

Projectplan



Inhoud

1. Welkom in de BinnenHaven!	3
2. Uitgangspunten en doelstellingen	4
3. Programma	6
4. Partners	9
5. Organisatie	10
6. Investering	11
7. Beheer en onderhoud	13
8. Huur	14
9. Financiering	15
10. Kasstroomprognose	18
11. Risico's	19
12. Planning	21

1. Welkom in de BinnenHaven!

In Almere Haven gaan wij ongeveer honderd duurzame woningen én een duurzame buurtgemeenschap bouwen. Dat gebeurt op de plek van het oude zwembad, naast de nieuwe sporthal. Dit nieuwe hofje is in eerste instantie bedacht voor mensen uit Almere Haven, hun kinderen of ouders die graag dicht in de buurt willen blijven wonen. Er komen allemaal huurwoningen: gezinswoningen, woningen voor alleenstaanden, stellen, studenten en woongroepen.

Je woont rondom een gemeenschappelijke binnentuin en er zijn gemeenschappelijke voorzieningen, zoals een logeerwoning (maar ook voor mensen uit de buurt die tijdelijk een beetje zorg nodig hebben), een buurtkamer of een klusschuur. Welke voorzieningen er precies komen bepalen de toekomstige bewoners die lid zijn van de Wooncoöperatie De BinnenHaven met elkaar.

In dit plan zet de BinnenHaven de ontwikkeling, financiering, bouw, exploitatie van het complex van bijna honderd woningen uiteen. Op basis van het stedenbouwkundig ontwerp is een voorlopig programma gemaakt voor De Binnenhaven als uitgangspunt voor het haalbaarheidsonderzoek. De BinnenHaven vormt een zorgzame gemeenschap met een gemengde samenstelling: drie verschillende leeftijdsgroepen, verschillende inkomensgroepen en mensen met en zonder zorg- en hulpvraag.

De uitgangspunten en doelstellingen, partners en de organisatievorm worden in dit plan uitgebreid behandeld. Daarnaast geven we een inkijkje in de verwachte opbrengsten en kosten voor de komende dertig jaar in de exploitatiebegroting. Met een kasstroomoverzicht bieden we inzicht in de haalbaarheid van de exploitatie. Het financieringsplan beschrijft vervolgens de kapitaalbehoefte, onderbouwd met een investeringsbegroting. Tot slot presenteren we, op basis van een liquiditeitsbegroting, de financiële haalbaarheid van het project.

2. Uitgangspunten en doelstellingen

Je kent ze vast wel, de oude hofjes in Amsterdam, Haarlem of Leiden. Ze zien er ook na honderden jaren nog steeds aantrekkelijk uit. Mensen wonen er graag. Niet alleen doordat hofjes er mooi uit zien, maar ook omdat wonen in een hofje uitnodigt om ongedwongen naar elkaar om te zien. In een hofje heb je je eigen huis, maar je woont ook een beetje met elkaar. Dat zit in de opzet van een hofje ingebakken. Voordeuren kijken op elkaar uit en je deelt een gemeenschappelijke binnentuin. Soms heb je een eigen voortuintje of een balkon, maar je zult in hofjes nooit schuttingen of hoge hagen vinden. In een hofje voel je je veilig.

Je kent de meeste bewoners, omdat het je burens zijn of omdat je hen hebt leren kennen in de hofkamer. In Wooncoöp De BinnenHaven wordt wonen in een hofje op een moderne wijze leven gegeven. De woningen zijn nieuw, goed geïsoleerd, duurzaam, ruim en met veel daglicht. Daarnaast is wat de oude hofjes aantrekkelijk maakt in het nieuwe hofje vormgegeven: ook in De BinnenHaven deel je een gemeenschappelijke binnentuin, kijken voordeuren op elkaar uit en is het gemakkelijk contact te maken met buurtgenoten. Je woont natuurlijk helemaal in je eigen huis, maar als je wilt is de buurt dichtbij.

Wooncoöp De BinnenHaven werkt aan sociale duurzaamheid, maar is natuurlijk ook duurzaam in energie en materiaalgebruik. Zo wordt er volop gebruik gemaakt van warmte uit de bodem of uit de lucht. Op het dak staan zoveel mogelijk zonnepanelen voor de opwekking van elektriciteit. De woningen behoeven geen aansluiting voor aardgas meer. Dat is niet alleen veilig, maar ook beter voor het klimaat. Doordat de huizen uitstekend geïsoleerd zijn kost het weinig of geen energie om ze te verwarmen. Op deze manier wordt geen energie verspild. Goed voor het milieu en goed voor de portemonnee.

