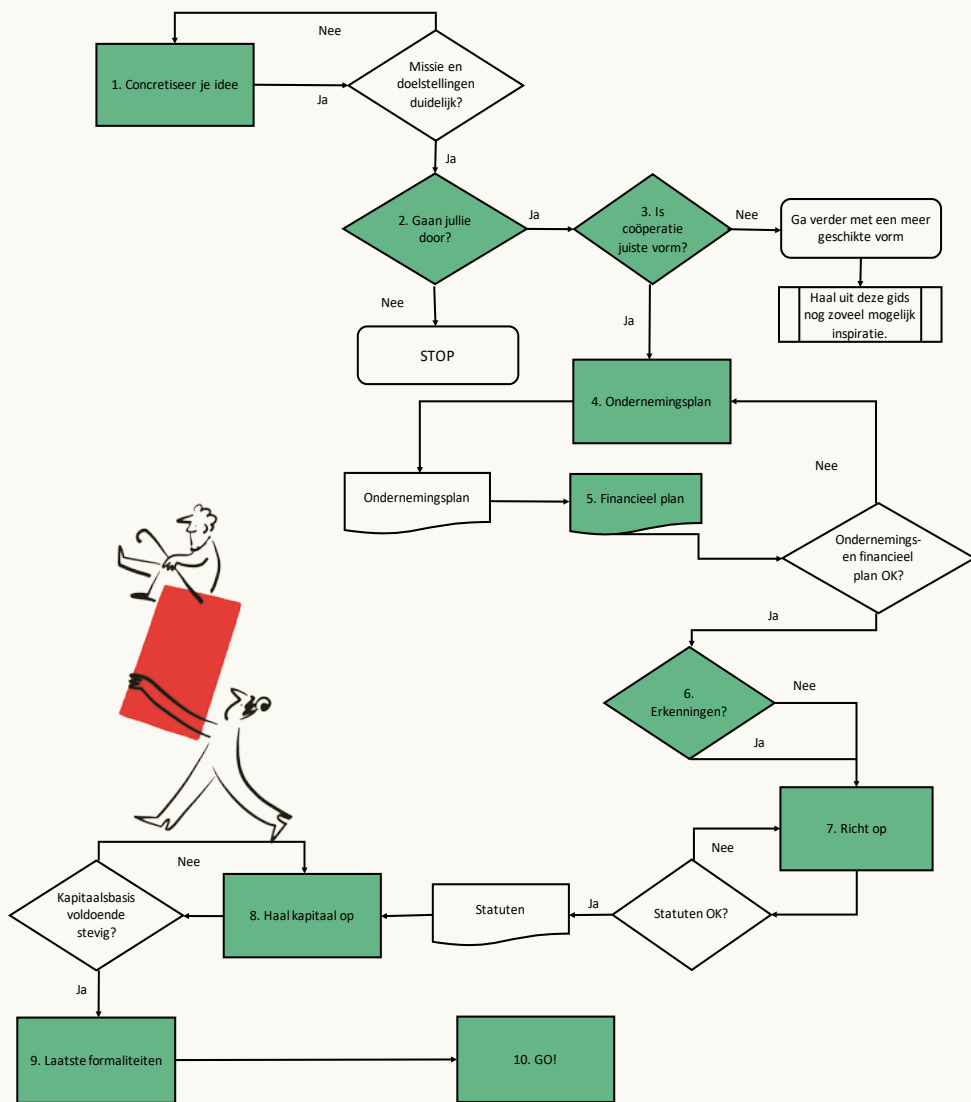
Het sterkste democratiserend effect hebben we natuurlijk bij toepassing van de regel één coöperant = één stem. Daar is het stemgewicht van elke coöperant gelijk, ongeacht het aantal aandelen in zijn bezit.

Individueel recht van elke coöperant

De individuele onderzoeks- en controlebevoegdheid van elke coöperant wordt door een commissaris 'verzameld en overgenomen'. Er wordt een commissaris benoemd wanneer de wet je hiertoe verplicht of wanneer de algemene vergadering hiertoe besluit.

Wanneer er geen commissaris benoemd wordt, dan blijft iedere coöperant individueel beschikken over de onderzoeks- en controlebevoegdheid van een commissaris. Elke coöperant kan zich hierbij laten vertegenwoordigen of bijstaan door een externe accountant. De wet voorziet wie de vergoeding van deze externe accountant dient te dragen: dit is de wooncoöperatie wanneer zij ten gevolge van een rechterlijke beslissing verplicht wordt deze kosten te dragen of wanneer de accountant werd aangesteld met haar toestemming. In alle andere gevallen worden de kosten van de externe accountant gedragen door de coöperant.





VI. STARTEN MET EEN WOON-COÖPERATIE

1. Maak je project concreet

Concretiseer je idee. Heb je een locatie? Een gebouw? Ga je bouwen? Verbouwen? Voor wie? Waarom? Wat wordt de coöperatieve finaliteit?

Of je nu in een grote groep begint, of met enkele gelijkgezinden, je moet een vergadering beleggen.

Enkele tips:

- » Nodig potentiële coöperanten uit om samen hun behoeften en hun gezamenlijke belang te verkennen. Kies hiervoor een tijdstip en locatie die voor de meesten haalbaar zijn. Maak het ruim bekend, gebruik hiervoor de klassieke en de moderne communicatiemediën en maak mond-tot-mondreclame. Dit laatste zal vooral belangrijk zijn wanneer je je wilt richten tot een grotere groep.

BEGIN KLEIN, JE KAN ALTIJD UITBREIDEN

Informeer je potentiële nieuwe coöperanten zeer goed en stel met hen de gemeenschappelijke behoefte en het gemeenschappelijke belang op punt.

