

Methodiekbeschrijving voor de realisatie van een dorpsverhuurcoöperatie

Casus: het Friese dorp Wûns in Súdwest-Fryslân



Wûns (gemeente Súdwest-Fryslân)

Nynke Talstra, adviseur Doarpswurk
Maart 2016

Inhoud

Inleiding	3
Deel A: Randvoorwaarden voor de totstandkoming van een dorpsverhuurcoöperatie	5
Deel B: Praktische handleiding	7
Deel C: Reflectie op het proces en de situatie in Wûns	11
BIJLAGE 1: Toewijzingscriteria (concept) voor huurwoningen Wûns	12
BIJLAGE 2: Statuten Mienskip Wûns	14
BIJLAGE 3: Het Sociocratisch beslismodel	22
BIJLAGE 4 Business Model Canvas	33

Inleiding

Totstandkoming van deze methodiekb beschrijving

De afgelopen jaren zijn de inwoners van het Friese dorp Wûns (gemeente Súdwest-Fryslân; ongeveer 300 inwoners) bezig geweest met de realisatie van een dorpseigen verhuurcoöperatie van sociale huurwoningen. Aanvankelijk wilde men bestaande huurwoningen overnemen van woningcorporatie Elkien. Elkien heeft zes huurwoningen in Wûns, maar wil deze op termijn afstoten. Het dorp zag dit als een aanslag op de leefbaarheid in het dorp en na aanvankelijke woede, besloot men - na het maken van een dorps- en woonvisie, gefaciliteerd en gefinancierd door Elkien - de woningen dan maar zelf te gaan kopen en verhuren. Gaandeweg het proces bleek het voor de dorpscoöperatie rendabeler om vier bestaande woningen te laten slopen (door en voor rekening van Elkien) en op de vrijgekomen plaats zes, en elders in het dorp nog twee, nieuwe woningen te bouwen.

Wûns loopt hiermee voorop in Nederland, en dat was de reden dat het project in 2014 en 2015 vanuit Platform31 de experimentstatus kreeg. Platform31 en de provincie Fryslân verleenden een subsidie, waarbij één van de voorwaarden was dat de opgedane kennis zou worden gedeeld, zodat andere initiatiefgroepen hier in de toekomst hun voordeel mee kunnen doen. Met dat doel is de methodiekb beschrijving die nu voor u ligt geschreven.

Doelstelling van het project in Wûns

De doelstelling van het project in Wûns, zoals opgenomen in de projectaanvraag richting Platform31, luidt:

De oprichting van een (dorps)eigen beheersorganisatie voor de exploitatie (bezit, beheer en verhuur) van (de) huurwoningen in Wûns. Aanleiding is dat corporatie Elkien heeft besloten in de nabije toekomst geen nieuwe woningen meer te bouwen en ook geen sociale huurwoningen meer te willen verhuren in Wûns.

Voorts blijkt uit de eerder opgestelde woonvisie dat de oprichting van de coöperatie in het teken staat van het behouden c.q. vergroten van de *leefbaarheid* in het dorp.

Betrokken partijen in Wûns

Bij het project in Wûns zijn/waren betrokken:

- Dorpsbewoners
- Dorpsbelang Wûns
- Elkien
- Provincie Fryslân
- Gemeente Súdwest-Fryslân
- Procesbegeleiders Klaas Wiersma en Eelke Nutma
- TWA architecten, Burdaard
- Doarpswurk (Nynke Talstra) o.a. voor het schrijven van deze methodiekb beschrijving

Meer informatie over het project in Wûns

Op de website van het initiatief - www.mienskipwuns.nl - vindt u een schat aan informatie over het project en het proces tot nu toe.

Wooncoöperatie vs. dorpsverhuurcoöperatie

Op voorstel van senator Adri Duivesteijn is de zgn. ‘wooncoöperatie’ sinds 1 juli 2015 verankerd in de Woningwet. Binnen deze wooncoöperatie kunnen huurders hun huurwoning kopen en vervolgens het onderhoud en beheer van de woningen verzorgen. De dorpsverhuurcoöperatie zoals die is opgericht in Wûns lijkt hier grotendeels op, alleen zijn het in Wûns niet de huurders die de woningen overnemen/beheren en verhuren, maar het dorp: de dorpsbewoners. De huurders kunnen lid zijn van de dorpsverhuurcoöperatie, maar dat hoeft niet. Tegelijkertijd kunnen dorpsbewoners die geen huurder zijn, óók lid worden van de dorpsverhuurcoöperatie.

Leeswijzer

Deze methodiekb beschrijving voor de realisatie van een dorpsverhuurcoöperatie (verderop te noemen: DC) bestaat uit vier delen:

- A. Een lijst met randvoorwaarden voor het aangaan van het proces om tot een DC te komen;
- B. Een praktische handleiding: de zogenaamde 'do's and dont's', gegroepeerd naar onderwerp; bij elk onderwerp wordt ook aangegeven wat de keuze in Wûns is geweest t.a.v. het betreffende onderwerp;
- C. Reflectie op het doorlopen proces en de situatie in Wûns: wat zijn faal- en succesfactoren geweest en wat maakt dit project bijzonder;
- D. Bijlagen:
 - 1) Lijst met CONCEPT-toewijzingscriteria woningen
 - 2) Statuten van de coöperatie
 - 3) Het sociocratisch beslismodel
 - 4) Business Model Canvas

Deel A: Randvoorwaarden voor de totstandkoming van een dorpsverhuurcoöperatie

Realistische verwachtingen aan het begin en tijdens het proces

Onder anderen in Wûns is gebleken dat het proces om te komen tot het bouwen en verhuren van sociale huurwoningen zeer tijdrovend en complex is. Het gehele traject heeft zo'n vier jaar in beslag genomen. Er waren onderweg veel juridische, financiële en andere hobbels te nemen. Meerdere keren leek het onzeker of het hele project kon doorgaan. Het bestuur - bestaande uit dorpsbewoners (vrijwilligers) - heeft veel tijd gestoken in het welslagen van de coöperatie en zich niet altijd gesteund gevoeld door instanties en overheden. Het is daarom van belang om te beseffen dat men een groot uithoudingsvermogen nodig heeft, veel tijd en dat expertise op verschillende vlakken (vastgoed, juridisch, financieel) noodzakelijk is. Deze expertise hoeft men niet geheel zelf te bezitten, maar kan natuurlijk daar waar nodig ook ingehuurd worden.

Dorps- en/of woonvisie en doelstelling van de coöperatie

De totstandkoming van de coöperatie in Wûns is begonnen met een dorpsvisie en vervolgens een woonvisie. Dergelijke processen/documenten zijn niet noodzakelijk om te komen tot een coöperatie, maar wél aan te bevelen. Het zorgt ervoor dat er met een brede en integrale blik gekeken wordt naar het thema 'wonen' en dat ook aspecten als bijvoorbeeld zorg en een eventueel aanwezige basisschool worden meegenomen. Bovendien heeft het er in Wûns toe geleid dat men heel duidelijk het doel 'de leefbaarheid in het dorp behouden/vergroten' voor ogen heeft gehad. Dit doel is vervolgens ook leidend geweest bij het bepalen van de toewijzingscriteria voor de woningen.

Woningbehoefte-onderzoek

In Wûns bestond het aanvankelijke plan alleen uit het bouwen van twee nieuwe sociale huurwoningen. Hier is destijds een belangstellingsregistratie voor gedaan. Op dat moment waren er zeven belangstellenden; door de lange duur van het verdere proces zijn er daar veel van afgevallen.

Het verdient aanbeveling om in deze tijden van demografische veranderingen altijd een woningbehoefte-onderzoek uit te (laten) voeren alvorens men overgaat tot het bouwen/overnemen van huurwoningen. Op die manier krijgt men inzicht in vragen als: Willen ouderen graag in het dorp blijven en hoe dan? In hun eigen woning, met aanpassingen? Of willen ze graag een (gelijkvloers) appartement? En hoe zit het met jongeren? Zijn er voor hen betaalbare koopwoningen? Of willen ze graag huren en verhuizen ze daarvoor nu noodgedwongen naar grotere kernen in de omgeving? Met andere woorden: is er behoefte aan (extra) sociale huurwoningen? Hoe ziet die behoefte eruit? En hoe groot is die behoefte?

Draagvlak onder de dorpsbewoners

Wellicht een open deur maar gedurende het proces is draagvlak onder de dorpsbewoners essentieel. Een aantal werkgroepleden had in Wûns goed door wat er leefde onder de inwoners en bracht dit ook in op de vergaderingen. Aangezien het hier vaak kritische noten betreft, zijn dit geen populaire punten, maar er dient voldoende aandacht aan besteed te worden! Zonder dorp(sbewoners) geen coöperatie.

In Wûns heeft men een risico genomen door als oprichtingsbestuur zelf een selectie te maken van in het oprichtingsbestuur op te nemen leden. Uit een grote groep dorpsbewoners die had aangegeven interesse te hebben is door het bestuur een selectie gemaakt. Hoe begrijpelijk ook (in Wûns kent men elkaar en weet men ook wie meer en minder geschikt is voor bepaalde functies), maar het verdient in theorie geen navolging. Afgewezen gegadigden zouden hier bezwaar tegen kunnen maken en zeker in een klein dorp als Wûns zou dat tot veel 'ruis' kunnen leiden. Het zou beter zijn om vooraf een profielschets te maken van de persoon die men zoekt en op basis daarvan gesprekken met geïnteresseerden te voeren.

Communicatie naar buiten

Wûns heeft ervoor gekozen in de eerste periode geen nieuws in de media te brengen. Pas op het moment dat er meer zekerheid ontstond rondom de daadwerkelijke oprichting van de coöperatie,

heeft men één medium de primeur gegeven. In ruil daarvoor werd zeggenschap over toonzetting en inhoud verkregen.

Business Model Canvas

In Wûns heeft men gebruik gemaakt van het zogenaamde ‘Business Model Canvas’ om de coöperatie in te richten en om alle relevante aspecten op een begrijpelijke en inzichtelijke manier uit te kunnen leggen aan bijvoorbeeld de dorpsbewoners. Het model bestaat uit negen bouwstenen en brengt in beeld waar succesfactoren en risico’s zitten. Meer informatie over Business Model Canvas vindt u in bijlage 4.

Businesscase

Een sluitende businesscase is essentieel voor het welslagen van de coöperatie. Hierbij gaat het niet alleen om het in evenwicht zijn van opbrengsten en kosten van de coöperatie, maar zeker ook om de liquiditeiten (inkomsten vs. uitgaven). Met name in de eerste jaren zal er wellicht veel in de woningen geïnvesteerd moeten worden, waarvoor de huurinkomsten nog niet toereikend zijn. In Wûns is gebleken dat banken huiverig waren voor financiering en lenngen voor max. 20 jaar wilden verstrekken. Al deze aspecten zorgen ervoor dat de inhoud van de businesscase niet alleen complex is, maar tegelijkertijd essentieel voor het welslagen van de coöperatie (het vinden van financiers). Het verdient daarom aanbeveling om de businesscase te laten opstellen door iemand met voldoende expertise op het gebied van financiën en vastgoed.

