

## **Terugblik opzet Vereniging WoonCoöp De BinnenHaven**

LM / 24 januari 2021 (CONCEPT)

### **Inleiding**

In de zomer van 2020 hebben de initiatiefnemers van De BinnenHaven een bijdrage ontvangen van het Woningbouwatelier Almere om de plannen voor de Wooncoöperatie in Almere-Haven, op basis van de gewonnen prijsvraag “Who Cares” uit 2017 verder vorm te geven. Deze initiatiefnemers, te weten Peter van Assche van Bureau SLA (Architect), Birgit Oelkers van Plan & Aanpak (Community Building) en Lars Mosman van DubbelL – buurtontwikkelaars (Ontwikkelaar) zijn gevraagd daarbij de lessen die geleerd zijn/worden te formuleren voor volgende collectieve wooninitiatieven op het vlak van het opzetten en financieren van Wooncoöperaties en het bijbehorende groepsproces.

De ervaringen rondom Community Building zijn omschreven in een separate notitie. In deze notitie gaan we vooral in op de meer juridische, administratieve en financiële zoektocht en procesverloop van de afgelopen maanden van het oprichten van en opzetten van de financiering voor de “Vereniging WoonCoöp De BinnenHaven”.

### **Vereniging en geen coöperatie**

Qua ‘rechtspersoon’ is er dus voor gekozen om te kiezen voor een Vereniging. Hierdoor wordt de nadruk op niet-commerciële insteek van onze ambities nog verder benadrukt. Want hoewel de coöperatie en de vereniging erg op elkaar lijken, heeft de coöperatie altijd de mogelijkheid winst aan zijn leden uit te keren en dat past nadrukkelijk niet bij de doelstellingen van De BinnenHaven. Bij het initiatief van De BinnenHaven gaat het echter veel meer om de beoogde sociaal-maatschappelijke winst die we willen behalen door het creëren van “zorg voor elkaar”, het bouwen van duurzaam en betaalbare woningen en het organiseren van buurtactiviteiten. De opbrengsten van de verhuur van het logeershuis en/of de gemeenschappelijke ruimten zullen dan ook gebruikt worden voor deze doelstellingen en – na afbetaling van alle verplichtingen – zullen de vrijkomende middelen eveneens daarvoor worden gebruikt, waarbij het oprichten van een nieuwe Wooncoöperatie in de omgeving (in ieder geval binnen Almere) voor de hand ligt.

### **Statuten**

Met deze insteek zijn ook de statuten opgesteld en zijn de ambities voor de “Wooncoöperatie” (eigenlijk dus een Vereniging) daarin nader gedefinieerd. In verband met het streven naar objectiviteit hebben we het - toentertijd vigerende - Amsterdams model voor Wooncoöperaties, in samenwerking met de betrokken notaris uit Almere ([Han Milder](#) van PVM Notarissen) omgevormd tot een werkbare en doelmatige set afspraken.

De belangrijkste wijzigingen die we hierbij hebben aangebracht is de rol van de initiatiefnemers in het bestuur en hun rol tot aan oplevering in het bestuur. De voorzitter, Peter van Assche; heeft daardoor ook – bij het staken van de stemmen binnen het bestuur – een beslissende laatste stem, waardoor we – in onze optiek - slagkracht en snelheid in de bestuursprocessen houden.

Na oprichting van het gebouw op de aangewezen gronden zullen de initiatiefnemers, Peter van Assche en Lars Mosman, uittreden uit het bestuur en zullen de leden van de vereniging (tegen die tijd dus ook de bewoners) – in zijn geheel - het bestuur van de Vereniging vormen. Er is echter ook ruimte geboden voor een (beperkt) deel van bestuursleden van buiten de vereniging te laten komen. Op deze wijze kan op termijn ook externe specialistische kennis aan de vereniging worden gebonden.

Hierbij kan men bijvoorbeeld denken aan financiële kennis en/of kennis van beheer en onderhoud van gebouwen.

