
Cooplink | Kennisdeelsessie Collectieve Financiering

Woensdag 27 oktober 2021 | 19.30-21.00 uur

45 deelnemers

Deze avond duiken we in de ins & outs van collectieve financiering. Hoe regel je dat eigenlijk als groep? Bij welke banken kun je aankloppen? Hoeveel kun je lenen? Welke fondsen kunnen iets voor jou betekenen? Zijn er alternatieven? Laat je inspireren!

Clemens Mol, één van de *founding fathers* van Cooplink, geeft een inleiding over collectieve financiering. Hoe werkt het, wat zijn mogelijkheden, waar liggen je kansen? Daarna vertellen Bajesdorp (nieuwbouw) en de Leef en Groeihoeve (overname bestaande bouw) over hoe zij hun financiering hebben geregeld en welke keuzes ze hebben gemaakt.

Spontane introductie

René van de Rabobank is aangesloten uit interesse. De Rabobank wil wooncoöperaties gaan financieren, wel gefaseerd: eerst coöperaties en daarna verenigingen, volgens de eisen van de toezichhouder. Daarvoor zijn zij bezig de juridische randvoorwaarden scherp te stellen.

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.
- Je kiest samen de medebewoners en dat kunnen ook mensen zijn die geen hypotheek kunnen krijgen (zoals beginnende ZZP'ers).
- Ook toegankelijk voor mensen die geen koophuis willen of kunnen betalen (uiteindelijk moet je wel huur betalen).
- De woning is ook voor toekomstige bewoners betaalbaar.
- 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).
- 'Not for profit'

Knelpunten

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

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 moet de bank veel vragen stellen.
- Risico inschatting - en daarmee ook de rente - is vaak hoger
- Banken denken in *risico's* waar initiatieven in *kansen* denken.

Praktische oplossingen

Fonds

- [Stimuleringsregeling Wonen en zorg](#)
- [Restauratiefonds voor monumenten](#)
- Check vooral de gemeentelijke en provinciale regelingen, bijvoorbeeld ook de duurzaamheidssubsidies.
 - Amsterdam kent bijv een [Subsidie Duurzame Zelfbouw](#) en [duurzaamheidsfonds](#).
 - [Amsterdams Leenfonds voor Wooncoöperaties](#): Amsterdam heeft een gemeentelijk leenfonds om per woning 50.000 te lenen. (25.000 ontwikkeling en 25.000 bouw/financiering). Deze regeling wordt uitgevoerd door SVN (landelijke organisatie). Staat jouw gemeente of provincie open voor een vergelijkbare regeling? SVN kan je daarbij helpen.

Crowdfunding of crowdlending

- Crowdfunding zoals bij Ecodorp Boekel, De Warren, Bajesdorp. Dit staat onder toezicht van de Autoriteit financiële markten en de Nederlandse Bank. Wie is de ubo (ultimate beneficial owner)?

Eigen middelen

- Eigen inleg naast de hypotheek
- Maak afspraken over terugbetaling bij verhuizing
- Een hoog bedrag ben je sneller klaar, maar een laag bedrag is toegankelijker.

Hypotheek

- Rabobank
- GLS
- Triodos

Mengen huur/koop

- Vraag je af waarom je voor het één kiest en niet voor het ander. Waarom koopt of huurt niet iedereen in de groep. Ben je het wel met elkaar eens?
- In een Vve/collectief is mengen vaak lastig. Een huurinitiatief kan natuurlijk ook samen met een koopinitiatief een kavel ontwikkelen.

Rendement/grootte

- Bouwen is duur. Kopen is duur. Een wooncoöperatie is non profit. Je zult met gemeenten en fondsen gesprekken moeten voeren.
- Bijna altijd is een op de wooncoöperatie afgestemde grondprijs nodig.
- Het idee dat je geld overhoudt, is eigenlijk nooit aan de orde.

Pensioen

- Met een wooncoöperatie kun je voor lange duur je vaste lasten bepalen. Daar zit de zekerheid in.
- Scheid discussies over inkomen/pensioen van de stenen. Kans op discontinuïteit/ruzie wordt daardoor alleen maar groter.