Platform31 heeft onderzoek laten doen naar de businesscases van wooncoöperaties die verder op dit onderwerp ingaat. Deze publicatie verschijnt zomer 2016 online.

Deel B: Praktische handleiding

Statuten en huishoudelijk reglement

- De *statuten* worden opgesteld door het oprichtingsbestuur en vastgelegd bij de notaris. De leden van de coöperatie kunnen in een later stadium eventueel beslissen tot het wijzigen van de statuten. Dit moet vervolgens aangepast worden door de notaris. De statuten regelen de hoofdlijnen van (het beleid van) de coöperatie.
- Het *huishoudelijk reglement* regelt de meer praktische zaken, zoals het woningtoewijzingsmodel. Indien nodig is het reglement jaarlijks te wijzigen via de ledenvergadering van de coöperatie.
 - **Mienskip Wûns:**
De statuten van Mienskip Wuns (WK) vindt u in [bijlage 2](#).

Het huishoudelijk reglement is nog niet volledig, de toewijzingscriteria voor woningen (onderdeel van het huishoudelijk reglement en hieronder verder toegelicht) vindt u in [bijlage 1](#).

Toewijzingscriteria voor de coöperatiewoningen

De toewijzingscriteria voor huurwoningen binnen een DC zijn van groot belang: wie krijgt een vrijgekomen woning toegewezen en op welke gronden? Hieraan moeten meetbare, objectieve criteria ten grondslag liggen, die getoetst en verantwoord kunnen worden. Deze criteria zijn afhankelijk - en dienen afgeleid te worden - van het hoofddoel van de coöperatie: bijvoorbeeld mogelijk maken dat ouderen in het dorp kunnen blijven wonen.

- **Mienskip Wûns:**
Het uitgangspunt in Wûns is steeds geweest dat de leefbaarheid in het dorp vergroot dan wel in stand gehouden moet worden. Dit streven is het uitgangspunt geworden voor de toewijzingscriteria voor de woningen.

In de vergaderingen van de werkgroep is relatief veel tijd besteed aan het opstellen van dit woningtoewijzingsformulier. Het bleek niet zo gemakkelijk te zijn om de 'leefbaarheidsdoelstelling' om te zetten in meetbare criteria. Ook de wegingsfactor van elk toewijzingscriterium bleek een bron van veel discussie, gezien het subjectieve karakter ervan. Uiteindelijk is de 'voorkeur' uitgegaan naar gezinnen met kinderen en naar mensen die bereid zijn actief mee te doen in het dorp; zij krijgen de meeste punten toegekend.

De definitieve lijst vindt u in [bijlage 1](#).

De zogenaamde 'schrijnende gevallen' krijgen - mits zij de huur kunnen opbrengen - voorrang. Uiteraard moet er op dat moment wel sprake zijn van een beschikbare (leegstaande) woning. Of iemand in een schrijnende situatie zit en daarmee voorrang moet krijgen, wordt besloten door een eventuele toewijzingscommissie die onder het coöperatiebestuur valt.

- **Toepasselijke wet- en regelgeving**
Verschil tussen vereniging en coöperatie

Een 'gewone' vereniging en coöperatieve vereniging hebben door de opzet met bestuur en leden eenzelfde basis, maar de coöperatie als rechtsvorm biedt de mogelijkheid tot het voeren van een bedrijf en opbouwen van vermogen/waarde voor de leden. Hoe dat precies in zijn werk gaat, wordt vastgelegd in de statuten.

Een coöperatie past het best bij een maatschappelijke onderneming omdat in principe alle leden meedelen in het gezamenlijke bedrijf. Je kan precies vastleggen hoe je met het vermogen, de zeggenschap en het risico van de deelnemers omgaat. Een coöperatie voert dus een bedrijf waarvan winst en verlies voor rekening van de organisatie (de rechtspersoon) zijn.

Bij een gewone vereniging gelden ook veel van deze bepalingen, bijvoorbeeld als er panden aangekocht en geëxploiteerd gaan worden. Dan zijn er net als bij de coöperatie statuten nodig die de mate van rechtsbevoegdheid regelen.

➤ **Mienskip Wûns:**

In Wûns zijn draagvlak en betrokkenheid bij de dorpsbewoners een belangrijke peiler van de DC. Om deze reden heeft men gekozen voor een coöperatie. Binnen de coöperatie kan ieder lid zijn/haar stem uitbrengen in de ALV.

Het gaat in Wûns om een coöperatie *met uitgesloten aansprakelijkheid* voor de leden: 'U.A.'. Door in de statuten te kiezen voor Uitgesloten Aansprakelijkheid lopen de leden geen persoonlijk risico. Bij opheffing wordt niks op hen verhaalt. Voor bestuurders van de coöperatie geldt een uitzondering. Bij grove nalatigheid met financiële gevolgen voor de coöperatieve vereniging kan een bestuurder wel privé aansprakelijk worden gesteld.

Omdat de leden gemeenschappelijk verantwoordelijk zijn voor de exploitatie van de coöperatie, zullen zij ook als eerste aangesproken worden als het niet goed gaat. Voor zover bekend, is men niet verplicht om dan bij te betalen (zeker niet bij UA), tenzij daarover iets is opgenomen in de statuten.

- **Belastingwetgeving**
Een coöperatie zoals in Wûns is aansprakelijk voor zowel omzetbelasting (BTW) als vennootschapsbelasting. Echter: huuropbrengsten zijn vrijgesteld van omzetbelasting.
- **Aantal te verhuren woningen**
Wanneer een coöperatie minder dan tien woningen verhuurt (zoals in Wûns) hoeft zij geen verhuurdersheffing te betalen. Bij meer dan tien woningen is dat wel het geval.
- **Regelgeving t.a.v. de verkoopprijs bij verkoop woningen door woningcorporaties**
In de Woningwet zijn een aantal regels opgenomen waaraan corporaties moeten voldoen indien zij hun woningen willen verkopen. Het gaat hierbij o.a. om voorschriften op het gebied van:
 1. Aan wie de woningen te koop moeten worden aangeboden; dit zijn achtereenvolgens:
 - I. Aan zittende huurders
 - II. Aan het Wooninvesteringsfonds (WIF)
 - III. Aan andere woningcorporaties
 2. Tegen welke prijs een woning moet worden verkocht:
75% van de marktwaarde bij woningen verhuurde staat
100% van de marktwaarde bij woningen onverhuurde staat
 3. De woningcorporatie mag niet bijdragen aan de financiering van de door de initiatiefgroep te kopen corporatiewoningen. Ook niet door middel van bijvoorbeeld een erfpachtconstructie voor de grond.
- **Regelgeving t.a.v. de verkoopprijs bij verkoop grond door corporaties**
Indien een DC zelf woningen wil gaan bouwen en hiertoe grond koopt van een woningcorporatie, gelden andere regels dan bij de verkoop van woningen door een woningcorporatie. Een woningcorporatie moet in dit geval de grond *getaxeerd* (dus tegen reële waarde) over laten gaan van haar DAEB naar niet-DAEB bezit. Vervolgens mag de corporatie zelf beslissen over de verkoopprijs van de grond vanuit niet-DAEB aan bijvoorbeeld een DC.

Inzet notaris

Een notaris kan voor een DC de volgende taken verrichten:

- Opstellen conceptstatuten
- Beoordeling juridische consistentie
- Juridische toetsing

- Passering van de oprichtingsakte en verwerking KvK
- **Mienskip Wûns**
Om kosten te besparen heeft de werkgroep zelf de conceptstatuten van de coöperatie opgesteld. De overige taken zijn door een notaris verricht.

Financiering van nieuwbouw: aanpak & volgorde

Bij het regelen van de financiering van de nieuw te bouwen woningen, kunnen twee wegen gekozen worden:

1. Eerst externe partijen (banken, private investeringsfondsen) benaderen.
Deze optie heeft als voordeel dat dorpsbewoners die ook willen participeren, wellicht eerder 'over de streep worden getrokken'. Als leken zullen zij waarschijnlijk waarde hechten aan het oordeel van grote, professionele financiers;
 2. Eerst dorpsgenoten benaderen.
Bij deze optie is het voordeel dat externe partijen bij hun beslissing om al dan niet te participeren, zeker zullen kijken naar het draagvlak onder de bevolking.
- **Mienskip Wûns**
In de praktijk - ook in Wûns - zal dit veelal tegelijkertijd plaats vinden; het zijn communicerende vaten.

Financiering van nieuwbouw - zakelijke financiers vinden

Zelfs bij nieuwbouwwoningen (een behoorlijk waardevast onderpand voor financiers) kan het moeilijk zijn om financiering vanuit banken te verkrijgen. Dit heeft te maken met de risico-inschatting door de bank en de maximale looptijd van haar financiering.

- **Mienskip Wûns**
Hoewel Wûns een zeer gedegen businesscase heeft slaagde de coöperatie er niet in om bij banken financiering te krijgen voor het plan. De businesscase is gebaseerd op 50 jaar en heeft in de toekomst genoeg financiële ruimte voor de eventuele vervanging van de woningen. Het rendement van het plan vormden niet het probleem, maar de liquiditeit. Alle financiers wilden binnen 20 jaar hun lening terug. Dit botste met de - meer realistische - levensduur van de woningen en tevens de horizon van het project van 50 jaar. Uiteindelijk is het grootste bedrag aan financiering verstrekt door een particulier investeringsfonds (gericht op maatschappelijk verantwoord ondernemen tegen een niet al te hoog rendement). Om de exploitatie in de eerste jaren sluitend te krijgen, ging dit investeringsfonds tevens akkoord met het tijdelijk uitstellen van rentebetalingen.

Financiën en administratie

Naast het regelen van de financiering, krijgt een DC te maken met de volgende financiële taken:

- Het maken van rendementsberekeningen;
- Het opstellen van de jaarrekening;
- Het opzetten en bijhouden van de verhuuradministratie.

Deze taken kunnen uitgevoerd worden door een ter zake kundig bestuurslid. Het kan ook zijn dat de woningcorporatie aanbiedt om de verhuuradministratie te blijven voeren voor de DC.

- **Mienskip Wûns**
MW heeft zelf de rendementsberekeningen gemaakt, met hulp van een extern deskundige. Voor het opzetten van de verhuuradministratie is een administratiekantoor ingeschakeld. Zodra de verhuuradministratie is opgezet, zal een bestuurslid deze bijhouden. Het administratiekantoor maakt dan jaarlijks alleen nog de jaarrekening.

Mogelijke belangenverstrengeling

Er zijn in ieder geval twee mogelijke situaties van belangenverstrengeling denkbaar binnen een DC:

1. Een lid van het bestuur heeft ook een eigen zaak en wil wel werkzaamheden verrichten voor de coöperatie; bijvoorbeeld het onderhoud van de woningen.

- **Mienskip Wûns:**
Om alle schijn van belangenverstrengeling en ‘praatjes’ daarover in een klein dorp als Wûns te voorkomen, moet een bestuurslid tijdig terugtreden indien men mee wil dingen naar een door de coöperatie te verlenen opdracht. Dit in tegenstelling tot de meer gangbare praktijk dat een bestuurslid in zo’n situatie niet hoeft terug te treden, maar zich alleen onthoudt van stemming over het betreffende onderwerp.