### **Sociale doelstelling**

Het was bij het moment van oprichting nog lastig om deze sociale ambities “SMART” vast te leggen in de statuten en hebben er in de zomer van 2020 – mede ingegeven door snelheid van oprichting van de vereniging - voor gekozen een “Sociaal Bestek” te formuleren en te bespreken met de bewoners c.q. aspirant-leden. In september tijdens de “Waardensessie” (zie document: Community Building De BinnenHaven) hebben we dit document uitgebreid besproken en verder gedefinieerd, waardoor het ook meer onderdeel van de nieuwe gemeenschap is geworden.

Wij hebben bij de oprichting van de vereniging gemeend deze “sociale doelstelling” ook door middel van de afspraken met gemeente Almere, over bijv. de afname van de grond, nader vastgelegd en uitgewerkt kon worden, zodat deze doelstelling in de vorm van doelgroeps- en/of andere kwaliteitscriteria ook een gemeenschappelijke waarde tussen initiatief en gemeente zou vormen. In de statuten is daarom opgenomen: *“de gemeente Almere voor de (erfpacht)uitgifte van een stuk grond als bedoeld in artikel 2.1 voor ogen heeft, heeft verklaard te zullen hanteren en te zullen handhaven, welke verklaring heeft meegewogen bij het besluit van de gemeente Almere om de grond aan de vereniging te gunnen. Deze doelgroeps- en/ of andere kwaliteitscriteria zijn/zullen worden omschreven in een separaat document;”*

Tevens ontstond – in onze optiek – hierdoor de mogelijkheid om gezamenlijk deze doelstellingen nader te definiëren en te specificeren. De gemeente Almere heeft echter aangegeven te hechten aan een borging van de sociale waarden van De BinnenHaven in de statuten, waardoor deze ambities nadrukkelijker geborgd zijn binnen de vereniging zelf en niet alleen bij de huidige initiatiefnemers. Zodra we een positief bericht krijgen van de gemeente Almere over de gunning van de grond en het vervolg van de planvorming zullen we deze gewenste statutenwijziging in gang zetten.

### **Sociaal Bestek als startpunt**

Alle geïnteresseerden in De BinnenHaven worden door een apart ontvangstcommissie welkom geheten en gaan met nieuw geïnteresseerde personen uitvoerig het gesprek aan over wat deze mogelijke nieuwe leden kunnen bijdragen aan de geformuleerde ambities uit het Sociaal Bestek.

De ontvangstcommissie bestaat uit leden van het eerste uur en Birgit Oelkers (Community Builder). Daarnaast hebben we twee onafhankelijke adviseurs aangesteld die meekijken met deze lidmaatschap procedures en de daaropvolgende voordracht aan het bestuur. Zij kunnen gevraagd en ongevraagd advies uitbrengen bij de zaken die hen opvallen in de verslaglegging van de kennismaking en/of de bestuursbesluiten. Ook de leden kunnen deze onafhankelijke adviseurs raadplegen indien zij menen dat e.e.a. niet op een juiste wijze verlopen. Op deze wijze willen we nadrukkelijk objectiviteit in deze lidmaatschapsprocedure borgen en mogelijke “vriendjes”-politiek voorkomen.

### **Inschrijving KvK**

Via notaris hebben we gelijk ook de inschrijving van de Vereniging bij de Kamer van Koophandel gekregen. Hierbij is ook een SBI-code geregistreerd; deze code komt voort uit de doelstellingen van de Vereniging, zoals deze in de statuten staan geformuleerd. Aangezien we de Vereniging – in eerste instantie – alle activiteiten van vastgoedontwikkeling, vastgoedfinanciering, realisatie en beheer/onderhoud van de gebouwen wilden laten organiseren is de SBI-code “Projectontwikkeling” geworden. Hierdoor hebben we flinke problemen ondervonden bij het openen van een bankrekening. Banken zijn namelijk zeer huiverig m.b.t Vastgoed-gerelateerde rechtspersonen vanuit hun zorgplicht ter voorkoming van ondermijning, financiering van terrorisme en/of witwaspraktijken.

