

Bedrijfsplan wooncoöperatie

Waarom je een bedrijfsplan zou
“moeten” schrijven terwijl een
wooncoöperatie geen bedrijf is.

Presentatie Cooplink 31 maart 2021



Businessplan Wooncoöperatie Overhoop



WOONCOÖPERATIES

VAN VREEMDE EEND NAAR

BLIJVENDE OPLOSSING VOOR BETAALBARE HUURWONINGEN

WHITEPAPER

Versnelling door
een innovatieve
zakelijke aanpak



Gerben Kamphorst

GENOEG  RUIMTE

Waarom een “bedrijfsplan”

Voor jezelf

- Wat vind je écht belangrijk
- Wat is de gemeenschappelijke visie?

Voor gemeenten en/of corporaties

- Het laat zien dat je in staat bent tot koop, bouw en exploitatie

Voor financiers

- Is het haalbaar?
- Zijn de risico's beheersbaar?

Voor iedereen die mee wilt doen of mee wilt helpen



Onderdelen bedrijfsplan

1. Visie

2. Programma van wensen

3. Toegevoegde waarde (maatschappelijk, woningmarkt, ...)

4. Organisatie en bestuur

5. Juridisch

6. Financiële haalbaarheid

7. Risico's



1. Visie

- ▶ Waarom wooncoöperatie?
- ▶ Visie op gemeenschappelijkheid (en individualiteit)
- ▶ Visie op de opgave



2. Programma van wensen

- ▶ Vooral van toepassing bij nieuwbouw of grootschalige renovatie
- ▶ Maak (zo snel mogelijk) wensen inzichtelijk
- ▶ Stel prioriteiten
- ▶ Maak financiële gevolgen wensen inzichtelijk (kosten, soms baten)
- ▶ Zorg dat je buikpijn momenten hebt (heb je die niet? Dan heb je niet gekozen)





3. Toegevoegde waarde

- ▶ Wonen
 - ▶ Blijvende betaalbaarheid
 - ▶ Zeggenschap over huurprijs
 - ▶ Vraaggericht
- ▶ Maatschappelijk
- ▶ Zorg
- ▶ Economisch
- ▶ Denk goed na over eigendom, exploitatie en toegankelijkheid **gemeenschappelijke ruimte**



4. Organisatie en bestuur

- ▶ Rechtsvorm (stichting, vereniging, etc...)
 - ▶ Statuten
 - ▶ Bestuur
 - ▶ Besluitvorming
-
- ▶ Goed bestuur is voorwaarde van banken, gemeenten en corporaties





5. Juridisch

- ▶ Koopovereenkomst
- ▶ Leveringsvoorwaarden
- ▶ Huurovereenkomsten
- ▶ Wet- en regelgeving



6. Financiële haalbaarheid

▶ **Investing:** aankoop en (ver)bouwkosten

▶ **Financiering**

▶ Eenmalige bijdragen

subsidies en giften

▶ Financieringsmix

combinatie bancair, achtergesteld, eigen geld

▶ **Exploitatie:** inkomsten en uitgaven

▶ Huurinkomsten en huurstijging

let op contractuele afspraken met verkoper (gemeente/corp.)

▶ Exploitatielasten:

belasting, verzekering, huurderiving, dagelijks onderhoud

▶ Meerjaren Onderhoudsplan

cyclisch en planmatig onderhoud

▶ Financieringslasten

vloeit voort uit investering en financieringsopzet

▶ **Opgebouwd vermogen**

eigen vermogen, niet uitkeren aan leden



Aandachtspunten financiering

- ▶ Een hypotheek voor een wooncoöperatie is een *zakelijke lening*
- ▶ Bank leent tot maximaal 70% van de waarde uit
- ▶ De huurwaarde is anders dan de leegwaarde (in vrije verkoop)
- ▶ De zakelijke rente ligt circa 1% hoger dan particuliere hypotheek
- ▶ Looptijd rentevast maximaal 10 jaar
- ▶ Rentekosten zijn niet aftrekbaar
- ▶ Voorfinanciering (ontwerpkosten, leges) zijn niet te lenen
- ▶ Nederlandse banken: alleen lineaire hypotheek
- ▶ GLS (Duitse bank): annuïtair (betere rente, lastig communiceren, dure due dilligence)
- ▶ In opkomst: aanvullende overheidsfinanciering (Amsterdam, wellicht volgt Utrecht)



7. Risico's (wat als...)

- ▶ Financieel: investering
 - ▶ Bouwkosten worden hoger
 - ▶ Planning loopt uit
- ▶ Financieel: exploitatie
 - ▶ Huurderving: verstrek huurder, conflict
 - ▶ Rente stijgt (nu of na 10 jaar)
- ▶ Organisatie
 - ▶ Conflict
 - ▶ Opvolging
- ▶ Liquidatie vereniging





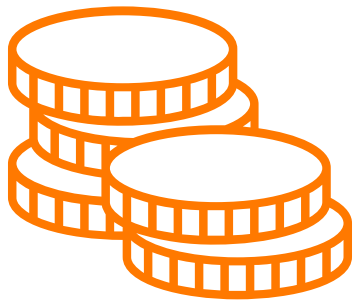
GROEP

Woonwensen
Gezamenlijke visie
Organisatie

Ontwerp
Waarde
Locatie-specifiek



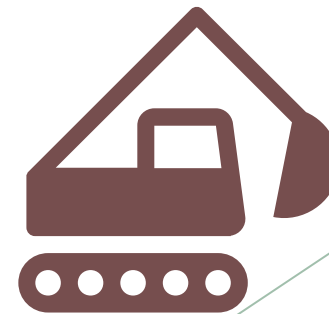
GEBOUW



GELD

Financieel haalbaar
Beheersbare risico's
Financiering

Grondovereenkomst
Leveringsvoorwaarden



GROND

Flitsende start voor je wooncoöperatie?

Wil je snel grip hebben op je bedrijfsplan en haalbaarheid van je wooncoop?

Doe dan met ons een intensieve sessie. Ontvang daarna gerichte adviezen, professionele tekstredactie en handige (reken)tools.

Samen hebben Frank en Gerben veel ervaring. Frank als ervaringsdeskundige, onderzoeksjournalist, positieve activist (en tijdens zijn renovatie ook aannemer). Gerben als zakelijk deskundige en ervaringsdeskundige.

Frank Mulder

frank@frankmulder.nl

www.overhoopoverhoop.nl



Gerben Kamphorst

gerben@genoegruinte.nl

www.genoegruinte.nl