De woningen worden zoveel mogelijk circulair gebouwd. Dat betekent dat er geen gebruik wordt gemaakt van toxische materialen en dat er zo min mogelijk afval geproduceerd wordt. Tijdens de bouw wordt er gestreefd naar een serieuze mate van CO₂ reductie, door bijvoorbeeld af te zien van teveel gebruik van beton, waar mogelijk houtconstructies toe te passen en gebruik te maken van gerecyclede materialen. De BinnenHaven wordt zo ontworpen dat onderhoud gemakkelijk is. Ook dat hoort in een slimme, circulaire economie! Als bijvoorbeeld over 25 jaar de verwarmingsinstallatie aan vervanging toe is, dan zijn daar geen grote sloopwerkzaamheden voor nodig. Circulair bouwen betekent niet alleen verantwoordelijkheid nemen voor de materialen die je toepast tijdens de bouw, maar houdt ook rekening met de toekomst.

De BinnenHaven is geen eiland in de buurt, maar is vanzelfsprekend onderdeel van de Werven. Het nieuwe hofje is helemaal openbaar, maar wel autovrij. Met de fiets of te voet kun je er gewoon doorheen fietsen of lopen. Ook qua samenstelling is De BinnenHaven net als de rest van Almere. In het hof woont

een evenwichtige mix van huishoudens: jong en oud, gezinnen en singles. Wat de bewoners bijzonder maakt is dat ze gekozen hebben voor een beetje duurzamere manier van leven.

In De BinnenHaven komen gemeenschappelijke voorzieningen waar de hele buurt ook iets aan heeft. Hoe deze ruimtes eruit gaan zien bedenken we met elkaar! De binnentuin wordt natuurlijk met elkaar gedeeld, maar je kunt je ook voorstellen dat het handig is nog meer te delen. Tuingereedschap of zelfs een aantal elektrische auto's: goedkoop, gemakkelijk en goed voor het milieu. En: met een wooncoöperatie heel gemakkelijk te regelen.

3. Programma

Op basis van het stedenbouwkundig ontwerp is een voorlopig programma gemaakt voor De Binnenhaven als uitgangspunt voor het haalbaarheidsonderzoek. Het ontwerp is getoetst door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en dient als uitgangspunt voor het Ontwikkelvoorstel dat het College aan de Raad doet.

Voor het programma gaan we uit van de kernwaarden van de vereniging zoals en de wensen en eisen van de leden van de wooncoöperatie, die we inventariseerden met een behoeftenonderzoek. De BinnenHaven vormt een zorgzame gemeenschap met een gemengde samenstelling: drie verschillende leeftijdsgroepen, verschillende inkomensgroepen en mensen met en zonder zorg- en hulpvraag.

Programma naar segment en doelgroep

Aantal	Type	Segment	Doelgroep	Per eenheid		
				BVO	GO privé	GO totaal
10 eenheden	A	Sociale huurwoning	Huurtoeslag	33 m ²	30 m ²	36 m ²
33 eenheden	B	Sociale huurwoning	Huurtoeslag	59 m ²	50 m ²	56 m ²
31 eenheden	C	Middeldure huurwoning	Middelduur 2	65 m ²	55 m ²	61 m ²
5 eenheden	D	Middeldure huurwoning	Middelduur 3	77 m ²	66 m ²	72 m ²
10 eenheden	E	Middeldure huurwoning	Middelduur 3	87 m ²	75 m ²	81 m ²
12 eenheden	V	Onzelfstandige huurwoning	Huurtoeslag	28 m ²	23 m ²	31 m ²
101 eenheden				58 m ²	50 m ²	56 m ²

