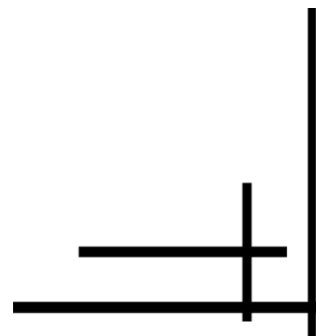




# Een werkbare vorm voor de volgende 100 jaar Woningbouwvereniging Utrecht

Utrecht, oktober 2018





## Inhoud

<b>1. Inleiding</b>	<b>3</b>
1.1 Opdracht:	3
1.2 Samenvatting van deze memo:	4
1.3 Proces tot nu toe:	6
<b>2. Uitwerking van oplossingsrichtingen:</b>	<b>8</b>
2.1 Huur een professionele kracht in	8
2.2 Zoek ondersteuning bij een collega corporatie	9
2.3 Kan Wbv Utrecht uit het bestel stappen?	12
2.4 Kan de Wbv Utrecht zich omvormen tot een Wooncoöperatie?	13
2.5 Een Wooncoöperatie oprichten samen met een partner corporatie?	16
<b>3. Matching oplossingsrichtingen met de randvoorwaarden:</b>	<b>17</b>
<b>4. Conclusies en advies</b>	<b>19</b>



## 1. Inleiding

### 1.1 Opdracht:

Het bestuur en de RvC van de Woningbouwvereniging Utrecht (Wbv Utrecht) willen een structurele aanpassing van de corporatie vanwege de grote regeldruk en andere maatschappelijke verwachtingen. De volkshuisvestelijke autoriteiten stellen zeer hoge, bijna identieke eisen aan de grootste corporaties in Nederland (met 30.000 of meer woningen) als aan deze unieke corporatie met 91 woningen. De maatschappij verwacht vanzelfsprekend dat de randvoorwaarden voor een heel kleine corporatie, zoals Wbv Utrecht op orde zijn, zoals veiligheid, milieu en privacy. Het bestuur en de RvC van de Wbv Utrecht bestaan uit professionals, die hun werk (zowat) onbezoldigd uitvoeren en dat is niet meer te combineren met een volledige baan. Het bestuur heeft dit diverse malen besproken in een Algemene Leden Vergadering (ALV) en daaruit is een werkgroep voortgekomen die oplossingen voor dit vraagstuk wil voorleggen aan de leden.

De werkgroep heeft in september 2018 een advies gegeven aan het bestuur, de RvC en met deze memo ook aan de bewoners / de ALV. In de ALV wordt goedkeuring gevraagd om het voorstel van bestuur en RvC in detail uit te werken. Dit principe besluit wordt na de uitwerking nogmaals - in 2019 - voorgelegd in bewonersavonden en een ALV. Het bestuur begrijpt prima dat de sentimenten rondom het veranderen zich niet laten plannen als ware een bouwproject, maar de bovenstaande ambitieuze planning wordt vooralsnog gevolgd.



## 1.2 Samenvatting van deze memo:

Het vraagstuk is in 2017 en 2018 met diverse bewonersbijeenkomsten en ALV 's besproken: de complexiteit van het besturen van (en het toezichthouden op-) een corporatie is te complex voor vrijwilligers. Vanuit het bewonersoverleg van mei 2018 is een werkgroep geformeerd. Deze werkgroep heeft gewerkt in een dialoog om de feiten, de vraagstelling en de mogelijke oplossingsrichtingen bijeen te brengen.

Op basis van deze vraagstelling zijn vijf varianten voor een oplossing uitgewerkt. Deze vijf varianten kan je indelen in twee 'families' en één onhaalbare oplossing. De eerste 'familie' beschrijft twee varianten met als kenmerk dat zij de toenemende regeldruk accepteren en hier beter op inspelen. De tweede 'familie' beschrijft twee varianten die de huidige organisatievorm aanpassen, zodat er minder regeldruk ontstaat.

### Eerste familie: beter omgaan met de regeldruk:

- 1) Het inhuren van een betaalde kracht (beheerder) is een oplossing die het vraagstuk maar gedeeltelijk oplost. Het besturen is een combinatie van doe-werk en complexe verantwoording, inclusief toekomst analyses op mogelijke risico's. Een beheerder kost geld met behoudt van min of meer de huidige, prettige, manier van het besturen van de corporatie. De werkgroep betwijfelt of een beheerder de complexiteit aan kan. Daarnaast blijft de verantwoordelijkheid van het bestuur intact. Het bestuur en RvC blijven in deze variant aanspreekbaar om tijd en moeite in de regeldruk te blijven investeren. Hierbij komt dan nog de nieuwe taak van het werkgeverschap.
- 2) Een mogelijke oplossing is het vragen of een partner corporatie het beheer van Wbv Utrecht wil overnemen met het afsluiten van een dienstenovereenkomst. Wbv Utrecht bepaalt zelf welke diensten uitgevoerd worden door een partner corporatie en hoe dit wordt uitgevoerd. Hiermee behoudt de vereniging zijn zelfstandigheid, het bestuur en RvC blijven aanspreekbaar en het kost significant meer geld dan oplossing 1).

### De tweede familie van het vermijden van regeldruk:

- 3) Het is wellicht mogelijk om Wbv Utrecht om te zetten in een Wooncoöperatie. Dit wordt in paragraaf 2.4 beschreven, met het benodigde voorbehoud, want het is een optie die niet past in de geest van de Woningwet, maar waar 'Den Haag' misschien een uitzondering voor wil maken, enkel en alleen voor de categorie 'zeer kleine' corporaties. Het betreft onontgonnen terrein waar het innovatie Platform31 (van de branche) mee bezig is.
- 4) De oplossingsrichting is gaande het proces ontstaan: Een Wooncoöperatie kan ook bereikt worden in een combinatie van een fusie met een corporatie onder de voorwaarde van het tegelijk oprichten van een wooncoöperatie. Deze tweeslag is minder vernieuwend dan 3) en is dus mogelijk sneller (met minder onzekerheden) te realiseren. De details van de uitwerking zijn heel technisch (juridisch, financieel) en moeten verder uitgezocht worden.

### Onhaalbare oplossing:

Tenslotte zijn er twee oplossingen die kort besproken zijn. De eerste onhaalbare oplossing is het uittreden uit het volkshuisvestelijke bestel. In paragraaf 2.3 wordt dit idee afgeschreven als juridisch onmogelijk. De tweede oplossing in deze categorie is een fusie met een andere corporatie. De ALV heeft de werkgroep de opdracht gegeven dat de bewoners (leden) zelfstandige beslissingsbevoegdheden behoudt. Die



bevoegdheden worden bij een fusie grotendeels ontnomen, zodat deze oplossing is afgefallen.

