



# Aan de slag met de wooncoöperatie

naar een coöperatieve samenleving

 coplink

15-11-2023



**7** Coöperaties dragen bij aan duurzaamheid

**1** Het lidmaatschap is open en vrijwillig

**6** Coöperaties werken met elkaar samen

**2** De leden maken democratisch de dienst uit

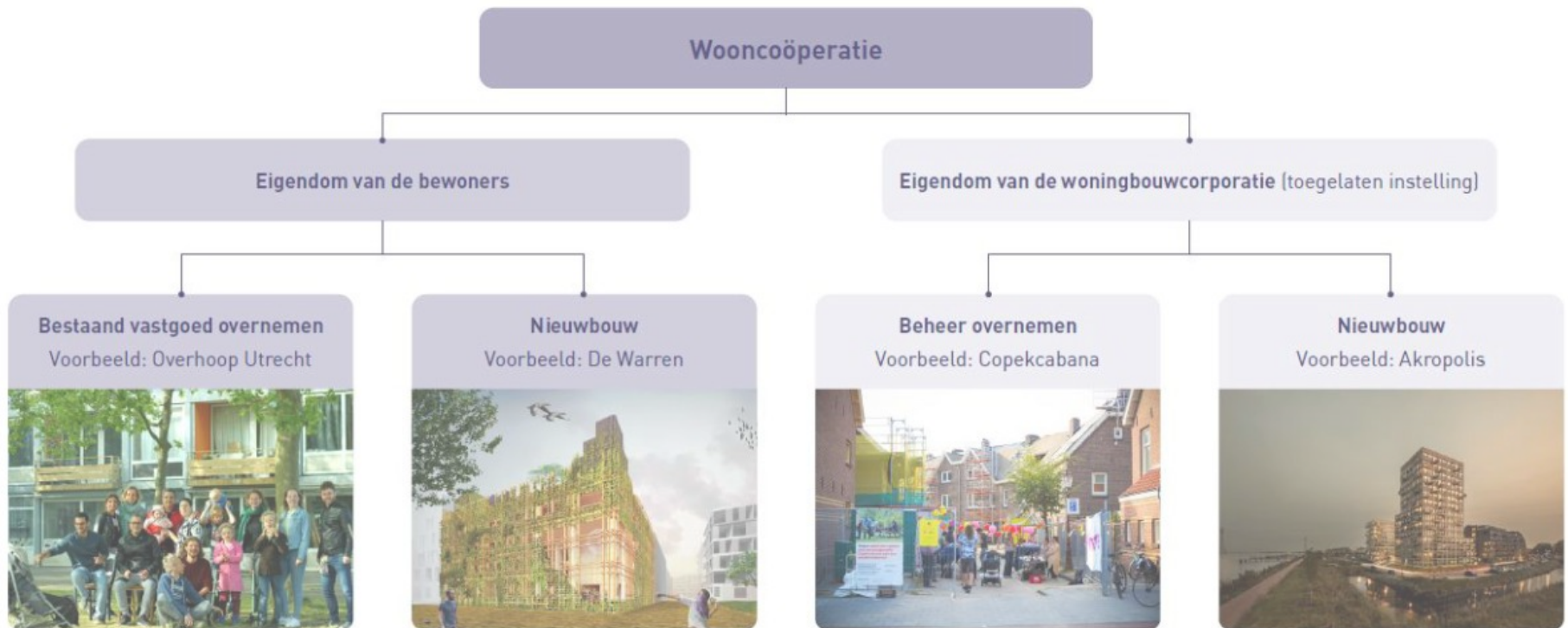
**5** Coöperaties doen aan onderwijs en vorming