Collectieve ruimten

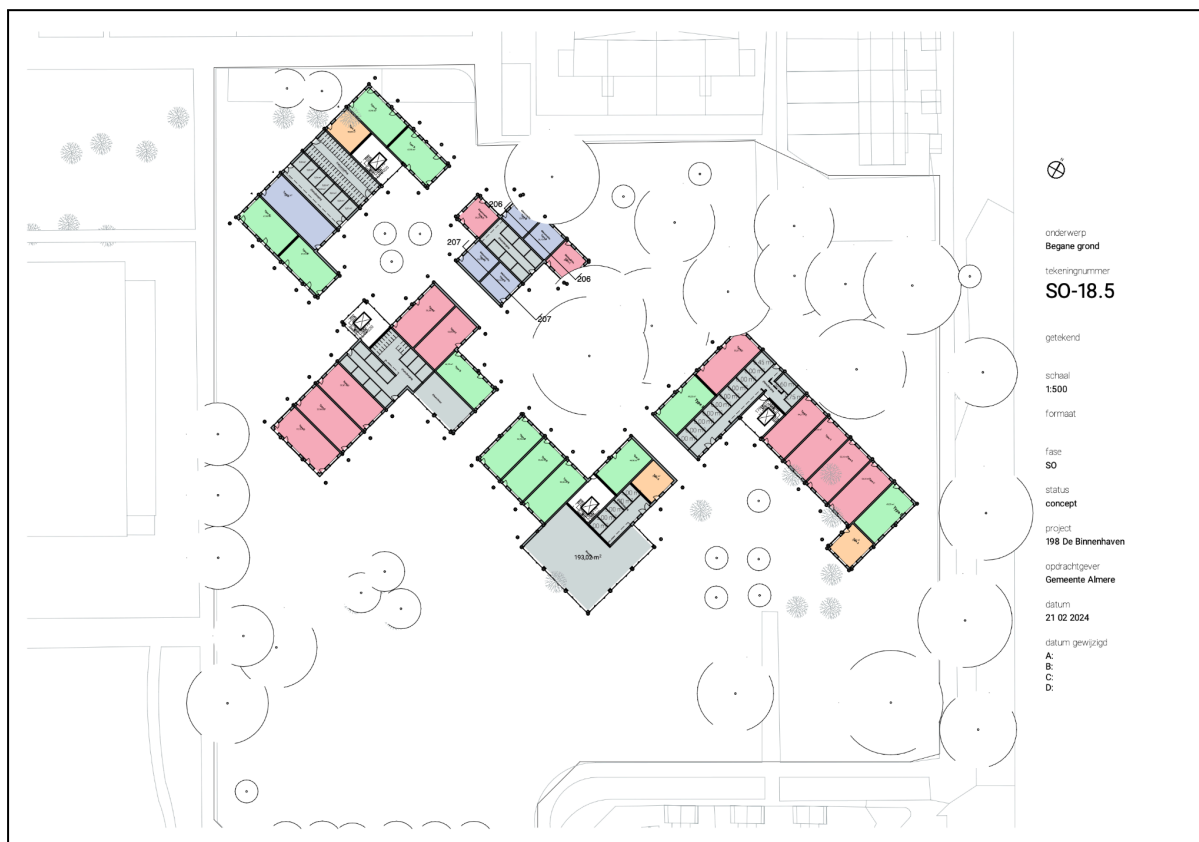
Aantal	Type	Per eenheid		Totaal	
		BVO	GO	BVO	GO
1 eenheid	Huiskamer Vriendenhuis	92 m ²	80 m ²	92 m ²	80 m ²
1 eenheid	Klusschuur	56 m ²	48 m ²	56 m ²	48 m ²
1 eenheid	Buurthuis	212 m ²	193 m ²	212 m ²	193 m ²
2 eenheden	Ontmoeting	87 m ²	80 m ²	173 m ²	161 m ²
1 eenheid	Hobbyruimte	32 m ²	25 m ²	32 m ²	25 m ²
1 eenheid	Wasserette	24 m ²	19 m ²	24 m ²	19 m ²
1 eenheid	Logeerhuis	30 m ²	26 m ²	30 m ²	26 m ²
40 eenheden	Bergingen	6 m ²	6 m ²	244 m ²	220 m ²
116 eenheden	Fietsenberging	1 m ²	1 m ²	134 m ²	121 m ²
Totaal				998 m ²	892 m ²

We gaan uit van studio's van 23 m² in *Het Vriendenhuis* en zes types zelfstandige woningen, in grootte variërend tussen 30 m² en 87 m². De woningen van het Vriendenhuis zijn onzelfstandig; de andere types zijn zelfstandige woningen. Het

grootste deel daarvan, bijna de helft, willen we in de middenhuur verhuren, een klein deel in de vrije sector en bijna een derde in de sociale huur.

De bewoners wonen rondom een gemeenschappelijke binnentuin en er zijn gemeenschappelijke voorzieningen, zoals een logeerwoning CareBnB (maar ook voor mensen uit de buurt die tijdelijk een beetje zorg nodig hebben), een buurtclub voor leden maar ook voor omwonenden en een klusschuur. Welke voorzieningen er precies komen, bepalen de toekomstige bewoners die lid zijn van de wooncoöp De BinnenHaven met elkaar. Een voorlopig programma is gebaseerd op de wensen en eisen van de bewoners uit het behoeftenonderzoek.

