

Samen bouwen & Samen leven kan veel voordelen bieden

Hoe financier je je wooncoöperatie?



Katalys

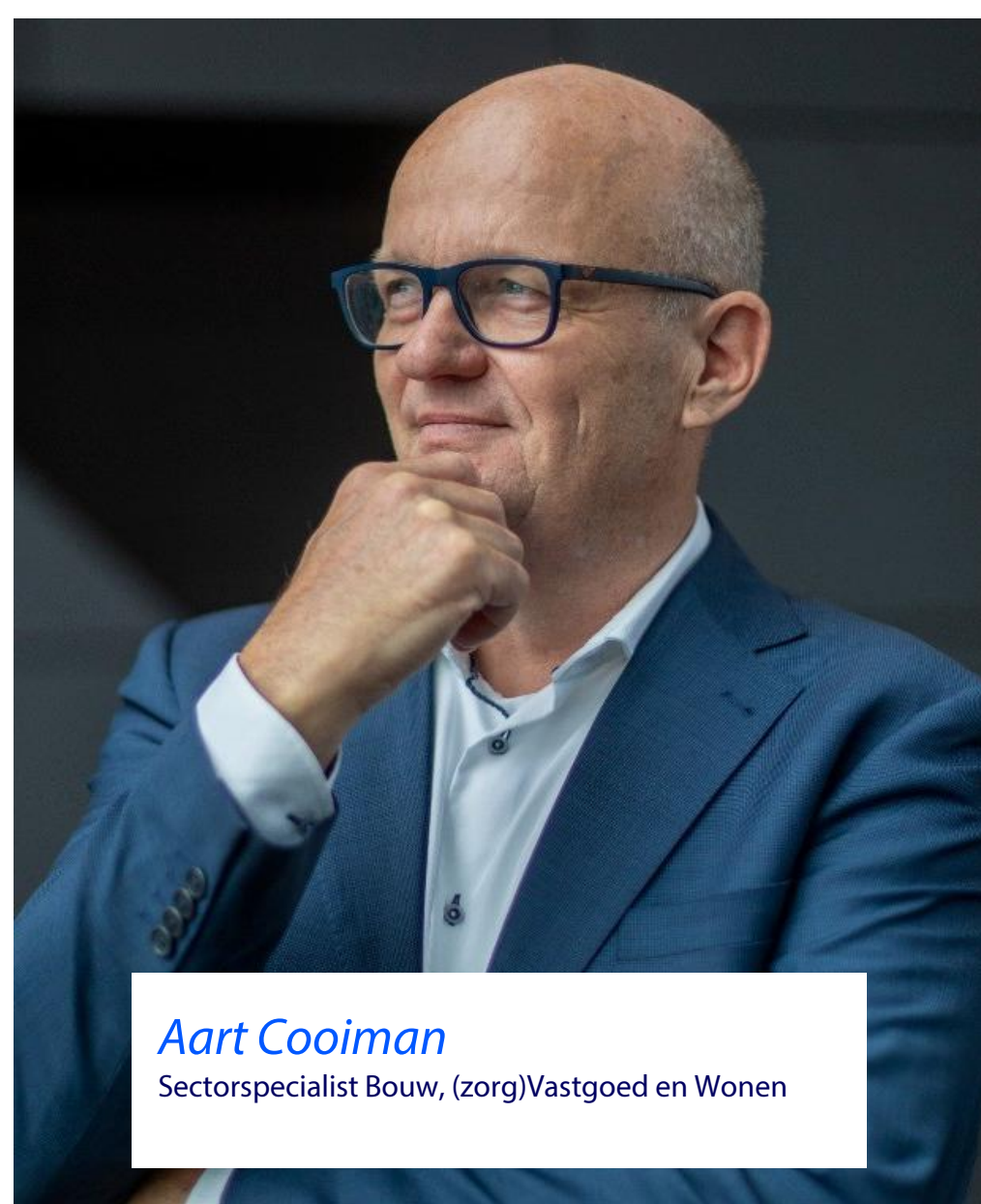
Krachtige ondersteuning
voor lokale initiatieven





Erik Arkesteijn

Programmamanager Katalys Maatschappelijke
financieringen



Aart Cooiman

Sectorspecialist Bouw, (zorg)Vastgoed en Wonen

Wat is een wooncoöperatie?

Een wooncoöperatie is een woonvorm waarin bewoners samen eigenaar zijn van hun woningen.

Betaalbaar, betrokken en in alle vormen denkbaar, van sociale huur tot meergeneratiewonen, met of zonder (professionele) zorg.

Een krachtige manier om wonen weer van de gemeenschap te maken.

