


# Hoe financier je je initiatief?

Jasper Klapwijk

*Nederland zorgt voor elkaar*

28 september 2024

**coopl**ink  
Kennisnetwerk wooncoöperaties

- 
- A photograph of a modern building with a courtyard. The building has a facade of vertical wooden slats and large glass windows. In the center, there is a tall, cylindrical structure with a woven texture. A paved path leads through the courtyard, and a person is walking on it. The courtyard is filled with green plants and flowers.
- Het begint met *wat* je *wanneer* financiert
  - Initiatiefase: van idee naar project
  - Projectfase: hoe financier je een locatie?
  - Ontwikkelfase: naar een financial close
  - Realisatiefase: wat als het toch mis gaat?
  - Exploitatiefase: herfinanciering



<b>Idee</b>	<b>Project</b>	<b>Realisatie</b>	<b>Exploitatie</b>
Eigen inleg (contributie)			
Fundraising			
Subsidies			
	Crowdfunding		Herfinanciering
	Projectlening		
		Impactlening	
		Stimuleringslening	
		Zakelijke lening	

# wooncoöperatie Eierlandsche Huizen (i.o.)

- 13 kleine appartementen 48 m<sup>2</sup>-60 m<sup>2</sup> € 654 per maand
- 11 middelgrote appartementen 61 m<sup>2</sup>-80 m<sup>2</sup> € 991 per maand
- 4 grote appartementen > 81 m<sup>2</sup> € 1.409 per maand
- 4 grote grondgebonden woningen 130 m<sup>2</sup> € 1.692 per maand
- **Buurthuis** 93,1 m<sup>2</sup> om niet
- **Fysiotherapie** 15,9 m<sup>2</sup> € 239 per maand
- **Huisartsenpraktijk** 60,0 m<sup>2</sup> € 1.250 per maand
- **Kinderopvang** 187,6 m<sup>2</sup> € 1.876 per maand
- **Sporthal** 407,4 m<sup>2</sup> € 1.019 per maand





# wat kost de bouw van het complex ?

- BTW over grond voor nieuwbouw € 0,2 mln
- Slopen en bouwrijp maken grond € 0,5 mln
- Bouwkosten appartementen € 2.203 per m<sup>2</sup> bvo € 7,5 mln
- Bijkomende kosten (ontwikkeling) € 1,5 mln
- Onvoorzien en indexatie kosten € 1,0 mln
- Financieringskosten (bouwrente) € 0,4 mln
- Kapitaalbehoefte (inclusief BTW) € 10,2 mln



# waar halen we geld vandaan?



- Zakelijke lening met onderpand	€ 7,5 mln
- Stimuleringslening	€ 3,3 mln
- Projectlening	€ 1,0 mln
- Eigen inleg	€ 0,8 mln
- LEADER-subsidie buurtkamer	€ 0,2 mln
- Subsidies wonen	€ 0,1 mln
- Donaties	€ 0,1 mln
- Kapitaalbehoefte	€ 12,9 mln



# Van idee naar project



- Fase 1 planvorming eigen bijdrage € 25.000
- Fase 1 planvorming bijdrage bank € 25.000
- Fase 2 ontwikkeling (acquisitie, DO) € 2.200.000
- Fase 3 realisatie (UO, bouw) € 10.600.000
- **Totaal** € **12.850.000**



# De BinnenHaven

- Wooncoöperatie zoekt locatie
- Zeven jaar overleg met de gemeente
- Uitgifte kan ook zonder aanbesteding
- GREX: inkomstenderving of investering?
  - Grondprijs gebaseerd op rendement
  - Met welk rendement moet je rekenen?
  - Coöperaties zijn geen marktintiatief
  - Maatschappelijke bijdrage telt ook mee



# een **locatie** financieren

- Gronduitgifte gemeente: grondprijnsbeleid
- Vaste grondprijs voor sociale huur
- Residuele grondwaarde
  - Huurwaarde (gecorrigeerd voor BTW)
  - -/- bouwkosten (ex BTW)
  - Rest (residu) is de grondwaarde
- Minimum grondprijs: % van de huurwaarde
- Gemeente Almere geeft 0,2 mln korting