Vragen en antwoorden live en in de chat:

- Q: wij overwegen gezamenlijk een Voorzieningshart te ontwikkelen en te exploiteren. Zijn er precedentes m.b.t. collectieve financiering?
Antwoord live: Dit verhaal richt zich op wonen evt. gecombineerd met werk. Voor puur bedrijfsmatig veranderen de ratio's van financiering.
- Eva | Stroom: Vraag over de eigen inleg: is dat onvermijdelijk? Gek gegeven als je insteek is tot je dood te blijven wonen. Dan gaat niet op: je krijgt het weer terug bij vertrek (ja tja, als uitvaartbekostiging; heb je geen uitvaartverzekering meer nodig ;))
- Peter Bakker - Boschgaard, Cooplink: Eva, als het een lening is krijg je het in de loop van de tijd terug.
- Eva | Stroom: Peter, ja dan wel, maar iig in Amsterdam wordt er veelal van uitgegaan dat het niet per sé een lening *mag* (?) zijn.
- Peter Bakker - Boschgaard, Cooplink: Eva, van wie zou dat niet mogen?
- Eva | Stroom: Dat is een vraag waarop ik juist graag antwoord krijg, weet ik ook niet - Clemens/Cooplink?
- Wouter | De Leef en Groei Hoeve: @eva, bij Bajesdorp, Ecodorp Boekel en De Leef en groei hoeve is de lening een renteloze, achtergestelde lening. Je legt dus bijvoorbeeld €5000 per persoon in, je krijgt hier geen rente over zolang je lid bent en er woont. Als je vertrekt krijg je de €5000 weer terug
- Eva | Stroom: Maar wat dus juist als je niet vertrekt.
- Martijn | Stroom: Wij kregen mee dat aan het fonds van gemeente Amsterdam een eis was verbonden van minimaal 5% eigen inleg door de leden. Klopt dat? Dat is namelijk een fors bedrag. Dan zit je al snel aan de 15.000 euro per lid.
- Arthur | Bajesdorp: Ik dacht maximaal 5%
- Martin | Bajesdorp: het is wel minimaal 5% in Amsterdam en dat is inderdaad een forse eis
- Martin | Bajesdorp: @Eva: bij ons is het maar ca. 3% echt eigen inleg. We hebben wel een subsidie voor de kunstenaarsateliers
- Antwoord live: Eigen inleg is niet verplicht. Je moet het resterende bedrag wel financieren, als je daar andere middelen voor vindt, mag dat ook. De Rabobank is overigens in discussie om verder te gaan dan 70 à 80% financiering.
- Christoffel Klap | Ons Doel: wat bedoel je René Rabobank met glazen plafond?
- René Rabobank: @Christoffel. Momenteel zitten wij op maximaal 70% financiering van de totale investering. Door het verhogen van de maximale lening neemt de aflossingsdruk toe. Dit heeft een negatief effect op de betaalbaarheid. Als Rabobank zien we het belang van het verhogen en ook het doel/nut hiervan, maar tegelijk gaat dit in tegen ons betaalbaarheidsnormen.
- Samara: gaat de huur gaandeweg omlaag omdat de hypotheek wordt afbetaald? Dat is afhankelijk van de reserveringen die je doet om je overige lasten te betalen zoals onderhoud, comfortverbetering e.d..
- Pascale | Klein Groenrijk: Kun je met een wooncoöperatie ook gebruiken voor financiering van gemeenschappelijke gebouwen? En is het verhuren van woningen een voorwaarde om überhaupt een wooncoöperatie te kunnen zijn?

- Jan Dirk en Divya | Woonwerk Babylon: Is een wooncoöperatie ook mogelijk met gedeeltelijk koop en sociale huur en hogere huur... of koop en sociale huur
- Peter Bakker - Boschgaard, Cooplink: Jan Dirk, waarom lenen toekomstige bewoners met vermogen niet aan de wooncoöperatie? Op die manier kun je makkelijker de rest van een bank lenen.
- Wouter | De Leef en Groei Hoeve: @Jan Dirk, alles is mogelijk, maar zoals Clemens al aangaf in zijn presentatie, is dit geen makkelijke constructie. Banken die het huur stuk zouden gaan financieren staan hier niet positief tegenover. Vraag je af waarom je zo'n constructie zou willen
- Martin | Bajesdorp: Jan Dirk: mengen van sociale en duurdere huur is geen probleem. Maar vraag je af of de leden met de koopwoningen wel echt lid van de coöperatie zijn? Zij hebben de optie om individueel te verkopen, de huurders niet.
- Frank | De Wereldbuur: Wij zijn van plan om de inleg van een aantal mensen via een stichting in te brengen in de Wooncoop. Is daar ervaring mee?