#### Criteria voor de selectie:

De werkgroep beschrijft in paragraaf 3 de confrontatie van de oplossingsrichtingen met vooraf opgestelde criteria waaraan een oplossing moet voldoen. De werkgroep trekt de volgende conclusies:

- ✓ Oplossingen uit de eerste familie - in welke vorm dan ook – leveren niet het vertrouwen dat het besturen en toezichhouden voldoende behapbaar wordt. Daarnaast kost het de Wbv Utrecht structureel geld, dat ergens vandaan moet komen. De oplossing is wel redelijk snel realiseerbaar.
- ✓ De oplossing uit de tweede familie – de Wooncoöperatie - lijkt een structurele oplossing te zijn, maar een omzetting van Woningbouwvereniging naar een Wooncoöperatie zou een unicum zijn, waarvoor *misschien* politiek draagvlak is. De uitkomst van deze uitwerking is dus onzeker, het vraagt commitment van de bewoners en het zal niet snel te realiseren zijn.

#### **Advies:**

De werkgroep begrijpt dat een beheerder-constructie snel resultaat geeft en dat zou te combineren zijn met een (onderzoek naar een) structurele oplossing van het omzetten naar een Wooncoöperatie. Het bestuur ziet in deze dubbelslag echter meer werk in plaats van minder werk en kiest liever voor een uitwerking van de structurele oplossing van de Wooncoöperatie.

De werkgroep adviseert het bestuur en de RvC om uitgebreid met de bewoners te spreken over deze materie omdat - zo hebben ze zelf ervaren – de volkshuisvestelijke regels veel ingewikkelder zijn dan je kunt bedenken.

Zij wensen dat het wonen in het complex behouden blijft in combinatie met een bestuurbaarheid van vóór de Woningwet. De werkgroep is zich goed bewust dat er geen 'gratis oplossingen' zijn. Een oplossing vraagt zodoende inspanning en besluitvaardigheid van de bewoners.

---

#### Korte verklarende woordenlijst:

**Autoriteit Woningcorporaties (Aw)** controleert de corporaties namens de minister.

**WSW** is het waarborgfonds dat namens de corporaties toeziet of de financiën kloppen en kan borging geven bij leningen (dus een lagere rente)

**Het Bestel** is de naam voor het volkshuisvestelijke systeem met alle verplichtingen en rechten. Een corporatie is toegelaten tot dit bestel (een **Toegelaten Instelling of TI**). Uittreden uit het bestel is diverse malen geprobeerd en zowel door de minister als door de rechter verboden.

**De Woningwet** van 2015 is een reactie op de langer levende onvrede over de volkshuisvesting en de bekende affaires. De wet heeft vele veranderingen gebracht in wat mag en wat moet.

**Wooncoöperatie** is een nieuwe werkvorm in de Woningwet. De bedoeling hiervan is dat huurders van een corporatie kunnen vragen om een eigen zelfstandige woonvorm te mogen worden.

---



### 1.3 Proces tot nu toe:

Tussen mei en september 2018 heeft een werkgroep, voortgekomen uit de laatste bewonersavond van mei, zich gebogen over de hierboven beschreven opdracht. De werkgroep bestaat uit zeven bewoners<sup>1</sup>, divers samengesteld uit de huurders, twee bestuursleden en twee leden van de RvC. Zij zijn vijf maal bijeen gekomen in juni – september 2018 onder begeleiding van Theo Stubbé<sup>2</sup>. De werkgroep is begonnen met het afstemmen van de feiten en de meningen uit de bewonersavond. Daaruit is de vraagstelling geformuleerd. Vanuit deze vraagstelling zijn in eerste instantie vier oplossingsrichtingen besproken. Later is daar een vijfde oplossingsrichting bijgekomen, namelijk een combinatie van twee andere oplossingen. Tenslotte zijn de oplossingsrichtingen langs de meetlat van de (aangescherpte) randvoorwaarden uit de bewonersavond gelegd. Deze memo is een rapportage van de werkgroep aan de RvC en vervolgens aan de leden van de vereniging.

In deze bijeenkomsten is gestructureerd én creatief gezocht naar oplossingsrichtingen. Eerst is uitgebreid stil blijven staan bij de vraagstelling, want voor welk probleem zoekt de werkgroep nu een oplossing? Hieruit is volgende vraagstelling voortgekomen:

**Hoe kan je zorgen dat het besturen van de organisatie behapbaar is,  
mèt behoud van de zeggenschap van de bewoners?**

De vraagstelling bevat enkele woorden die elk op zichzelf in de werkgroep besproken zijn en verder in deze memo uitgewerkt worden met voorbeelden. Op basis van deze vraagstelling is verder gewerkt. Deze memo beschrijft een uitwerking van vier haalbare oplossingsrichtingen. De oplossingsrichtingen zijn:

- 1) **Huur een professionele kracht in op flexibele basis om het besturen behapbaar te maken.**
- 2) **Zoek een partner corporatie die de werkzaamheden van Wbv Utrecht wil beheren, zonder dat de vereniging wordt opgeheven.**
- 3) **Onderzoek of de organisatie zich kan omvormen (bijvoorbeeld in een wooncoöperatie) of uit het Volkshuisvestelijke bestel kan stappen (dus niet meer een Toegelaten Instelling (TI) is).**
- 4) **Een combinatie van een partner corporatie en een wooncoöperatie.**

Om de vier oplossingsrichtingen te begrijpen begint de uitleg van elke oplossingsrichting met een conclusie wat deze variant nu eigenlijk oplost en hoe kansrijk de oplossing is. Om een voorbeeld te geven: De eerste twee oplossingsrichtingen lossen de regeldruk niet op, maar proberen de regeldruk behapbaar te maken voor een kleine corporatie die draait op vrijwilligers. De twee laatste oplossingsrichtingen hebben de insteek om als organisatie onder de regeldruk uit te komen. Deze tweede insteek zou een wezenlijk structurele oplossing geven, maar is daarom ook wezenlijk moeilijker te realiseren.

De werkgroep heeft randvoorwaarden gedefinieerd waaraan de uitwerkingen van elke oplossingsrichting moet voldoen. Deze randvoorwaarden zijn gebaseerd op de randvoorwaarden zoals in de bewonersavond van mei benoemd, maar door de werkgroep aangescherpt en/of aangevuld.