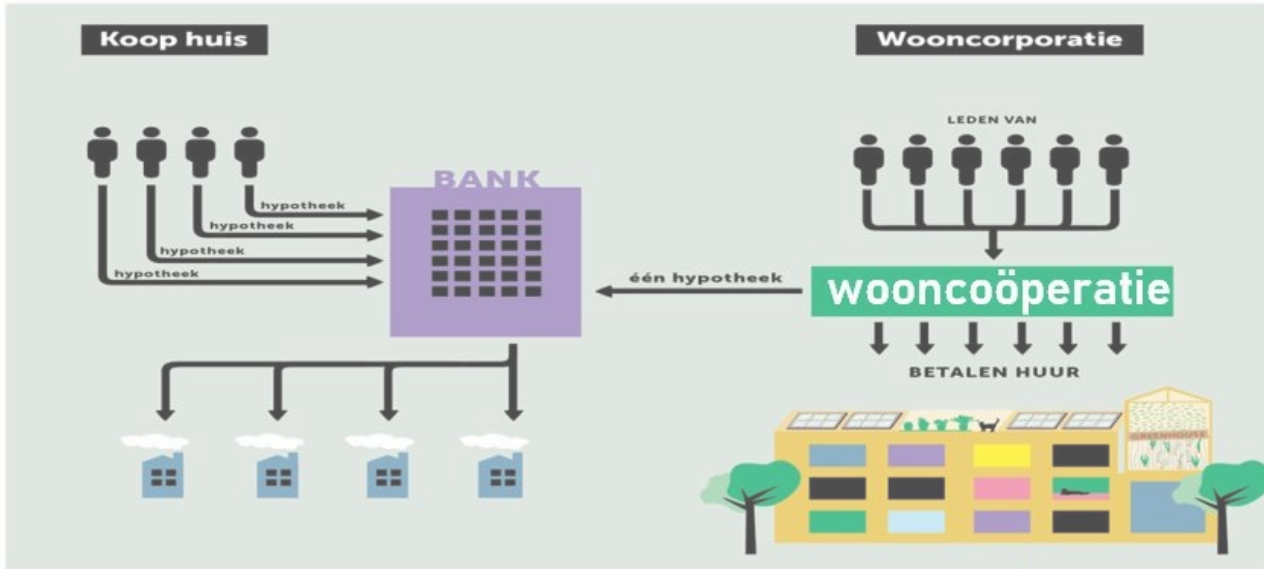
**3** De leden nemen financieel deel

**4** Coöperaties zijn zelfredzaam en onafhankelijk

cooplink

# Wooncoöperatie realisatievormen





# Aan de slag met de wooncoöperatie

Intern

1. Visie

2. Groep

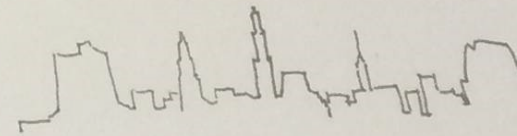
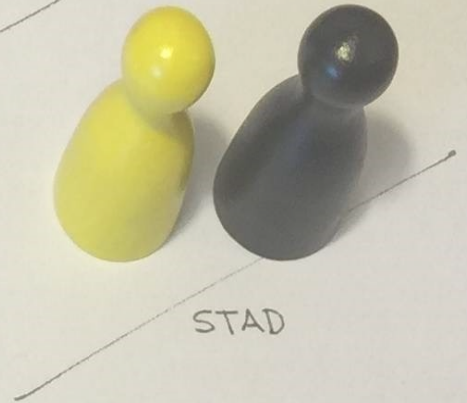
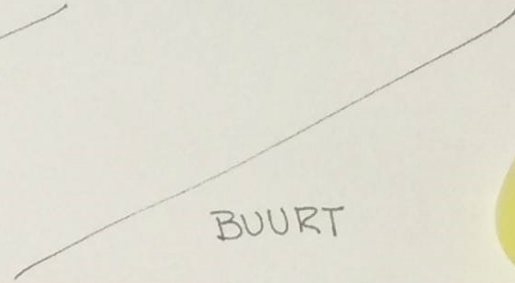
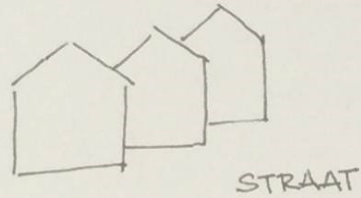
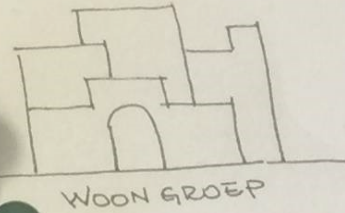
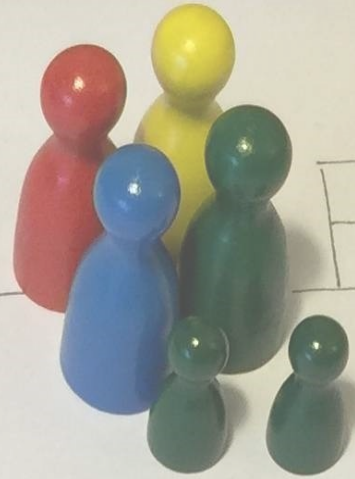
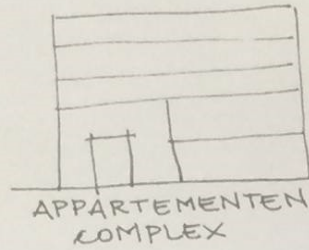
3. Programma van eisen

