

---

## Cooplink | Kennisdeelsessie Collectieve Financiering

Woensdag 27 januari 2021 | 19.30-21.00 uur

100 deelnemers

---

### Wat is collectieve financiering? | door Cooplink: Clemens Mol

- Bij collectieve financiering neemt de wooncoöperatie (en dus niet de bewoner) een hypotheek. De hoogte van de hypotheek wordt bepaald op basis van de cashflow ofwel de verwachte huurinkomsten (en dus niet het inkomen van de leden). De wooncoöperatie is als rechtspersoon verantwoordelijk voor de financiering. De leden van de coöperatie betalen huur waaruit de hypotheek wordt betaald.
- Collectieve financiering is een zakelijke financiering.

### Voordeel

- Gezamenlijke verantwoordelijkheid.
- Betaalbare woningen ook in de toekomst. (Bij verhuizing wordt het pand niet verkocht tegen steeds hogere woningprijzen, maar kunnen nieuwe bewoners tegen normale huurprijsstijgingen instappen).
- Je kiest samen de medebewoners en dat kunnen ook mensen zijn die geen hypotheek kunnen krijgen (zoals beginnende ZZP'ers).

### Knelpunten

- Een bancaire lening gaat maar tot 70 à 80% van het benodigd bedrag. Het resterende deel moet dus zelf geregeld worden.
- Veel banken zijn huiverig, er is (nog) geen standaardprocedure en er is onbekendheid met een dergelijke rechtspersoon. Dat resulteert vaak in een lang traject.
- Er is geen voorfinanciering mogelijk. De bank financiert pas wanneer je gaat bouwen.

### Hoeveel kan je lenen?

- $\text{Netto cashflow (=huuropbrengst-exploitatielasten)/financieringsobligo} = 6\% \text{ of hoger}$   
*Obligo = daadwerkelijke lening*
- Percentage wordt in de loop van de tijd gunstiger
- LTV = *loan-to-value* (ongeveer 75%)

### Aan wie leent de bank?

- Wie is de *ubo* (*ultimate beneficial owner*)? Wie is het bestuur? (Vanwege de Wet ter voorkoming van witwassen en financiering van terrorisme moeten ze veel vragen stellen.)
- Als er sprake is van crowdfunding moet de bank allerlei vragen stellen, vanwege de Wet voorkoming en financiering van terrorisme
- Risico inschatting is vaak hoger



## Vragen en antwoorden vanuit de chat:

1. **Q:** Kunnen mensen ook uit eigen vermogen (door verkoop eigen woning) meefinancieren?  
**A:** Ja, de eigen inbreng door de coöperatie kan afkomstig zijn van de leden. De coöperatie moet dan onderling regelen of daar voorwaarden aan zitten.
2. **Q:** Kunnen leden ook verschillend inleggen?  
**A:** Ja, het gaat erom dat de wooncoöperatie als geheel de 30% bij elkaar krijgt
3. **Q:** Waar zijn regels omtrent crowd-lending te vinden?  
**A:** Hier valt al veel te vinden: [https://www.cooplink.nl/wiki/Crowdfunding\\_van\\_vastgoed](https://www.cooplink.nl/wiki/Crowdfunding_van_vastgoed)
4. **Q:** Vragen banken vaak om extra zekerheid via hoofdelijke aansprakelijkheid?  
**A:** Hoofdelijke aansprakelijkheid geldt alleen bij de rechtsvorm coöperatie, mits de aansprakelijkheid zo statutair is geregeld.



## **Ecodorp Boekel** | door Wouter Harperink en Ad Vlems

### Duurzame nieuwbouw door een grote groep

Er was 10 miljoen nodig voor het project. Dit is als volgt gefinancierd:

- € 600.000 door verkoop van certificaten vanaf 300 euro (crowdfunding).  
Deze certificaten hebben een looptijd van 5-10 jaar. De meest gekozen beloning hierbij is 2% rente op jaarbasis. Andere beloningen: vermelding op de website of een overnachting in een boomhut of eeuwige dank. Certificaten zijn overdraagbaar in overleg. Netwerk is belangrijk en begin tijdig!
- € 4.469.000 hypothecaire lening door GLS Bank o.b.v. huurinkomsten
- € 2,5 miljoen Europese subsidie
- € 1,2 miljoen van de provincie  
**Tip:** Ga vooral kijken bij de provincie, die is van de langetermijnvisie bijvoorbeeld op het gebied van duurzaamheid en seniorenwoningen
- Subsidie van Kunstloc (€ 50.000)
- Subsidiebureau Innovencio heeft Boekel geholpen de grote klap binnen te halen van € 2,5 miljoen. Ze werken op basis van *no cure no pay* en halen 90% van de aanvragen binnen.