## **Subsidie/bijdrage Stimuleringsregeling Wonen & Zorg**

Het hebben van een bankrekening is echter essentieel voor het verkrijgen van de subsidie bij de Stimuleringsregeling Wonen & Zorg ([link](#)). Deze regeling zorgt voor een financiële bijdrage in de initiatieffase van maximaal € 20.000. Deze bijdrage is – in eerste instantie - een subsidie voor de planvorming met de focus op de combinatie van wonen en zorg.

In de planontwikkelingsfase kan vervolgens een lening tot € 200.000 worden verstrekt, indien de initiatiefnemers ook zelf 1/3 van de planontwikkelkosten betalen.

In de bouwfase kan een achtergestelde lening van maximaal 15% van de stichtings- of verwervingskosten worden verkregen. Per plan is de borging daarbij maximaal € 1.600.000.

## **Bankrekening**

De Vereniging heeft direct na de oprichting bij de notaris een bankrekening aangevraagd bij verschillende banken om aan die voorwaarde van de stimuleringsregeling te voldoen; veel banken hebben hele lange wachttijden voor het aanvragen van een bankrekening (soms wel 3 maanden) en zijn zeer voorzichtig met het verstrekken van bankrekeningen aan “vastgoed”-gerelateerde partijen en organisaties en willen daarbij - op voorhand - alles weten over geldstromen door vereniging/stichting i.v.m. de wetgeving rondom ondermijning, witwassen en financiering terrorisme.

## **Vereniging t.b.v. “initiatief”**

Door deze moeilijkheden heeft het bestuur besloten om (d.m.v. een bestuursbesluit) géén financieringen en/of andere verplichtingen via de Vereniging te laten verkopen en de Vereniging te zien als het rechtspersoon die puur de “initiatiefnemer” c.q. belangenvertegenwoordiger is en die primair de belangen vertegenwoordigt van de mensen die daar straks willen gaan wonen en het Sociaal Bestek onderschrijven.

Deze keuze wordt mede ingegeven door het feit dat er nog geen duidelijkheid is over de exacte financiering en de verwerving van de grond. Bij de introductie van bijvoorbeeld crowdfunding en/of obligaties wil de bank onmiddellijk weten welke (soort) partijen hierop in gaan stappen en welke maatregelen de Vereniging treft om ervoor te zorgen dat er niet wordt witgewassen en/of terrorisme wordt gefinancierd. Daarbij heb je voor sommige van dit soort financieringen een prospectus-plicht; de bank wil dan ook zo’n prospectus zien en goedkeuren, voordat een bankrekening verstrekt kan worden.

Omdat dit soort zaken nog niet uitgewerkt zijn én we toch een bankrekening willen, hebben we dus e.e.a. aangepast.

We weten – gezien onze goede relaties - van sommige banken dat zij bezig zijn deze procedures aan te passen. Maar de combinatie van “Vastgoedactiviteiten” (in een vroeg stadium) én “financiering” zorgt voor veel problemen in de aanloop en de aanvraag voor een bankrekening.

## **Stichting of andere rechtspersoon voor Grond, Vastgoed en Financiering**

Het bestuur heeft dan ook op 10 december 2020 besloten de Vereniging (voorlopig) voor deze activiteiten te benutten en t.z.t. een apart rechtspersoon op te richten om de grond en de op te richten gebouwen in de stallen. De financiering van de grond en opstallen zal dan ook via dit rechtspersoon verlopen. De Vereniging zal dan toetreden als bestuurder in deze rechtspersoon, waardoor de relatie tussen Vereniging én rechtspersoon met eigendommen voor de toekomst is geborgd.

## **Wijziging SBI-code**

Naar aanleiding van voorgaande wijzigingen hebben we een aanvraag gedaan voor de wijziging van de SBI-code, waardoor de bank mogelijk wél een bankrekening verstrekt. De SBI-code is nu dus “belangenvertegenwoordiging” geworden.