4. Organisatie en  
besluitvorming

Extern

5. Financiële  
businesscase

6. Partnerrelaties



- Ik, en mensen zoals ik
- Vreemde vogels
- Studenten
- Stokoud
- Jongvolwassenen + PIEPKLEIN

# Waardenverzameling (intern)

Aanzien	Bevlogen	Gedreven	Kameraadschappelijk	Saamhorig	Verdraagzaam
Actief	Bondig	Geduldig	Kennis	Schoonheid	Vernieuwing
Afwisseling	Buigzaam	Geestig	Kwaliteit	Snelheid	Verrassing
Alledaagsheid	Burgerschap	Geestdriftig	Liefdevol	Sober	Vertrouwen
Anoniem	Controle	Geleidelijk	Loyaal	Solidair	Verstandig
Assertief	Correct	Gelijkwaardig	Medemenselijk	Spontaan	Verwondering
Avontuurlijk	Creatief	Gelukkig	Menselijk	Sportief	Vriendschappelijk
Bedachtzaam	Daadkrachtig	Gematigd	Nieuwsgierig	Stabiliteit	Vrijheid
Bedreven	Deskundig	Gemeenschappelijk	Onafhankelijk	Structuur	Vrolijk
Bedrijvig	Dienstbaar	Genegenheid	Ondernemend	Tevreden	Waardering
Begripvol	Discipline	Genereus	Onpartijdig	Toegankelijk	Zachtheid
Behoedzaam	Dynamisch	Gevoelig	Ontplooiing	Toewijding	Zachtmoedig
Behulpzaam	Eenvoudig	Gezellig	Ontspanning	Tolerantie	Zakelijk
Beleving	Eerlijk	Gezond	Optimistisch	Transparant	Zekerheid
Bereidheid	Effectief	Goedkeuring	Ordentelijk	Trouw	Zelfbeheersing
Beschaafd	Efficiënt	Harmonieus	Participatief	Vakmanschap	Zelfbewustzijn
Betekenisvol	Empathisch	Hartstochtig	Prestatiegericht	Veelzijdig	Zelfcontrole
Betrokken	Engagement	Humoristisch	Privacy	Veilig	Zelfontplooiing
Betrouwbaar	Enthousiast	Idealistisch	Respectvol	Verantwoordelijk	Zelfstandig
Bijdrage	Fatsoenlijk	Innovatief	Ruimdenkend	Verandering	
Blijdschap	Flexibel	Integer	Rust	Verbazing	
Betekenisvol	Gastvrij	Kalm	Samenwerking	Verbinding	