# welk programma

Type	Categorie	Aantal	Oppervlakte	WWS	Maandhuur
A	sociaal	19	29 m <sup>2</sup>	93 punten	480
B	sociaal	35	47 m <sup>2</sup>	135 punten	715
C	middenhuur	22	58 m <sup>2</sup>	165 punten	880
D	middenhuur	3	73 m <sup>2</sup>	194 punten	1.033
E	vrije sector	4	86 m <sup>2</sup>		1.180
F	vrije sector	6	117 m <sup>2</sup>		1.330
Vriendenhuis	sociaal	10	32 m <sup>2</sup>	121 punten	630



# welke grondprijs?

Type	Categorie	Waarde	Bouwkosten	Minimum	Grondprijs
A	sociaal				0,2 mln
B	sociaal				0,6 mln
C	middenhuur	4,9 mln	5,3 mln	0,7 mln	0,7 mln
D	middenhuur	0,8 mln	0,9 mln	0,1 mln	0,1 mln
E	vrije sector	1,2 mln	1,4 mln	0,2 mln	0,2 mln
F	vrije sector	2,0 mln	2,9 mln	0,3 mln	0,3 mln
Vriendenhuis	sociaal				0,1 mln
Parkeren					0,1 mln
Totaal					2,3 mln

# welke grondprijs?

- Gronduitgifte gemeente: grondprijsbeleid
- Vaste grondprijs voor sociale huur
- Residuele grondwaarde
  - Huurwaarde (gecorrigeerd voor BTW)
  - -/- bouwkosten (ex BTW)
  - Rest (residu) is de grondwaarde
- Minimum grondprijs: 14% van de waarde
- Gemeente Almere geeft 0,2 mln korting



# hoe **financier** je de grond?

- Erfpacht: grondeigenaar financiert
  - Canonpercentage 4,0%
  - Index grondwaarde (CPI, gemiddeld 2,0%)
  - Reële rente: gemiddeld 6,0%
- Acquisitie: lening voor grondaankoop
  - Moment van aankoop bepaalt risico en rente
  - Reservering duur: samenwerkingsovereenkomst
  - Koop/realisatie-overeenkomst na bestemming

# Naar een financial close





# Naar een financial close

- Van Voorlopig Ontwerp naar Definitief Ontwerp
- Omgevingsvergunning vereist voor financiering
- Aanneemovereenkomst zet de prijs vast
- Waarde bepaalt (deels) leenruimte
- Richtlijn taxatie wooncoöperaties
- BIBOB: waar komt het geld vandaan?
- Let op crowdlending en donaties

# Programma

Type	Aantal	GO	GO+	GO	GO+	WWS	huur
XS	1 eenheden	24 m <sup>2</sup>	41 m <sup>2</sup>	24 m <sup>2</sup>	41 m <sup>2</sup>	161	€ 682
S	10 eenheden	33 m <sup>2</sup>	52 m <sup>2</sup>	333 m <sup>2</sup>	520 m <sup>2</sup>	174	€ 1.059
M	8 eenheden	42 m <sup>2</sup>	60 m <sup>2</sup>	338 m <sup>2</sup>	480 m <sup>2</sup>	186	€ 1.051
M+	3 eenheden	46 m <sup>2</sup>	63 m <sup>2</sup>	138 m <sup>2</sup>	189 m <sup>2</sup>	192	€ 1.055
L	9 eenheden	53 m <sup>2</sup>	69 m <sup>2</sup>	477 m <sup>2</sup>	625 m <sup>2</sup>	204	€ 1.129
XL	7 eenheden	66 m <sup>2</sup>	81 m <sup>2</sup>	459 m <sup>2</sup>	565 m <sup>2</sup>	218	€ 954
XXL	1 eenheden	70 m <sup>2</sup>	82 m <sup>2</sup>	70 m <sup>2</sup>	82 m <sup>2</sup>	222	€ 947
XXXL	1 eenheden	87 m <sup>2</sup>	99 m <sup>2</sup>	87 m <sup>2</sup>	99 m <sup>2</sup>	246	€ 1.264
<b>Totaal</b>	<b>40 eenheden</b>	<b>48 m<sup>2</sup></b>	<b>65 m<sup>2</sup></b>	<b>1.926 m<sup>2</sup></b>	<b>2.601 m<sup>2</sup></b>	<b>195</b>	<b>€ 1.047</b>



# Financiering

	Hoofdsom	Rente	Duur	Aflossing	Uitstel
Inleg	€ 137.735	0,00%			
Donaties en subsidies	€ 275.500	0,00%			
Crowdfunding	€ 550.000	3,00%	2 jaar	Bullet	
Impactfinanciering	€ 1.555.000	3,20%	10 jaar	Annuïteiten	2 jaar
Stimuleringslening	€ 2.000.000	1,50%	15 jaar	Annuïteiten	10 jaar
Zakelijke lening	€ 8.003.140	4,00%	10 jaar	Lineair	10 jaar
Kapitaalbehoefte	€ 12.231.375				



