

Collectieve Financiering

Een inleiding in opdracht van
Cooplink

Huisregels!

- Ga naar jouw 'vakje' in Zoom en klik op de drie puntjes en dan op *Rename*. Verander dat in "voornaam | naam van jouw initiatief", bijvoorbeeld: Clemens | Cooplink
- De groep is groot. Om ruis te voorkomen zetten we iedereen meteen op *mute*.
- Na iedere presentatie is er ruimte om vragen te stellen. Die vragen stel je in de chat (onderaan je scherm).
- Doe mee met de AhaSlides via de code: ...
- Rond 5 februari ("eind volgende week") plaatsen we een verslag en de presentaties op Wiki.

Even Voorstellen

- Clemens Mol
- Programmaleider bij !WOON in Amsterdam
- Vandaag inleider en facilitator voor Cooplinc

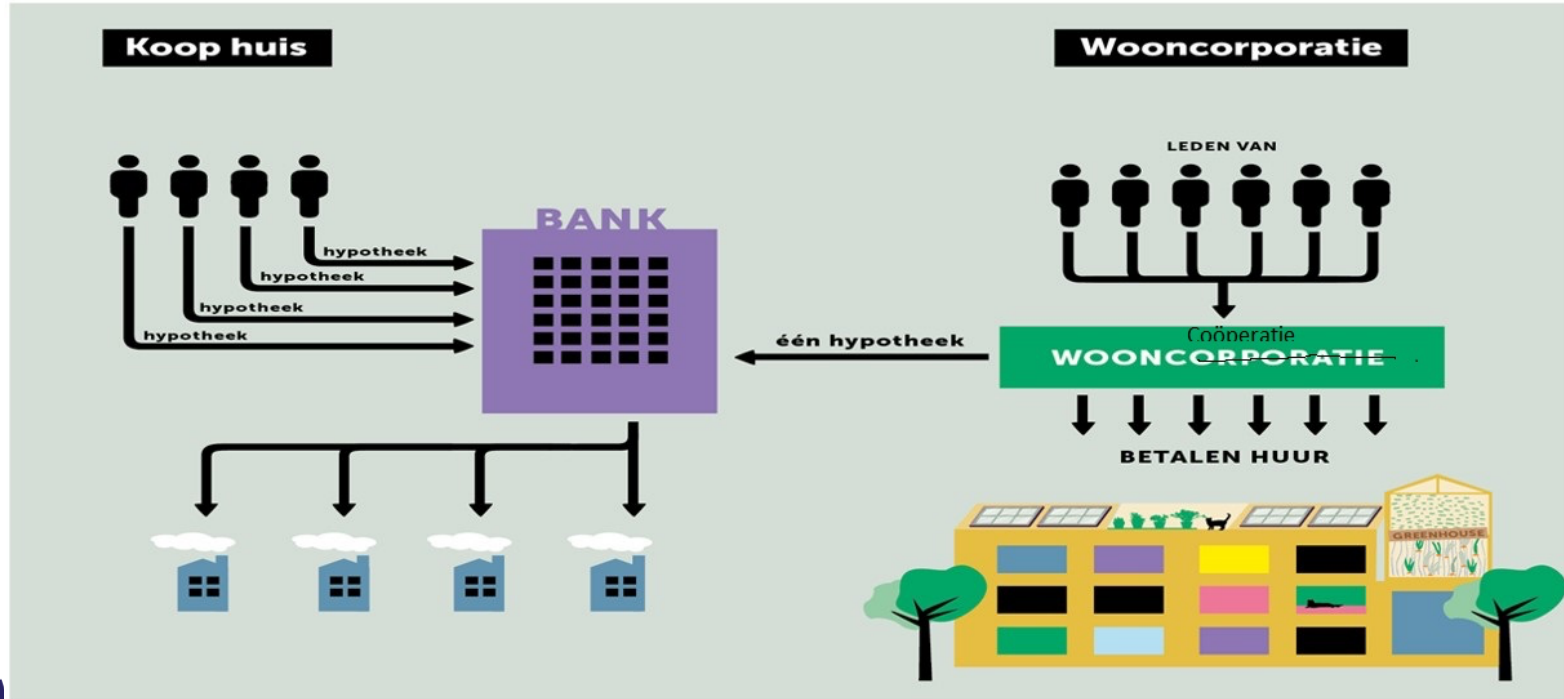
Vandaag

- Inleiding
- AhaSlides
- Ecodorp Boekel
- CW 't Punt
- Woonvereniging Voor-Vechters
- Inbreng Aha Slides
- Afronding en einde

Wat is collectieve financiering?