2. Een huurder is ook lid van de coöperatie en kan daardoor meepraten en meebeslissen over zaken die zijn/haar eigen woning aangaan, zoals de hoogte van de huur.

- **Mienskip Wûns:**
De grondgedachte van een coöperatie is juist dat leden inspraak hebben. Daarom kan een huurder gewoon volwaardig lid worden van de coöperatie en over alle zaken meepraten.

Huurdersvertegenwoordiging

De DC dient na te denken over een vorm van huurdersvertegenwoordiging. Hierbij zijn verschillende vormen en frequenties mogelijk.

- **Mienskip Wûns**
Aankankelijk werd gedacht aan het oprichten van een huurdersvereniging. Echter: gezien het geringe aantal huurders wordt gekozen voor een periodieke (jaarlijkse?) huurdersbijeenkomst. Dit wordt opgenomen in het huishoudelijk reglement.

Borgstelling m.b.t. oprichtingskosten van de coöperatie

Een coöperatie i.o. krijgt te maken met bepaalde oprichtingskosten, zoals de notariskosten, kosten van procesbegeleiding en andere (kleinere) uitgaven. Op dit moment zullen er nauwelijks tot geen inkomsten zijn.

- **Mienskip Wûns**
Aangezien ook de coöperatie Wûns vóór de daadwerkelijke oprichting nog geen noemenswaardige inkomsten had, is ervoor gekozen om dorpsbelang borg te laten staan voor deze aanvangskosten. In de A.L.V. van dorpsbelang is hierover gestemd, met een positieve uitkomst.

Bestuur

Met betrekking tot de coöperatie zijn er twee besturen te onderscheiden: het oprichtingsbestuur (OB) en het coöperatiebestuur (CB). De naam zegt het al: het OB heeft zitting tot en met de daadwerkelijke oprichting van de coöperatie bij de notaris. Vervolgens kan in de eerste A.L.V. van de coöperatie het CB gekozen worden.

- **Mienskip Wûns**
In Wûns bestond het OB uit een paar afgevaardigden van dorpsbelang, aangevuld met geïnteresseerden van buiten dorpsbelang. Inwoners konden aangeven of ze behoefte hadden aan een bestuursfunctie.

Een goede voorzitter (zowel van het oprichtings- als het coöperatiebestuur) is erg belangrijk. Deze persoon moet hart voor de zaak hebben, stevig staan en (in het geval van Wûns) kunnen werken met het sociocratisch model.

Professionele ondersteuning

Bij het oprichten van een DC komt heel veel kijken. Er zijn veel complexe financiële, juridische en andere factoren waarover de DC een beslissing moet nemen of rekening mee moet houden. Het kan daarom nuttig zijn om professionele ondersteuning in te huren. Hierbij is het wel van belang om in de gaten te houden of deze professionele procesbegeleider zelf ook belang heeft bij een bepaalde uitkomst van het proces en zo ja welke.

- **Mienskip Wûns**

De werkgroep werd ondersteund door een tweetal (betaalde) procesbegeleiders. Zeker in Wûns was dit noodzakelijk, aangezien het om een koplopersituatie ging. De inbreng van de procesbegeleiders is hier groot geweest. Zij hebben veel tijd, energie en kennis ingebracht.

Als nadeel van de inzet van betaalde begeleiders valt te noemen dat zij zelf een belang hadden bij het laten slagen van de bouw van de woningen. Zij wilden de opgedane kennis in meer dorpen (tegen betaling) gebruiken. Dit kan in theorie leiden tot verminderde objectiviteit tijdens het proces.

Modulair bouwen

➤ Mienskip Wûns:

In Wûns gaat men in eerste instantie uit van het zgn. modulair bouwen van de nieuwbouwwoningen. Deze manier van bouwen heeft twee voordelen:

1. Door het vernieuwende karakter ervan heeft Wûns haar kansen op het ontvangen van subsidie vergroot;
2. Met modulair bouwen kan men flexibel inspringen op bijvoorbeeld (toenemende) zorgbehoefte van de bewoner.

Deel C: Reflectie op het proces en de situatie in Wûns

Bijzondere aspecten van het project

Het proces in Wûns kent tenminste drie bijzondere aspecten:

1. Er is sprake van een coöperatie van dorpsbewoners;
2. De coöperatie is ingericht volgens Business Model Canvas;
3. Binnen de coöperatie is sprake van sociocratische (i.t.t. democratische) besluitvorming. Hier is specifiek voor gekozen omdat het in een kleine dorpsgemeenschap ongunstig uit kan pakken wanneer een kleine meerderheid haar wil oplegt aan een (grote) minderheid. In [bijlage 3](#) vindt u een uitleg over sociocratie en sociocratische besluitvorming.

Succes- en faalfactoren

In Wûns zijn een aantal factoren aan te wijzen die hebben bijgedragen aan de totstandkoming van de DC:

- Onder de inwoners van Wûns heerst een sterke ‘sense of place’ en ‘sense of ownership’: de bewoners voelen zich erg betrokken bij en verantwoordelijk voor het dorp en de leefbaarheid in het dorp;
- De deskundigheid en grote inzet van de externe procesbegeleiders;
- Woningcorporatie Elkien heeft steeds opnieuw ruimte gelaten voor het proces in het dorp en dat waar mogelijk ook (financieel) gefaciliteerd;
- Er was sprake van een intrinsieke motivatie en urgentie (‘sense of urgency’) om zelf in actie te komen. Door het afblazen van de nieuwbouwplannen van Elkien ontstond woede en frustratie bij de bewoners. Deze hebben zij constructief ingezet door te denken in oplossingen.

Bijlagen:

1. Toewijzingscriteria (CONCEPT) voor een woning bij Mienskip Wûns
2. Statuten van Mienskip Wûns
3. Het sociocratisch beslismodel
4. Business Model Canvas

BIJLAGE 1: Toewijzingscriteria (concept) voor huurwoningen Wûns

Woningtoewijzing: hoe gaan we te werk?

Bij het toewijzen van een woning wordt het “Evaluatieformulier” (zie volgende bladzijde) gehanteerd.

Bij het formuleren van de criteria voor dit formulier gelden de volgende uitgangspunten:

- De coöperatieve vereniging Mienskip Wûns “werkt” met de sociocratische methode. Dat betekent dat elk toewijzingscriterium met argumenten is onderbouwd.
- De eerste twee criteria zijn voorwaardelijke criteria die met “ja” of “nee” worden beantwoord. Voor een woningtoewijzing in geval van een schrijnende situatie moeten beide criteria met “ja” beantwoord moeten.
In alle andere gevallen moet criterium 2 met “ja” beantwoord worden om voor een woning in aanmerking te kunnen komen.
- De overige zijn onvoorwaardelijk en daarom heeft elk criterium een gewicht. Dit geeft het belang aan. De reden hiervoor is dat het grootste deel van wat we (rationele) argumenten noemen echter vaak (ook) een emotionele, een intuïtieve of een moeilijk te meten component bezit.
- Elk criterium voldoet aan het doel van de coöperatie Mienskip Wûns, dat in haar statuten omschreven staat als:
 1. Het bouwen en verwerven van voor verhuur in aanmerkingen komende woningen in Wûns.
 2. Deze woningen te verhuren op een wijze die de leefbaarheid van het dorp bevordert en versterkt.
 3. Andere voorkomende activiteiten, mits en voor zover deze een nauwe relatie hebben met: wonen, woningen en leefbaarheid in Wûns.

Voor het verhuren van de woningen van de coöperatie is in de statuten één doel opgenomen (punt 2) waaraan elk criterium waarop potentiële huurders worden beoordeeld moet voldoen, namelijk “op een wijze die de leefbaarheid van het dorp bevordert en versterkt”.

Evaluatieformulier huurwoningtoewijzing

Betreft de woning (adres): _____

Gegevens woningaanvrager

Naam _____

Adres _____

Postcode en woonplaats _____

Telefoonnummer _____

E-mailadres _____

Criterium		Toe te kennen gewicht	Toegekend
nr.	subcriterium		
Schrijnende gevallen/situaties hebben voorrang boven alle andere aanvragers¹.			
1	Is de aanvrager te betitelen als een schrijnend geval?	ja/nee	
	<i>Bestuursbesluit d.d.:</i>		
Inkomen (voorwaarde)			
2	Kan de aanvrager de huur betalen?	ja/nee	
	<i>Dit is gebleken uit:</i>		
Sociale of maatschappelijke binding met het dorp			
3	In Wûns geboren / opgegroeid	5	
4	Intentie om lid te worden / lid zijn van één of meerdere verenigingen	4	
Persoonlijke situatie			
5	Jong alleenstaand en op zoek naar een eigen woning	8	
6	Jong stel en willen samenwonen / trouwen / partnerschap	9	
7	Gezin met kinderen jonger dan 11 jaar	9	
8	Fysiek beperkt (ouderdom, rolstoel, e.d.) om in de eigen woning in Wûns te kunnen blijven wonen	7	
9	Alleenstaand door omstandigheden (b.v. scheiding) en in Wûns wonend	7	
10	In Wûns werken of komen te werken	7	
Verenigingsleven			
11	Heeft de potentiële huurder eerder ervaring als vrijwilliger opgedaan of heeft hij of zij de intentie om vrijwilligerswerk te doen?	3	
12	Heeft de potentiële huurder ooit als vrijwilliger in een bestuur gezeten?	1	
Totaal aantal punten:			

¹ Schrijnende gevallen/situaties worden niet nader beschreven; zulks is ter beoordeling van een toewijzingscommissie in samenspraak met het bestuur, die hierover gezamenlijk een besluit nemen.

BIJLAGE 2: Statuten Mienskip Wûns



1

OPRICHTING COÖPERATIEVE VERENIGING MIENSKIP WÛNS U.A.