---

<sup>1</sup> Herman Funcke (helaas halverwege gestopt), Nora Leijen, Inge Raadschelders, Linda van Denderen, Jeroen Wesselink, Han Bergers, Evert Hendriksen, Frank Ringnalda en Benno van Marum (namens het bestuur), Jan Ravesteijn, Jos Seijkens en Monique Waarts (2 van deze 3 waren aanwezig namens de RvC).

<sup>2</sup> Theo Stubbé werkt als zelfstandig organisatie adviseur bij maatschappelijke organisaties, waaronder vele corporaties. Zie [www.blauwbv.nl](http://www.blauwbv.nl)



**De randvoorwaarden/criteria om te kiezen tussen de oplossingsrichtingen zijn:**

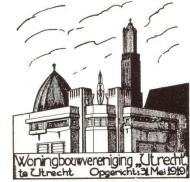
- a) De groep bewoners wil (bij elkaar) blijven in de huidige woningen.
- b) De organisatie moet de kenmerken van sociale woningbouw behouden.
- c) De organisatie moet een gematigd huurbeleid voeren.
- d) De organisatie moet de kwaliteit van de woningen en de leefbaarheid minimaal op het huidige niveau handhaven.
- e) De organisatie moet gemakkelijk benaderbaar zijn, passend bij de omvang van het bezit (korte lijnen, kleinschaligheid).
- f) De organisatie moet ingericht zijn om de leden te laten beslissen (zeggenschap). De andere kant hiervan is de vraag welke participatie van elke bewoner gevraagd mag worden bij het beheren / verhuren van de woningen.
- g) De organisatie moet financieel gezond blijven; De penningmeester gaf hierbij aan dat de vereniging tijdelijk gezond blijft als er geïnvesteerd wordt in een bepaalde mate van structurele ondersteuning van het bestuur.
- h) De oplossing moet echt bijdragen aan de regeldruk; Het bestuur moet er op kunnen vertrouwen.

---

Concreet voorbeeld van regeldruk voor de penningmeester:

*“In september moeten wij grote facturen betalen en daarvoor zou ik een korte lening van circa 4 maanden willen aangaan. Dit is een gewone actie bij een organisatie, die dan naar de bank gaat en zo’n lening afsluit. De Penningmeester heeft WSW gevraagd wat hij mag doen: Hij mocht niet financieren bij een bank, maar moest dit geld ophalen bij collega corporaties. Hij heeft 5 corporaties benaderd, die welwillend waren. Na divers besprekingen bleek dat de collega corporaties alleen kortstondige leningen van minimaal 1 jaar mogen aangaan. Het WSW bood vervolgens een standaard geldcontract aan voor een lening bij de RABO. De RABO kende dit contract niet en moest weer afstemmen met WSW. We zijn nu 7 weken verder en Wbv Utrecht heeft nog steeds geen extra krediet.”*

---



## 2. Uitwerking van oplossingsrichtingen:

### 2.1 Huur een professionele kracht in

Deze oplossingsrichting accepteert de regeldruk zoals die bestaat en draagt bij aan het behapbaar maken door een betaalde kracht in te huren. Deze professionele kracht moet een 'schaap met 5 poten' zijn om alles facetten van het werk aan te kunnen. Het betekent een verhoging van de kosten en het ontlast het bestuur en RvC niet genoeg in het werk, want de verantwoordelijkheid (en dus in het bijhouden van kennis) blijft bij bestuur en RvC. Daarnaast komt de zorg voor het werkgeverschap erbij.

#### Uitleg:

Het besturen kan behapbaar worden met de inhuur van een professionele beheerder die bekend is met de regeldruk vanuit de Woningwet en andere regelgeving. Deze beheerder verzorgt naast de bekende zaken als het verhuren, de administratie en het onderhoud de volgende taken:

Stafmatige diensten: De beheerder kan soms naar externe bijeenkomsten gaan (bv met de gemeente of met collega corporaties). Hij/zij kan ook de overige regelgeving afhandelen, zoals privacy regels, eenvoudige communicatie via de mail, het beheer van de website en dergelijke.

Verantwoording naar de Autoriteit Woningcorporaties (Aw): Na de diverse affaires en de Parlementaire Enquête in 2014 is de externe controle op de woningcorporaties fors opgevoerd. De corporaties legden al decennia verantwoording af via een jaarverslag met een jaarrekening. Daarnaast wilde de Aw en het Waarborgfonds (WSW) diverse vooruitzichten hebben over toekomstige ontwikkelingen. Met de introductie van de Woningwet in 2015 is deze verantwoording aangevuld met vele extra regels en waarborgen, die soms verder gaan dan beursgenoteerde bedrijven. De verantwoording (dvi) bevat meer dan een jaarrekening, de prognose (dpi) kijkt meer dan 10 jaar vooruit, er zijn verplichte visitaties, verplichte zelfevaluaties, verplichte reglementen, verplichte governance audits, verplichte toetsing van bestuurders en commissarissen, verplichte bijscholing om niet te spreken over nieuwe administratieve regels en regels over het verhuurproces etc. Elke corporatie, groot of (heel) klein moet hier aan voldoen.

De beheerder voert de beschreven werkzaamheden uit onder supervisie van het bestuur. Hij/zij heeft hiervoor waarschijnlijk 12 tot 16 uur per week werk aan, waarbij flexibiliteit gevraagd wordt in de besteding in rustige weken versus drukke weken. De persoon in kwestie neemt veel werk uit handen van het bestuur, dat uit twee of drie personen kan bestaan. Het bestuur moet zich blijven oriënteren op de volkshuisvestelijke regelgeving, toezien op de kwaliteit van de geleverde diensten, regelmatig contact houden met de bewoners, als ook beslissen over beleidszaken, inclusief werkgeverschap over de beheerder. Hierover legt het bestuur verantwoording af aan de RvC en aan de ALV.

Profiel schets van de beheerder: Iemand die verbinding legt met de bewoners/leden van de vereniging en begrijpt dat de speciale sfeer van het wonen bij Wbv Utrecht belangrijk is. Hij/zij moet zelfstandig en 'met wijsheid' acteren. Hij/zij moet relevante ervaring bij een (kleinere) corporatie hebben opgedaan om hieraan te kunnen voldoen.

Het is de vraag of het lukt om zo'n 'duizendpoot' te vinden met een combinatie van enig technisch inzicht, administratieve- en sociale- vaardigheden. De specialistische verantwoording zal zo goed als onmogelijk door de beheerder kunnen worden uitgevoerd. Hiervoor zal een externe specialist ingehuurd moeten





worden. Bij een beheerder kan je denken aan iemand die deze baan combineert met een andere baan of die dit werk wil doen na zijn/haar pensioen.