- » Wees goed voorbereid: specificeer duidelijk de doelstelling van de vergadering, stel een agenda op en deel die op voorhand mee aan de potentiële coöperanten. Bepaal je doel.
- » Bespreek dit doel met de aanwezigen en stel herformuleringen voor indien nodig.
- » Laat het finale voorstel goedkeuren; dit is al een eerste versie van je missie.
- » Stel iemand aan om de vergadering te leiden, om een verslag te maken van de vergadering en om dit verslag zo snel mogelijk te verspreiden na de vergadering.
- » Hou de vergadering zakelijk, maar organiseer ze in een aangename sfeer.



2. Beslis samen of je ermee door gaat

Als je beslist om door te gaan en over te gaan tot het oprichten van een wooncoöperatie, stel dan een stuurgroep samen die het verdere proces zal leiden. Dit is een kerngroep van mensen die een heleboel praktische voorbereidingsstaken op zich neemt.

Het kan aangewezen zijn om het werk van de stuurgroep op te delen in verschillende werkgroepen:

- » **een werkgroep planning:** voert de haalbaarheidsstudie uit, onderzoekt locaties, onderhandelt over aankoop/huur/verwerven zakelijk recht van een grond of pand, onderzoekt de noodzaak aan materialen/werkingsmiddelen en stelt een ondernemingsplan op.
- » **een werkgroep financiën:** doet financiële voorspellingen, onderzoekt financieringsmogelijkheden, coördineert de campagne voor het werven van coöperanten.



- » **een werkgroep coöperanten:** ontwerpt inspraakstructuren, bereidt de coöperantenadministratie voor, coördineert het aantrekken van nieuwe coöperanten, organiseert communicatie met de coöperanten, organiseert vergaderingen met de coöperanten, plant de uitbreiding van de communicatie naar de ruimere gemeenschap.

VERGEET JE ACHTERBAN NIET!

Je wilt op een coöperatieve manier gaan ondernemen. Dat betekent dat de coöperanten niet enkel economisch gaan participeren in de onderneming, maar dat ze ook zullen deelnemen aan de besluitvorming. Communiceer heel regelmatig en consistent over de vorderingen die in de stuurgroep en in de werkgroepen gemaakt worden, en laat steeds ruimte voor feedback en overleg.

3. Is de coöperatie de juiste ondernemingsvorm?

Ga na of de coöperatie de juiste ondernemingsvorm is om je behoeften te dekken. Is een coöperatieve vennootschap de aangewezen rechtsvorm om de missie en doelstellingen te realiseren?

4. Maak een ondernemingsplan

Enkele aspecten die zeker niet mogen ontbreken in je ondernemingsplan:

Aandacht voor het ontwerp van je gebouw

De leefbaarheid van de wooncoöperatie zal in grote mate bepaald worden door de kwaliteit van het gebouw en van het leven in dit gebouw. Besteed dus (meer dan) voldoende aandacht aan een doorzacht en kwaliteitsvol ontwerp, waarbij er met de meest diverse factoren rekening wordt gehouden: betaalbaarheid, flexibiliteit en diversiteit van het wonen, ruimte, licht, afvalbeheer, mobiliteit, ontmoeting, privacy, onderhoud, duurzaamheid ...

Waar zit de bouwexpertise?

Zorg voor bouwprofessionals die betrokken worden bij de opmaak van je ondernemingsplan en bij de uitvoering ervan. Denk samen met hen na over de exploitatie, het beheer en het onderhoud van het gebouw.

Denk uitdrukkelijk na over je coöperanten

De relatie coöperant-coöperatie: heb je hen voldoende te bieden zodat ze coöperant worden? En meer nog: heb je hen voldoende te bieden om coöperant te blijven? Dit geldt des te meer voor coöperanten die niet zullen wonen in de coöperatie, maar die je (allicht) nodig zal hebben om voldoende eigen vermogen te verzamelen om je project te kunnen realiseren.



Hoe structureer je de werking van de coöperatie? Hoe wordt de raad van bestuur samengesteld? Zijn alle competenties die je nodig hebt erin vertegenwoordigd? Wie gaat de dagelijkse leiding van de coöperatie op zich nemen? Heb je personeel nodig?

Welke inbreng heb je minimaal nodig van de coöperanten? Is dit haalbaar voor de doelgroep die je beoogt. Ja? Prima! Neen? Hoe ga je dan verder?

Maak een overzicht van mogelijke leveranciers waarmee je wenst samen te werken en gebruik hiervoor een lijst met selectiecriteria: beschikbaarheid, prijs, solvabiliteit, duurzaamheid ...

Indien je het ondernemingsplan in een kleine stuurgroep voorbereidt, maar een grotere groep aan potentiële coöperanten telt, beleg dan een volgende vergadering met alle potentiële coöperanten.

EERST RAAD, DAN DAAD!

Zoals voor elke andere startende onderneming is ook voor de startende coöperatie de haalbaarheidsstudie een zeer belangrijk instrument. Besteed hier voldoende tijd aan en wees niet te beroerd om raad te vragen bij andere coöperatieve ondernemers, adviesbureaus en verenigingen van coöperaties.

5. Maak werk van je financieel plan

Een belangrijk deel van het ondernemingsplan is het financiële plan. Hier onderzoek je de financiële haalbaarheid van je onderneming. Het opstellen van dit plan zal je antwoorden geven op vele vragen zoals hoeveel geld hebben we nodig om onze ideeën te realiseren, welke inkomsten staan daar tegenover, wat zijn de verwachte kosten en opbrengsten, welke investering gaan we moeten financieren, welk aanvangsvermogen hebben we minstens nodig, welke huurprijzen hebben we nodig, zijn deze realistisch en hoe verhouden die zich tot de markt ...?