# Inleg

	Hoofdsom	Rente	Duur	Aflossing	Uitstel
Inleg sociale huur € 2.087	€ 25.043	0,00%		Bij verhuizing	
Inleg middenhuur € 4.025	€ 112.692	0,00%		Bij verhuizing	
Donaties en subsidies	€ 275.500	0,00%			
Crowdfunding	€ 550.000	3,00%	2 jaar	Bullet	
Impactfinanciering	€ 1.555.000	3,20%	10 jaar	Annuïteiten	2 jaar
Stimuleringslening	€ 2.000.000	1,50%	15 jaar	Annuïteiten	10 jaar
Zakelijke lening	€ 8.003.140	4,00%	10 jaar	Lineair	10 jaar
Kapitaalbehoefte	€ 12.231.375				

# Donaties

	Hoofdsom	Rente	Duur	Aflossing	Uitstel
Inleg	€ 137.735	0,00%			
Rabobank coöperatiefonds	€ 25.500	0,00%			
Fundraising	€ 33.000	0,00%			
VSB fonds	€ 35.000	0,00%			
Kansfonds	€ 50.000	0,00%			
Lokale fondsen	€ 27.500	0,00%			
Subsidies	€ 105.000	3,00%	2 jaar	Bullet	
Crowdfunding	€ 550.000	3,00%	2 jaar	Bullet	
Impactfinanciering	€ 1.555.000	3,20%	10 jaar	Annuïteiten	2 jaar
Stimuleringslening	€ 2.000.000	1,50%	15 jaar	Annuïteiten	10 jaar
Zakelijke lening	€ 8.003.140	4,00%	10 jaar	Lineair	10 jaar
Kapitaalbehoefte	€ 12.231.375				

# Subsidies

	Hoofdsom	Rente	Duur	Aflossing	Uitstel
Inleg	€ 137.735	0,00%			
Donaties	€ 170.500	0,00%			
Duurzaam initiatief	€ 85.500	0,00%			
Maatschappelijk initiatief	€ 10.000	0,00%			
Oost begroot	€ 10.000	0,00%			
Crowdfunding	€ 550.000	3,00%	2 jaar	Bullet	
Impactfinanciering	€ 1.555.000	3,20%	10 jaar	Annuïteiten	2 jaar
Stimuleringslening	€ 2.000.000	1,50%	15 jaar	Annuïteiten	10 jaar
Zakelijke lening	€ 8.003.140	4,00%	10 jaar	Lineair	10 jaar
Kapitaalbehoefte	€ 12.231.375				



# Crowdfunding

	Hoofdsom	Rente	Duur	Aflossing	Uitstel
Inleg	€ 137.735	0,00%			
Donaties en subsidies	€ 275.500	0,00%			
Crowdfunding #1	€ 50.000	3,00%	2 jaar	Bullet	
Crowdfunding #2	€ 500.000	3,00%	10 jaar	Bullet	
Impactfinanciering	€ 1.555.000	3,20%	10 jaar	Annuïteiten	2 jaar
Stimuleringslening	€ 2.000.000	1,50%	15 jaar	Annuïteiten	10 jaar
Zakelijke lening	€ 8.003.140	4,00%	10 jaar	Lineair	10 jaar
Kapitaalbehoefte	€ 12.231.375				

# Impactfinanciering

	Hoofdsom	Rente	Duur	Aflossing	Uitstel
Inleg	€ 137.735	0,00%			
Donaties en subsidies	€ 275.500	0,00%			
Crowdfunding	€ 550.000	3,00%	2 jaar	Bullet	
Sleipnir	€ 55.000	3,00%	7 jaar	Bullet	2 jaar
Duurzaamheidsfonds	€ 500.000	2,60%	20 jaar	Annuïteiten	-
Katalys	€ 300.000	3,50%	10 jaar	Annuïteiten	2 jaar
Kansfonds	€ 500.000	3,50%	10 jaar	Annuïteiten	2 jaar
Iona Stichting	€ 200.000	3,50%	10 jaar	Annuïteiten	2 jaar
Stimuleringslening	€ 2.000.000	1,50%	15 jaar	Annuïteiten	10 jaar
Zakelijke lening	€ 8.003.140	4,00%	10 jaar	Lineair	10 jaar
Kapitaalbehoefte	€ 12.231.375				