- Subsidie OPZuid is gericht op duurzame innovaties, daarvan betaalt Boekel onder meer het basalt-accuverwarmingssysteem en het gelijkstroomnetwerk.
- Inleggeld € 5.000 per lid. Dat is een achtergestelde lening. Bij verhuizing wordt die binnen twee jaar terugbetaald.

De financiële organisatie is als volgt: al het vermogen zit in de vastgoedvereniging, die zorgt ervoor dat de gebouwen tot in de eeuwigheid in deze staat blijven staan. Leden van de vastgoedvereniging zijn:

1. De bewonersvereniging, zij nemen het grootste deel van de beslissingen in de vastgoedvereniging,
2. Vrijkoop, de overkoepelende organisatie van woonverenigingen; zij zijn het controlerend lid, zij zorgen ervoor dat Ecodorp Boekel nooit de huizen kan verkopen.

Deze manier van organiseren heeft Boekel gekopieerd van het Duitse Miethäuser Syndikat. Deze structuur is makkelijk te kopiëren voor nieuwe groepen.



## Vragen, antwoorden en tips vanuit de chat:

1. **Q:** Hoe is crowdfunding i.v.m. Wwft (Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme) bij jullie geregeld?  
**A:** We hebben een image van de AFM op onze certificatenactiepagina's gezet en dat is voldoende.
2. **Q:** Dit klinkt als een fulltimebaan om te regelen, klopt dat?  
**A:** Het kost wel een heleboel tijd om de subsidie te regelen.
3. **Tip:** OP Zuid is 1 van de 4 regionaal verdeelde EU-fondsen voor regionale ontwikkeling. Daaronder zitten per regio andere programma's. Kijk vooral onder EFRO en jouw regio (noord, zuid, west, oost).
4. **Q:** Voor een kleiner project (8-12 eenheden) is het dan haalbaar om het op de "Boekel" manier te doen?  
**A:** Dat is zeker mogelijk
5. **Q:** Welke website voor certificaten gebruikt Ecodorp Boekel?  
**A:** We gebruikten een eenvoudige form plugin op de website voor de crowdfunding.



6. Q: Wat gebeurt er met de cashflow als de hypotheek is afgelost?

A: Het VrijCoop-model dat wij als ecodorp hanteren betekent dat de huurinkomsten gewoon blijven doorlopen, ook als de hypotheek afgelost is. Met het geld wat dan 'te veel' in de vereniging wordt opgebouwd worden dan leningen verstrekt aan nieuwe wooninitiatieven. Zie voor meer info hierover [www.vrijcoop.org](http://www.vrijcoop.org)



## Wooncoöperatie Centraal Wonen Het Punt | door Jeanet Bok

### Aankoop pand van een woningbouwcorporatie

- Bestaat sinds 1985, met 46 huishoudens in 45 huizen en 1 projecthuis en gemeenschappelijke ruimten (in Wageningen).
- CW Het Punt huurt van de Woningstichting
  - Door strenge inkomensgrenzen is CW Het Punt niet meer toegankelijk voor iedereen
  - Huren stijgen snel
  - Geen zeggenschap over beheer, investeringen in duurzaamheid en Woningtoewijzing CW Het Punt vond het dus tijd voor verandering. Die verandering vonden ze in het oprichten van een wooncoöperatie en ze zijn in onderhandeling over de aankoop van het complex.
- De Woningstichting heeft als vraagprijs de waarde in verhuurde staat, dat is maar 65% van de taxatiewaarde.
- De voorbereidingskosten worden gefinancierd via subsidies van de provincie en van BZK.
- Ze moesten van de Woningstichting drie offertes neerleggen van banken. GLS Bank en de Rabobank hebben een aanbod gedaan. Triodos trok zich terug. De aanbiedingen verschillen nogal in hoogte (8 ton verschil) en in voorwaarden. De Rabobank vraagt minder inbreng van eigen vermogen maar daar kan CW Het Punt minder lenen.
- CW Het Punt is in overleg met de Woningstichting, BZK en de gemeente over alternatieve mogelijkheden voor inbreng Eigen Vermogen.

### Vraag vanuit de chat:

1. Q: Hoe reageerde de Woonstichting op het plan tot aankoop?

A: Heel positief, het doel in hun jaarplan was het project te verkopen. CW Het Punt is administratief lastig voor hen.