De oprichters en de bestuurders van een coöperatieve coöperantschap zijn verantwoordelijk voor een voldoende groot aanvangsvermogen en voor de instandhouding ervan. Op het moment van de oprichting van de coöperantschap, moet je je financieel plan neerleggen bij de notaris die het zal bewaren. De wet schrijft voor dat dit financieel plan loopt over een periode van minstens twee jaar. Maar aangezien we hier werken met het (ver)bouwen, beheren en exploiteren van gebouwen stellen we voor om te werken met een plan dat loopt over minstens 20 jaar, bij voorkeur zelfs over 30 jaar. Een financieel plan is dus een prognose van de te verwachten resultaten voor de eerste twee à drie jaar en omvat een voorlopig geraamde balans, een gedetailleerde resultatenrekening en een cashflowberekening. Dit alles kan eventueel nog aangevuld

worden met een break-evenanalyse, vooropgestelde financieringswijzen (interne en externe financiering), investeringsplan ...

Wanneer de coöperatie binnen de drie jaar na de oprichting failliet gaat, kan je financieel plan worden opgevraagd. Als daaruit blijkt dat er onvoldoende startvermogen werd voorzien, kan je als oprichter persoonlijk aansprakelijk gesteld worden.

De informatie die je uit het financiële plan haalt is erg nuttig voor jezelf omdat je op die manier zoveel mogelijk op voorhand weet. Bovendien sta je met een goed onderbouwd financieel plan steviger in je schoenen bij onderhandelingen met mogelijke partners of financiers.

BEKIJK DE TOEKOMST NIET AL TE ROOSKLEURIG!

Blijf bij de opmaak van je financieel plan met realistische informatie werken!

De verleiding is soms groot om het te blijven bijschaven tot het een positief resultaat oplevert. Uiteraard heb je dan geen objectief totaalbeeld meer van je project.



6. Maak kennis met erkenningen voor coöperaties



Overweeg een erkenning voor de Nationale Raad voor de Coöperaties

Voorwaarden voor een NRC-erkenning

In 1955 werd de Nationale Raad voor de Coöperatie (NRC) opgericht. Deze raad groepeerde coöperatieve vennootschappen die de fundamentele waarden en principes van het coöperatief ondernemen respecteren. De erkenningsvoorwaarden verwijzen naar vijf belangrijke principes van coöperatief ondernemen:

- » de vrijwillige toetreding;
- » gelijk stemrecht of beperking van het stemrecht op de algemene vergadering;
- » de aanstelling van de bestuurders door de algemene vergadering;
- » een matig dividend (in de praktijk maximaal 6% op de ingebrachte inbrengen);
- » een restorno aan de coöperanten.

Voordelen van een NRC-erkenning

Erkende coöperatieve vennootschappen krijgen een specifiek statuut in vergelijking met het gemene recht. Het levert onder meer volgende voordelen op voor respectievelijk de coöperatie zelf, haar coöperanten en haar bestuurders:

- » Het dividend dat de erkende coöperatie uitkeert, is voor een matig bedrag vrijgesteld van belastingen, zowel voor de erkende coöperatie als voor de coöperatieve aandeelhouder. Voor inkomstenjaar 2024, aanslagjaar 2025 gaat dit over een maximum van 833 euro aan dividenden.
- » Voor bestuurders die hun voornaamste activiteit wijden aan het dagelijkse beheer of de dagelijkse leiding van een erkende coöperatie, kan het sociale statuut van werknemers van toepassing zijn.
- » Wanneer je als coöperatie erkend wordt, kan dit je coöperatieve identiteit versterken. Tegelijk maak je deel uit van een platform waar ook andere coöperaties vertegenwoordigd zijn, en dat biedt je een forum voor verdere uitwisseling en activiteiten.
- » Erkende coöperaties kunnen lid worden van de Nationale Raad voor de Coöperatie, die het coöperatieve gedachtegoed promoot. De erkenning geldt dus als een soort kwaliteitslabel dat de erkende coöperatie volgens de coöperatieve principes en waarden werkt.

Een NRC-erkenning aanvragen

Een erkenning vraag je aan bij de Nationale Raad voor de Coöperatie. Meer informatie hierover kan je krijgen via: infocoop@cera.coop.

DENK NU AL NA OVER EEN ERKENNING VOOR DE NRC!

Het is logisch dat je de erkenningsvoorwaarden in de statuten van de coöperatie vindt. Daarom is het belangrijk om er in deze fase al over na te denken. Een erkenning aanvragen kan je op elk moment.

Maak kennis met andere erkenningen

Erkenning als sociale onderneming

Coöperatieve vennootschappen kunnen om een erkenning als 'sociale onderneming' verzoeken.

Een sociale onderneming heeft als belangrijkste kenmerk dat het mogelijke rendement voor de coöperanten bij voorbaat beperkt wordt, omdat de focus ligt op het bewerkstelligen van een positieve maatschappelijke impact. Concreet betekent dit dat meerwaarden die door de coöperatie gerealiseerd worden niet uitgekeerd (kunnen/mogen) worden aan de coöperanten, afgezien van het



maximaal uit te keren dividend van 6%. Vanzelfsprekend kan een sociale onderneming onbeperkt meerwaarden creëren, maar ze zal die dan moeten gebruiken om haar doel te realiseren.

Een erkenning als sociale onderneming wordt toegekend door de federale minister van Economie wanneer de statuten van de coöperatieve vennootschappen (cv) haar werking en haar activiteiten in overeenstemming zijn met de volgende voorwaarden:

1. de coöperatie heeft hoofdzakelijk tot doel, in het algemeen belang, een positieve maatschappelijke impact te bewerkstelligen;
2. de statuten omschrijven het voorwerp van de coöperatie waarbij uitdrukkelijk tot uiting komt dat dit dienstig is om de maatschappelijke impact te bewerkstelligen;
3. bij uittreding ontvangt de coöperant maximaal zijn werkelijke inbreng;
4. het mandaat van bestuurder is onbezoldigd, tenzij de algemene vergadering beslist over een beperkte onkostenvergoeding of presentiegeld;
5. het stemrecht op de algemene vergadering is democratisch: ofwel krijgt elke coöperant 1 stem, ofwel geldt de 10%-regel als elk aandeel 1 stem krijgt - die regel zegt dan dat niemand mag deelnemen aan de stemming met meer dan 10% van de aanwezige en vertegenwoordigde stemmen die aanwezig zijn op de algemene vergadering;