## **Financiering**

We hebben de afgelopen periode ook veel gesprekken met banken gevoerd. Een viertal banken hebben aangegeven serieus geïnteresseerd te zijn in de financiering van Wooncoöperaties, maar melden daarbij ook gelijk dat zij nog aan het zoeken zijn over de juiste vorm. Zowel de Triodos Bank, Rabobank en GLS Bank hebben aangegeven serieus werk te willen maken van deze zoektocht, met ons en/of andere Wooncoöp's in Nederland. De GLS is nu in vergaande onderhandeling met twee Wooncoöp's in Amsterdam over de financiering van deze initiatieven.

Daarbij zijn er ook contacten met de BNG Bank; zij kunnen een rol spelen bij het – op termijn – vormen van een Nederlands Wooncoöperatiefonds, vergelijkbaar aan het – in oprichting zijnde – Amsterdams Wooncoöperatiefonds en in lijn met de visie van Stadskwadraat (zie: [Position Paper Stadskwadraat](#)). De gesprekken over deze manier van denken loopt in 2021 verder door. Gezien de verwachte doorlooptijd van besluitvorming rondom De BinnenHaven en de stappen die bij de BNG gemaakt moeten worden, verwachten we echter niet dat dit voor De BinnenHaven op korte termijn soelaas biedt.

## **Bancaire zakelijke hypotheek**

Zowel met de Rabobank als GLS zijn serieuze eerste verkennende gesprekken gevoerd. Hierbij wordt in beide gevallen uitgegaan van een “gestapelde financiering” van een bancaire zakelijke hypotheek (ca. 70% “Loan to Value” ([link](#))) en een aantal bijkomende financieringen. Deze hypotheek kan mogelijk worden gesplitst in een annuïtaire lening (50%) met een rente van ca. 2,5% én een “bullit-lening” ([link](#)) van eveneens 50% voor een vergelijkbaar rentetarief.

## **Stimuleringsregeling Wonen & Zorg**

De eerste aanvullende financiering is mogelijk de bijdrage van het Stimuleringsregeling Wonen & Zorg ([link](#)); deze lening van max. 15% moet binnen 10 jaar worden afbetaald tegen een rente van 2,50 %. Hiermee kan ongeveer 8,0% van de totale lening worden ingevuld. Een gespreksonderwerp met deze regeling is o.a. het wel/niet mogen meefinancieren van de afsluitkosten van ca. € 25.000.

## **Erfpacht**

Met de gemeente Almere gaan we graag het gesprek aan over een erfpachtconstructie, waarbij de vereniging in eerste instantie alleen rente betaald (bijvoorbeeld de eerste 10 jaar) en vervolgens ook aflossen, waardoor het eigendom geleidelijk alsnog naar de vereniging overgaat. Door deze manier van werken hoeft de grondprijs niet aan het begin van de WoonCoöp met het geheel van de initiële investering meegefinancierd te worden, maar kunnen deze (erfpacht)kosten betaald worden uit de huurstromen.

## **Eigen inleg leden Vereniging**

Zowel de banken als de overige financiers vragen nadrukkelijk van de leden van de Vereniging, de toekomstige bewoners, ook een eigen bijdrage. Hierdoor lopen de belangen van de diverse financiers

en de bewoners gelijk; namelijk het in stand houden van het gebouw (incl. grond) en het innen van de huur. Deze eigen bijdrage zal, tussen de € 10.000 en € 18.000 per woning liggen; naar verwachting rond de 10% van het benodigde totale investeringsbedrag. Ook hierbij wordt gerekend met een rentepercentage van ca. 2,5%, waardoor leden hun inleg na beëindiging van hun huurovereenkomst ook weer terug kunnen krijgen met een kleine rentevergoeding. De exacte regeling hiervan wordt nader uitgewerkt.

Veel bewoners zien de hoogte van deze eigen bijdrage nog wel als belemmering; zeker gezien hun keuze om te gaan huren. Aan de andere kant zijn er ook enkele toekomstige bewoners die aangeven misschien wel meer dan hun eigen bijdrage te willen inbrengen. Dat kan dus deels ten goede van de bewoners komen die minder zelf kunnen inbrengen en deels als extra inbreng via het deel Crowdfunding/Obligaties.