Voordelen wooncoöperatie:

- Meer zeggenschap voor bewoners
- Lagere woonlasten op lange termijn
- Sterke sociale cohesie en gemeenschap
- Mogelijkheid tot zorggeschikt en levensloopbestendig wonen.
- Geschikt voor diverse doelgroepen



Gemeenschap

Sociale cohesie



Toekomstbestendig



Collectief eigendom

- De woningen zijn juridisch eigendom van de coöperatie (de rechtspersoon), **niet van individuele bewoners**. De coöperatie bezit en beheert het vastgoed.
- Bewoners zijn lid van de coöperatie en hebben daarmee indirect eigenaarschap. Ze **hebben stemrecht en invloed** op besluiten.
- Een wooncoöperatie in Nederland wordt juridisch meestal gevormd als een **vereniging U.A.** met volledige rechtsbevoegdheid. De leden zijn hierbij **niet persoonlijk** aansprakelijk voor schulden of verplichtingen van de coöperatie.
- Geen persoonlijke vermogensopbouw: Leden bouwen **geen individueel vermogen op**. De waarde van het vastgoed blijft binnen de gemeenschap.
- Financiële overschotten na alle instandhoudingskosten worden **niet uitgekeerd** aan bewoners. Ze worden gebruikt voor:
 - Ondersteuning van nieuwe wooncoöperaties.
 - Het aflossen van leningen

Zo houden we wonen betaalbaar voor nu en in de toekomst.

De 8G's van een wooncoöperatie

De 8G's van een wooncoöperatie geven de belangrijkste bouwstenen van een wooncoöperatie weer

1

Gemeenschap/
Groep

2

Grond

3

Gebouw

4

Gemeente

5

Geld

6

Governance

7

Geduld

8

Geluk



Van samen dromen tot samen wonen...

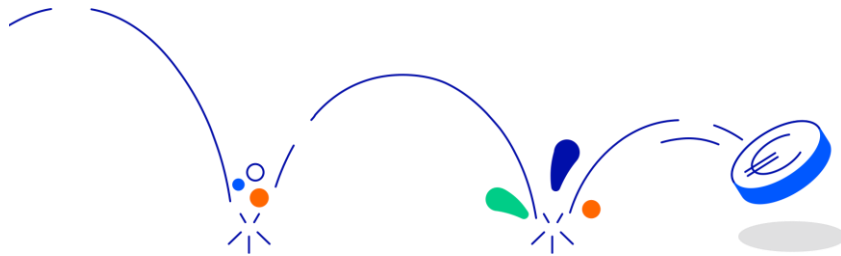
Het proces van stap tot stap



Cijfermatige vraagstelling inzake financierbaarheid

1. Hoeveel gaan jullie investeren incl. grond (of betaal je daar erfpacht voor?) en BTW?
2. Hoeveel huur gaan jullie met elkaar betalen in het eerste volle jaar?
3. Hoeveel exploitatielasten t.b.v. beheer, instandhouding en wettelijke lasten moeten er van de huur betaald worden? Let op eventuele te betalen erfpacht!
4. Hoeveel huur blijft er netto over voor rente (en aflossing)?
5. Netto huur / totale investering = xxxx % (in de regel ca 3,5 tot 4%)
6. Gemiddelde financieringslast (rente en eventuele aflossingen) dient daar in de buurt te liggen, effect van huurindexatie
7. Cruciaal is dus de financieringsmix van bank, leden, crowd en fondsen, de PIZZA
8. Wees duidelijk, volledig en transparant over de risico's van de waterval van zekerheden en rentebetalingen. Allen zitten achter de bank en SVn fonds en zijn dus niet zeker van rente en aflossing! Dit toetst de bank!