- Bij collectieve financiering neemt de wooncoöperatie, en dus niet de bewoner een hypotheek. Het initiatief, de wooncoöperatie is als geheel voor de financiering verantwoordelijk
- Collectieve financiering is een vorm van zakelijke financiering.

Financiering door wooncoöperatie



Verskil met individuele financiering

- De rechtspersoon (vereniging of coöperatie) wordt gefinancierd.
- Beslissend voor de financiering is de cash-flow (de huur). Wat komt er binnen aan inkomsten. Niet het inkomen van de leden
- Bewoners betalen dus huur aan de wooncoöperatie

Waarom? Voordelen

- Gezamenlijke verantwoordelijkheid
- Kiezen eigen bewoners, regie
- Ook toegankelijk voor mensen die geen koophuis willen of kunnen betalen (uiteraard moet je wel huur betalen).
- Woning ook voor toekomstige bewoners betaalbaar.

Knelpunten

- Banken lenen meestal maar +- 70%- 80 van de financiering
- Collectieve financiering is vaak een lang traject. Veel banken zijn huiverig. “er is geen loket”
- Aan wie wordt er geleend?
- Bank financiert op het moment dat je gaat bouwen.

Hoeveel kan je lenen (1)

- Lening Lasten dekking

$$\frac{\text{netto cashflow (huuropbrengst minus exploitatielasten)}}{\text{financieringsobligo}}$$

- (obligo = daadwerkelijke lening)
- 6% (of hoger)
- Percentage wordt in de loop van de tijd gunstiger

Hoeveel kan je lenen (2)

LTV

Loan to value (ongeveer 75%)

Aan wie leent de bank?

- Wie is de ultimate beneficial owner? (Ubo)
- Wie is het bestuur?
- Is er crowdfunding? (Wwft)
- Risicoinschatting, rente is vaak hoger
- “Banken denken in risico’s, niet in kansen”

Praktische oplossingen:

- Fondsen
- Crowdfunding
- Eigen inleg

Verschillende initiatieven spreken vandaag over oplossingen: Hoe is het hen wél gelukt?

Fondsen:

- Stimuleringsregeling wonen en zorg
<https://www.rvo.nl/subsidie-en-financieringswijzer/stimuleringsregeling-wonen-en-zorg-swz>
- Amsterdams Wooncoöperatiefonds

Fondsen2:

- Gemeentelijk of Rijksmonument?
- Restauratiefonds
<https://www.restauratiefonds.nl/wonen-in-een-monument/financieren/financiering-aanvragen/monumenten-hypotheek>
- Gemeentelijke regelingen en provinciale regelingen

Fondsen 3

- Duurzaamheidssubsidies op landelijk en gemeentelijk niveau.

Crowdfunding

- Verschillende initiatieven werken met “crowdlending” (Boekel, De Warren, Bajesdorp als voorbeelden)
- Denk om toezicht Autoriteit financiële markten en De Nederlandsche Bank!
- Wie leent geld? (Ubo!) zie hiervoor!

Eigen inbreng

- Leden leggen naast hypotheek deel in.
- Maar afspraken over terugbetaling na verhuizen lid
- Hoog bedrag – Minder toegang – wel sneller rond
- Laag bedrag – grotere groep leden toegankelijk
- Bij nieuwbouw: splitsen in twee delen (start en oplevering)

Waar rekening mee houden

- Maak je gebouw niet te ingewikkeld: Heel veel woningtypes, gevels maakt je gebouw duur
- Maak ook je juridische structuur niet te ingewikkeld

Vragen van initiatieven

- Vragen tijdens de aanmeldingen gesteld



Welke Banken?

- GLS
- Rabobank
- Triodos (Helaas niet vaak)
- (er lopen ook gesprekken met andere banken)

Inbreng in natura

- Banken houden meestal geen rekening met zelfbouw, maar het kan wel schelen (afbouw)
- Professional kan uren inbrengen. (Architect, etc)
Maak hier goede afspraken over. Ideaal is splitsen in verwerving en ontwikkeling. Je kunt dan kijken of je met de partij door wil.

Mengen van huur en koop

- Huurwoningen in een VvE is ingewikkeld.
- Sommige banken (GLS) financieren dit niet
- Financiering is daardoor ingewikkeld.

Hypotheekrenteaftrek

- Is bij collectieve financiering niet mogelijk
- (In het verleden wel, hiervoor zijn “rulings” van de belastingdienst nodig)
- Opbouwen kapitaal: Scheidt dit van vastgoed. In de collectieve constructie kan er niet uitbetaald worden. Wel kun je geld inleggen (zie hierboven)

Vragen?