6. bij de verdeling van het resultaat moet eerst een bedrag voorbehouden worden voor realisatie van het doel, dan pas wordt het dividend bepaald;
7. het enig vermogensvoordeel dat rechtstreeks of onrechtstreeks naar de coöperanten gaat, onder welke vorm dan ook, mag niet hoger zijn dan 6% per jaar toegepast op het door de coöperanten werkelijk gestorte bedrag op de aandelen;
8. bij vereffening is het vermogen dat overblijft bestemd voor een gelijkaardig doel;
9. het bestuursorgaan stelt jaarlijks een bijzonder verslag op waarin het ten minste melding maakt van een aantal zaken, zoals de wijze waarop het bestuursorgaan toezicht houdt op de toepassing van de erkenningsvoorwaarden, de activiteiten die de coöperatie heeft verricht ter verwezenlijking van haar doel en de middelen die de coöperantschap hiervoor heeft ingezet.

Coöperatie met een dubbele erkenning, zowel NRC als sociale onderneming

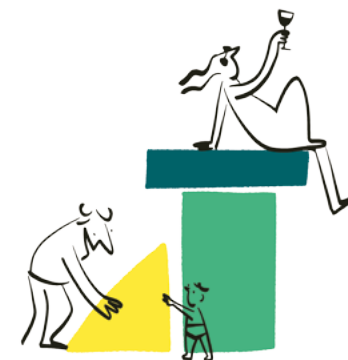
Het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen voorziet in de mogelijkheid voor een coöperatieve vennootschappen om te worden erkend voor de NRC en om tegelijk als sociale onderneming te worden erkend.

Aparte erkenning voor de wooncoöperaties?

Noch de NRC-erkenning noch erkenning als sociale onderneming is specifiek gericht op wooncoöperaties. Toch zien we dat het gros van de bestaande wooncoöperaties in Vlaanderen erkend is voor de NRC: wooncoop, Collectief Goed, Honk, Bindkracht, Inclusie Invest, Livez ...

Een heleboel van deze coöperaties is ook erkend als sociale onderneming of bezit beide erkenningen: Collectief Goed, Honk, Bindkracht, Inclusie Invest, Livez ...

Is een aparte erkenning van de wooncoöperatie door de Vlaamse overheid vandaag dan nog noodzakelijk? Voegen we bijkomende voorwaarden toe aan de bestaande NRC-erkenning en/of erkenning als sociale onderneming? Of bestaat dan het gevaar dat de huidige diversiteit aan wooncoöperaties niet langer mogelijk is?

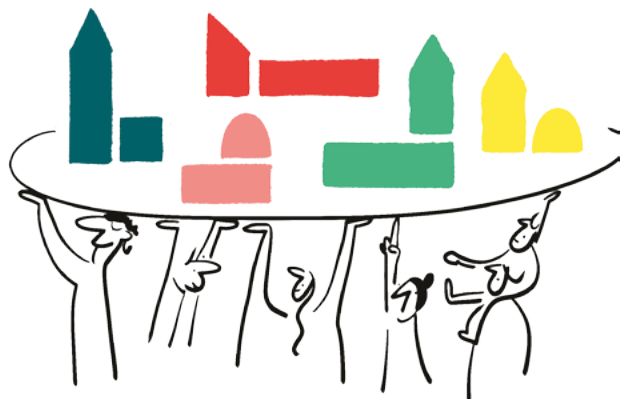


Vandaag zijn er wooncoöperaties opgericht door geëngageerde burgers die er zelf gaan wonen, wat vergelijkbaar is met de vele burgercoöperaties in het buitenland. In Vlaanderen en Brussel zien we ook interessante coöperaties ontstaan, die opgericht worden door woonzorgorganisaties, welzijnsorganisaties en zelfs aannemers of ontwikkelaars. Er wordt tevens volop gewerkt aan coöperaties op initiatief van een gemeentebestuur of een intercommunale. In deze diverse vormen stappen de burgers bij voorkeur wel in als coöperant, maar mogelijk pas in een latere fase.

Mogelijke gunstmaatregelen op basis van erkenning

De federale en/of Vlaamse overheid zou op basis van de hierboven beschreven erkenningen gunstige financiële en stedenbouwkundige voorwaarden kunnen verschaffen.

Denk bijvoorbeeld aan een verlaagd btw-tarief (6 of 12% in plaats van 21%), een fiscaal gunstig regime voor de wooncoöperatie met bijvoorbeeld korting op de onroerende voorheffing ... Met doorwerking op lokaal niveau: mogelijke afwijkingen op parkeernormen, oppervlakenormen, parkeerregels, regels omtrent collectieve delen, minimale afmetingen van woningunits ... Of denk aan een directe ondersteuning van wooncoöperaties door het ter beschikking stellen van geduldig kapitaal, of denk aan het ondersteunen van individuele coöperant-bewoners door een soort van huursubsidie te voorzien.



7. Richt de coöperatie op

Stel statuten op

Stel de statuten op waarin je de coöperatieve finaliteit, de waarden, het doel, het beheer en de werking van de coöperatie beschrijft.

Statuten zijn het eindpunt van de prestart van een coöperatie en vormen het spelreglement voor de toekomst. Aangezien ze zo belangrijk zijn en op maat van de coöperatieve onderneming moeten en kunnen geschreven worden, vraag je hiervoor best de hulp van een gespecialiseerde dienstverlener, zoals Cera.

Neem een notaris onder de arm

Voor de oprichting van een coöperatieve vennootschappen is een notariële akte vereist. Overleg met je notaris over de inhoud van de statuten en koppel eventueel terug naar je coöperatieve dienstverlener.