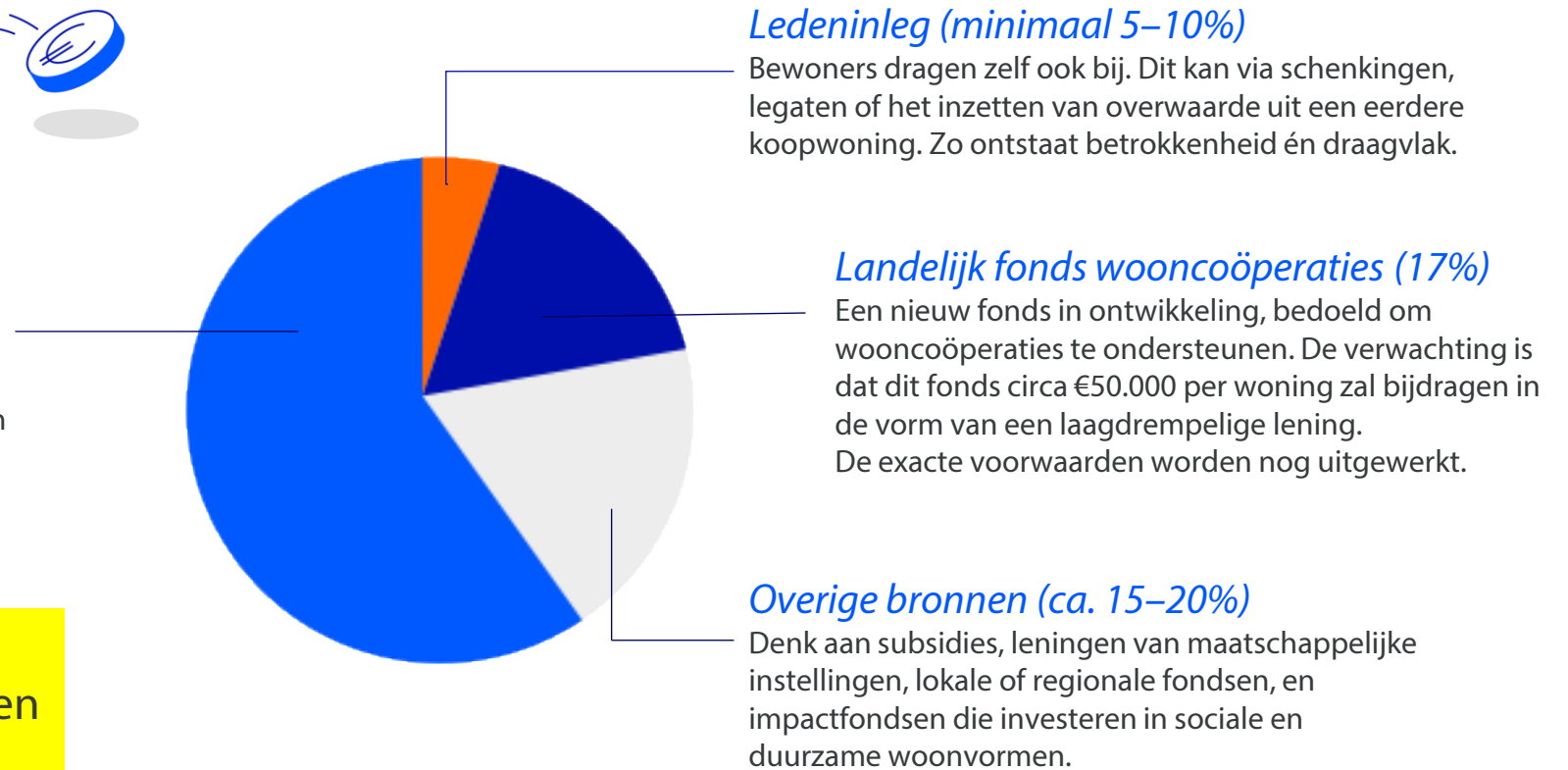
Financieren? Hoe werkt dat eigenlijk



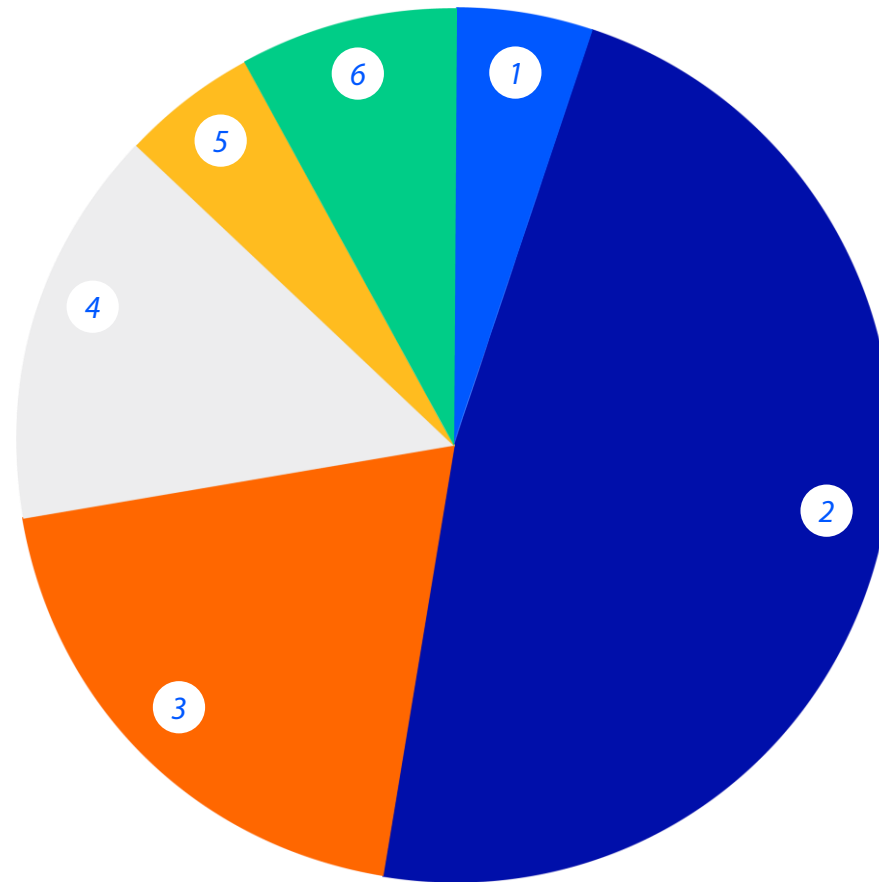
Bancaire lening (60 tot 70%)

De grootste financieringsbron is vaak een bancaire lening. Meestal wordt 60% van de waarde (Loan-to-Value) gefinancierd via een aflossingsvrije lening, om de maandlasten laag te houden.