## Kernwaarden (extern)

Autonoom

Betaalbaarheid

Betrokkenheid

Burenhulp

Creativiteit

Ecologisch

Educatief

Experimenteel

Gemeenschappelijk

Gezond

Holistisch

Innovatief

Kunstzinnig

Meergeneratie

Multi-cultureel

Ondernemend

Opvang(kwetsbare groepen)

Open

Politiek

Privacy

Religieus

Sociaal

Spiritueel

Stilte

Vrije liefde

Zelfvoorzienend

Zorg voor elkaar



## Hulpvragen visie

- Waarom is het project nu van belang?
- Welk probleem wordt ermee opgelost?
- Wat maakt het project bijzonder?
- Waarmee krijg je andere partijen enthousiast?
- Wanneer is het geslaagd en wanneer niet?
- Wat is er al (en kun je kopiëren) en wat niet?

# Aan de slag met de wooncoöperatie

Intern

1. Visie
2. Groep
3. Programma van eisen
4. Organisatie en besluitvorming

Extern

5. Financiële businesscase
6. Partnerrelaties

# Groepssamenstelling

1. Groepsprofiel
2. Bewonersprofiel
3. Aannameprocedure
4. Toekomstscenario's

# Groepsprofiel

1. Groepsgrootte
2. Leeftijdsopbouw
3. Geslacht
4. Huishoudsamenstelling
5. Gezondheid
6. Inkomen
7. Achtergrond
8. Overige
9. Competenties / teamrollen
10. Juridische entiteit

# Teamrollen

	Denken	Streven	Doen	Zorgen
Naam #1				
Naam #2				
Naam #3				
Naam #4				
Naam #5				
Naam #6				
Naam #7	<b>Denken:</b> je bent analytisch, kritisch, weloverwogen			
Naam #8	<b>Streven:</b> je bent gepassioneerd, doelgericht, visionair			
	<b>Doen:</b> je bent een organisator, een netwerker, een aanpakker			
	<b>Zorgen:</b> je bent helpend, een groepswerker, perfectionistisch, afmakend			

Geef de cijfers 1, 2, 3, 4 in de volgorde die jij bij jezelf vindt passen.

1 is het minst, 4 is het meest van toepassing op jou.

## Team

### Als je bij een gerealiseerd woonproject gaat kijken, waar let je dan het meeste op?

- A. Hoeveel m<sup>2</sup> hebben de woningen en wat is de huurprijs?
- B. Wie wonen hier?
- C. Wat hebben ze gedaan om dit te realiseren?
- D. Of er nog knappe mannen M/V zijn
- E. Wat voor verwarmingssysteem ze hebben
- F. Of ik nog ergens bij kan helpen

## Team

### Tijdens een vergadering vraag jij je af...

- A. Hoe we dit makkelijker digitaal kunnen doen
- B. Hoe iedereen enthousiast en betrokken blijft
- C. Hoe we niet afdwalen en wel aan ons doel vasthouden
- D. Wat verder zich nog niemand heeft afgevraagd
- E. Hoe ik meer over het onderwerp kan uitzoeken
- F. Wie de afwas eigenlijk doet

# Aannameprocedure

1. Wervingskanalen kiezen
2. Adverteren
3. Ontvangst kandidaat-bewoners
4. Longlist / toetsing
5. Kennismaking / shortlist
6. Toetsing / lidmaatschap
7. Aspirant-status
8. Wachtlijstbeheer
9. Betrokkenheid aspiranten
10. Toewijzingsbesluit