De notaris doet meer dan de oprichtingsakte opstellen

Eens opgericht, zal de notaris binnen de dertig dagen de oprichtingsakte neerleggen op de griffie van de ondernemingsrechtbank van de zetel van de coöperatie. De akte wordt opgenomen in het dossier van de rechtspersoon. Hierbij voert de griffier de identificatiegegevens van de coöperatie in de Kruispuntbank van Ondernemingen in. Hierdoor krijgt de coöperatie een ondernemingsnummer.

De griffier zorgt ook voor de bekendmaking van het uittreksel uit de oprichtingsakte in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad.

De notaris zorgt ook voor de registratie van de oprichtingsakte van de coöperatie bij een registratiekantoor van de FOD Financiën - Administratie van het Kadaster, Registratie en Domeinen. Daardoor krijgt de oprichtingsakte een vaste datum en kan niemand nog betwisten dat de coöperatie op de datum van de registratie bestond.

Website en e-mail

Elke rechtspersoon kan een website en/of een e-mailadres opnemen in zijn oprichtingsakte. Merk op dat elke communicatie van coöperanten aan de coöperatie via dit e-mailadres, geacht wordt geldig te zijn gebeurd. Neem dus enkel een e-mailadres op in je oprichtingsakte wanneer je een goed beheer en een goede opvolging van dit adres kan garanderen.

Ook de coöperanten kunnen een e-mailadres meedelen aan de coöperatie voor het voeren van hun communicatie. Elke communicatie met die coöperanten zal dan geldig verlopen via het opgegeven e-mailadres en dat tot een nieuw e-mailadres wordt opgegeven of de betrokken persoon de coöperatie heeft laten weten dat hij niet langer via e-mail wenst te communiceren.



Taal

Bij het verlijden van de authentieke akte moeten de taalwetten worden gerespecteerd. Praktisch gezien zal de akte in het Nederlands verleden worden als de zetel van de coöperatie zich in het Nederlands taalgebied bevindt, in het Duits voor het Duitstalig taalgebied en in het Frans voor het Franstalig taalgebied. Coöperaties die gevestigd zijn in Brussel hebben in principe de keuze en kunnen hun statuten zelfs tweetalig laten opstellen.

Er kunnen 'vrijwillige vertalingen' gemaakt worden van de statuten in één of meer officiële talen van de Europese Unie. In geval van tegenstrijdigheid tussen de versie in de officiële taal en de vertaalde versie, heeft de versie in de officiële taal steeds voorrang.

Gebruik dan bijvoorbeeld als aanhef van de statuten onderstaande formulering.

"De oorspronkelijke taal van deze statuten is het Nederlands. In geval van tegenstrijdigheden of in geval van interpretatieproblemen tussen deze of de Nederlandstalige versie, zal de Nederlandstalige versie voorrang krijgen en als referentie dienen."

Kosten van de oprichting

Het ereloon van de notaris is degressief en varieert met de hoegrootheid van het bedrag of de waarde van de inbreng.

De inschrijving in de Kruispuntbank van Ondernemingen en het activeren van het ondernemingsnummer als btw-nummer gebeurt in principe via een erkend ondernemingsloket en kost normaal gezien 159,05 EUR (incl. btw).

De kosten voor de publicatie van de oprichtingsakte in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad worden per blad berekend. De publicatiekosten worden in principe door de notaris geprovisioneerd.

De totale bedragen aan kosten en uitgaven worden in de oprichtingsakte vermeld.

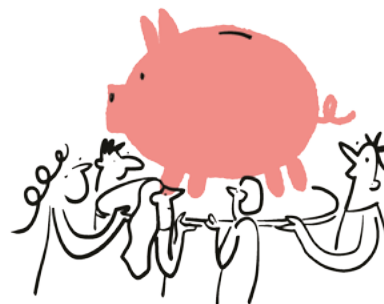
GA NIET OVER EEN NACHT IJS!

De statuten zijn bij wijze van spreken het huwelijkscontract tussen de coöperanten. Ze bepalen het werkingskader van de coöperatie en leggen formeel regels vast tussen de leden van de coöperatie. Ga niet over één nacht ijs om ze op te stellen en zorg dat alle betrokkenen de statuten kennen, herkennen en erkennen!

8. Haal het kapitaal op bij de coöperanten

Ontwikkel een voor jouw coöperatie aangepaste kapitaal- en vennootschapsstructuur.

- » Bepaal hoe je het geld ophaalt bij je (verschillende types) coöperanten: in één keer volstorting, sparen over een bepaalde periode tot het aandeel is volgestort ...
- » Stel doelen voorop en ontwikkel een methode om vooruitgang te meten.
- » Stel een coöperantenregister op met basisinformatie over de coöperanten en hun aandelen.
- » Ontwikkel een communicatiestrategie over de kapitaalstructuur van je coöperatie en over hoe je coöperant kan worden.
- » Ontwikkel een strategie van ledenbetrokkenheid en volg dit nauwgezet op.
- » Trek indien nodig nog bijkomend extern kapitaal aan (bij investeringsfondsen, sociale financiers, e.d.).



En, belangrijk, denk aan de prospectusplicht!

De prospectuswetgeving wordt sterk bepaald door de Europese wetgeving. Europa wil financiering toegankelijker maken voor kleine ondernemingen en toch voor voldoende informatie zorgen voor toekomstige coöperanten. Samen-gevat zijn dit de regels:

- » Voor zover de coöperatie zich richt tot minder dan 150 personen is de prospectuswetgeving niet van toepassing.
- » Voor zover de coöperatie minder dan 500.000 euro zou ophalen (per twaalf maanden) waarbij elke coöperant slechts mag intekenen op maximaal 5.000 euro, gelden de bepalingen van de prospectuswetgeving niet. Natuurlijk bezorg je je toekomstige coöperanten correcte, volledige en relevante informatie zodat ze met kennis van zaken kunnen beslissen om in te tekenen: in het schema op de volgende pagina noemen we dit een 'niet-gereguleerde informatienota'.
- » Voor elke andere aanbieding kleiner dan 5 miljoen euro (per twaalf maanden), moet er geen prospectus worden opgemaakt, wel een gereguleerde informatienota die zal worden gepubliceerd op de website van de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (FSMA).