167107/HPB

Op negentien mei tweeduizend veertien verschenen voor mij, mr Hillebrand Philippus Breuker, notaris te Drachten: -----

1. de heer **Rients Haanstra**, geboren te Wonseradeel op zeventien februari negentienhonderd zesenvijftig, legitimatie: paspoort met nummer NW0P98L20, geldig tot achtentwintig april tweeduizend vierentwintig, uitgegeven te Súdwest-Fryslân op achtentwintig april ----- tweeduizend veertien, wonende te 8747 NT Wons, gemeente Súdwest-Fryslân, Terpweg - 11, gehuwd;-----
2. de heer **Kier Boer**, geboren te Ermelo op zeven januari negentienhonderd zevenenvijftig, - legitimatie: paspoort met nummer NSRR3P2R0, geldig tot achttien november tweeduizend achttien, uitgegeven te Súdwest-Fryslân op achttien november tweeduizend dertien, ---- wonende te 8747 NM Wons, gemeente Súdwest-Fryslân, Salverdastraat 6, gehuwd;-----

hierna samen te noemen: 'de oprichters'. -----

De verschenen personen verklaarden als volgt:-----

OPRICHTING COÖPERATIEVE VERENIGING -----

De oprichters verklaren een coöperatieve vereniging op te richten en daarvoor de volgende --- statuten vast te stellen.-----

NAAM EN ZETEL - Artikel 1 -----

1. De coöperatieve vereniging draagt de naam: **Coöperatieve vereniging Mienskip Wûns -- u.a..** -----
2. Zij is gevestigd te Wons, in de gemeente Súdwest-Fryslân. -----

DOEL - Artikel 2-----

De coöperatie heeft ten doel het bevorderen van de leefbaarheid van het dorp Wons en tracht dit doel te bereiken door: -----

1. het bouwen en verwerven van voor verhuur in aanmerkingen komende woningen in Wons;
2. deze woningen verhuren op een wijze die de leefbaarheid van het dorp Wons bevordert en versterkt;-----
3. andere voorkomende activiteiten, mits en voor zover deze een nauwe relatie hebben met wonen, woningen en leefbaarheid in Wons, zoals:-----
 - a. zorg(taken) voor huurders. Dit betreft zowel aanpassing van woningen (domotica) -- alsook andere activiteiten (stimuleren) waardoor dorpsbewoners hun hele leven in -- Wons kunnen blijven wonen;-----
 - b. activiteiten voor woningeigenaren die op termijn willen huren; -----
 - c. activiteiten voor huurders die op termijn willen kopen; -----
 - d. activiteiten voor kopers die als starter door willen groeien of (oudere) ----- woningbezitters die kleiner willen wonen (kinderen zijn het huis uit). -----

DUUR - Artikel 3 -----

De coöperatie is opgericht voor onbepaalde tijd. -----

ORGANISATIE EN BESLUITVORMING - Artikel 4 -----

1. De coöperatie en de organen van de coöperatie worden ingericht volgens het ----- sociocratische model.-----
2. Besluitvorming binnen de coöperatie, haar organen of daarvan afgeleide, vindt plaats op - basis van het consentbeginsel. -----
3. Het kiezen van personen gebeurt na overleg en met consent. -----
4. Het consentbeginsel is de wijze van besluitvorming waarbij de argumentering van een te nemen besluit centraal staat, wat tot uiting komt in het feit dat geen van de aanwezige -

- personen overwegend en beargumenteerd bezwaar heeft tegen het nemen van dat besluit.
5. De organisatie, onderdelen of afgeleide daarvan, wordt, wanneer een bepaalde grootte wordt overschreden, opgedeeld in kringen waarbij de besluitvorming in die kring wordt -- geregeerd door het consentbeginsel. Steeds wordt een kring van lagere orde gekoppeld -- aan een kring van hogere orde, zodanig dat één of meerdere afgevaardigden van deze --- kring behoren tot de naast hogere kring. Een kring mag zelfstandig besluiten binnen de - grenzen die door de 'naast hogere' kring met consent zijn ingesteld. Binnen die grenzen -- kan een kring zijn doelstelling en het proces, om dat doel te bereiken, bepalen en de ---- uitvoering delegeren. De kring organiseert de drie elementen: leiden, uitvoeren en meten.
 6. De naleving en vormgeving van het model worden bij reglement nader geregeld, zoals --- gesteld in artikel 21 lid 3.-----

MIDDELEN EN ACTIVITEITEN – Artikel 5 -----

1. De middelen van de coöperatie worden gevormd door: -----
 - lidmaatschapsbijdragen; -----
 - inkomsten uit bedrijfsactiviteiten; -----
 - bijdragen van donateurs en sponsors -----
 - giften, schenkingen, erfstellingen, legaten en subsidies; -----
 - leningen van derden, onder de voorwaarden en bedingen als geregeld in de ----- betreffende overeenkomsten; -----
 - bezittingen; -----
 - overige geldmiddelen en inkomsten; -----
 - alle andere wettige en geoorloofde middelen, die tot het bereiken van het doel ---- bevorderlijk kunnen zijn. -----
2. De coöperatie kan ter uitvoering van wat in artikel 2 is bepaald, onder meer alle ----- eigendommen of zakelijke rechten verwerven, vervreemden, bezwaren, in huur nemen, -- verhuren, personeel werven, rechtsgeldige overeenkomsten afsluiten en fondsen vergaren; kortom alle activiteiten uitoefenen of laten uitoefenen die haar maatschappelijk doel --- rechtvaardigen. -----

LEDEN – Artikel 6 -----

- De coöperatie kent alleen leden, die: -----
- a. een natuurlijk persoon zijn; -----
 - b. het doel van de vereniging onderschrijven; -----
 - c. rechtens bekwaam zijn tot het aangaan van overeenkomsten; -----
 - d. de vrije beheers- en beschikkingsbevoegdheid over hun vermogen hebben. -----

LIDMAATSCHAP – Artikel 7 -----

De coöperatie kent de volgende lidmaatschapscategorieën met de daarbij behorende volgende lidmaatschapsbijdragen:-----

1. een te allen tijde verplichte eenmalige lidmaatschapsbijdrage voor een lidmaatschap ---- gedurende ten hoogste tien jaar; -----
2. een jaarlijkse lidmaatschapsbijdrage bij afname van coöperatieve diensten conform het in artikel 2 lid 3 gestelde, zoals deze na een besluit hiertoe van de algemene vergadering, -- zijn omschreven bij reglement van de coöperatie; -----
3. lidmaatschapsbijdrage (inleg) met dividenduitkering, waarbij zowel de hoogte van de ---- bijdrage als ook de uitkering door de algemene vergadering worden bepaald.-----

Artikel 8 -----

1. Het lidmaatschap van de coöperatie is persoonlijk en niet overdraagbaar, noch vatbaar om door erfopvolging te worden verkregen. -----
2. Het gestelde in lid 1 van dit artikel is niet van toepassing op de rechten en aanspraken op de inleg ingeval van een lidmaatschapsbijdrage als genoemd in artikel 7 lid 3. De rechten en aanspraken op de inleg ingeval van een lidmaatschapsbijdrage als genoemd in artikel 7



lid 3 gaan (met uitzondering van het lidmaatschap van de coöperatie door erfopvolging) - over op de erfgenamen. Bij het bestuur rust de plicht om de erfgenamen in geval van een dergelijke gebeurtenis hiervan op de hoogte te stellen. In geval het bestuur hiertoe ----- verzuimt, kunnen de rechten en aanspraken niet door verjaring komen te vervallen met -- uitzondering ingeval van ontbinding van de coöperatie. -----

AANMELDING EN TOELATING – Artikel 9 -----

1. De aanvraag tot het lidmaatschap en de mededeling van toelating geschieden schriftelijk dan wel op een hiermee vergelijkbare juridisch toegestane elektronische wijze. -----
2. Het bestuur beslist over de toelating tijdens de eerstvolgende bestuursvergadering. -----
3. Bij niet-toelating als lid kan de algemene vergadering alsnog tot toelating besluiten. Een verzoek aan de algemene vergadering dient binnen één maand na ontvangst van het ---- bericht van weigering schriftelijk dan wel op een hiermee vergelijkbare elektronische wijze te worden ingediend bij het bestuur en op de eerstvolgende algemene ledenvergadering - behandeld te worden. -----
4. Het lidmaatschap gaat in op de dag volgend op de dag waarop het bestuur of de ----- algemene vergadering tot toelating heeft besloten. -----
5. Tot bewijs van lidmaatschap en/of lidmaatschapsbijdrage ontvangt een lid hiertoe een --- door de voorzitter, secretaris en penningmeester gedateerd en ondertekend ----- ledencertificaat, waarbij in geval van een lidmaatschapsbijdrage als genoemd in artikel 7 lid 3 zowel in cijfers als in letters de hoogte van de bijdrage wordt weergegeven. -----

LEDENREGISTER – Artikel 10 -----

1. Het bestuur houdt een ledenregister bij waarin van alle leden zijn opgenomen: naam, ---- adres, alsmede de lidmaatschapscategorie en indien dit het geval is de hoogte van de inleg van een lidmaatschapsbijdrage als genoemd in artikel 7 lid 3. -----
2. Ieder lid is verplicht aan het bestuur zijn adres alsmede de wijzigingen daarin schriftelijk dan wel op een hiermee vergelijkbare elektronische wijze op te geven. -----
3. Indien tevens een elektronisch adres bekend wordt gemaakt met als doel opneming in het ledenregister, houdt deze bekendmaking tevens de instemming in om alle kennisgevingen en mededelingen alsmede oproepingen voor een vergadering langs elektronische weg ---- toegezonden te krijgen. -----
4. Het bestuur legt het ledenregister op het adres van de vereniging ter inzage van de leden. Ieder lid kan aldaar de gegevens hem betreffende inzien. -----

EINDE VAN HET LIDMAATSCHAP – Artikel 11 -----

1. Het lidmaatschap eindigt:-----
 - a. door het overlijden van het lid; -----
 - b. door opzegging door het lid; -----
 - c. door opzegging door de coöperatie;-----
 - d. door ontzetting; -----
 - e. na ommekomst van de lidmaatschapsperiode. -----
2. In geen van de gevallen genoemd in lid 1 van dit artikel vindt restitutie van ----- lidmaatschapsbijdrage plaats voor het in artikel 7 lid 1 genoemde wijze van lidmaatschap.
3. In geval van overlijden van een lid eindigt het lidmaatschap op de datum van overlijden. -
4. Een lid kan zijn lidmaatschap met onmiddellijke ingang opzeggen. Opzegging van het --- lidmaatschap kan alleen schriftelijk, langs elektronische weg, of op een schriftelijk ----- reproduceerbare wijze geschieden. Na opzegging ontvangt het voormalige lid hiervan een schriftelijke bevestiging bij voorkeur langs elektronische weg van het bestuur. -----
5. Opzegging door de coöperatie geschiedt door het bestuur en kan slechts plaatsvinden: ---
 - wanneer een lid heeft opgehouden te voldoen aan de vereisten die door de statuten aan het lidmaatschap worden gesteld; -----
 - wanneer een lid één of meer van zijn verplichtingen jegens de coöperatie niet -----

- nakomt;-----
- wanneer redelijkerwijs van de coöperatie niet gevegd kan worden het lidmaatschap te laten voortduren. -----
6. Ontzetting geschiedt door het bestuur. Ontzetting kan alleen geschieden wanneer een lid in strijd met de statuten, reglementen of besluiten van de coöperatie handelt of de ----- coöperatie op onredelijke wijze benadeelt. Het betrokken lid wordt schriftelijk dan wel op een vergelijkbare elektronische wijze in kennis gesteld van het besluit, met opgave van -- redenen. -----
 7. Tegen een besluit tot opzegging van het lidmaatschap door de coöperatie, op de grond dat in redelijkheid niet van de coöperatie kan worden gevegd dat zij het lidmaatschap laat - voortduren, evenals tegen een besluit tot ontzetting, staat de betrokkene binnen drie ---- maanden na ontvangst van de kennisgeving beroep open op de algemene vergadering. Het beroep dient met redenen omkleed te zijn en schriftelijk dan wel op een vergelijkbare --- elektronische wijze te geschieden aan het bestuur. Het beroep zal behandeld worden op - de eerstvolgende algemene vergadering. Gedurende de beroepstermijn en gedurende de - periode dat het beroep aanhangig is, is het lid geschorst. Het geschorste lid heeft echter het recht zich in de algemene vergadering waarin het beroep wordt behandeld, te ----- verdedigen. -----
 8. Een natuurlijk persoon wordt lid van de coöperatie door een eenmalige bijdrage voor tien jaar. Wanneer na ommekomst van deze lidmaatschapsperiode het lid niet opnieuw de --- eenmalige bijdrage aan de coöperatie betaalt, vervalt het lidmaatschap na het einde van het eerste kwartaal in het elfde jaar. -----