# Stimuleringslening

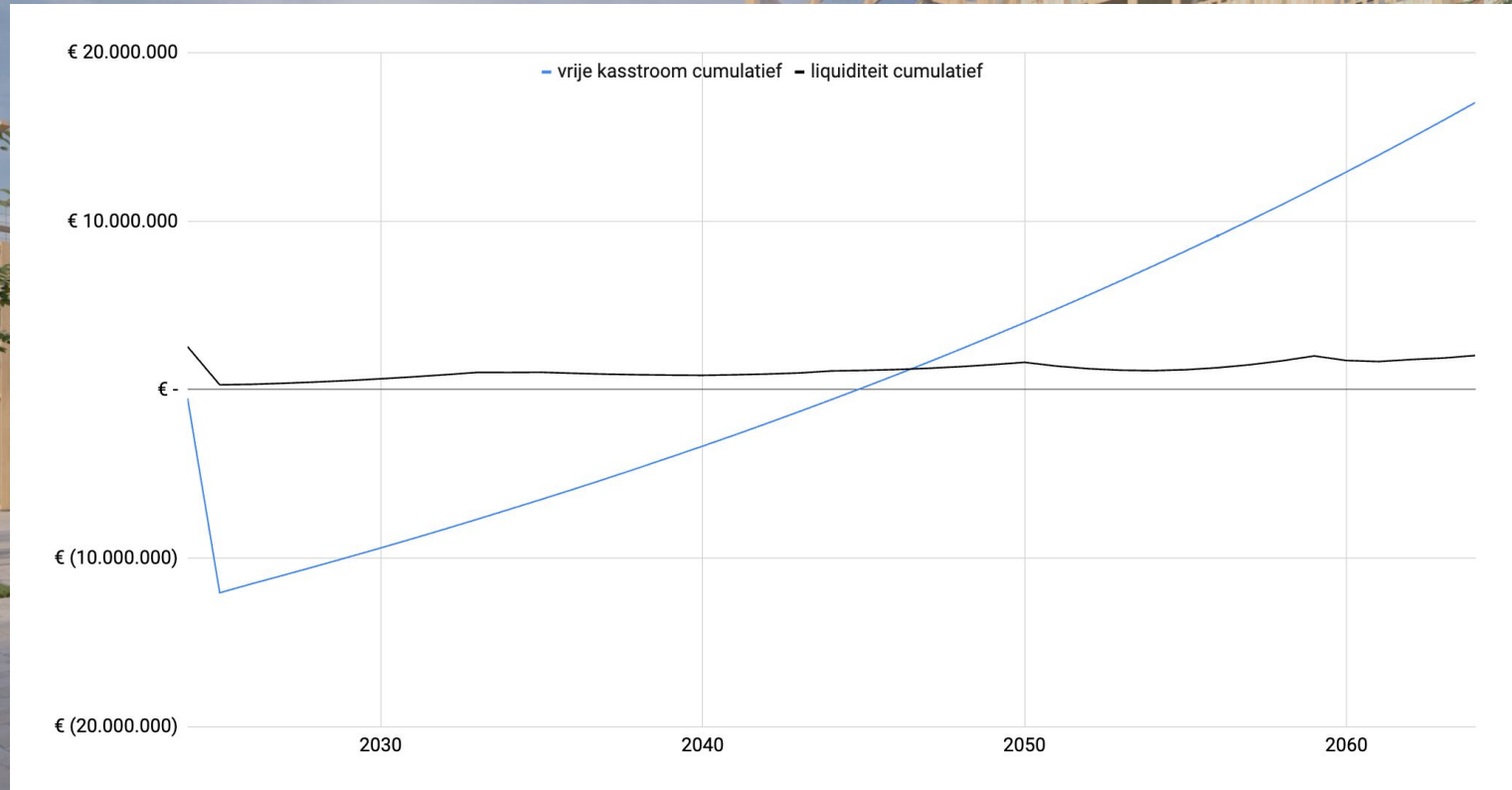
	Hoofdsom	Rente	Duur	Aflossing	Uitstel
Inleg	€ 137.735	0,00%			
Donaties en subsidies	€ 275.500	0,00%			
Crowdfunding	€ 550.000	3,00%	2 jaar	Bullet	
Impactfinanciering	€ 1.555.000	3,20%	10 jaar	Annuïteiten	2 jaar
Stimuleringslening project	€ 600.000	1,50%	15 jaar	Annuïteiten	10 jaar
Stimuleringslening project	€ 1.400.000	1,50%	15 jaar	Annuïteiten	10 jaar
Zakelijke lening	€ 8.003.140	4,00%	10 jaar	Lineair	10 jaar
Kapitaalbehoefte	€ 12.231.375				