### **Crowdfunding / Obligaties**

Dit laatste deel van de financiering wordt namelijk opgehaald door middel van een Crowdfund-actie c.q. het uitzetten van Obligaties. Om deze manier van geld aantrekken voor andere financiers aantrekkelijk te maken, zal er bij dit deel worden gekozen om een hogere rente uitkering vast te stellen. Naar verwachting zal dit tussen de 3,5% en 5,0% zijn, waardoor het een interessant alternatief is ten opzichte van mogelijke andere beleggingsopties. Dit onderdeel van de totale financiering zal ca. 7,0% bedragen.

Resumerend komen we dan op een gestapelde financiering (100%), door deze onderverdeling:

- Bancaire zakelijk hypotheek (annuïtair): 35,0 %
- Bancaire zakelijke lening (bullit): 35,0 %
- Stimuleringsfonds Wonen en Zorg: 8,0 %
- Erfpacht (gemeente Almere): 10,0 %
- Crowdfunding (derden): 7,0 %
- Inleg leden Vereniging: 5,0%

Deze verhoudingen zullen misschien in de loop van de gesprekken met de banken en andere financiers enigszins wijzigen, maar de hoofdlijn zal vergelijkbaar van opzet blijven.

Op basis van de bruto huurstromen en inschattingen van incidentele leegstand, mutatie leegstand (verhuizingen), Rioolheffing, OZB, advies en management, onderhoud, afbetaling erfpacht, verzekeringen komen we tot een netto huurstroom. Deze huuropbrengsten worden gebruikt voor het aflossen van de diverse leningen en bijbehorende rentebetalingen.

In deze berekening is de verhuurdersheffing buiten beschouwing gelaten. We zullen in De BinnenHaven sturen op een lager aantal woningen dan 50 stuks met een huurniveau tot de liberalisatiegrens.

### **Financiering o.b.v. Obligaties**

Naar aanleiding van de contacten met verschillende adviseurs zijn we ook in contact gekomen met een partij die overweegt de financiering van De BinnenHaven grotendeels ter hand te nemen o.b.v. Obligaties. Deze partij (naar verwachting een Family Office) benadert deze financiering meer als een "cashflow"-lening en niet als hypotheek (vastgoed als onderpand). De aankomende weken horen we hierover meer.

**Contactpersonen bij de geïnteresseerde banken**

Triodos Bank - Nelleke van Olst

Aart Cooman - Rabobank

Jan Pesch - GLS Bank

René Goorden – BNG Bank

**Meer informatie:**

- [Financiering van wooncoöperaties](#) - Johan Conijn en Stan Wetzels (1 september 2020)
- [Platform31](#) – diverse publicaties over opzetten en financiering Wooncoöps (diverse data)
- [GLS Bank](#) – website “Wohnen” (waaronder checklist)
- [Position Paper Stadkwadraat](#) (1 juli 2020)

## **Onze 'lessen' bij de opzet en financiering van WoonCoöps:**

- **Kies voor een Vereniging én niet voor een Coöperatie** (sociale doelstelling / geen winst uitkeren)
- **Stel statuten op i.s.m. de Gemeente indien zij de grondeigenaar zijn** (nadrukkelijker vastleggen sociale doelstellingen)
- **Start met een rechtspersoon als initiatiefnemer en niet als ontwikkelaar** (banken zijn uiterst behoedzaam (zorgplicht) m.b.t. vastgoed en willen vooraf alle details over relaties en financieringswijze weten)
- **SBI-code van de rechtspersoon gericht op "belangenbehartiging" i.p.v. "Vastgoedontwikkeling"** (zie hiervoor)
- **Start vroegtijdig met het aanvragen van een bankrekening** (lange doorlooptijden / nauwgezette screening banken)
- **Vraag bij meerdere banken een financiering aan**; de verschillen zijn groot per pand en zelfs per periode
- **Bereken de netto huurstromen en maak een inschatting van alle jaarlijkse kosten om de bruto huurstromen te berekenen**; dit zijn de opbrengsten die gebruikt kunnen worden voor de financiering.
- **Het is interessant om op verschillende manieren de financiering te benaderen**; niet alleen als hypotheek, maar mogelijk ook als "cashflow"-financiering.