Indicatie bruto kosten voor Wbv Utrecht: € 30.000,- tot € 40.000,- per jaar. Dat is circa 5% van de huidige omzet.

#### Voor- en nadelen:

- Moeilijk om iemand te vinden die voldoet aan de profielschets, maar niet onmogelijk. Waarschijnlijk in combinatie met een specialist op ad hoc basis. NB De beheerder hoeft niet één persoon te zijn.
- Eventueel kan doe-werk uitgevoerd worden door vrijwilligers - bewoners
- Snel uit te voeren, er hoeft geen goedkeuring te worden bevraagd aan een externe partij.
- Een beheerder is 'dichtbij en persoonlijk benaderbaar'.
- Het kost de Wbv Utrecht jaarlijks terugkerende kosten die niet besteed kunnen worden aan andere zaken.
- Het bestuur krijgt een taak erbij: werkgeverschap
- Het bestuur (en RvC) blijft verantwoordelijk en moet dus actief betrokken blijven volgens het externe toezicht. Denk aan verplichte bijscholing (PE), visitaties, werkgeverschap, goedkeuren beleid, risicomanagement en investeringsbeslissingen.

Conclusie: Deze oplossingsrichting is uitvoerbaar en zal op zijn merites gewogen moeten worden met behulp van de afgesproken criteria. Het verkrijgt op voorhand niet veel vertrouwen van het bestuur. zie deel 3

## 2.2 Zoek ondersteuning bij een collega corporatie

Deze oplossingsrichting accepteert de regeldruk zoals die bestaat en draagt bij aan het behapbaar maken door werkzaamheden bij een collega corporatie onder te brengen. Hierbij kan je twee varianten onderscheiden, namelijk (i) een corporatie (uit de omgeving) vragen de de werkzaamheden van Wbv Utrecht te beheren, zonder dat de vereniging wordt opgeheven, of (ii) een set van diensten af te spreken die een corporatie (uit de omgeving) voor Wbv Utrecht wil uitvoeren. Van de eerste (de beheercorporatie) zijn alleen voorbeelden van vóór de Woningwet. Waarschijnlijk accepteert de overheid deze vorm niet meer. De tweede variant wordt anno 2018 gebruikt, maar levert minder 'ontzorging' op.

#### Wat verstaan we onder deze twee varianten?

##### I. Beheercorporatie:

Bij deze variant wordt een overeenkomst aangegaan met een andere corporatie die alle taken en verantwoordelijkheden overneemt zoals deze corporatie al werkt. De corporatie verzorgt dus alle processen van verhuur, onderhoud, administratie op beheersmatig niveau. De meeste inkomsten en uitgaven vallen toe aan- en komen voor rekening van- de partner corporatie, behalve de echte investeringen voor verduurzaming, renovatie etc., want het eigendom van de woningen blijft formeel bij Wbv Utrecht.

Het voordeel voor de Wbv Utrecht is dat er geen werkzaamheden zijn, behalve beleidsmatige



beslissingen over huurprijzen, groot onderhoud en dergelijke. De 'moeilijke aspecten' van de regeldruk worden hierbij overgenomen door de beheercorporatie. Het besturen van de Wbv Utrecht wordt zodoende een lichte taak, waarbij het bestuur en de RvC toezien op de geleverde kwaliteit en kunnen ingrijpen indien nodig. De bewoners merken van deze variant dat zij voor reparatieverzoeken naar de beheercorporatie moeten bellen etc.

Het kan interessant zijn voor een partner corporatie omdat de bedrijfslasten van de partner corporatie minimaal stijgen terwijl deze bedrijfslasten door 91 woningen extra gedeeld kunnen worden. Procentueel worden de bedrijfslasten zodoende (iets) gunstiger voor de partner corporatie.

Opgemerkt wordt dat de opzet van de Woningwet is dat de corporaties aanspreekbaar zijn op de politieke kaderstelling. Het concept van de beheercorporatie past eigenlijk niet in dit denkpatroon, want juridisch blijft de kleine corporatie verantwoordelijk, terwijl alle middelen overgaan naar de beheercorporatie.

Voorbeeld: tot 2005: Woningstichting Sint Lodewijk in Amstelveen met de Amsterdamse corporatie Eigen Haard (57.000 woningen).

## II. Dienstenovereenkomst:

Bij deze variant, die de kenmerken heeft van een strategische alliantie, blijft de verantwoordelijkheid over de kwaliteit van het vastgoed en de diensten van de Wbv Utrecht dichterbij het bestuur. Het bestuur maakt keuzes over de kwaliteit en afspraken met een corporatie (of met andere organisaties) om bepaalde diensten uit te voeren met Service Levels Agreements (SLA). In dat geval zou Wbv Utrecht per gevraagde dienst (bv financiële administratie) afspraken maken over de hoeveelheid en de kwaliteit van de diensten. Dat wordt voorzien van een prijskaartje en vastgelegd in een contract, een zogenaamde SLA. Het voordeel is dat het bestuur per onderwerp kan kiezen met wie er SLA's worden afgesloten en welke. De verantwoordelijkheid en het monitoren van de uitvoering blijft natuurlijk bij het bestuur. Er verandert in feite niet zoveel, aangezien de werkzaamheden uitgevoerd worden onder de vlag van Wbv Utrecht. Als voorbeeld kan je afspreken dat de bewoners van Wbv Utrecht kunnen bellen naar een telefoonnummer voor reparatieverzoeken en daarbij te woord worden gestaan door iemand die zegt te spreken namens de Wbv Utrecht.

Een dienstenovereenkomst kan interessant zijn voor een partner corporatie om extra inkomsten te genereren binnen (of vlak bij) het werkveld met zaken waar de partner veel ervaring mee heeft.

Voorbeelden: Stichting De Goede Woning in Driemond (Amsterdam; 110 woningen) met de Amsterdamse corporatie Eigen Haard (57.000 woningen) en Wbv Maarn (ruim 300 woningen) met de Stichting Heuvelrug Wonen in Doorn (3400).