# Aan de slag met de wooncoöperatie

Intern

1. Visie
2. Groep
- 3. Programma van eisen**
4. Organisatie en besluitvorming

Extern

5. Financiële businesscase
6. Partnerrelaties

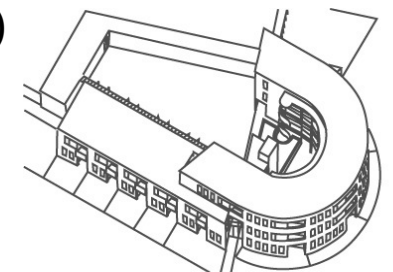
# Programma van eisen

aantal	omschrijving	opp	voorzieningen	opmerkingen
<b>1</b>	<b>D1</b> gezinswoning, middel			
1	slaapkamer 1	0		grondgebonden ja
2	slaapkamer 2	0		factor BVO/GBO 1,2
3	slaapkamer 3	0		BVO totaal 0
4	slaapkamer 4	0		kavelgrootte 146
5	slaapkamer 5	0		
6	woonkamer	0		
7	keuken	0		
8	badkamer	0		
9	toilet	0		
10	opslag	0		
11	gang	0		
Totaal per eenheid		0		
Totaal oppervlakte GBO		0		



- Woningtypen en aantal
- Oppervlaktes bewoond
- Functies en oppervlaktes gemeenschappelijk
- Verkeersruimte (gangen, entree)
- Buitenruimte

- Technische eisen
- Milieueisen
- Locatie-eisen



# Programma van eisen

## Checklist

1. Locatiekeuze / regio
2. Omgevingsfactoren: OV, winkels, scholen, bos, water, woonwijken, bedrijvigheid
3. Aantal en type woningen
4. Aantal en benaming werkruimten
5. Aantal en type gemeenschappelijke ruimten
6. Gestapeld c.q. grondgebonden
7. Hoeveelheid buitenruimte
8. Moodboard: uitstraling van het project
9. Materiaalkeuzes basis en afwerking
10. Installatiekeuzes: ventilatie, verwarming, elektra, water, riool, .....
11. Energieconcept
12. Ruimterelaties
13. Verkaveling: bv. hofje <> open
14. Specifieke eisen/wensen, zoals: toegankelijkheid (deurbreedtes, liften, hellingbanen, hoogte), geluid, licht, ontsluiting/bereikbaarheid, .....

# Aan de slag met de wooncoöperatie

Intern

1. Visie
2. Groep
3. Programma van eisen
- 4. Organisatie en besluitvorming**

Extern

5. Financiële businesscase
6. Partnerrelaties

# Organisatie

1. Bestuur (of anderszins)
2. Toezicht
3. Verbinding met partners
4. Werkgroepen
5. Taken, verantwoordelijkheden en mandaten
6. Vergaderen, terugkoppeling, (interne) communicatie
7. Vastlegging

# Besluitvorming

- **Meerderheid van stemmen**
  1. **Consensus: iedereen is vóór**
  2. **Consent: geen overwegend bezwaar**
    - A. **Gedragen besluitvorming**
    - B. **Deep democracy**
    - C. **BOB-methode**
    - D. **Sociocratische kringmethode**
    - E. **Holocratie**
    - F. **Dragon dreaming**

# Aan de slag met de wooncoöperatie

Intern

1. Visie
2. Groep
3. Programma van eisen
4. Organisatie en besluitvorming

Extern

- 5. Financiële businesscase**
6. Partnerrelaties

Marketing Overview

Product Category	2013	2014	2015	2016	2017
General tools	+600.82	-13.9	+100.81	+7207.75	+80.82
Health & Medical	-82.84	+82.84	+239.74	-239.00	-13.9
Art Supply	+609.02	+920.82	+82.84	+239.74	+82.84
Kids & Baby	-609.02	+7207.75	+609.02	-13.9	+609.02
Kitchen wear	-239.00	-239.00	+7207.75	+82.84	-239.00
Fashion	-797.75	+609.02	-13.9	+920.82	+7207.75
Furniture	+239.74	-239.74	-239.00	+609.02	+239.74