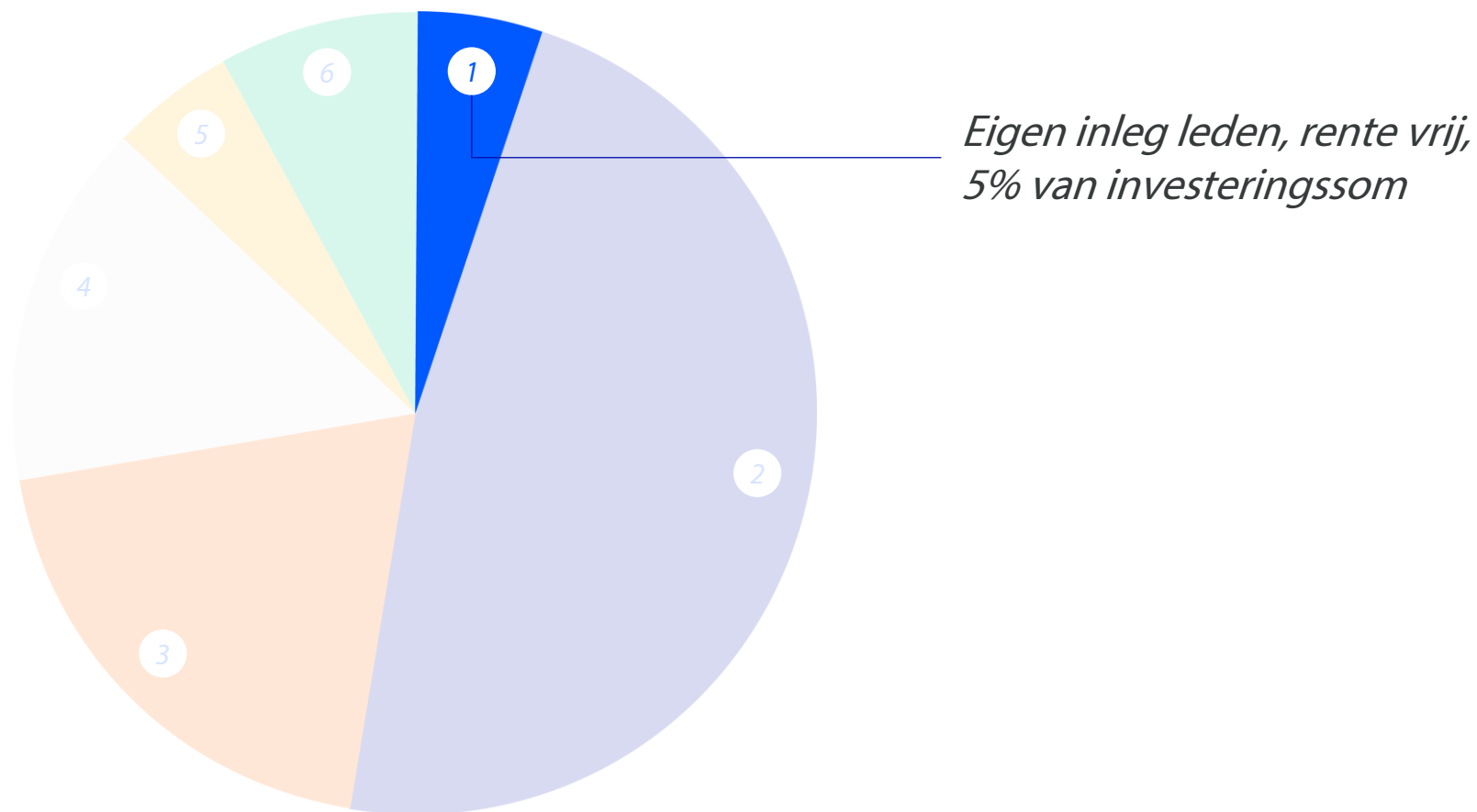
Stijgende rente
Stijgende bouwkosten
% lening daalt!!