Bajesdorp | door Martin Kaffarnik en Arthur Kneepkens

Grond in erfpacht

- De grond op de locatie was voor ons te duur om direct te kopen
- Vrij unieke oplossing: Onderhandelingen met gemeente hebben ertoe geleid dat deze de grond voor ons ging aankopen en in erfpacht uitgeven.
- Betaling via erfpachtcanon over 50 jaar.
- Wel BTW betalen over bouwrijpe grond bij afsluiten erfpacht (overdrachtsbelasting in het geval van een bestaand gebouw)
- Erfpacht is wel gebonden aan condities door de gemeente met gevolgen voor maximale huurhoogtes en beperktere mogelijkheden in de selectie bewoners en gebruikers

Eigen inleg door de leden

- Is meestal nodig voor de financiering van de planfase (architect en adviseurs). Bank financiert deze kosten niet.
- Dit laat zien dat je serieus bent en ook zelf risico neemt.
- Meer eigen inleg maakt financiering door bank makkelijker (minder risico voor de bank)
- Afweging maken tussen over genoeg eigen middelen beschikken en geen onnodig hoge drempel voor leden opleggen
- Uitkomst bij ons: €5.000 pp met optie voor solidair meer of minder inbrengen.

Subsidies

- Deze zijn vooral beschikbaar op gebied van duurzaamheidsmaatregelen.
- Hoge ambities op dat gebied nodig om echt geld binnen te halen dat een verschil maakt
- Is ons niet echt gelukt – nodige maatregelen vaak duurder dan het binnenkomende subsidiebedrag
- In ons geval wel subsidies voor de kunstenaarsateliers via Bureau Broedplaatsen Amsterdam

Subsidies voor de planfase kun je vaak via de provincie krijgen. Kijk op de website van je eigen provincie, oa provincie Limburg, Noord-Brabant en Gelderland hebben zo'n soort subsidie

Bank/ hypotheek

- Benader meerdere banken.
- Kom met een heldere business case (denk aan huurinkomsten, onderhoud, beheer etc)
- GLS
 - Duitse bank met veel ervaring met coöperatieven en hun processen
 - annuïtair, goede rente, aflossing binnen 30 jaar
 - financiert tot 65-70% van de totale investeringsom
- Rabobank is nu bezig met het opstarten van een nieuw product voor wooncoöperaties
 - lineair met wat hogere rente maar lagere aflossing per jaar
 - financiert tot 80% LTV (*loan-to-value*) – waardebeoordeling volgens taxatie
 - langere looptijd maakt het makkelijker in de beginjaren
 - langer te bedienen krediet maakt heronderhandelen over verlenging nodig
 - je betaalt over de levensduur van het project flink meer aan rente

Stimuleringsfonds wooncoöperaties Amsterdam

- Nieuw instrument door de gemeente Amsterdam
- Rente is in lijn met de GLS bank
- Aflossing is gebaseerd op 30 jaar looptijd annuïtair
- Looptijd is wel 15 jaar, daarna is herfinanciering nodig.
- Bestaat uit 2 onderdelen:
 - Lening voor de planfase max € 15.000 per woning
 - Lening voor de bouwphase max € 35.000 per woning

Crowdlending – obligaties

- Kies voor een realistisch streefbedrag
- Wie is je doelgroep – familie, vrienden, netwerk
- Sluit hierbij aan op je idealen
- Kies voor een hierbij passende, wel betaalbare maar toch aantrekkelijke rente en looptijd
- Zoek alles uit over de juridische randvoorwaarden
- Schrijf een helder obligatiereglement
- Doe een melding bij de AFM
- Wees creatief met je campagne

Filmpjes

- De VrijKoop van Bajesdorp: <https://www.youtube.com/watch?v=ZlYGdxbea3w> (1:58)
- Testimonial van obligatiekoper: <https://youtu.be/c1La0D9tYw4> (0:48)
- Permoment 3-partijen-overeenkomst, , https://youtu.be/Y--m_N-7Tm8 (1:17)

Tip

- Start met een fluistercampagne bij dierbaren.