AANSPRAKELIJKHEID VAN DE LEDEN – Artikel 12 -----

Elke aansprakelijkheid van de leden is uitgesloten. De leden zijn niet aansprakelijk voor de ---- schulden van de coöperatie, noch tijdens hun lidmaatschap noch later, noch voor een tekort -- ingeval van een ontbinding of gerechtelijke vereffening. -----

ALGEMENE VERGADERING – Artikel 13 -----

1. De algemene vergadering bestaat uit de verzamelde leden van de in artikel 7 lid 1 ----- genoemde ledencategorie. -----
2. Aan de algemene vergadering komen binnen de coöperatie alle bevoegdheden toe die niet door de wet of de statuten aan andere organen van de coöperatie zijn opgedragen. -----
3. Jaarlijks wordt ten minste één algemene vergadering gehouden binnen drie maanden na het einde van het boekjaar, ter behandeling van de jaarstukken. Op gerede gronden heeft het bestuur het recht deze vergadering met maximaal drie maanden uit te stellen. -----
4. Voorts wordt een algemene vergadering gehouden zo dikwijls als het bestuur dan wel één tiende van het aantal leden daartoe schriftelijk, dan wel op een vergelijkbare elektronische wijze, verzoekt en wel binnen een termijn van vier weken na indiening van het verzoek bij het bestuur.-----
5. Een algemene vergadering wordt schriftelijk, dan wel op een vergelijkbare elektronische - wijze, bijeengeroepen. -----
6. Toegang tot de algemene vergadering hebben de leden, de bestuursleden, leden van door het bestuur benoemde organen alsmede degenen die door het bestuur en/of de algemene vergadering daartoe zijn uitgenodigd. -----
7. De algemene vergadering wordt geleid door de voorzitter van het bestuur of een door de voorzitter daartoe aangezochte persoon. -----
8. Van het tijdens de vergadering verhandelde worden notulen gehouden door de secretaris of een door de voorzitter daartoe aangezochte persoon. In geval van ontstentenis of belet voorziet de vergadering zelf in haar leiding en verslaglegging. Notulen worden aan de --- eerstvolgende algemene vergadering ter vaststelling voorgelegd en na vaststelling door de voorzitter en de secretaris van die vergadering ondertekend. -----



9. De algemene vergadering is bevoegd onder haar verantwoordelijkheid bepaalde -----
onderdelen van haar taak te doen uitvoeren door commissies die door de algemene -----
vergadering worden ingesteld en opgeheven. De algemene vergadering benoemt en -----
ontslaat de leden van die commissies. -----

BESLUITVORMING ALGEMENE VERGADERING – Artikel 14 -----

1. Ieder lid van de coöperatie dat niet geschorst is, is bevoegd tot het uitbrengen van haar of
zijn mening. -----
2. Een lid kan niet aan een ander lid schriftelijk volmacht verlenen tot het uitbrengen van --
zijn of haar mening. -----
3. Voor zover de statuten of de wet niet anders bepalen, worden alle besluiten van de -----
algemene vergadering genomen zoals omschreven in artikel 4 van deze statuten. -----
4. Het oordeel van de voorzitter is bepalend of een besluit is genomen, en bij diens -----
afwezigheid het oordeel van degene die de vergadering op dat moment (tijdelijk) leidt. ---

BOEKJAAR, ADMINISTRATIE EN JAARSTUKKEN – Artikel 15 -----

1. Het boekjaar van de vereniging valt samen met het kalenderjaar. -----
2. Het bestuur voert een administratie van de vermogenstoestand van de coöperatie en van
alles betreffende de werkzaamheden van de coöperatie naar de eisen die voortvloeien uit
deze werkzaamheden en bewaart de daartoe behorende boeken, bescheiden en andere --
gegevensdragers op zodanige wijze dat te allen tijde de rechten en verplichtingen van de
coöperatie kunnen worden gekend. -----
3. Per het einde van ieder boekjaar worden de boeken van de coöperatie afgesloten. Daaruit
worden door de penningmeester een balans en een staat van baten en lasten over het ---
geëindigde boekjaar opgemaakt, welke jaarstukken, vergezeld van een rapport van een ---
registeraccountant of van een accountant-administratieconsulent, aan het bestuur -----
worden aangeboden. -----
4. Het bestuur bewaart de in de leden 2 en 3 bedoelde boeken, bescheiden en andere -----
gegevensdragers gedurende tien jaar. -----

Artikel 16 -----

1. Het bestuur brengt op de eerste algemene vergadering na het boekjaar zijn verslag uit en
legt over haar beheer rekening en verantwoording af aan de algemene vergadering met --
behulp van de door haar opgestelde jaarstukken. -----
2. In de eerste algemene vergadering van het boekjaar vindt de benoeming plaats van een --
kascommissie, bestaande uit drie leden, niet zijnde bestuursleden. Deze heeft tot taak de
rekening en verantwoording van het bestuur over het afgelopen boekjaar te onderzoeken.
In de eerste algemene vergadering van het boekjaar brengt de kascommissie verslag uit --
van haar bevindingen. -----
3. Het bestuur is verplicht aan de kascommissie alle door haar gewenste inlichtingen te ---
verschaffen, haar desgewenst de kas en de waarden te vertonen en inzage van de boeken
en bescheiden van de vereniging te geven. -----
4. De opdracht aan de kascommissie kan door de algemene vergadering te allen tijde worden
herroepen, doch slechts door de benoeming van een andere commissie. -----

BESTUUR – Artikel 17 -----

1. De coöperatieve vereniging wordt bestuurd door een bestuur dat bestaat uit vier door de
algemene vergadering uit haar midden te benoemen leden, niet zijnde huurders en -----
medebewoners van bij de coöperatie in bezit zijnde registergoederen, die in functie -----
worden aangezocht, te weten: voorzitter, secretaris, penningmeester en 'operationeel ----
coördinator en eerste aanspreekpunt huurders'. -----
2. De algemene vergadering kan besluiten tot uitbreiding van het aantal bestuursleden. -----
3. Elk jaar treedt één van de leden van het bestuur af, volgens een door het bestuur op te --
stellen rooster. Een aftredend lid is terstond herbenoembaar. Een tussentijds benoemd ---

- bestuurslid neemt op het rooster van aftreding de plaats van zijn voorganger in. -----
4. Een lid kan maximaal drie termijnen van drie jaar zitting hebben in het bestuur, waarna het betreffende lid gedurende één jaar geen zitting in het bestuur kan hebben. -----
 5. Het bestuur is verantwoordelijk voor de uitvoering van het door de algemene vergadering vastgestelde beleid. -----
 6. Het bestuur is bevoegd onder haar verantwoordelijkheid bepaalde onderdelen van haar -- taak te doen uitvoeren door: -----
 - a. commissies die door de algemene vergadering worden ingesteld en opgeheven. De -- algemene vergadering benoemt en ontslaat de leden van die commissies; -----
 - b. uitbesteding van werkzaamheden aan derden, waaronder in geval ook leden van de -- coöperatie, maar niet zijnde bestuursleden en pas nadat zij daartoe gemandateerd is door de algemene vergadering. De algemene vergadering kan besluiten daartoe bij -- reglement aanvullende regels te stellen. -----
 7. De algemene vergadering kan het bestuur mandateren tot het nemen van besluiten over de aanstelling, de schorsing, het ontslag, het nemen van disciplinaire maatregelen en --- overige rechtspositionele besluiten betreffende directie en personeel van de coöperatie. --
 8. Bij incorrect geacht beleid kan het bestuur of een lid daarvan in een algemene ----- ledenvergadering ter verantwoording worden gevraagd. Mochten de conclusies die het -- bestuur of het bestuurslid daaruit trekt niet tot een verbeterde bestuurlijke situatie leiden, dan kan op een volgende algemene ledenvergadering tot vervanging van het bestuur of - bestuurslid besloten worden. Het nieuwe of vernieuwde bestuur maakt de termijn ----- waarvoor het oude bestuur zitting had vol. -----

VERTEGENWOORDIGING – Artikel 18 -----

1. Het bestuur vertegenwoordigt de vereniging in en buiten rechte. -----
2. Deze vertegenwoordigingsbevoegdheid komt mede toe aan twee gezamenlijk handelende bestuursleden, waarvan ten minste één de functie van voorzitter, secretaris of ----- penningmeester vervult. -----
3. Het bestuur kan volmacht verlenen aan de directie, één of meer bestuursleden, alsook aan derden, om de coöperatie binnen de grenzen van die volmacht te vertegenwoordigen. ----

BESTUURSBEVOEGDHEID – Artikel 19 -----

Het bestuur behoeft voorafgaand goedkeuring van de algemene vergadering voor het ----- verrichten van de navolgende handelingen: -----

- a. het verkrijgen, vervreemden, bezwaren of huren van registergoederen; -----
- b. het overdragen tot zekerheid of het bezwaren van roerende goederen; -----
- c. het vestigen en afstand doen van erfdienstbaarheden of andere zakelijke rechten; -----
- d. het aangaan van geldleningen en het sluiten van kredietovereenkomsten een bij reglement bepaald bedrag te boven gaande; -----
- e. het verbinden voor schulden van anderen, hetzij door borgtocht, hetzij op andere wijze; --
- f. het verhuren, (ver)bouwen of aanbouwen van registergoederen anders dan bij reglement vastgesteld door de algemene vergadering. -----

STATUTENWIJZIGING – Artikel 20 -----

1. Tot statutenwijziging kan worden besloten in een algemene vergadering. -----
2. Het voorstel tot wijziging van de statuten kan uitgaan van het bestuur of van een lid. ---
3. Voor een rechtsgeldig besluit van de algemene vergadering tot wijziging van de statuten is vereist dat op die vergadering ten minste twee/derde deel van de leden aanwezig. Is dit niet het geval dan wordt binnen een maand na de dag van de eerste vergadering een --- tweede vergadering belegd, die volgens de gewone regelen wordt opgeroepen en die, --- ongeacht het aantal alsdan aanwezige leden tot de voorgestelde statutenwijziging kan -- overeenkomen. -----
4. Het bestuur doet zo spoedig mogelijk daarna van de aangenomen statutenwijziging een -



notariële akte opmaken. -----

REGLEMENTEN – Artikel 21 -----

1. De algemene vergadering is bevoegd tot het vaststellen van reglementen ter regeling van al hetgeen naar haar oordeel regeling behoeft. -----
2. Deze reglementen mogen niet in strijd zijn met de wet of deze statuten. -----
3. Onverlet al het andere stelt de algemene vergadering conform artikel 4 lid 6 een nadere – regeling vast. De inhoud en het functioneren van deze regeling binnen de organisatie ---- wordt elk jaar ten minste één maal als punt op de agenda van de algemene vergadering – gezet. -----
4. Zaken waarin de statuten en reglementen niet voorzien, kunnen bij wijze van voorlopige – voorziening worden geregeld door het bestuur tot de eerstvolgende algemene ----- vergadering. -----