Potentiële kandidaten voor beide vormen van partnerschap zijn onder andere:

Mitros	30.000 woningen, Utrecht
Portaal	20.000 woningen, in Utrecht (ook in Amersfoort, Leiden, Nijmegen en Arnhem)
Bo-Ex	8.200 woningen, Utrecht
Woongoed Zeist	8.000 woningen, Zeist
RK Woningbouwver.	900 woningen, Zeist
SSW	5.000 woningen, De Bilt
Heuvelrug Wonen	3.400 woningen, Doorn (dienstenovereenkomst met Wbv Maarn)
Provides	3.600 woningen, IJsselstein
Viveste	6.900 woningen, Bunnik, Houten, Wijk bij Duurstede



Voor- en nadelen:

- De beheercorporatie ontvangt grotendeels alle huren en betaalt de meeste kosten. De beheercorporatie haalt hier in principe hetzelfde rendement uit als Wbv Utrecht zou halen. Waarschijnlijk wordt deze variant niet geaccepteerd door de Aw, omdat het duidelijk is dat het bestuur van Wbv Utrecht in feite niet meer aanspreekbaar is op haar verantwoordelijkheden. De corporatie is een schijnconstructie geworden.
- De kosten van een dienstenovereenkomst zijn op voorhand niet goed te berekenen, omdat dit een maatwerk van afspraken betreft met een andere corporatie of dienstenleverancier. *Puur indicatief* zou een dienstenovereenkomst voor Wbv Utrecht misschien een ton per jaar kosten.
- Bij een beheercorporatie wordt hun manier van werken gebruikt evenals hun wijze van communicatie. Dat kan tegen- of meevallen, maar het is in ieder geval wennen voor de bewoners.
- Bij de dienstenovereenkomst zal de service ook net anders verlopen dan dat men gewend is, maar hier kan het bestuur meer sturing geven aan de wensen van de bewoners en de SLA naar behoefte aanpassen.
- Het bestuur en toezicht wordt aanzienlijk eenvoudiger (behapbaar).
- Bij variant (i) neemt de partner corporatie het risico van de bedrijfsvoering in feite over en blijft er een uitgekilde vorm van de Wbv Utrecht over.
- Bij variant (ii) blijft de hele risico beheersing liggen bij de Wbv Utrecht en dat vertaalt zich recht evenredig in meer zeggenschap.

Conclusie: Deze oplossingsrichting is uitvoerbaar en samen met de beide varianten zal dit gewogen moeten worden met behulp van de afgesproken criteria; zie deel 3



## 2.3 Kan Wbv Utrecht uit het bestel stappen?

Deze oplossingsrichting probeert de regeldruk te vermijden door structurele (systeem) veranderingen op te zoeken. Uit deze zin blijkt bijna vanzelfsprekend dat dit niet de eenvoudigste weg is of dat het een heel kostbare oplossing is, want anders zouden vele corporaties dit reeds uitgevoerd hebben. Deze paragraaf begint met een uitleg van het bestel van de sociale woningbouw, vanuit de ontstaansgeschiedenis van de corporaties, om de conclusie te trekken dat een besluit om uit het corporatie bestel te stappen juridisch niet mogelijk is. Echter in de paragrafen 2.4 en 2.5 staan twee (theoretische) varianten die het mogelijk maken toch onder de regeldruk uit te komen.

### De geschiedenis:

Historisch gezien zijn de meeste corporaties opgericht vanuit particuliere initiatieven, soms wel 100 jaar geleden. Particulier betekent in dit geval, 'niet opgericht door de overheid', maar bijvoorbeeld door werkgevers (Staatsmijnen, Philips, de Spoorwegen, textiel industrie) of door charitatieve instellingen (rijke burgers, kerkgenootschappen, vakbonden). Na de oorlog was er een grote druk om woningen te bouwen zodat er nieuwe corporaties kwamen vanuit de gemeentelijke overheden en sommige corporaties vervielen tot gemeentelijke corporaties. In de jaren '80 van de vorige eeuw kwam de liberalisering op gang want de corporaties waren te ambtelijk geworden en de subsidiestromen vanuit de centrale overheid waren een blok aan het been.

Rond 1995 zijn alle corporaties 'gebruteerd', dat wil zeggen dat alle financiële banden tussen de corporaties en de overheid zijn doorgesneden en tegelijk werd het maatschappelijk ondernemerschap aangemoedigd. Hierbij hebben de corporaties een gezamenlijk waarborgfonds opgericht om financiële tegenvallers als collectief op te vangen (WSW). Daarnaast hebben alle gemeenten vastgelegd dat zij garant staan voor de schulden van de corporaties in hun werkgebied. Met deze twee vormen van een achtervang is het logisch dat banken veel minder risico hebben om geld te lenen en zodoende profiteren de corporaties van lagere rentes dan commerciële bedrijven en particulieren. Dit geheel wordt 'het bestel' genoemd en een corporatie is een Toegelaten Instelling (TI) tot dit bestel.

### De regeldruk:

In 2014 heeft de Tweede Kamer een parlementaire enquête bevestigd waaruit indirect de nieuwe Woningwet van juli 2015 is voortgekomen. Op basis van deze Woningwet moest elke corporatie meer dan 30 cruciale aanpassingen doorvoeren in de organisatie, zoals het aanpassen van de statuten en vele controle instrumenten om te voorkomen dat er dezelfde soort misstanden zouden ontstaan als dat er voorheen waren geweest. Je kan een negatieve visie op de Woningwet loslaten (de ergste misstanden zouden nog steeds met deze wetgeving plaats kunnen vinden) of een positieve visie (eindelijk geeft de politiek de grenzen van het bestel aan), maar in beide visies moeten alle corporaties voldoen aan vergaande aspecten van controle en toezicht op toezicht; of ze groot of klein zijn! De landelijke politiek en de Aw hebben de regeldruk ingesteld om de professionaliteit van de (met name kleinere) corporaties te stimuleren. Een verzoek om minder regeldruk voor Wbv Utrecht gaat dus tegen dit impliciete beleid in en maakt weinig kans.

Voor de Woningwet (dus voor 2015) zijn er een paar corporaties geweest die een afwijzing van de minister om uit het bestel te mogen stappen bij de rechter hebben aangevochten en verloren. De minister wil geen uittredingen, want dat zou betekenen dat het 'volkshuisvestelijke geld' dat met de bruteringsoperatie uit 1995 verdeeld is plotseling privaat ingezet kan worden. De overheid heeft



daarnaast geen macht meer om de sociale woningbouw te sturen. Denk aan de energietransitie, waarbij de overheid richtlijnen geeft aan de corporaties over de gasloze woningen. Met deze richtlijnen kan de overheid 30% van alle woningen in Nederland aansturen! Bij het uittreden van Wbv Utrecht zou de overheid ten minste een financiële claim neerleggen, als het juridisch überhaupt mogelijk is. Het zal niet eenvoudig, maar niet onmogelijk, zijn om de voordelen van de genoten lagere rente als TI te berekenen. Daarnaast zullen alle uitstaande leningen omgezet moeten worden met de nodige boete bedingen. Een berekening heeft echter geen zin als het uittreden (nagenoeg) juridisch onmogelijk is. In een informeel overleg met de Aw wordt de optie van uittreden uit het bestel als hoogst onwaarschijnlijk beschouwd.

