

Modelformulier algemene Visie **CONCEPT**

Het document voldoet aan onderstaande punten: Maximaal 4 pagina's in formaat A4 (enkelzijdig, minimale tekengrootte 10 pt, lettertype [Arial of Times New Roman], minimale regelafstand 1 regel) met daarin tenminste de volgende onderwerpen:

Aanleiding

Wat is voor jullie de aanleiding om met een wooncoöperatie vastgoed te willen ontwikkelen, exploiteren en/of beheren?

Geef een korte omschrijving van de missie van wooncoöperatie

De missie omschrijft waarom je als organisatie bestaat en wat je met de wooncoöperatie wil bereiken.

Voorbeeld: Wooncoöperatie X biedt betaalbare woon- en werkruimte voor kunstenaars en een gemeenschappelijke tuin voor buurtbewoners in Groningen.

Geef een korte omschrijving van jullie visie op de wooncoöperatie. *Hoe ziet jullie wooncomplex er in de toekomst uit, als het gerealiseerd is? Voor welke doelgroep willen jullie een wooncoöperatie realiseren? Op welke kernwaarden is jullie wooncoöperatie gestoeld? Voorbeelden van kernwaarden: duurzaam, multigenerationeel, ecologisch, humanistisch, christelijk, kunst en cultuur.*

Hoe zorgen jullie ervoor dat de woningen en collectieve voorzieningen ook op de lange termijn beschikbaar blijven voor de doelgroep? Hoe gaan jullie de woningen bijvoorbeeld toewijzen? Is er nagedacht over een intern doorstroombeleid?

Visie op de langdurige exploitatie en het beheer van het wooncomplex of woningen:

Geef een concrete beschrijving van jullie visie op de exploitatie en het beheer van het vastgoed op de lange termijn en de mate waarin de leden blijven behoren tot de doelgroep.

Visie op zeggenschap

Wat is de (formele) relatie tussen het bestuur en de leden; hoe wordt de zeggenschap en deelname/zelfwerkzaamheid van de leden geborgd tijdens het ontwikkel- en bouw of renovatie proces? En wat is hun inbreng tijdens de beheerfase? Vul in wat voor jullie van toepassing is¹

Helpende vragen:

Welke rechtsvorm wordt er opgericht?

Een omschrijving van de leden (wie zijn ze) in de ontwikkel- en bouw/renovatiefase?

Een omschrijving van de leden (wie zijn ze) in de ontwikkel- en bouw/renovatiefase?

Hoe is de organisatie van de wooncoöperatie ingericht in de ontwikkel- en bouw/renovatiefase?

Hoe ziet het ontwerpteam eruit?

Hoe en waar worden er besluiten genomen, hoe wordt het ontwikkel- en bouwproces gecoördineerd? Wat doet het bestuur en wat doen de leden?

Hoe is de organisatie van de wooncoöperatie ingericht in de beheerfase?

Voeg evt een organogram toe als jullie die hebben.

Welke aansprakelijkheid hebben de leden, tijdens de ontwikkelings- en bouw of renovatiefase? En tijdens de beheerfase? Omschrijf wat voor jullie rechtsvorm van toepassing is.

Globale visie op financiering. *Een beschrijving van de globale aanpak om het project te financieren, zowel in de ontwikkel- en bouw of renovatiefase. Beoordeeld wordt of de visie een realistische inschatting geeft van financieringsstromen (inbreng leden, bancaire financiering, overige bronnen). De*

¹ Al naargelang de fase waarin jullie je bevinden en wat voor een type wooncoöperatie je bent.

financieringsaanpak dient aan te sluiten op het gewenste programma passend bij de doelgroep van de wooncoöperatie. Een financieringsaanpak gebaseerd op middeldure huurwoningen sluit bijvoorbeeld niet aan op een wooncoöperatie die alleen sociale huurwoningen gaat realiseren. Laat dit veld leeg als een andere partij (bijvoorbeeld de woningbouwcorporatie) het vastgoed financiert.

Voorbeeld uit algemeen visiedocument de Warren

Voorbeeld Kosten

Per woning.

Totaal gebouw:

VOORBEELD

Banklening Looptijd rente % financiering

Obligatie 7 jaar looptijd 6% Alle obligaties worden aan het einde van de looptijd in 1 keer afgelost inclusief geaccumuleerde rente.

Obligatie 15 jaar looptijd x%

Obligatie 20 jaar looptijd x%

Obligatie 25 jaar looptijd x%

Eigen inleg door leden x%

Giften/fondsen x%

Totaal 100%

Huurders zijn verplicht om een investering van X euro in de vereniging te maken maar ontvangen op hun verplichte inbreng geen direct rendement. Hiermee financieren de huurders x% van de totale investering. Hierdoor is de huur voor alle leden lager.

De huur dient gemiddeld €000.00 per maand te zijn om alle kosten te dekken. Jaarlijks wordt de huur gecorrigeerd voor inflatie.

Tip:

- ★ Denk bij het omschrijven van je doelgroep ook aan welke inkomensgroepen je wil bedienen, ook op de lange termijn, als je project gerealiseerd is. Let op: voor sociale huur en middenhuur gelden inkomensgrenzen, valt jullie doelgroep nog binnen de inkomensgrenzen op het moment dat je het huurcontract tekent en er kunt gaan wonen?

CONCEPT