ONTBINDING EN VEREFFENING – Artikel 22 -----

1. De algemene vergadering kan besluiten de coöperatieve vereniging te ontbinden. -----
2. Op het daartoe te nemen besluit is het bepaalde in artikel 20 op gelijke wijze van ----- toepassing. -----

Artikel 23 -----

1. De vereffening geschiedt door het bestuur, tenzij de algemene vergadering anders mocht besluiten. -----
2. Bij het besluit tot ontbinding stelt de algemene vergadering de beloning der vereffenaars vast en bepaalt zij de bestemming van het liquidatiesaldo. -----
3. De coöperatieve vereniging blijft na haar ontbinding rechtspersoonlijkheid behouden voor zover dit voor de vereffening van haar zaken nodig is. De statuten blijven gedurende de -- vereffening zoveel mogelijk van kracht. -----
4. Na afloop van de vereffening blijven de boeken en bescheiden van de vereniging ----- gedurende tien jaar onder berusting van de daartoe door de algemene vergadering aan te wijzen persoon. Deze zal bevoegd zijn een opvolgend bewaarder aan te stellen met ----- dezelfde bevoegdheid. -----

SLOTVERKLARINGEN -----

De oprichters verklaarden ten slotte: -----

Eerste bestuur -----

Het eerste bestuur bestaat uit drie leden. -----

In afwijking van de in de statuten voorgeschreven procedure worden voor de eerste maal tot – bestuurslid benoemd: -----

1. de verschenen persoon Kier Boer, als voorzitter; -----
2. de heer Wilco Rinia, geboren te Wonseradeel op zes juli negentienhonderd ----- zevenenzeventig, legitimatie: paspoort met nummer NPHDFR679, geldig tot zeven ----- augustus tweeduizend veertien, uitgegeven te Wûnseradiel op zeven augustus ----- tweeduizend negen, wonende te 8747 NT Wons, gemeente Súdwest-Fryslân, Terpweg 16, ongehuwd en niet geregistreerd als partner in de zin van het geregistreerd partnerschap, als secretaris; -----
3. de verschenen persoon Rients Haanstra, als penningmeester. -----

Eerste boekjaar -----

Het eerste boekjaar van de coöperatieve vereniging eindigt ultimo het jaar waarin de ----- coöperatieve vereniging wordt opgericht. -----

Adres -----

Het adres van de coöperatieve vereniging is: Terpweg 11, 8747 NT Wons. -----

Inschrijving in het handelsregister -----

Het bestuur draagt zorg voor onmiddellijke eerste inschrijving van de coöperatieve vereniging in het handelsregister, om te voorkomen dat de bestuursleden hoofdelijk aansprakelijk blijven

voor verbintenissen van de coöperatieve vereniging. -----

WOONPLAATSKEUZE-----

Partijen kiezen voor alles wat deze akte betreft woonplaats op het kantoor van de notaris, ----
bewaarder van deze akte.-----

BEKENDHEID EN SLOT-----

De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend en de identiteit van de bij deze akte betrokken
personen en partijen is door mij, notaris, aan de hand van de hiervoor gemelde en daartoe ----
bestemde documenten vastgesteld. -----

WAARVAN AKTE in minuut is verleden te Drachten op de datum, in het hoofd van deze akte --
vermeld. -----

Na zakelijke opgave van de inhoud van deze akte aan de verschenen personen en een -----
toelichting daarop, hebben dezen verklaard van de inhoud van deze akte te hebben -----
kennisgenomen en op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen.-----

Vervolgens is deze akte onmiddellijk na beperkte voorlezing door de verschenen personen en -
mij, notaris, ondertekend om zestien uur en eenenveertig minuten.-----

(Volgen handtekeningen)

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT:



BIJLAGE 3: Het Sociocratisch beslismodel

Cursus

Sociocratische Besluitvorming



	Mienskip Wûns Sociocratische Besluitvorming	1
---	--	-----------------

Inhoud

1 Inleiding	3
1.1 Dorpseigen verhuurorganisatie zonder scheve gezichten	3
1.2 Wat verstaan we onder sociocratie?	3
1.3 Waarom sociocratische besluitvorming en een cursus?	4
1.4 Het reisplan	5
2 Bestuur: vier cursusblokken	6
2.1 Consentbeginsel en de doelstelling	6
2.2 Kringorganisatie en gespreksleider	7
2.3 Onderscheiden van beleid en uitvoering en het Mienskip Wûns organisatiemodel	7
2.4 Sociocratische verkiezing	8
3 Leden: zes cursusblokken	9
3.1 Een praktijkgerichte aanpak	9
3.2 Zes praktijkgerichte cursusblokken	10
4 Planning en kosten	12
4.1 Planning/uitvoering	12
4.2 Kosten	12

	Mienskip Wûns Sociocratische Besluitvorming	1
---	---	----------

1 Inleiding

1.1 Dorpseigen verhuurorganisatie zonder scheve gezichten

Op basis van een inventarisatie in 2010 verwacht wooncorporatie Elkien dat er in 2025 ruim 2.000 huurwoningen minder nodig zullen zijn, met als consequentie dat Elkien zich uit sommige dorpen terugtrekt. Wûns is één van deze dorpen. Elkien is echter al decennia lang betrokken bij het leven en welzijn van de dorpen in Fryslân en bood het dorp ondersteuning aan om een (woon)Visie op te stellen.

In de “(woon)Visie Wûns” uit 2012 staat onder andere dat huren in Wûns ook in de toekomst perspectief heeft en mogelijk moet zijn. In 2013 is daarom onderzocht of een eigen woningverhuurorganisatie in het dorp te realiseren is. De uitkomst van het onderzoek was positief en de Algemene Vergadering van Doarpsbelang besloot op 24 september 2013 de organisatie op te richten.

In mei 2014 is de coöperatieve vereniging Mienskip Wûns opgericht. In de statuten van de coöperatie is een minder bekende wijze van besluitvorming bepaald; alle besluiten binnen de coöperatie worden genomen op basis van het sociocratische beginsel.

De reden voor de keuze van de sociocratische methode is heel gefundeerd. Wûns is een klein dorp. Iedereen is bij alles wat er in het dorp gebeurt betrokken, waarmee scheve gezichten al gauw op de loer liggen. Met de sociocratische methode waar het dorp in 2013 met een workshop over is geraadpleegd verwacht men scheve gezichten te kunnen voorkomen.

1.2 Wat verstaan we onder sociocratie?

Sociocratie is een bestuursvorm die uitgaat van gelijkwaardigheid van individuen. De naam komt van de Latijnse en Griekse woorden “socius” (medemens) en “kratein” (regeren) en betekent zoveel als de medemens regeert.

De gelijkwaardigheid komt niet tot uiting in het begrip “iedereen heeft 1 stem” dat we kennen van de democratie, maar in het principe *dat een besluit alleen genomen wordt wanneer alle aanwezigen geen overwegend beargumenteerd bezwaar hebben tegen het nemen van dat besluit*. Dit principe wordt het *consentbeginsel* genoemd.

Democratie, sociocratie, consent, consensus en veto:

- Democratie is een vorm van beslissen waarbij de uitkomst door een meerderheid wordt bepaald: “iedereen heeft 1 stem en de helft + 1 is de meerderheid”.
- Sociocratie is geen democratie. Bij sociocratie worden besluiten genomen op basis van het consentbeginsel.
- Het consentbeginsel houdt in dat een besluit genomen is, wanneer geen van de aanwezigen beargumenteerd en overwegend bezwaar heeft tegen het nemen van dat besluit.

Sociocratische Besluitvorming

- Consent is echter geen consensus. Van consensus is sprake wanneer alle leden van een groep een breed gedragen overeenstemming hebben bereikt. Consent verschilt van consensus doordat degene die "consent geeft" daarmee niet per se "voor" het voorstel hoeft te zijn, alleen "niet tegen" is.
- Consent onthouden is ook geen veto, omdat degene die consent onthoudt de argumenten moet geven waarop de onthouding gebaseerd is. Bij een veto is dit niet noodzakelijk.

De sociocratische visie op de samenleving is een maatschappij waarin mensen leven en samenleven als ongelijke, unieke personen op basis van onderlinge gelijkwaardigheid bij de besluitvorming. Omdat sociocratie het individu in feite meer beslissingsbevoegdheid geeft dan democratie, wordt het daarom ook wel gezien als de volgende stap na democratie.

1.3 Waarom sociocratische besluitvorming en een cursus?

Bij sociocratisch besluitvorming is consent dus bepalend en bij consent zijn argumenten bepalend. Welke keus iemand ook maakt in het besluitvormingsproces, de keuze moet altijd met argumenten ondersteund worden.

Dat zijn we in een democratisch systeem, waarmee vrijwel iedereen wel goed bekend is, niet gewend. In een democratisch systeem hoeft men niet te beargumenteren waarom men "voor" of "tegen" is in de besluitvorming. Men stemt "gewoon". In het democratische systeem kennen we bovendien het schriftelijk stemmen waarbij niemand weet wie welke keuze heeft gemaakt.

Aan de ene kant lijkt sociocratische besluitvorming daarmee veel lastiger. Iedereen moet zijn besluit motiveren, anders is er geen besluit. Daar staat tegenover dat iedereen heel goed moet nadenken over haar of zijn besluit en dit ook moet kunnen uitleggen aan een ander. De ander moet dit kunnen begrijpen, dus er moet ook goed naar elkaar geluisterd worden.

Dit heeft tot positief gevolg dat er helder naar het probleem gekeken moet worden en er een oplossing (besluit) naar voren komt die voor iedereen de beste oplossing is. Het gaat er niet om te krijgen wat men wil (want dat krijgt men toch), maar om een besluit waar iedereen (beargumenteerd!) achter staat en de uitvoering ervan ondersteunt.

	Mienskip Wûns Sociocratische Besluitvorming	1
---	---	----------

Besluiten nemen op basis van consent biedt dus drie belangrijke voordelen:

1. betere besluiten (argumenten),
2. individuele betrokkenheid van de dorpsbewoners bij elk besluit (iedereen denkt en praat mee) en daarmee
3. een breed draagvlak in het dorp voor de coöperatieve vereniging.

De sociocratische besluitvormingsmethode vraagt enige oefening om er goed mee om te gaan. Vandaar deze cursus.

1.4 Het reisplan

In dit document is het reisplan voor de cursus om de sociocratische vaardigheden binnen coöperatie Mienskip Wûns te trainen beschreven. De reisbestemming is bekend. Tijdens de reis kan blijken dat andere wegen beter passen om op dezelfde bestemming uit te komen. Het reisplan wordt dan tijdens de rit aangepast want het is van belang om op koers te blijven!