De conclusie: De oplossingsrichting om uit het bestel te stappen is niet uitvoerbaar.

## 2.4 Kan de Wbv Utrecht zich omvormen tot een Wooncoöperatie?

Gegeven de conclusie uit 2.3 dat het niet mogelijk is om uit het bestel te stappen is er misschien toch een ontsnappingsgaatje. Door de motie van Adri Duivesteijn in de Eerste Kamer is in de Woningwet uit 2015 een nieuwe organisatievorm geïntroduceerd, namelijk de Wooncoöperatie. Het is duidelijk niet de bedoeling geweest van de wetgever om dit artikel te gebruiken om een corporatie om te vormen in een Wooncoöperatie. Volgens de geest van de wet is het niet mogelijk, maar volgens Platform 31 (het innovatie platform van de branche) zijn er gesprekken geweest met rijksambtenaren om in uitzonderlijke gevallen (bv voor zeer kleine corporaties) een soort van omzetting mogelijk te maken. Er is nog niet één verzoek hiervoor naar de minister gestuurd, maar wat niet is kan nog komen.

### Wat is een Wooncoöperatie?

De Woningwet van 2015 heeft deze nieuwe rechtsvorm van een woningbouw corporatie met het woord 'Wooncoöperatie' gecreëerd als een alternatief voor huren of kopen. Het stelt de bewoners van een Wooncoöperatie in staat in gemeenschappelijk verband meer regie te krijgen over hun woning en de directe woonomgeving. De leden van de Wooncoöperatie nemen het beheer van de woningen in eigen hand en hebben zodoende meer invloed op de gewenste kwaliteit van het wonen. De wetgever had daarbij een groeiende groep mensen voor ogen die ideeën hebben om collectief samen te wonen, bijvoorbeeld voor ouderen met een bepaalde mate van zorg. Concreet gaat dit over de situatie dat een groep huurders bij een (grote) corporatie iets willen organiseren.

De drijfveer van een coöperatie moet dus vanuit de deelnemers komen die meer zelf willen beslissen en doen met hun woning en woonomgeving. Een extra vereiste - uit de Woningwet - voor een Wooncoöperatie is dat meer dan de helft van de leden van de Wooncoöperatie een jaarinkomen heeft van maximaal (afgerond) € 40.000,- .

Vanuit het ministerie is een actieprogramma opgezet die zich richt op drie typen van een wooncoöperatie. Platform 31 levert de projectleider voor dit actieprogramma, dat recent door de minister is gecontinueerd ([link naar Platform 31](#) ). Op de website van Cooplinc is een goed en informatief overzicht te lezen over de Wooncoöperatie. In Utrecht en omgeving zijn er zes voorbeelden van vormen van coöperatief wonen. vijf van de voorbeelden zijn 4 tot 40 woningen groot. Alleen Wishing Well West heeft een flinke omvang van 350 woningen. Utrecht: Wishing Well West; Contact & Muziek; Overhoop; De Witte Wolf; De Bilt: Bewoners Sandwijkstra; Bunnik: De Kamp (zie [www.cooplink.nl](http://www.cooplink.nl) )



#### Uitleg van de 3 typen van coöperaties:

- 1) **Beheercoöperatie**; Dit zijn huurders die hun woningen waarin ze nu wonen in zelfbeheer overnemen van de corporatie. Bij een beheercoöperatie nemen de bewoners alle activiteiten van de Wbv Utrecht over en blijft alleen het eigenaarschap achter bij Wbv Utrecht. De wooncoöperatie van dit type wordt zodoende verantwoordelijk voor de exploitatie van het vastgoed, waarbij (wellicht) bepaalde strategische beslissingen nog door de Wbv Utrecht worden genomen. De regeldruk blijft echter bestaan, want de Wbv Utrecht bestaat nog steeds als eigenaar en moet toezien dat bijvoorbeeld het toewijzen wordt uitgevoerd conform de huidige regelgeving.
- 2) **Vastgoedcoöperatie**; Dit zijn huurders die de woningen kopen van de corporatie (het eigendom overnemen). Sinds 2015 zijn er geen vastgoedcoöperaties tot stand gekomen vanwege de complexe regelgeving en het probleem van financiering (door de onbekendheid van deze constructie bij de banken). Er zijn strenge regels voor corporaties om woningen te verkopen, maar de corporaties mogen - onder speciale voorwaarden - een korting geven op de marktwaarde bij verkoop aan huurders.

Van de vastgoedcoöperatie zijn er twee varianten<sup>3</sup>:

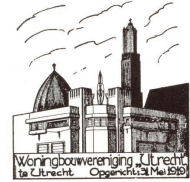
- a. **Huurcoöperatie**; Dit zijn huurders die een wooncoöperatie oprichten en met deze wooncoöperatie de woningen kopen. Het bestuur van de wooncoöperatie moet een bank met een business case overtuigen dat de leden borg staan voor goede huurbetalingen, dat het vastgoed geen achterstallig onderhoud heeft etc.

Via Platform 31 zijn diverse brochures te vinden die stappenplannen beschrijven wat de groep bewoners met elkaar moet afspreken. Hierbij kan je denken aan het oprichten van een coöperatie en het opstellen van een businessplan om de bank te overtuigen voor de benodigde financiering. De bank zal dan bijvoorbeeld kijken naar de gemiddelde netto cash flow van Wbv Utrecht over de afgelopen drie jaar, want dat zegt iets over de mate van zekerheid dat de wooncoöperatie de rente kan betalen van de financiering. Dit zou in een later stadium uitgewerkt moeten worden.

Platform 31 heeft gesprekken in Den Haag gevoerd om deze werkvorm in te zetten om (zeer) kleine corporaties om te zetten in een Wooncoöperatie. Wbv Utrecht blijft dan achter als een lege huls, waarover afspraken (over schulden, vermogen etc.) gemaakt moeten worden met een collega corporatie. In feite zou de Wbv Utrecht dan toch uit het bestel kunnen stappen en dus minder regeldruk uit het bestel ervaren en ook geen borging bij WSW. Bij deze (nu nog theoretische) mogelijkheid verkrijgen de bewoners meer zeggenschap dan in de Wbv Utrecht en (dus) ook meer gezamenlijk risico over de bedrijfsvoering en investeringen. Verder blijft diverse andere regelgeving van kracht, zoals regels over huurbescherming, over huurprijsstijging en gemeentelijke regelgeving over het toewijzen van huurders.