Deze gereglemeenteerde nota bestaat uit vier delen:

- ~ Deel I. Belangrijkste risico's
- ~ Deel II. Informatie over de coöperatie: identiteit en financiële informatie
- ~ Deel III. Informatie over de aanbieding: beschrijving ervan en redenen voor de aanbieding
- ~ Deel IV. Informatie over de aangeboden aandelen.

Merk op dat je deze gereglemeenteerde informatienota het beste zelf schrijft, zo verstaanbaar en compact mogelijk, dit alles in een begrijpbare taal en in maximaal 15 A4's. Je moet een evenwicht vinden tussen begrijpbaarheid, leesbaarheid en volledigheid. Gebruik dit verplicht document als communicatie-instrument en zet je coöperatieve identiteit in de verf.

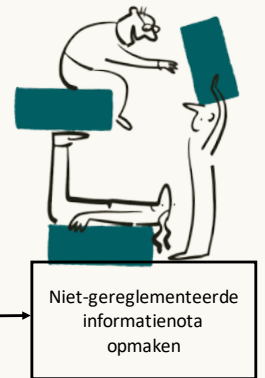
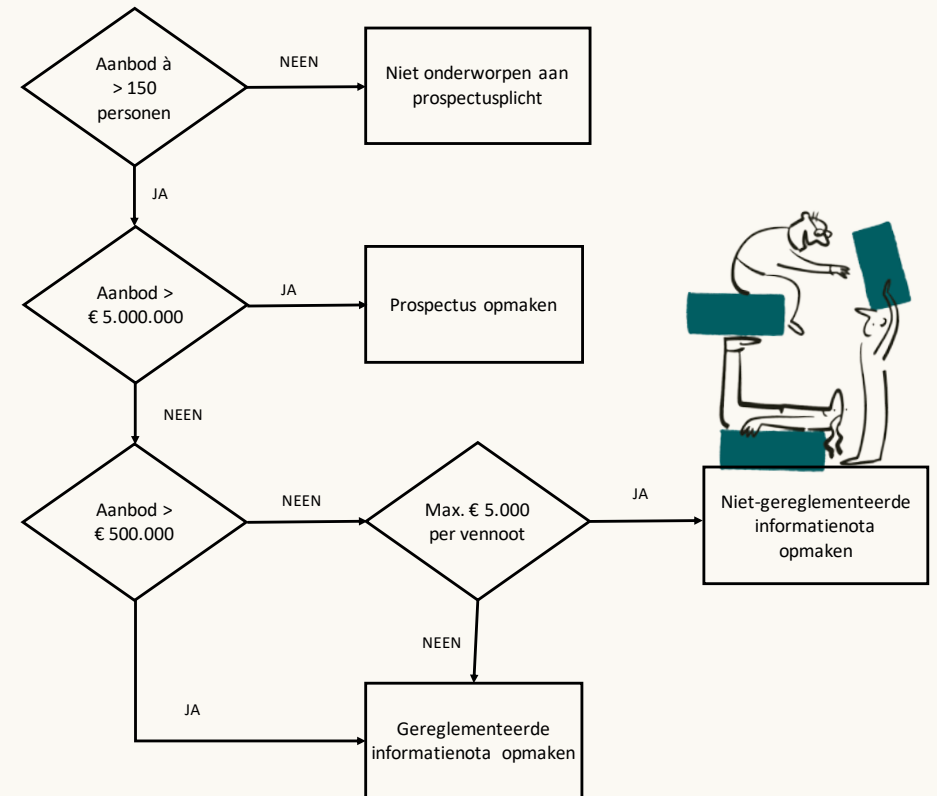
Stuur de nota (in PDF) naar intro.notification@fsma.be.

Vermeld als titel in de mail 'informatienota art. 18 prospectuswet' en in de mail zelf de identiteit van de coöperatie, het feit dat het over het uitgeven van aandelen gaat, het maximumbedrag dat je wenst op te halen en jouw contactgegevens. FSMA zal deze gereglemeenteerde informatienota publiceren op haar website onder verantwoordelijkheid van de coöperatie in kwestie.

MONEY MAKES THE COOPERATIVE GO ROUND!

Elke onderneming heeft nood aan haar eigen, aangepaste vermogensstructuur, waarbij middelen kunnen opgehaald worden naar de draagkracht van de coöperanten.

Niet alle coöperanten hoeven evenveel bij te dragen en niet alle middelen hoeven van de coöperanten te komen.

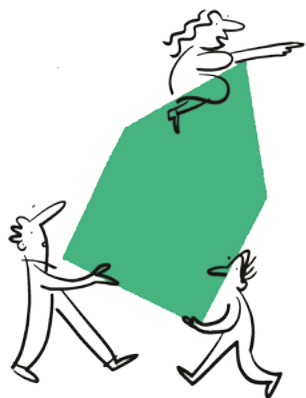


9. De laatste formaliteiten

Je bent bijna klaar om te starten!

Dit betekent niet dat je meteen aan de slag kan. Eerst moet je nog een aantal formaliteiten vervullen. We sommen hier even de belangrijkste op:

- » Na de oprichting zorgt de notaris er (meestal) voor dat de statuten worden neergelegd bij de griffie van de Ondernemingsrechtbank, dat je een ondernemingsnummer ontvangt en dat de oprichting gepubliceerd wordt in het Belgisch Staatsblad.
- » Is je coöperatieve vennootschap ingeschreven bij een ondernemingsloket? Neem de statuten en het bewijs van neerlegging mee naar het ondernemingsloket.



- » Zijn er coöperanten die werken zonder band van ondergeschiktheid? Die hebben dan het statuut van zelfstandige en moeten zich binnen de 90 dagen na het starten van de activiteit aansluiten bij een sociaal verzekeringsfonds. Nog even ter herinnering: voor bestuurders die hun voornaamste activiteit wijden aan het dagelijkse beheer of de dagelijkse leiding van een door de Nationale Raad voor de Coöperatie erkende coöperatie, kan het sociale statuut van werknemers van toepassing zijn.