De cursus heeft het accent op veel oefenen en doen, ervaren en aanpassen (plan, do, check, act). Daarmee kan de vereniging Mienskip Wûns organisch groeien naar een sociocratische vorm waarbinnen op een basis van gelijkwaardigheid de besluitvorming plaatsvindt.

In de cursus is er onderscheid in twee groepen:

- het bestuur;
- de leden.

De achterliggende gedachte van de splitsing is om het bestuur, dat bestaat uit vier mensen, qua scholing en training voorop te laten lopen op de leden, zodat zij met hun ervaring de andere leden kunnen ondersteunen in het toepassen van de sociocratische methode. Zij zijn in beeldspraak het gezonde wortelstelsel dat een goede basis biedt voor een goede groei van de gehele plant. Beiden zijn nodig om later te kunnen oogsten. Het doel is dat de organisatie zelflerend is en zich kan aanpassen aan veranderende omstandigheden.

	Mienskip Wûns Sociocratische Besluitvorming	1
---	---	----------

2 Bestuur: vier cursusblokken

Voor het bestuur zijn vier cursusblokken gepland. Ieder blok duurt twee uur waarvan een kwartier gebruikt wordt voor een nuttige pauze. De blokken zijn gepland in de avond en zijn uiterlijk 22:00 uur afgelopen. In dit hoofdstuk wordt een beknopte omschrijving gegeven van de cursusblokken. Per blok volgt een korte beschrijving van doel, inhoud en resultaat (leereffect).

Alle blokken beginnen met een korte herinnering\herhaling aan het vorige blok en de mogelijkheid tot het stellen van vragen die misschien naar voren gekomen zijn aan de hand van ervaringen uit het vorige cursusblok. Deze vragen worden waar mogelijk verweven in het aanbod tijdens het cursusblok.

2.1 Consentbeginsel en de doelstelling



Doelen:

1. Aanbieden van een overzicht van de cursusopbouw aan de hand van de vier basisregels.
2. Oefenen met de eerste basisregel (consentbeginsel).
3. Ervaren\observeren van de rol van de gespreksleider.
4. Kunnen toetsen van de validiteit van een overwegend bezwaar bij sociocratische besluitvorming a.d.h.v. de doelstelling.

Inhoud:

Dit blok focust op het consentbeginsel en het belang van de doelstelling daarbij.

1. Introductie van de sociocratische methode aan de hand van de vier basisregels:
 - B 1. consentbeginsel;
 - B 2. organisatie met kringen;
 - B 3. dubbele koppeling;
 - B 4. taaktoedeling via sociocratische verkiezing.
2. Verbeelden van de doelstelling.
3. Oefenen met de eerste basisregel: “Het consentbeginsel regeert de besluit- vorming”.

	Mienskip Wûns Sociocratische Besluitvorming	1
---	---	----------

Beoogd Leereffect:

Naast het behalen van de doelen, specifiek:

1. Ervaren van een mogelijke patstelling bij het beoordelen van “overwegend” en beargumenteerd bezwaar vanwege het ontbreken van een doelstelling.
2. Ervaren van een setting waar een besluit genomen wordt op basis van het consentbeginsel en het belang van de rol van de gespreksleider daarbij.

2.2 Kringorganisatie en gespreksleider



Doelen:

1. Aanbrengen van de theorie van kringen en de dubbele koppeling (basisregels 2 en 3, theorie nodig voor doel blok 3.3).
2. Oefenen in de rol van gespreksleider.

Inhoud

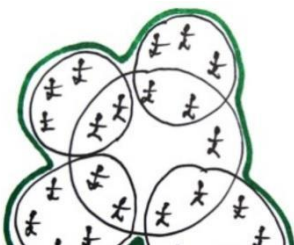
1. Uitleg van de theorie over kringen en het belang van de dubbele koppeling.
2. Oefening in het ervaren van het spanningsveld tussen afgevaardigde en leidinggevende.

Beoogd Leereffect

Naast het behalen van de doelen, specifiek:

1. Realiseren van het effect van basisregel 2 en 3 op de (besluitvormings)organisatie van Mienskip Wûns.
2. Ervaren van het belang van het B.O.B. model (Beeldvorming, Opinie, Besluit) en het scheppen van vertrouwen door consequent gedrag als gespreksleider.

2.3 Onderscheiden van beleid en uitvoering en het Mienskip Wûns organisatiemodel



Doelen:

1. Oefenen met het verschil tussen beleid en uitvoering.
2. Oefenen in de rol van gespreksleider.
3. Ontwerpen van het Mienskip Wûns model.

Inhoud

1. Oefening scheiden beleid en uitvoering.
2. Ontwerpen van het Mienskip Wûns (besluitvormings)model.

	Mienskip Wûns Sociocratische Besluitvorming	1
---	---	----------

Beoogd Leereffect:

Naast natuurlijk het behalen van de doelen, specifiek:

1. Ervaren van het vertragende effect bij het niet goed onderscheiden van beleid en uitvoering.

2.4 Sociocratische verkiezing



Doelen:

1. Kennen van de verkiezingsprocedure als deelnemer.
2. Kennen van de verkiezingsprocedure als gespreksleider.
3. Oefenen met de verkiezing.
4. Oefenen in de rol van gespreksleider tijdens verkiezingen.

Inhoud:

1. Sociocratisch kiezen van de gespreksleider voor de volgende oefening (De eerste keer is de cursusleider de gespreksleider?).
2. Sociocratisch kiezen van de “two minute dictator of fun”

Bij beide oefeningen hebben de deelnemers een “spiek”briefje met de procedure-regels die ze aldus al spelende leren.

Beoogd Leereffect:

Naast het behalen van de doelen, specifiek:

1. Ervaren van het verrassende positieve effect van verkiezingen zonder “voor- ko-ken”.

	Mienskip Wûns Sociocratische Besluitvorming	1
---	---	----------

3 Leden: zes cursusblokken

3.1 Een praktijkgerichte aanpak

In tegenstelling tot bij het bestuur, waar effectieve kennisverwerving centraal staat, is het cursusdeel voor de leden praktijkgericht. Kennis- en kundeoverwerving staan centraal, de wijze waarop dit wordt aangeboden heeft een hele andere vorm. De reden hiervoor is het volgende.

De coöperatie is na twee jaar van voorbereiding in mei 2014 opgericht. In die twee jaar hebben veel dorpsbrede overleggen plaatsgevonden. Hierdoor is een zekere vergadermoeheid in het dorp ontstaan. Het dorp is, na twee jaar beleids- en procesmatig bezig te zijn geweest, er “meer aan toe” resultaatgericht aan de slag te gaan.

De cursus voor de leden wordt daarom “ingevlecht” rond de praktijk(vragen) van de coöperatie. Er staan de coöperatie namelijk nog een aantal belangrijke keuze- en besluitvormingsmomenten te wachten. Door deze momenten te gebruiken in de opbouw van het cursusmateriaal is de verwachting dat de leden geïnteresseerd zijn en de avonden (vergaderingen van de coöperatie) bezoeken.

Welke belangrijke vragen staan de coöperatie de komende tijd te wachten:

- Eén van de doelen voor het oprichten van de coöperatie is het bouwen van de twee nieuwe woningen die oorspronkelijk door wooncorporatie Elken zouden worden gebouwd. Deze beide woningen sluiten aan bij de beleidsdoelen die in de (woon)Visie 2012 zijn geformuleerd. De leden moeten gezamenlijk nog een programma van eisen voor de woningen formuleren, waarna ook een keuze wordt gemaakt voor het type woning.
- Wooncorporatie Elken heeft aangegeven dat ze naast de bouwgrond voor de twee nieuwe woningen ook de zes bestaande huurwoningen in het dorp aan de coöperatieve vereniging Mienskip Wûns u.a. wil overdragen. Het spreekt voor zich dat over een dergelijke, door de dorpsbewoners te dragen investering, uitgebreid met de leden van gedachten wordt gewisseld.
- Het statutaire doel van de coöperatie is breder dan alleen het verhuren van woningen. In de statuten staat dat de coöperatie ook andere activiteiten zal ontplooiën zoals:
 - Zorg(taken) voor huurders, zoals aanpassing van woningen (domotica), maar ook andere activiteiten waardoor dorpsbewoners hun hele leven in Wûns kunnen blijven wonen.
 - Activiteiten voor woningeigenaren die op termijn willen huren en voor huurders die op termijn willen kopen.
 - Activiteiten voor kopers die als starter door willen groeien of (oudere) woningbezitters die kleiner willen wonen (kinderen zijn het huis uit).

	Mienskip Wûns Sociocratische Besluitvorming	1
---	---	----------

De bijkomende activiteiten van de coöperatie zijn wel als statutair doel geformuleerd, het pakket aan activiteiten en de daaraan gekoppelde investeringen en kosten moet echter nog samen met de leden worden ontwikkeld.

3.2 Zes praktijkgerichte cursusblokken

Voor de leden zijn daarom zes praktijkgerichte cursusblokken in de avond gepland. Ieder blok duurt 2 uur waarvan 15 minuten gebruikt wordt voor een nuttige pauze. De blokken zijn ze uiterlijk 22:00 uur afgelopen.

Doelen

De zes praktijkgerichte cursusblokken hebben de volgende doelen:

1. Aanbieden van een overzicht van de sociocratische methode aan de hand van de vier basisregels. Implementatie van de sociocratische methode in de cultuur van de coöperatie Mienskip Wûns. Hoe verhoudt zich het één tot het ander voor de coöperatieve vereniging Mienskip Wûns.
2. Uitleg over het consentbeginsel (basisregel 1), over de theorie van kringen en de dubbele koppeling (basisregels 2 en 3) en over de sociocratisch verkiezingsprocedure als deelnemer en gespreksleider (basisregel 4).
3. Oefenen met de vier basisregels, met de rol van de gespreksleider en met de sociocratische verkiezing.

De leden van de coöperatie hebben aan het eind van deze zes avonden niet alleen een goed inzicht in de methode en maar ook voldoende praktijkervaring om in de toekomst de sociocratische methode op een juiste wijze binnen de coöperatie te hanteren.

Inhoud

De planning van de cursusblokken ziet er voor wat betreft de praktische inhoud als volgt uit:

Avond 1: Programma van eisen nieuwe woningen (gebruik, type bewoners, milieu en energie, stedenbouw en architectuur). Het programma van eisen moet aansluiten bij de beleidsdoelen die in de (woon)Visie 2012 zijn geformuleerd.

Avond 2: Besluiten aan de hand van ontwikkelde modellen welk type woningen gebouwd zullen worden. Na avond 1 maakt de architect meerdere tekeningen met modelwoningen die aan de hand van het programma van eisen zouden kunnen worden gebouwd. Op deze avond wordt op een sociocratische manier hieruit een keuze gemaakt

Avond 3: Oriëntatie op en bespreken van het investeringsprogramma van de co-operatie (overname bestaande huurwoningen, inclusief toekomstvisie en -plannen met deze woningen). Hoe bekijk je ingewikkelde onderwerpen

	Mienskip Wûns Sociocratische Besluitvorming	1
---	--	----------

als een investerings- en exploitatiebegroting, zodat je er sociocratisch van gedachten over kunt wisselen?