# Zakelijke lening

	Hoofdsom	Rente	Duur	Aflossing	Uitstel
Inleg	€ 137.735	0,00%			
Donaties en subsidies	€ 275.500	0,00%			
Crowdfunding	€ 550.000	3,00%	2 jaar	Bullet	
Impactfinanciering	€ 1.555.000	3,20%	10 jaar	Annuïteiten	2 jaar
Stimuleringslening	€ 2.000.000	1,50%	15 jaar	Annuïteiten	10 jaar
Lening met groenkorting	€ 6.000.000	3,90%	10 jaar	Lineair	10 jaar
Overige leningen	€ 2.003.140	4,40%	10 jaar	Lineair	10 jaar
Kapitaalbehoefte	€ 12.231.375				

# Financierbare businesscase



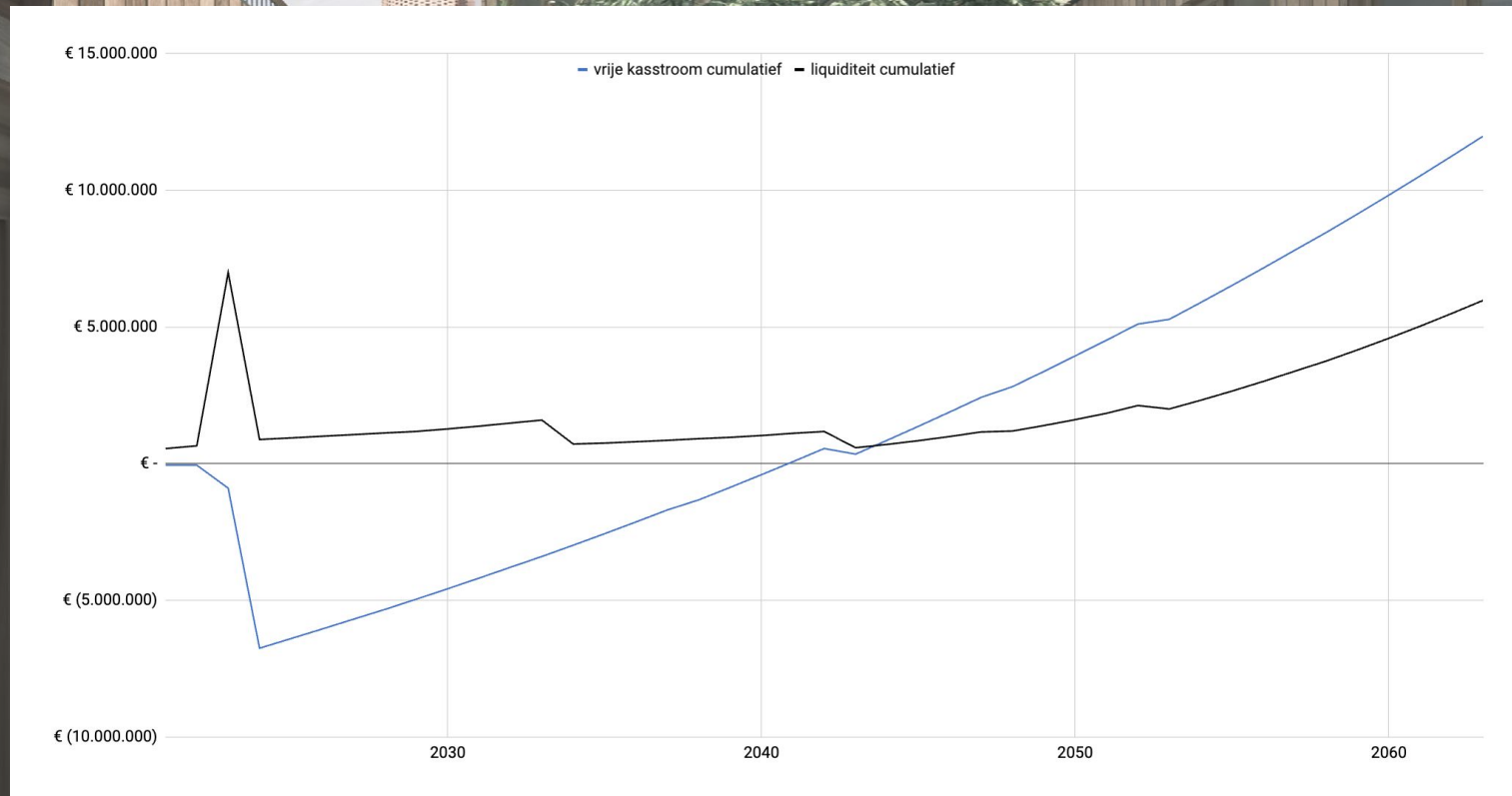


An architectural rendering of a modern courtyard. The courtyard is enclosed by multi-story buildings with vertical wood cladding and large glass windows. A large, leafy tree stands in the center. A paved path leads through the courtyard, where a woman in a white top and patterned skirt is walking. In the background, a child is playing in a small circular sandpit with a toy car. To the right, another person is standing near a small table and chairs. A large yellow circle is overlaid in the center, containing the text 'de nieuwe meent'.

**de  
nieuwe  
meent**



# Financierbaar project



# sluitende financiering

Financiering		Hoofdsom	Rente	Duur
Eigen Vermogen	Inleg	€ 168.000	0,00%	
	Subsidies en donaties	€ 584.423	0,00%	
Achtergesteld	Crowdfunding ontwikkelfase	€ 75.000	2,20%	5 jaar
	Crowdfunding bouwfase	€ 300.000	1,80%	10 jaar
	Crowdfunding bouwfase	€ 75.000	1,80%	15 jaar
	Collectieve zelfbouw	€ 160.000	0,00%	2 jaar
	Duurzaamheidsfonds	€ 391.462	1,60%	20 jaar
Hypotheek	Stimuleringslening	€ 2.495.000	1,50%	15 jaar
	Zakelijke lening	€ 380.000	4,45%	10 jaar
		€ 2.660.000	4,45%	10 jaar
		€ 761.115	4,95%	10 jaar
Totaal		€ 8.050.000	2,81%	