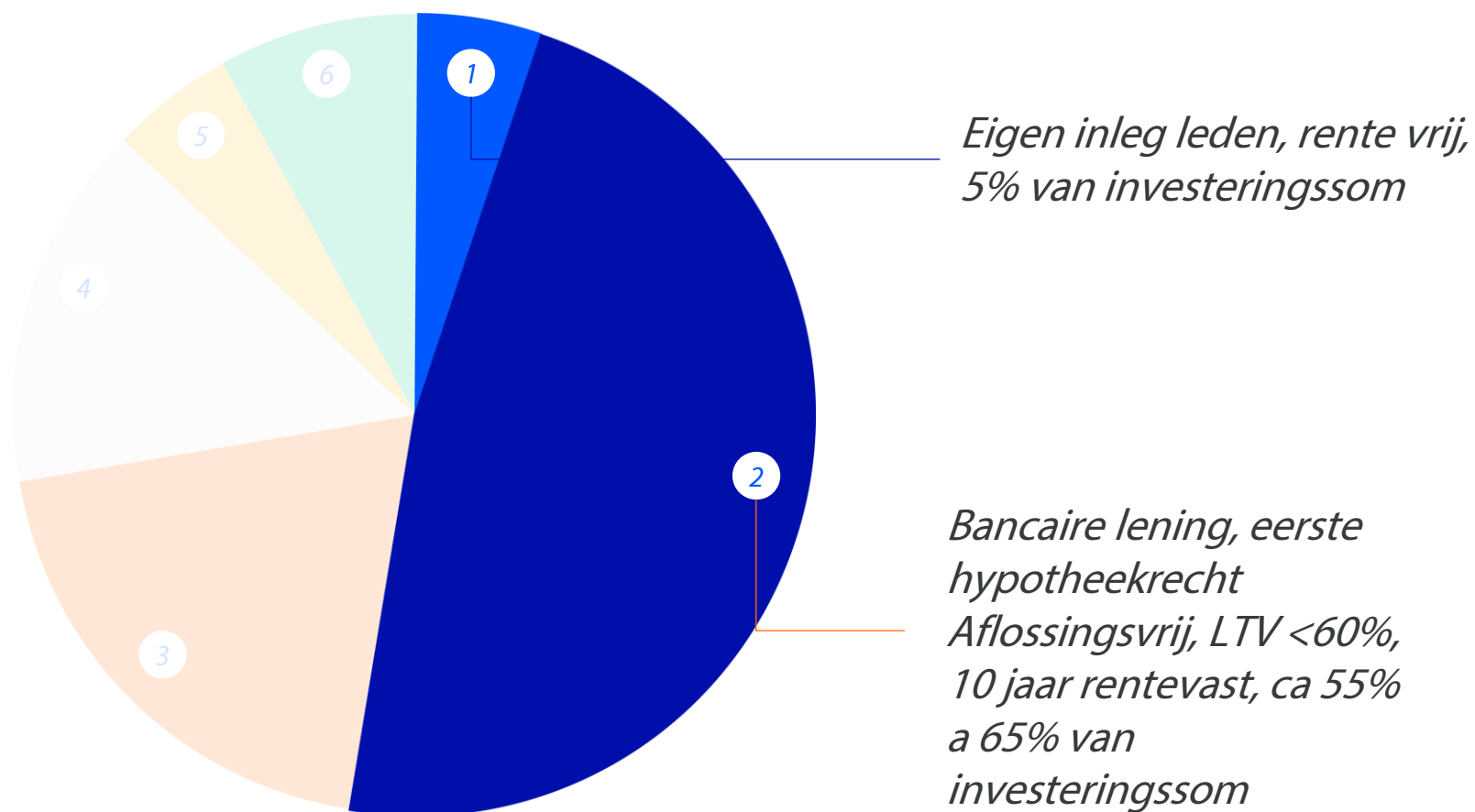
Opbouw financieringsmix



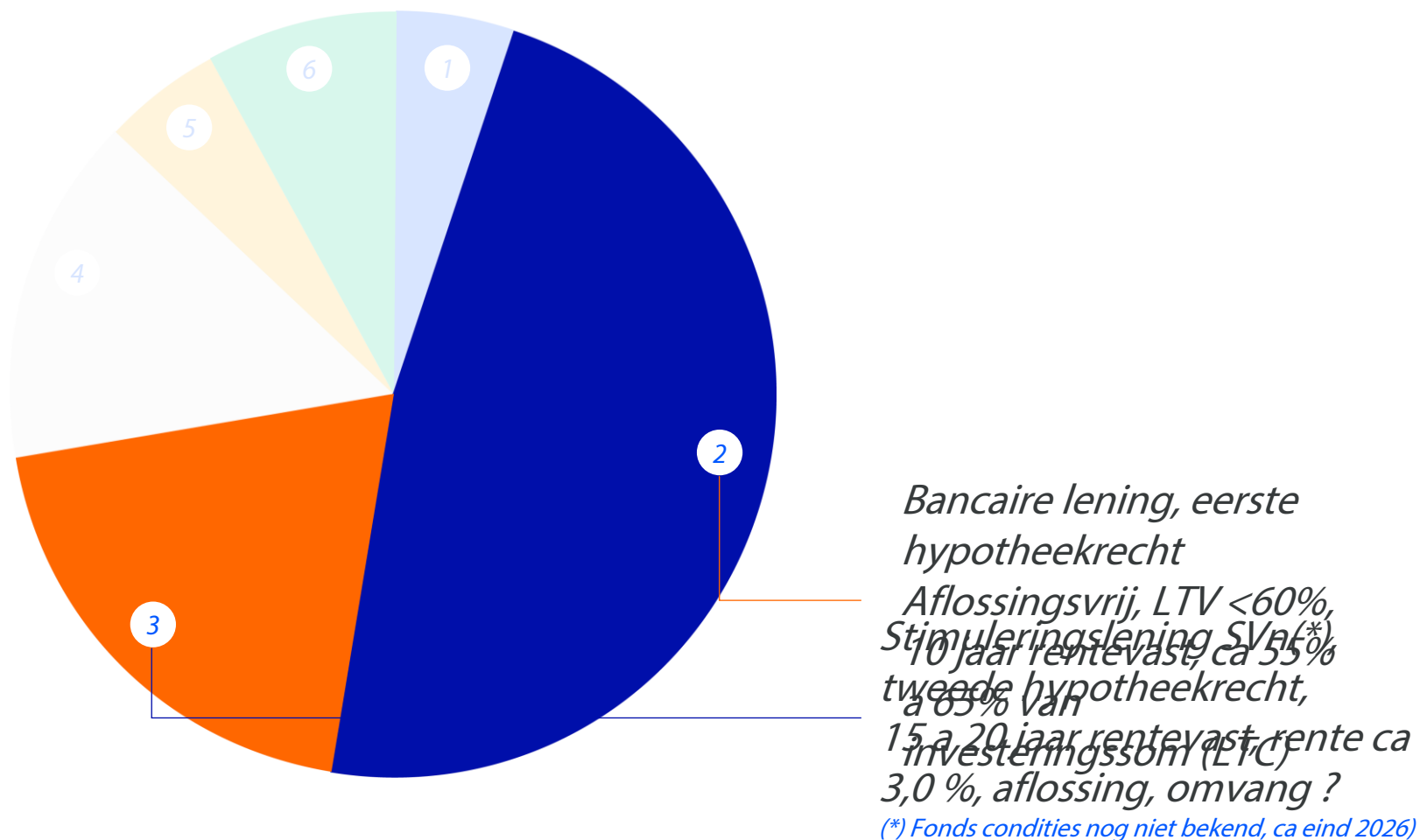
Opbouw financieringsmix



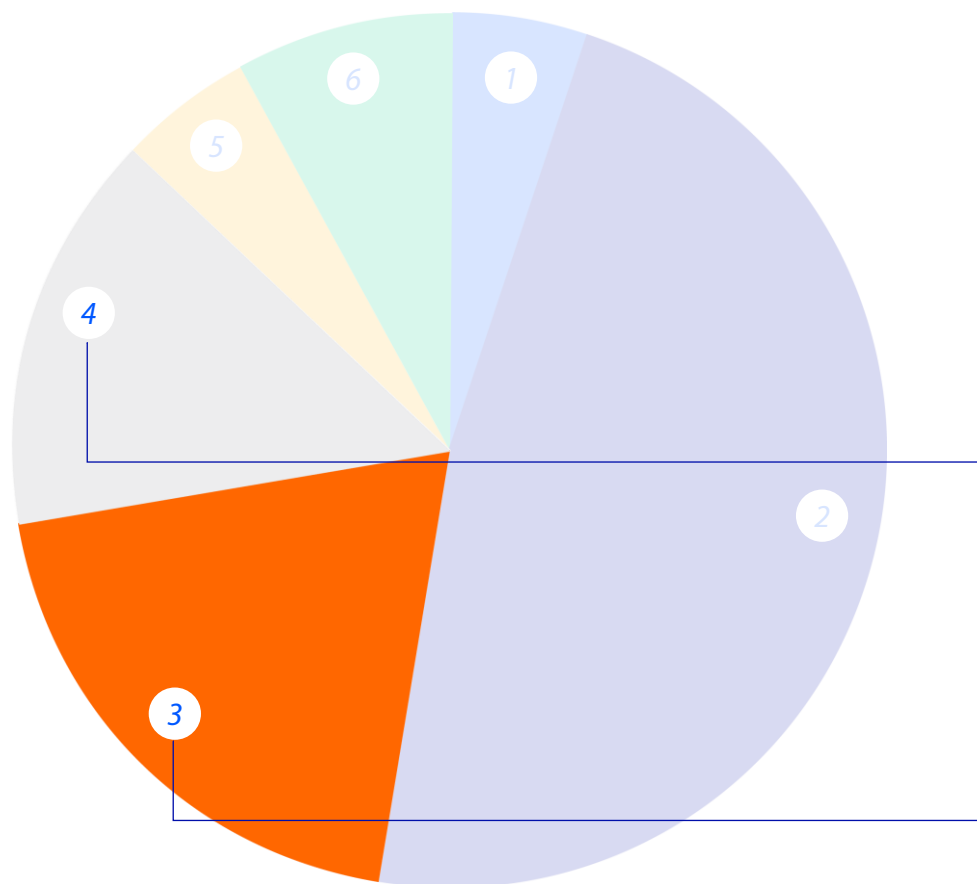