- b. **Koopcoöperatie**; Dit zijn huurders die individueel de woningen kopen en vervolgens samen een wooncoöperatie vormen. Dat betekent dat een ieder een hypotheek moet afsluiten. Bij deze variant ontstaat meer vrijheid in het toewijzen van nieuwe leden/bewoners. Het is

<sup>3</sup> Het is verwarrend dat de genoemde namen van de varianten soms per bron van informatie verschillen. Zo wordt de huurcoöperatie ook wel de zelfstandige woonvereniging genoemd.



echter twijfelachtig of alle huidige bewoners een hypotheek kunnen afsluiten, los van de vraag of ze dat willen.

- 3) **Bouwcoöperatie:** De oprichting van een groep mensen die samen nieuwe woningen bouwen en beheren met de rechtsvorm van een Wooncoöperatie.  
(Tenslotte zijn er mengvormen denkbaar van een beheercoöperatie en een koopcoöperatie die resulteert in een Wooncoöperatie met een Vereniging van Eigenaren (VVE).)

#### Conclusies:

- i. De opzet van een wooncoöperatie is dat een groep huurders uit een bestaande corporatie stapt om meer zeggenschap te krijgen of een groep mensen die zelf woningen willen bouwen met meer (financiële) mogelijkheden. De bewoners van Wbv Utrecht willen niet uit de corporatie stappen om meer zeggenschap te verkrijgen in een wooncoöperatie. Daar ging de vraagstelling van de werkgroep niet over.
- ii. Het zou interessant zijn als de organisatievorm van de Wbv Utrecht zich om kan vormen tot een wooncoöperatie en op deze manier uit het bestel van de sociale woningbouw kan stappen. Dit is zeker niet de bedoeling geweest van de wetgever bij het opstellen van de Woningwet in 2015.
- iii. Platform 31 sluit niet uit dat de omvorming van Wbv Utrecht tot een wooncoöperatie in Den Haag bespreekbaar is, omdat Wbv Utrecht behoort tot de groep van de zeer kleine corporaties.
- iv. De werkvorm van de huurcoöperatie zou dan het best passen, waarbij een wooncoöperatie wordt opgericht die de woningen koopt van Wbv Utrecht en deze woningen verhuurt aan de huidige bewoners. Alle voor- en nadelen en de risico's zouden hierbij uitgewerkt moeten worden. Hierbij is ook de medewerking van een collega corporatie nodig die de 'lege huls' van de Wbv Utrecht overneemt.
- v. Het is de vraag of de businesscase van de huurcoöperatie voldoende vertrouwen geeft aan commerciële banken om deze constructie te financieren.
- vi. De werkvorm van de koopcoöperatie is waarschijnlijk financieel niet mogelijk.
- vii. De werkvorm van een bouwcoöperatie, die zelf woningen gaat bouwen, is niet van toepassing op Wbv Utrecht.

#### Voor- en nadelen:

- Een wooncoöperatie geeft de bewoners veel zeggenschap en dat betekent dat er veel hetzelfde blijft als nu. Zo blijft er een vereniging structuur.
- Het idee om Wbv Utrecht integraal om te zetten in een wooncoöperatie zou concreet positief bijdragen aan de regeldruk voor het bestuur. Het is een illusie dat alle regeldruk wegvalt.
- Meer vrijheid betekent ook meer gezamenlijke verantwoordelijkheid en participatie als particuliere verhuurdersorganisatie.
- Meer risico's op het financiële vlak (zoals geen borging; hogere rente; wat gebeurt er met het opgebouwde kapitaal?).
- De Woningwet biedt kansen om de woningen met korting te mogen kopen.
- Het idee van het integraal omzetten in een wooncoöperatie is onontgonnen terrein. Dat betekent dat er op voorhand weinig zekerheid op succes geboden kan worden. Het zal ongetwijfeld ook een lang proces worden.



## 2.5 Een Wooncoöperatie oprichten samen met een partner corporatie?

Een variant op 2.4 is het idee om een fusie aan te gaan met een corporatie met als voorwaarde dat de fusiecorporatie meewerkt aan de oprichting van een beheercoöperatie waarin alle huurders van Wbv Utrecht hun huidige woning van huren. Het aantrekkelijke van dit idee is dat het geen onontgonnen terrein is, want fusies bestaan al lang en het oprichten van een beheercoöperatie is redelijk goed omschreven in de Woningwet.

Paragraaf 2.2 beschrijft de samenwerking met een collega corporatie en 2.4 beschrijft de omzetting van Wbv Utrecht in een wooncoöperatie. De beide oplossingsrichtingen hebben voordelen, als ook nadelen. In deze paragraaf komt een variant aan de orde die vooral de voordelen gebruikt van de beide genoemde oplossingsrichtingen. Een fusie aangaan betekent het verlies van de zeggenschap, tenzij met de fusie meteen ook de omzetting plaats vindt naar een wooncoöperatie. In dit geval de variant van de beheercoöperatie. Dat wil zeggen dat de leden van Wbv Utrecht meewerken aan de fusie onder de voorwaarde dat zij daarna meteen uit het bestel kunnen stappen in de vorm van een beheercoöperatie.

In dit geval blijft de regeldruk achter bij de fusiecorporatie, evenals het eigendom over de woningen. Groot onderhoud of investeringen worden uitgevoerd door de fusiecorporatie en de beheercoöperatie regelt alle zaken rondom de bedrijfsvoering, zoals het innen van de huren en het klein onderhoud.

### Voor- nadelen:

- Net als bij 2.4 zou deze oplossingsrichting voldoen aan de vraagstelling.
- Het voordeel is dat het wellicht een eenvoudiger en snellere manier is van acteren.
- Het eigendom gaat over naar de fusiecorporatie. Dat kan zowel een voordeel als een nadeel zijn, want de eigenaar zou het vastgoed kunnen laten verslonzen, maar tegelijk is het risico voor de huurders voor onverwachte (onderhoud) kosten geheel afwezig. De fusiecorporatie kan gebruik maken van het waarborgfonds en lagere rente op de leningen verkrijgen.





### 3. Matching oplossingsrichtingen met de randvoorwaarden:

In de werkgroep is de vraagstelling gedefinieerd als: ‘Hoe kan je zorgen dat het besturen van de organisatie behapbaar is, mét behoud van de zeggenschap van de bewoners?’