10. GO!

Neem de verbintenissen van de coöperatie in oprichting over

Het is best mogelijk dat je al dringende engagementen bent aangegaan vooraleer de coöperatie was opgericht. Wanneer je dit doet, dan gaat dit over een verbintenis 'voor een coöperatie in oprichting', bijvoorbeeld intekenen op een tender, ondertekenen van een compromis, een contract aangaan met een leverancier ... Je moet dan heel duidelijk aangeven dat je niet in persoonlijke naam het contract sluit, maar voor een toekomstige vennootschap. Het contract moet dan ook vermelden:

- » dat de verbintenis wordt aangegaan ten behoeve van een vennootschap in oprichting, met nauwkeurige vermelding van deze vennootschap (naam + rechtsvorm + gepland adres van de zetel);
- » dat de transactie wordt uitgevoerd in naam en voor rekening van deze vennootschap;
- » met de vermelding 'btw- en ondernemingsnummer in afwachting'.

Als aan de voorwaarden is voldaan, onderschrijft deze vennootschap de verbintenis alsof zij die had aangegaan. Over het algemeen gebeurt dit bij de oprichting: de notaris zal een specifieke vermelding opnemen in de statuten. Indien dit niet gebeurt, heeft de coöperatie een termijn van 2 maanden na de datum van oprichting om de situatie te regulariseren.



GO, GO, GO!

Dan kan je nu starten!

Organiseer een eerste officiële vergadering van de raad van bestuur en stel een dagelijks bestuur aan met aanduiding van de verantwoordelijkheden van elk van hen.

Start met de uitvoering van het ondernemingsplan en het financieel plan.

Houd geregeld vergaderingen met de raad van bestuur en algemene vergaderingen met alle coöperanten.

Evalueer op geregelde tijdstippen en stuur bij indien nodig.



VII. TIEN AANDACHTS- PUNTEN VOOR BESTUURDERS



1. Eerst en vooral: ken de wet.



2. Laat je leiden door een duidelijke opdracht.



3. Waak over een stevige financiële gezondheid.



4. Vind een goed evenwicht tussen sturen en besturen.

5. Volg de Cera-cursus voor bestuurders van coöperaties.

6. Werk met competente en gemotiveerde bestuurders.

7. Overleg en beslis als groep.

8. Vergader efficiënt en zorg voor verslaggeving.

9. Neem ongebonden en op gelijke voet beslissingen.

10. Gedraag je ethisch.

Wil je deze aandachtspunten verder uitdiepen? Logisch, als lid van de raad van bestuur van een wooncoöperatie moet je aan heel wat zaken denken. Door de dagelijkse bekommernissen verdwijnen sommige levensbelangrijke vragen naar de achtergrond. Nochtans kunnen die vragen het verschil maken voor het succes van je wooncoöperatie, bijvoorbeeld: gebruiken we de troeven van ons coöperatief model voldoende? Dragen onze activiteiten bij tot de richting die we uit willen? Zijn we financieel gezond? Hoe ziet onze ledenstrategie eruit om de betrokkenheid van de leden te behouden en te verhogen?

Om je op de goede weg te helpen, organiseert Cera jaarlijks een **tweedaagse cursus voor bestuurders van coöperaties**. In die opleiding leer je niet enkel van de lesgevers, maar vooral ook van elkaar: de bestuurders van andere coöperaties.



Meer
informatie



VIII. MEER LEZEN?

Exploring the cooperative economy - report 2019, www.monitor.coop/en/media/library/research-and-reviews/world-cooperative-monitor-2019.

J-M. GOLLIER, H. HOLLEBECQ, L. JACOBS en/et S. FLAMENT, “Coöperaties : missiegedreven ondernemingen voor alle sectoren - La coopérative : une société à mission, ouverte à tous les métiers”, Tijdschrift voor Rechtspersoon en Vennootschap - Revue pratique des sociétés (TRV-RPS), 2020, 7, 899-921. www.cera.coop/nl/cooperaties/info-en-onderzoek/documentatie-links-onderzoek/2021/20210108_nf_cooperaties-missiegedreven-ondernemingen-voor-alle-sectoren

H. HOLLEBECQ en L. JACOBS, “De coöperatieve vennootschap: enkel voor echte coöperaties?”, Acc.& Fisc. 2019, nr. 31, (1) 6. www.cera.coop/nl/Cooperaties/Info-en-Onderzoek/Documentatie-Links-Onderzoek/2019/20190926_N_De-cv-enkel-voor-echte-coops

H. HOLLEBECQ en L. JACOBS, “Nieuwe wetgeving coöperatieve vennootschap”, Acc.& Fisc. 2018, 31, 1 (8). www.cera.coop/nl/Cooperaties/Info-en-Onderzoek/Documentatie-Links-Onderzoek/2018/20180621_NF_De-coop-vennootschap-vandaag-en-morgen

Op de website van VLAIO: Gids voor het opstellen van een ondernemingsplan. www.vlaio.be/nl/publicaties/gids-voor-het-opstellen-van-een-ondernemingsplan

P. Totté, N. Smets, L. Jacobs, F. Vermeersch, J. Mabilde en S. Houvenaeghel (redactieteam) en B. Lafontaine (eindredactie), “Leertraject coöperatieve woonprojecten (2024). Leertraject in opdracht van departement Omgeving en agentschap Wonen in Vlaanderen”, februari 2025.