# wat als het toch mis gaat?

- Verlaag je risico door een garantstelling
- Risico aannemer <> risico opdrachtgever
- Meerwerk, onvoorzien en kostenstijging
- Laag risico = lage onvoorziene kosten
- Cash op de bank of uit bouwdepot
- Vertraging: rentekosten en huurderving



# wat als het toch mis gaat?

- Na bouwfase neemt faalkans sterk af
- Bij waardestijging al na drie jaar risicovrij
- Let op: de waarde kan ook dalen
- Waarde bij executie in verhuurde staat
- Kosten bij gedwongen verkoop
- Let op: renterisico bij herfinanciering

# Sprokkel mee!

- Eigen vermogen zonder kapitaal?
- Crowdlending: hoe langer hoe beter
- Impactfinanciers: ook eigen leden
- Sterke behoefte aan landelijk leenfonds
- Bank financiert 60-70% waarde
- Op termijn: fondsvorming uit overwinst



<b>partners</b>	<b>activiteit</b>	<b>waarde</b>	<b>relaties</b>	<b>kanalen</b>
Met wie werk je samen?	Wat doe je voor je leden en bewoners?	Wat belooft je bewoners?	Hoe werk je samen?	Hoe werf je leden en) kapitaal?
<b>leveranciers</b>	<b>capaciteit</b>	<b>bedoeling</b>	<b>interventies</b>	<b>doelgroep</b>
Van wie neem je diensten af?	Welk programma bouw je?	Waarom doe je dit eigenlijk?	Welke methode gebruik je?	Voor wie doe je dit?
<b>uitgaven</b>		<b>resultaat</b>	<b>inkomsten</b>	
Investeringskosten		<i>Rendement op EV</i>	Eigen inleg	
		<i>Effectief rendement</i>	Leningen	
Beheer en onderhoud (15%)		<i>Impact</i>	Huuropbrengsten en verkoopresultaat	
Rente en aflossing		<i>Rentedekking</i>	Overige inkomsten	

# Hoe financier je je initiatief?

contact: [jasper@kantelingen.nl](mailto:jasper@kantelingen.nl),  
06-14395940  
28 september 2024

**coopl**ink  
Kennisnetwerk wooncoöperaties