Opbouw financieringsmix



Opbouw financieringsmix



Opbouw financieringsmix



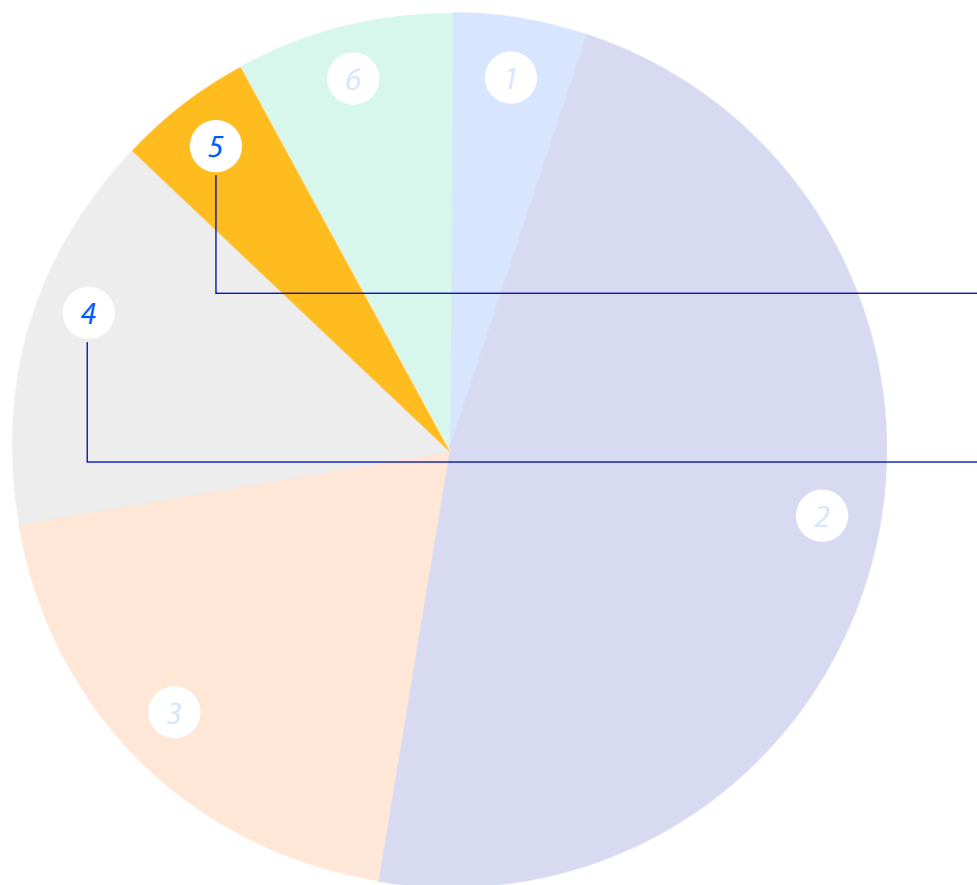
Onderhandse geldleningen, achtergesteld, leden, rente dragend, rente ca 3%