Avond 4: Besluitvorming over het investeringsprogramma van de coöperatie. Tijdens avond 3 is het “raamwerk” voor de besluitvorming geformuleerd. Tijdens deze avond moeten op een sociocratische manier concrete besluiten worden genomen.

Avond 5: Uitwerken zorgprogramma van de coöperatie. Avond 5 en 6 vormen een verdieping van de avonden 3 en 4 vanuit het resterende (statutaire) perspectief van de coöperatie.

Avond 6: Uitwerken huishoudelijk reglement van de coöperatie. Statutair is bepaald dat alle zorg- en andere taken en activiteiten moeten worden vastgelegd in een (huishoudelijk) reglement.

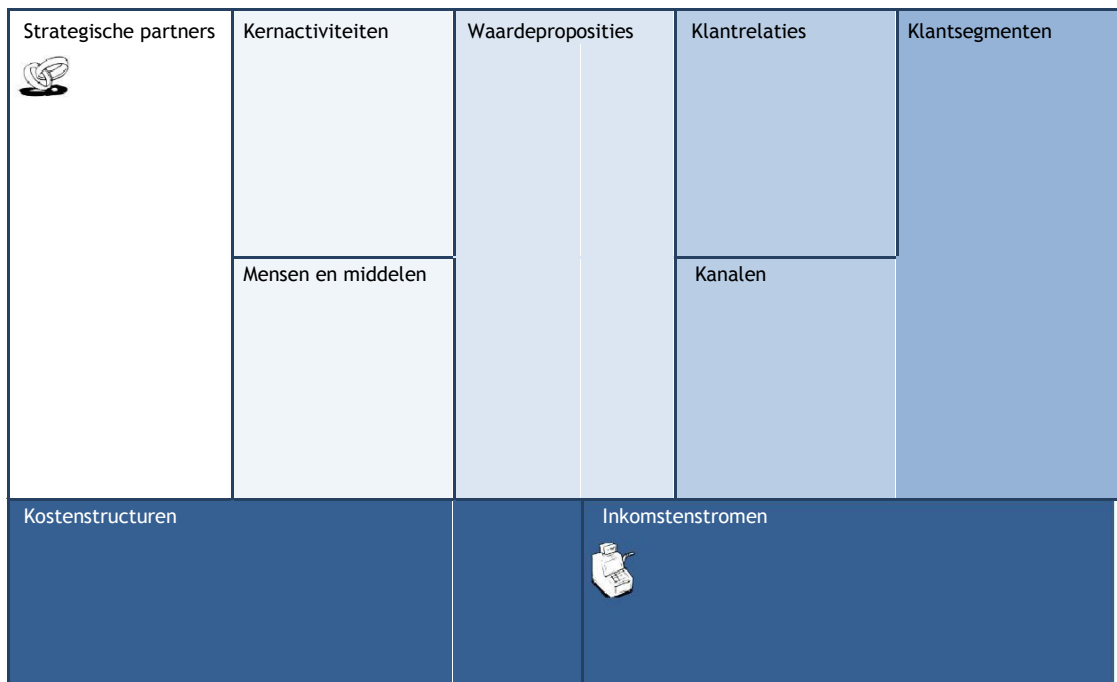
De cursusblokken “volgen” op deze manier de werkplanning voor de eerste anderhalf jaar van de coöperatie. Voor elk te behandelen het onderwerp (elke avond) wordt specifiek voor dit onderwerp een inhoudelijk programma gemaakt. De inhoud is tevens afhankelijk van wat er op eerdere avonden naar voren is gekomen vanuit de vraagstelling of de leereffecten bereikt zijn. Naast het behalen van de hierboven genoemde doelen, wordt namelijk ook aandacht besteed aan de volgende leereffecten:

1. Ervaren van een mogelijke patstelling bij het beoordelen van “overwegend” en beargumenteerd bezwaar vanwege het ontbreken van een doelstelling.
2. Ervaren van een setting waar een besluit genomen wordt op basis van het consentbeginsel en het belang van de rol van de gespreksleider daarbij.
3. Ervaren van het belang van het B.O.B. model en het scheppen van vertrouwen door consequent gedrag als gespreksleider (BOB=Beeldvorming, Opinie, Besluit).

BIJLAGE 4 Business Model Canvas

Het Business Model Canvas

Met behulp van het model van Business Model Canvas kunnen alle essentiële onderdelen nodig voor het opzetten van een businesscase (in dit geval de wooncoöperatie) overzichtelijk in kaart worden gebracht. Tevens brengt het in beeld waar de kritische succesfactoren zitten en de risico's. Het model bestaat uit een negental bouwstenen. De bouwstenen schetsen we hier kort en zeker niet volledig voor de toepassing bij de wooncoöperatie.



1. Klantensegmenten

Allereerst moet de doelgroep bepaald worden. Welke specifieke klanten worden bediend door de wooncoöperatie en wat is de behoefte van deze doelgroep. Daarmee ontstaat zicht op de kansrijkheid van een nieuw product of dienst. Indien nodig kan het product of dienst hierop worden aangepast. Allereerst moet hierbij de vraag gesteld worden door wie de doelgroep wordt bepaald. Zeer waarschijnlijk zal dit bepaald worden door de initiatiefnemers. Dit kunnen bewoners zijn die uiteindelijk lid worden van de wooncoöperatie maar ook een of meerdere strategische partners (zie 7. Strategische partners). Echter, in het kader van de wooncoöperatie behoren waarschijnlijk met name huurders met een laag tot middeninkomen tot de doelgroep. De wooncoöperatie kan er ook voor kiezen alleen voor middeninkomens te werken, of alleen voor sociale huur, of een mengvorm. Andere aspecten van de doelgroepbepaling is bijvoorbeeld of de coöperatie al dan niet een 'woongroep', een samenleefgroep of een groep van individuele huurders moet zijn.

2. Klantrelaties

Voor het belang van de klantrelaties is het van belang dat wordt vastgelegd hoe de wooncoöperatie zich verhoudt tot haar bewoners. Zijn het alleen huurders of ook kopers, of zijn het huurders die ook kunnen financieren en daarmee vermogen opbouwen. De huurders en/of kopers zijn lid van de wooncoöperatie en hebben in die zin een zeggenschapsrelatie op het beleid, maar kunnen ook uitvoerende werkzaamheden (zelfbeheer) verrichten en daarvoor een vergoeding ontvangen (korting op de huur, of anderszins).

3. Kanalen

De grootte van de wooncoöperatie zal van invloed zijn op de wijze waarop zij nieuwe bewoners werft/aantrekt. Is het een grote verhurende wooncoöperatie, is het een wooncoöperatie waarin de leden het economisch eigendomsrecht kopen of een menging van beide vormen. Als het een zakelijke samenwerking is, vraagt dit een andere benadering van nieuwe leden/huurders/kopers, dan wanneer het een sociale groep is die wil samenleven.

4. Waardeproposities voor leden van de wooncoöperatie

De waardepropositie betreft de onderscheidende of toegevoegde waarde(s) die een product of dienst biedt aan de klant. Gedefinieerd moet worden wat het voorstel of aanbod is voor de klant, bij welke behoefte dit past en welk probleem er wordt opgelost. Aangetoond moet worden welke (financiële) voordelen de wooncoöperatie voor de bewoner/het lid biedt ten opzichte van andere alternatieven als sociale en particuliere huur- en koopwoning.

5. Kernactiviteiten

Vervolgens moet in beeld worden gebracht wat de noodzakelijke activiteiten zijn om een wooncoöperatie succesvol op te kunnen zetten en te laten functioneren. Voor de businesscase wooncoöperatie draait het hierbij met name om het verwerven en het beheren (technisch, administratief/financieel, sociaal beheer) en uitgeven van het vastgoed.

6. Mensen en middelen

Gelijktijdig moeten de belangrijkste bedrijfsmiddelen (hulpbronnen) in kaart worden gebracht om de waardepropositie te bewerkstelligen. Hierbij staat de vraag centraal welke mensen en middelen nodig zijn om een product of dienst succesvol te kunnen creëren, verkopen en leveren. Hierbij kan onderscheid gemaakt worden in fysieke, financiële en menselijke middelen en het wettelijk en juridisch kader (zoals eigendomsrechten). Voor de

wooncoöperatie zal het hierbij niet alleen gaan om het vastgoed en de financieringsconstructies, maar voor een belangrijk deel ook om het eigendomsrecht, de organisatiestructuur en de bemensing van het bestuur. Hier worden de risico's in beeld gebracht en het vertrouwen gebouwd.

7. Strategische partners

In dit onderdeel wordt beschreven welke externe strategische partners nodig zijn om een product of dienst succesvol te kunnen creëren, verkopen of leveren en wat hun rol en toegevoegde waarde in het hele proces zijn. De partners zijn belangrijk voor het mogelijk maken van de propositie, het optimaliseren van het proces, het verkleinen van risico's en het toegang krijgen tot bepaalde middelen. Zij hebben hier belang bij. Daarnaast kunnen sommige partners ook initiatiefnemers zijn voor de oprichting van de wooncoöperatie. Belangrijke strategische partners voor de wooncoöperatie zijn:

- 2 Corporaties
- 3 Gemeenten
- 4 Investeerders.

Belangrijk hierbij is dat ook in beeld wordt gebracht wat voor deze partners kritische factoren zijn om uiteindelijk wel of niet als partner in te stappen: wat is voor hen de waardepropositie? Dit kunnen andere waardeproposities zijn dan die gelden voor de leden van de wooncoöperatie.

Het verdienmodel

Belangrijk onderdeel voor een businesscase is uiteindelijk het verdienmodel. Welke inkomsten kunnen worden gegenereerd en wat zijn de uitgaven.

8. Inkomstenstromen

Welke inkomsten kunnen worden opgebracht, wat zijn leden van de wooncoöperatie bereid te betalen als ze gaan kopen, als ze gaan huren. Wat zijn ze bereid er zelf in te stoppen. Het instrument moet onder andere inzicht geven in hoe de huurprijs binnen de wooncoöperatie is opgebouwd en welk alternatieve manieren om inkomsten te krijgen er zijn, bijvoorbeeld via een belegging van een lid, lidmaatschapskosten enzovoort.

9. Kostenstructuur

De inkomstenstromen moeten voldoende opleveren om de kosten te dekken. Dit betekent dat de belangrijkste kosten in beeld worden gebracht. Belangrijke vragen hierbij zijn: Wat zijn de kosten van de ontwikkeling/opstartkosten, wat zijn de investeringen? Wat zijn de belangrijkste vaste en variabele kosten na de start? Welke kosten brengen de kernactiviteiten en de mensen en middelen met zich mee? Hoe ziet de kostenstructuur er op langere termijn er uit? In het kader van de wooncoöperatie is het niet alleen van belang de vastgoedgerelateerde kosten (onderhoud et cetera) inzichtelijk te maken, maar ook overige exploitatiekosten waaronder eventuele personele lasten en leegstandskosten.