Growth Percentage

Profit per year of each product. Update on October 2014

# Financiële businesscase

## Businesscase als fundament voor financiering

### Exploitatieopzet o.b.v. kasstromen

- Baten: Verhuur aan de eigen leden  
Verhuur aan derden  
Overige baten
- Lasten: Gemeentelijke belastingen eigenaar en gebruiker  
Waterschap (watersysteemheffing)  
Opstalverzekering  
Administratiekosten  
Bankkosten  
Leegstandsreservering  
Onderhoud (dagelijks en planmatig)
- Baten minus Lasten = Kasstroomresultaat (excl. financieringslasten)



# Financiële businesscase

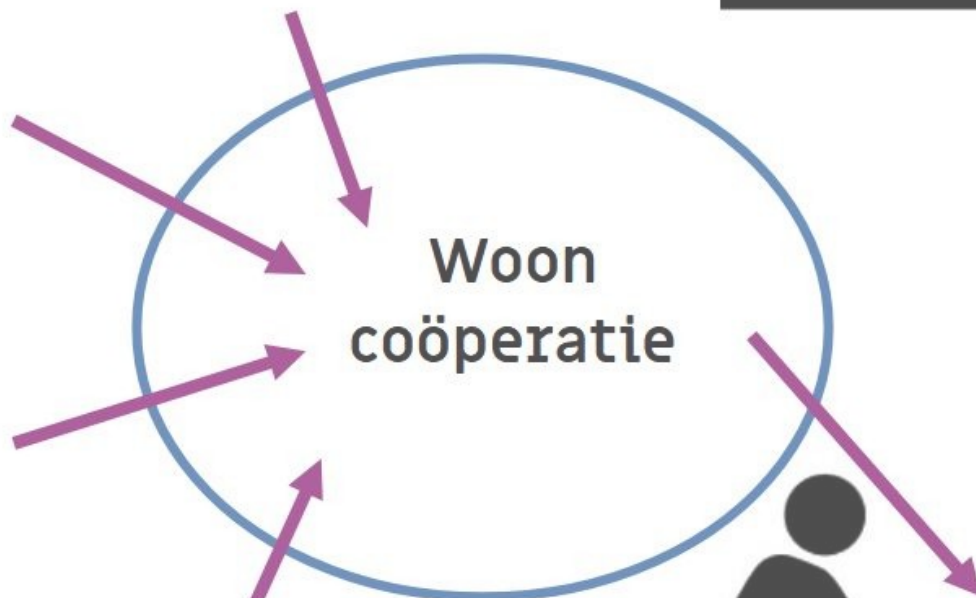
## De investeringsopzet

KOSTEN	
Verweringskosten	
Aankoop grond	
Aankoop object	
Verweringskosten	
Boekwaarde bestaande opstallen	
Planschadeposten	
Stedenbouwkundige plankosten	
Kosten marktonderzoek	
Overige verweringskosten	
Sub-totaal	
Bouwrijp maken	
Slopen bestaande opstallen	
Archeologie	
Bodemsanering	
Bouwrijp maken	
Woonrijp maken	
Plankosten gemeente	
Overige grondkosten	
Sub-totaal	
Ontwerp en realisatie	
Aannemer ('s)	
Loon-/prijsstijgingen	
Onvoorzien/m&m-werk	
Architect	
Constructeur	
Instal./bouwfysisch adviseur	
Landschapsarchitect	

Bouwkosteskundige	
Onderzoek grond, lucht, geluid	
Juridisch advies	
Fiscaal advies	
Overige adviseurs	
Projectman./directievoer./toezicht	
Verschotten algemeen	
Sub-totaal	
Bijkomende kosten	
Leges	
Aansluitkosten nutsvoorzieningen	
Bijdrage derden/subsidie	
Administratie/verzekering	
Risico projectontwikkeling	
Promotiekosten	
Verkoopkosten	
Marketingkosten verhuur	
Sociaal plan	
Overige bijkomende kosten	
Prospectkosten	
Sub-totaal	
Rentekosten	
Rentekosten tijdens de bouw	
Terug te vorderen BTW	
Sub-totaal	
Totaal excl. BTW	
Totaal incl. 21% BTW	