Stimuleringslening SVn(), tweede hypotheekrecht, 15 a 20 jaar rentevast, rente ca 3 %, aflossing, omvang ?*

() Fonds condities nog niet bekend, ca eind 2026)*



Opbouw financieringsmix

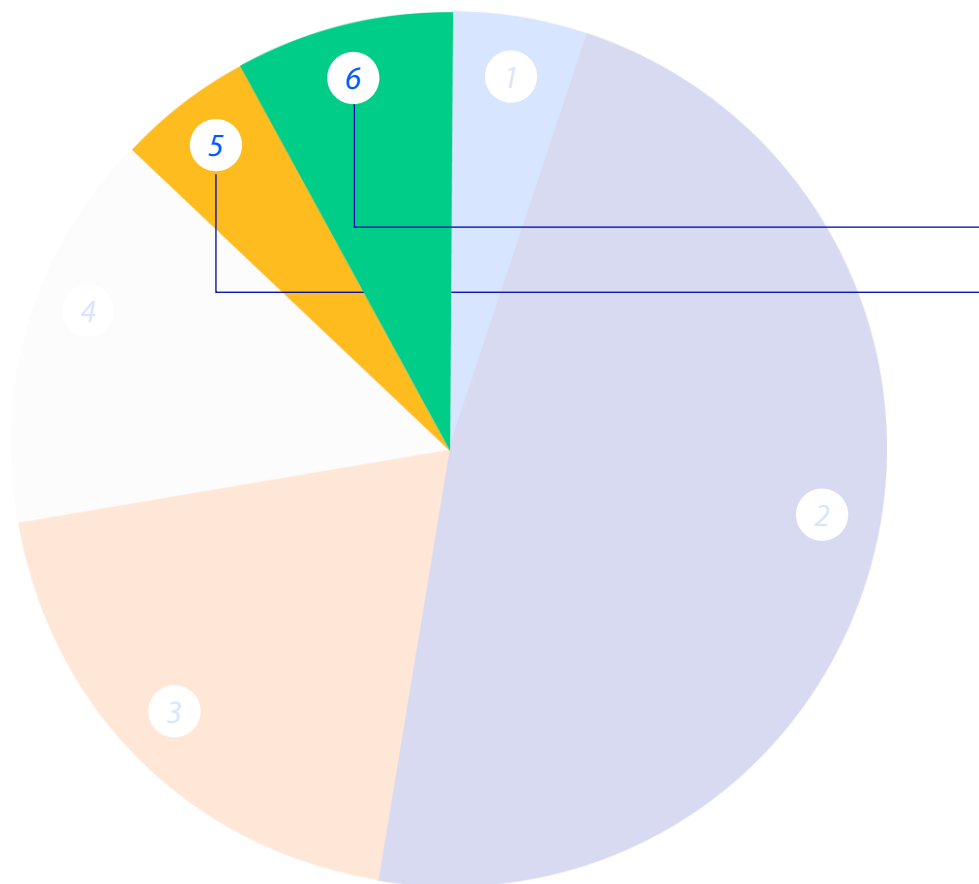


Katalys ea fondsen (denk aan toekomstig solidariteitsfonds), max 10 of 15 jaar, rente ca 3%, bullet aflossing

Onderhandse geldleningen, achtergesteld, leden, rente dragend, rente ca 3%



Opbouw financieringsmix



*Rabobank Impact
foundation, 15 jaar rentevast,
Katalys ea fondsen,
bullet en premie, rente 2,5 %
max 10 jaar, rente
tot 3 % % (Minimaal € 2 mio)
ca 3%, bullet aflossing*



[illegible]

Wie is Katalys?