Chat:

- Christoffel Klap/Ons Doel: geweldig filmpje. Zijn er nog obligaties te koop?
- Martin | Bajesdorp : ja, op vrijkoop.bajesdorp.nl

Financiering van De Leef en Groei Hoeve | Wouter Harperink

wouter@leefengroeihoeve.nl

Bestaand object

Daarbij zijn van belang:

De groep

- Schrijf een concreet projectplan!
- Ben je een rechtspersoon?
- Heb je een netwerk?
- Heb je financiële middelen?

De gemeente:

- Wat mag op de locatie (zie o.a. ruimtelijkeplannen.nl) Zij zijn via de makelaar met de gemeente in gesprek gekomen.
- Moet er een bestemmingsplanwijziging komen?
- Bouwvergunning procedure duurt minimaal 3 maanden.

Bank:

- Wat kun je financieren?
- Stappen pas in als er zekerheid is, lange procedure.

Aankoop- en bouwfase

Project is opgesplitst in 2 fasen:

Aankoopfase

- Aankopen d.m.v. crowdfunding
- Afspraak met verkoper om gefaseerd te betalen
- Rente betalen uit huurinkomsten van de zes tijdelijke woningen
- Hart&Ziel huisjes voor maximaal 6 maanden bewoning (in bouwfase resteren 4 H&Z huisjes)

Bouwfase

- GLS financiert als bouwvergunning rond is start

Crowdfunding

- Moet komen uit je warme netwerk.
- Ga voor netwerk multipliers (ambassadeurs): geen 3% rente, maar zelf 1,5% en 1,5% aan andere doelen, waardoor de actie veel bekendheid kreeg.
- Neem blokkades weg bij jezelf en bij de groep. Je moet zelf tot in je tenen voelen dat het project het waard is. Iedereen moet iedereen bellen en vragen om te investeren.
- In aankoopfase bied je een korte looptijd (max 2 jaar), zo hoog mogelijke rente (3%)
- Arthur|Bajesdorp tip : Roep ook hulp in. Wij hebben ook bij de campagne veel hulp gekregen van professionals, vaak waren wij hun hobby/activisme, omdat ze het ons zo gunnen.

Financiering GLS

- 75% van de huurinkomsten naar rente en aflossing (alle leningen, ook van je crowdfunding).
- Reken met marktconforme huurprijzen. (20€/m2/maand in Amsterdam, €12 op platteland)
- GLS financiert maximaal 75% van de projectbegroting.
- Eerste jaar moet overschot hebben van €5000
- Crowdfunding met minimale rente van 2% en aflossing 2% en een looptijd van minimaal 10 jaar.
- Alle financiering moet binnen zijn voor de GLS instapt. De GLS stapt als laatste in.

- René Rabobank: Uiteraard willen wij hierover in gesprek. De oplossing hebben we (nog) niet, maar wij zijn nog in ontwikkeling en willen kijken waar we waarden kunnen toevoegen. Voor iedereen. Bij vragen over financieringen kan je mij bereiken via 06-10535448 of rene.stougje@rabobank.nl

GLS financiert huur, geen koop:

- Jan Dirk en Divya | Woonwerk Babylon: Hebben jullie geen sociale huur, dus financiert GLS geen sociale huur projecten?
- Arthur | Bajesdorp: Bajesdorp-woningen zijn 80% sociale huur
- Martin | Bajesdorp: ze zijn wel klein...
- Clemens Mol !WOON: De GLS financiert zowel sociaal als middenhuur.
- Jan Dirk en Divya | Woonwerk Babylon: En financiert GLS ook combinaties van koop en huur?
- Martin / Bajesdorp: nee, koop wordt niet gefinancierd door de GLS. Sterker nog, GLS gaat erg erop letten dat je ook binnen een coöperatie eventueel overschot niet uitkeert aan de leden.
- Rashnu - nnb, Misfit City Akasha? : waar vind ik informatie over hoe je zo'n wooncoöperatie opricht? *Zie de kennisbank van Cooplink.*
- Martin | Bajesdorp: Bieding aan Bajesdorp was ook 1,5% rente en beginaflossing van 2,5%.
- John: zijn er financiële instellingen die planfase en bouwfase van koopprojecten collectief financieren?
- Ine: @john, bedoel je nu financiering van een cpo-project?
- John: @Ine klopt
- Ine: Er zijn subsidies die het plantraject (helpen) financieren. Ik geloof dat er op de site van bijvoorbeeld [Stut-consult](#) meer te vinden is.