Oikos 96, 4/2020. W.O.N.E.N.
Gezocht: lefgozers voor wooncoöperaties.
Lieve Jacobs, Peggy Totté.

oikos.be/96-09-jacobs-en-totte-wooncooperaties

www.cooperatiefwonen.be



IX. WAARVOOR KAN JE TERECHT BIJ CERA?

1. Wie kan bij Cera terecht?

De dienstverlening van Cera is er voor alle types coöperaties die actief zijn in heel diverse sectoren, zowel profit als social profit: productie, (klein)handel, diensten, land- en tuinbouw, energie, kunst en cultuur, creatieve industrie, sport, sociale economie, zorg, wonen, mobiliteit, enzovoort. Cera richt zich hierbij op prestarters, starters en bestaande coöperaties.

Rond bepaalde sectoren en thema's doet Cera net iets meer (denk daarbij aan wonen, land- en tuinbouw, energie, ontwikkelingssamenwerking, mobiliteit en bereikbaarheid). Cera onderzoekt de toepassingsmogelijkheden, haalbaarheid en meerwaarde van het coöperatieve ondernemingsmodel als mogelijk antwoord op maatschappelijke en economische uitdagingen.

2. Welke diensten verleent Cera?

Cera informeert, inspireert en adviseert mensen, organisaties en beleid over coöperatief ondernemen. Cera begeleidt zowel nieuwe initiatieven als gevestigde coöperaties.

Daarnaast biedt Cera een uitgebreid vormingsaanbod aan en verkent vanuit actuele maatschappelijke uitdagingen nieuwe toepassingsmogelijkheden voor coöperatief ondernemen.

Je kan als Vlaamse kmo of zelfstandig ondernemer steun ontvangen van de Vlaamse Overheid voor onze adviesdiensten en opleidingen omdat Cera een dienstverlener voor kmo-portefeuille is.

**DIENTSTVERLENING VOOR DE
KMO-ORTEFEUILLE**



Adviesverlening en coaching

Bestaande en nieuwe coöperaties of samenwerkingsverbanden kunnen bij Cera terecht voor:

- » Coöperatief ondernemingsmodel en organisatieontwikkeling: coöperatief design, missie, visie en strategie, stakeholders- en coöperantenanalyse, implementatie coöperatieve principes, organisatieontwikkeling en -structuur, coöperatief ondernemingsplan, financieel beleid, scheidingsaandeel;
- » Coöperatieve vennootschap: rechtsvorm, statuten, intern reglement, erkenning NRC, prospectus, toe- en uittreden van coöperanten, coöperantenadministratie, diverse juridische coöperatieve vragen;
- » Cooperative governance: goed bestuur, communicatie, participatie en inspraak met coöperanten, stakeholders- en coöperantenmanagement, ledenbetrokkenheid, spanningen tussen (groepen van) coöperanten.

Opleiding, ontmoeting en sensibilisering

Cera wil coöperatief ondernemen breder bekend maken en nieuwe of bestaande coöperaties ondersteunen. Hiervoor bieden we, samen met onze partners, een aantal boeiende vormingen en activiteiten aan.

- » Cera Coop vlogs en online e-learning
www.cera.coop/nl/cooperaties/vorming-en-ontmoeting/e-learning
- » Cera Coop Workshop: een stevige introductie in coöperatief ondernemen in al haar aspecten. Je kan er jouw coöperatief idee voorleggen aan de begeleider en aan de andere deelnemers. Niet te missen voor starters en andere geïnteresseerden.
- » Cera Coop Explore: een begeleid bezoek aan een binnenlandse coöperatie.
- » Cera Coop Tour: een meerdaags buitenlands programma met een bezoek aan een of meerdere coöperaties, zoals naar de wooncoöperaties in Geneve en in Zurich.
- » Cera Coop Event: een inspiratie- en netwerkmoment voor coöperatieve ondernemers, geïnteresseerden, organisaties en beleid.
- » Cursus voor bestuurders van coöperaties.

Meer informatie over deze activiteiten vind je op de kalender op www.cera.coop/nl/cooperaties. Of je leest er alles over in onze nieuwsbrief Cera Coop News.

Zoek je iemand voor een lezing, incompanytraining of een workshop over een coöperatief topic? Ook dan kan je terecht bij Cera.

Informeren, onderzoek en ontwikkeling

Cera werkt op vier manieren aan onderzoek en ontwikkeling rond coöperatief ondernemen:

- » nagaan hoe het coöperatieve model kan bijdragen aan maatschappelijke en economische uitdagingen, zoals onder meer rond wonen;
- » tools en instrumenten ontwikkelen voor coöperatieve ondernemers;
- » wetenschappelijk onderzoek en onderwijs stimuleren;
- » schrijven of meewerken aan artikels en publicaties over coöperatief ondernemen.

Cera is partner van het 'Kenniscentrum voor Coöperatief Ondernemen' (KU Leuven) en de Cera Leerstoel Sociaal en Coöperatief Ondernemerschap (Universiteit van Luik): met beide zet Cera in op wetenschappelijk onderzoek en onderwijs over coöperatief ondernemen.

Meer informatie over deze activiteiten vind je op www.cera.coop/nl/cooperaties/kalender.

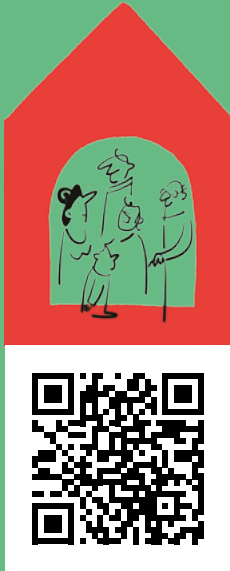
Of je leest er alles over in ons e-zine Coop News.

www.cera.coop/nl/cooperaties/over-cera-en-cooperaties/nieuwsbrief

Kunnen wij je van dienst zijn?

Contacteer ons voor meer informatie, maak een afspraak of vraag een offerte.





Je kan deze Startersgids downloaden

Ga naar
www.cera.coop/nl/cooperaties



Hier vind je ook meer informatie over Cera
en kan je je abonneren op onze Coop News.

Cera CV

Muntstraat 1
3000 Leuven
016 27 96 88



cera_nl



cera.coop.nl



Cera CV



International Year
of Cooperatives