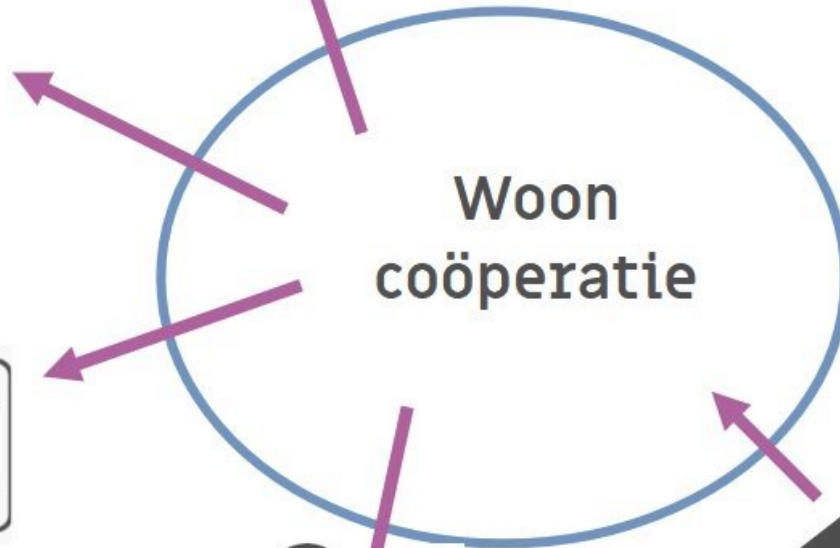
**SVn**  
Stimuleringsfonds  
Volkshuisvesting



**cooplink**



**SVn**  
Stimuleringsfonds  
Volkshuisvesting



# Financiële businesscase


## Hulpmiddel: MJOP

Code	Element	Handeling	Hvh	Ehd	Norm	Cyclus	Startjaar	2021	2022
<b>Alles</b>									
	Nalopen huisinstallatie/lichtnet	Nalopen huisinstallatie op voorkomende gebreken	48,00	m2	€ 363,00	10	2031	€ 0	€ 0
								€ 0	€ 0
<b>16</b>	<b>Funderingsconstructies</b>								
1610	Fundering beton	Vervangen Fundering beton	1,00	pst	€ 0,00	0	2051	€ 0	€ 0
								€ 0	€ 0
<b>21</b>	<b>Buitenwanden</b>								
2110	Gevelconstructie metselw erk	Vervangen metselw erk	1116,00	m2	€ 188,90	0	2051	€ 0	€ 0
2110	Gevelconstructie metselw erk	Hydrofoberen / impregneren metselw erk	1116,00	m2	€ 12,54	12	2033	€ 0	€ 0
2110	Gevelconstructie metselw erk	Reinigen metselw erk	1116,00	m2	€ 7,10	3	2024	€ 0	€ 0
2110	Dilatatievoeg kit op rugvulling	Vervangen dilatatie kitvoeg op rugvulling	61,00	m1	€ 27,70	12	2033	€ 0	€ 0
								€ 0	€ 0
<b>23</b>	<b>Vloeren</b>								
2323	Galerijconstructie staal	Vervangen stalen galerijconstructie	1,00	m2	€ 165,38	48	2065	€ 0	€ 0
								€ 0	€ 0
<b>24</b>	<b>Trappen en hellingen</b>								
2410	Binnentrappen hout	Vervangen binnentrap hout	0,00	st	€ 2.129,49	30	2051	€ 0	€ 0
2410	Binnentrappen hout	Vervangen vloerafwerking linoleum	45,00	m2	€ 41,81	18	2039	€ 0	€ 0
								€ 0	€ 0