Op basis van deze vraagstelling zijn vier oplossingsrichtingen gekozen om verder uit te werken, namelijk:

- 1) Huur een professionele kracht in op flexibele basis om het besturen behapbaar te maken.
- 2) Zoek een partner corporatie die de werkzaamheden van Wbv Utrecht wil beheren, zonder dat de vereniging wordt opgeheven.
- 3) Onderzoek of de organisatie zich kan omvormen (bijvoorbeeld in een wooncoöperatie) of uit het Volkshuisvestelijke bestel kan stappen (dus niet meer een Toegelaten Instelling (TI) is).
- 4) Een combinatie van een partner corporatie en een wooncoöperatie.

In de bovenstaande memo zijn deze oplossingsrichtingen uitgewerkt. Hieronder staat een matrix beschreven waarin de uitvoerbare oplossingsrichtingen langs de meetlat van de – vooraf vastgestelde – randvoorwaarden/criteria zijn gelegd. De werkgroep maakt hiermee een keuze voor de beste oplossing, die als conclusie en advies (in de volgende paragraaf) van de werkgroep aan de RvT en de ALV wordt voorgelegd.

Nota Bene: de oplossing van ‘uit het bestel stappen’ valt af omdat het juridisch niet haalbaar is. De oplossing van een fusie is vanaf het begin niet meer onderzocht omdat ‘het behoud van de zeggenschap’ expliciet in de vraagstelling zat.

In 1.2 zijn de volgende randvoorwaarden / criteria beschreven om te kiezen tussen de oplossingsrichtingen:

- a) De groep bewoners wil (bij elkaar) blijven in de huidige woningen.
- b) De organisatie moet de kenmerken van sociale woningbouw behouden.
- c) De organisatie moet een gematigd huurbeleid voeren.
- d) De organisatie moet de kwaliteit van de woningen en de leefbaarheid minimaal op het huidige niveau handhaven.
- e) De organisatie moet gemakkelijk benaderbaar zijn, passend bij de omvang van het bezit (korte lijnen, kleinschaligheid).
- f) De organisatie moet ingericht zijn om de leden te laten beslissen (zeggenschap). De andere kant hiervan is de vraag welke participatie van elke bewoner gevraagd mag worden bij het beheren / verhuren van de woningen.
- g) De organisatie moet financieel gezond blijven; De penningmeester gaf hierbij aan dat de vereniging tijdelijk gezond blijft als er geïnvesteerd wordt in een bepaalde mate van structurele ondersteuning van het bestuur.
- h) De oplossing moet echt bijdragen aan de regeldruk; Het bestuur moet erop kunnen vertrouwen.

Criteria:	Professionele kracht Dienstenovereenkomst	Woon coöperatie
Groep blijft bij elkaar	JA	JA, maar hoeft niet 100%
Behoud sociale woningbouw	JA	JA, maar 'naast het bestel'
Gematigd huurbeleid	Oplossing kost geld	JA
Kwaliteit handhaven	JA	JA, misschien meer zelf doen
Kleinschalig	JA	JA
Maximale zeggenschap	JA, bij diensten gebruikt collega corp. zijn eigen manier van werken	JA
Financieel gezond	Betekent interen of huurverhogen	Minder onderlinge borging
Behapbaar maken	Snel te organiseren, maar niet voldoende – geen vertrouwen	Zou voldoende moeten zijn, maar onzeker of het lukt en wanneer?



## 4. Conclusies en advies

### Conclusies:

De werkgroep trekt de conclusies dat de regeldruk niet uniek is voor de Wbv Utrecht en een serieuze bedreiging is voor de continuïteit van de vereniging.

De regeldruk kan misschien op korte termijn behapbaar worden met het inhuren van externe experts. Dit is wat risicovoller en goedkoper met een beheerder. Dit kan ook structureler en duurder door een dienstenovereenkomst af te sluiten met een collega corporatie. In de beide gevallen kost het structureel geld waarmee 1 of 2 jaar ingeteerd kan worden op het vermogen, maar daarna zal het verrekend moeten worden in de huurprijs.

De regeldruk kan misschien vermeden worden met de nieuwe werkvorm van de Wooncoöperatie. De Wooncoöperatie lijkt een structurele oplossing te zijn, maar een omzetting hiernaar zou een unicum zijn. De uitkomst van deze uitwerking is dus onzeker, vraagt commitment van de bewoners en zal niet snel gerealiseerd worden. Het is een optie die niet past in de geest van de Woningwet, maar waar 'Den Haag' misschien een uitzondering voor wil maken voor de categorie 'zeer kleine' corporaties. Het betreft onontgonnen terrein waar Platform 31 (het innovatie instituut) over nadenkt en spreekt.

De werkgroep heeft gesproken over twee en later zelfs drie varianten binnen de oplossingsrichting van de Wooncoöperatie. Dit behoeft absoluut verdere uitwerking want het gaat over belangrijke verschillen in juridische en financiële details.

### Advies:

De werkgroep realiseert zich dat het belangrijk is om de bewoners mee te nemen in de voortgang van het denkwerk. Zonder commitment van de bewoners lukt niets en dreigen we naar een bestuurlijke wanorde af te glijden. De werkgroep realiseert zich dat een simpele en gratis oplossing niet bestaat. Met de onderstaande keuze geeft de werkgroep richting aan de besluitvorming binnen het bestuur en de RvC en leidend tot draagvlak en besluitvorming bij de leden van de vereniging.

De werkgroep begrijpt dat een beheerder-constructie snel resultaat geeft en dat zou te combineren zijn met een (onderzoek naar een) structurele oplossing van het omzetten naar een Wooncoöperatie. Het bestuur ziet in deze dubbelslag echter meer werk in plaats van minder werk en kiest liever voor een uitwerking van de structurele oplossing van de Wooncoöperatie. De werkgroep kan zich hier in vinden.

Ga het gesprek aan samen met Platform 31 over de structurele oplossing van het omzetten van Wbv Utrecht in een Wooncoöperatie. Dat vraagt veel denkwerk op technische details. Kom na dit onderzoek op de details met een plan naar de bewoners /leden om het concept van een Wooncoöperatie voor te leggen bij de Autoriteit Woningcorporaties / de minister.

De leden van de werkgroep wensen dat het wonen in het complex behouden blijft in combinatie met een bestuurbaarheid van vóór de Woningwet. De werkgroep is zich goed bewust dat er geen 'gratis oplossingen' zijn. Een oplossing vraagt zodoende inspanning en besluitvaardigheid van de bewoners.