Katalys is een foundation

Zij versterkt bewonersgroepen die zich inzetten voor een betere, groenere, gezondere buurt



Ondersteuning door ervaren adviseurs (vrijwilligers)



Workshops en uitdagende programma's, o.a. Kern met Pit



Langdurig & op maat betrokken



Maatschappelijke financiering



Sterke netwerken: regionaal en nationaal



Expertise van Arcadis en Dirkszager

Vele soorten initiatieven

Combinaties

- Wonen
- Ontmoeting
- Zorg
- Short stay
- Religie
- Land en tuinbouw
- Cultuur

Geloven in de kracht van lokale gemeenschappen



Wooncoöperaties (14)

Amsterdam

De Nieuwe Meent
De Bundel
Eureka
Akropolis
Torteltuin
Zwaluwnestje
Woonwolk
Stroom
De Bonte Hulst

Nijmegen

De Grote Broek

Berg en Dal

Ooi Ooi Ooi

Utrecht

Hommeldorp

Almere

Almere Binnenhaven

Peel en Maas (Maasbree)

Leef & Groeihoeve

Andere woonvormen (12)

Amsterdam

Lang Leven Osdorperhof

Westerwolde

Land van Aine
Eitens Hofje

Venray

Neve de Meister
Regina Pacis
Sint Anthonuishof

Gouda

Weilandklooster

Kampen

8ste Werk

Berkelland

Stg. Halfweg

Westerveld

Stichting Onderdak

Tilburg

Butterfly Effect

Centraal voor staat sterke gemeenschap

Wooncoöperatie

(huur)



Belangrijk:

- Van, voor en door de lokale gemeenschap;
- Lokaal eigenaarschap, nu en in de toekomst.
- Betaalbaar voor brede doelgroep

Stichting /dorpsinitiatief

(huur en koop onder voorwaarden)

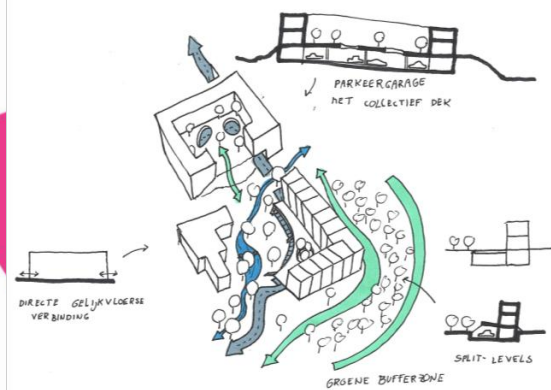


Advies



Financiering





- a) ik wil ruimer wonen
- b) ik wil meer ruimte om het huis (bijv. grotere tuin)
- c) ik wil kleiner wonen
- d) ik wil minder ruimte om het huis (bijv. kleinere tuin)
- e) ik zoek een beter onderhouden woning
- f) ik zoek een energiezuinigere woning

Financieringsmogelijkheden

Achtergestelde lening

- Geldt als eigen vermogen voor de bank
- Tot €300.000
- 3,1 % 'prijspeil' 2026
- Rente betaalbaar per kwartaal
- Aflossing na 10 jaar

Garantie op onvoorzien

- Zorgt voor een lagere financieringsbehoefte
- Tot €500.000
- Gebruik resulteert in een lening
- 3,1 % 'prijspeil' 2026
- Rente wordt opgerold
- Aflossing na 10 jaar

Overbruggingslening

- Faciliteert gebruik inzet vermogen leden (bijv overwaarde huizen)
- Tot €350.000
- Lening wordt afgelost na voltooiing bouw
- 3,1 % 'prijspeil' 2026
- Rente per kwartaal

Financiering planproces

- Maakt de inzet van professionals mogelijk in voortraject
- Bedrag nog niet bepaald
- Lening wordt afgelost bij start realisatiefase
- 3,1 % 'prijspeil' 2026
- Rente per kwartaal
- Gemeentegarantie

Over Rabo Impact Foundation

Transities Investeerbaar Maken

De samenleving heeft het nodig. De markt kan het nog niet voldoende financieren. Rabo Impact Foundation helpt de kloof te overbruggen.

Waarom RIF bestaat

Enkele van de grootste maatschappelijke uitdagingen bevinden zich in een te vroege fase, zijn te risicovol of te complex voor reguliere financiering.

RIF overbruggt de kloof en versnelt de transitie die er toe doen.

MOGELIJK MAKEN

Oplossingen financieren wanneer anderen dat niet kunnen. RIF is

MOBILISEREN

Kapitaal en partners samenbrengen. RIF werkt katalytisch.

TRANSFORMEREN

Markten en ecosystemen bouwen. RIF brengt systeemverandering

Hoe RIF ondersteunt:

Donaties | Leningen | Eigen Vermogen > Hoge Risico's / Ontoereikend Rendement

Waar RIF zich op richt:

Betaalbare & Collectieve huisvesting | Preventieve Gezondheidszorg | Duurzame Landbouw | Natuurherstel & Herbebossing | Duurzame Infrastructuur

Rabobank

Eerste stappen met wooncoöperaties

Eureka!



De Torteltuין



*Wat doet Rabobank
om wooncoöperaties
te ondersteunen?*



*Ontwikkelbijdrage:
maximaal
25.000 euro*



*Delen van netwerk,
kennis & ervaring*

*Financierings-
oplossingen*



*Risico's afdekken &
betaalverkeer*

*De betekenisvolle
coöperatie*



Meer informatie? Neem een
kijkje op de website:



Doe je mee? bouw mee aan de woonvorm van de toekomst.

Meer informatie?

✉ Wooncooperaties@rabobank.nl

✉ Info@Katalys.nl

Rabobank