Live vragen:

- Q: Stel dat de woonvereniging voor de financiering gebruik wil maken van inleggeld van de leden, moeten die leden dat inleggeld dan bij de Belastingdienst opgeven als vermogen? Dit kan van belang zijn als er sprake is van een huursituatie. Voor de huurtoeslag is er immers een vermogensgrens.
A: Inleggeld telt als vermogen voor de belastingdienst. De huurtoeslag kent een vermogensgrens.
- Q: Welk rentepercentage betalen coöperaties aan banken?
A: Dat is afhankelijk van de tijd: Ecoboekel betaalde 1,7% rente. Leef en groei betaalt 2,5% aflossing en 1,5% rente aan de GLS en tien jaar rentevast.
- Q: Is het verhuren van woningen een voorwaarde voor een wooncoöperatie?
A: Nee.
- Q: Kan je een coöperatie opzetten om grond te kopen en dat de bewoners van kleine, verplaatsbare duurzame huizen huur van de grond betalen (de huizen zelf worden niet hypotheckair maar door eigen inbreng gefinancierd)?
A: Wisselende ervaringen. Dit is een nieuwe vorm voor de Rabobank, dat kan nog niet. De bank wil wel het gesprek aangaan om te kijken of hiervoor een nieuw product kan worden geformuleerd.
Tip: Staatsbosbeheer stelt locaties ter beschikking
- Q: Uit de chat: Wanneer de hypotheek is afbetaald, daalt de huur of houd je die hetzelfde?
A: Maak een meerjaren onderhoudsplanning zodat je reserves hebt om je pand te renoveren. Na 30 jaar zijn de onderhoudskosten veel hoger, dankzij inflatie. Huren in een coöperatie stijgen niet zo snel.
CVEg gaat na aflossing hypotheek andere ecodorpen financieren.
- Q: Een initiatief wordt betaalbaarder als de afflossingsduur langer wordt, kan dat?

A: René Rabobank: Vastgoed behoudt waarde. Rabobank bespreekt daarom om af te lossen tot zo'n 50% van het geleende bedrag i.p.v. het volledige bedrag, daarmee drukken de aflossingskosten niet zo op de exploitatie.

Feedback op deze sessie

- Heel nuttig en informatief!
- Leerzaam. Nuttig! (Martijn | Stroom)
- Heel belangrijk onderwerp, erg fijn dat er een sessie aan besteed is!! (Eva | Stroom)
- De presentaties waren erg verhelderend - dank daarvoor! (M Vermeer)
- Prima sessie; zeer informatief en nuttig (Ronald | Kleine Huuskes Brummen)
- Zeer zinvol! En goed om te verbinden met andere initiatieven (Xavier van Binsbergen | DeVillage)
- Ja, dit was wel een waardevolle aanvulling op de andere webinars :-) Merci aan alle sprekers! (Ine)
- Heel informatief en behulpzaam! (Jan Dirk en Divya Woonwerk Babylon)
- Goede informatie! :) (Nina | ... Wageningen)
- Interessant, bedankt voor de informatie! (Lennard | Klein Groenrijk)
- Dank! Heel veel geleerd in erg korte tijd. Ik neem dit mee voor de komende tijd in de CVEG. (José CVEG)
- Verhelderend en bedankt! (Ria Rutten - Akropolis-IJburg)
- Dank aan de presentatoren en aan Cooplink voor de organisatie! (Eva | Stroom)
- Heel informatief (Dick, Buitenburen)
- Dank aan iedereen voor alle bijdragen! (Hans | Babylon)
- Dank voor alle info weer, en het delen van jullie ervaringen. Weer een waardevolle avond! (Pascale | Klein Groenrijk)
- Heel fijn de inleiding en daarna de voorbeelden die jullie hebben uitgenodigd te vertellen. Dat maakt het sprekend. En geeft goede moed. heel erg dank (Carolien Landgoed Berkenbosch)
- Belangrijke bijeenkomsten om meer woongelegenheid in Nederland te krijgen. (René Rabobank)
- Dank jullie wel! (John)
- Dank je wel (Jeannette GW Culemborg)
- Informatief, heb nog wel veel vragen over onze specifieke situatie - ga een afspraak maken met Clemens (Pauline)
- Genoeg stof tot nadenken en goede info om onze plannen vorm te geven. Overzichtelijk begin. (Frank, De Wereldbuur)
- Geweldig weer, Ilona. (Ine)