# Financiële businesscase

## Hulpmiddel: rekeninstrument

**finance ideas**

Project 

**Input**

**Algemeen**  
 Naam complex  
 Startjaar exploitatie  
 Bouwjaar  
 Type woningen  
 Gemeente

	< liberalisatiegrens	> liberalisatiegrens
Aantal verhuurde woningen	0	0
Aantal onverhuurde woningen	0	0
Totaal aantal woningen	0	0
Gemiddeld oppervlakte per woning m2 GBO	0	0
WOZ-waarde	€0	€0
Mutatiegraad	0%	0%
Achterstallig onderhoud meegenomen in WOZ-waarde?		
WOZ-waardering bij wegwerken achterstallig onderhoud	6%	6%
Gemiddeld E-label na renovatie		onbekend

**Woonlasten**  
 Huurobrengst per woning per maand €0 €0  
 Energierekening per woning per maand (na renovatie) N/B €0

**Jaarlijkse lasten**  
 Planmatig onderhoud (niet achterstallig) €0 €0  
 Dagelijks onderhoud €0 €0  
 Mutatieonderhoud €0 €0  
 Beheerlasten coöperatie per woning €0 €0  
 Besparing op jaarlijkse lasten dankzij inzet deelnemers 0%  
 Verhuurderheffing Nee

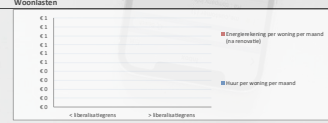
**Marktwaarde**  
 Taxatierapport met marktwaarde beschikbaar  
 Leegwaarde per woning in opgeknapte staat €0 €0  
 Marktwaarde na eerste verhuur per woning in opgeknapte staat €0 €0  
 Marktwaarde in verhuurde staat als % van de leegwaarde 75% 75%

**Initiele investering**  
 Aanschafprijs per woning €0 €0  
 Totaal aanschaf €0 €0  
 Renovatiekosten per woning (getaxeerd) €0 €0

**Financiering**  
 Inbreng eigen vermogen €0  
 Totaal inbreng eigen vermogen €0  
 Vreemd vermogen N/B  
 Type lening  
 Opslag rente vreemd vermogen (%)

	2016	2017	2018 en verder
Rente vreemd vermogen	0,3%	0,5%	1,0%
Rente liquide middelen	-0,2%	-0,2%	0,0%


**Woonlasten**




Marktwaarde in opgeknapte staat	Totaal	Per woning
Totaal	€0	€0
< Liberalisatiegrens	€0	€0
> Liberalisatiegrens	€0	€0

**Minimale aanschafprijs**

	Totaal	Per woning
Totaal	€0	€0
< Liberalisatiegrens	€0	€0
> Liberalisatiegrens	€0	€0





**Investering**

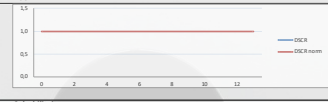



Gemiddeld rendement eigen vermogen eerste 10 jaar N/B



**ICR**



**DSCR**

**Solvabiliteit**

**Loan-to-Value**

# Aan de slag met de wooncoöperatie

Intern

1. Visie

2. Groep

3. Programma van eisen

4. Organisatie en  
besluitvorming

Extern

5. Financiële  
businesscase

**6. Partnerrelaties**

# Externe relaties

## Gemeenten

Bestuurlijk + politiek + ambtelijk

Cooplink: leidraad voor gemeenten (28 juni 2022)

## Woningcorporaties

Verwachtingen (corporaties zijn behoudend en risicomijdend)

Mogelijkheden (wettelijke beperkingen en eigen beleid)

Kennis en inzicht in de sector is belangrijk

## Fondsen, subsidies

<https://www.cooplink.nl/kennis/financien/subsidies>

KDS Subsidies 9 maart 2022

KDS Eigen inleg 19 oktober 2022

KDS De Vrijcoop constructie 9 februari 2022

KDS Collectieve financiering 27 januari en 27 oktober 2021