Schetsontwerp





onderwerp
Eerste verdieping
 tekeningnummer
SO-18.6

getekend

school
1500
 formaat

fase
SO

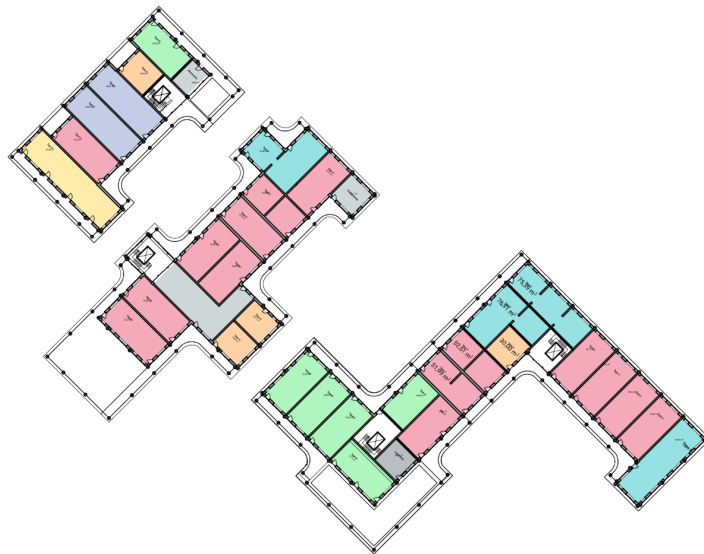
status
concept

project
198 De Binnenhaven

opdrachtgever
Gemeente Almere

datum
21 02 2024

datum gewijzigd
 A:
 B:
 C:
 D:



onderwerp
Tweede verdieping
 tekeningnummer
SO-18.7

getekend

school
1500
 formaat

fase
SO

status
concept

project
198 De Binnenhaven

opdrachtgever
Gemeente Almere

datum
21 02 2024

datum gewijzigd
 A:
 B:
 C:
 D:

4. Partners

Voor de bouw en het beheer van het complex werkt de BinnenHaven samen met verschillende partners. Een belangrijk onderdeel van de BinnenHaven is het Vriendenhuis, een woongemeenschap met ongeveer tien onzelfstandige eenheden waar jongeren met een zorgvraag komen wonen. Daarvoor werken we samen met professionele zorgaanbieders.

Daarnaast werkt de BinnenHaven samen met organisaties en bewoners in de buurt rond het project HavenHart 2.0. In het Havenverbond, de initiatiefnemer van het project, participeren Zorggroep Almere, Ymere, VMCA, Almeerse Scholen Groep, Leger des Heils, De Alliantie, Goede Stede, Gemeente Almere, De Schoor, Kwintes, GGD Flevoland en de BIZ. Met De Alliantie en Ymere hebben we goede contacten over samenwerking in beheer en mogelijk ook financiering.

De BinnenHaven werkt samen met professionele partners aan de ontwikkeling en realisatie van het complex. Architect Peter van Assche van bureau SLA is mede-oprichter van de wooncoöp en tekende in opdracht van de gemeente het stedenbouwkundig plan; Kantelingen BV is financieel en strategisch adviseur. De BinnenHaven zoekt een community builder voor begeleiding van de gemeenschapsvorming en technisch advies voor de energievoorziening van de BinnenHaven.

5. Organisatie

Wooncoöp De BinnenHaven wordt niet van bovenaf ontwikkeld, maar samen met de mensen die er gaan wonen. Zij organiseren zich in een vereniging en ontwikkelen samen met de initiatiefnemers het hofje van hun dromen. Een wooncoöperatie bepaalt in principe alles zelf: de verhuur, het beheer, het onderhoud van de woningen en gemeenschappelijke tuinen.

De woningen zijn niet van een belegger of een woningbouwvereniging, maar van de wooncoöperatie zelf. Er wordt geen winst gemaakt, zodat de woningen altijd betaalbaar blijven. Als bewoner ben je automatisch lid. Als je in De BinnenHaven gaat wonen, verhuur je je huis eigenlijk aan jezelf. Een wooncoöperatie past dus goed bij de filosofie van een hofje: samen verantwoordelijkheid dragen voor je eigen buurt.

Vereniging Wooncoöp De BinnenHaven is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel in Almere onder nummer 78328675. Het bestuur van de vereniging wordt op dit moment gevormd door voorzitter Jan Hof, secretaris Hans van Bragt, penningmeester Ko Donk (het dagelijks bestuur) en de algemene bestuursleden Marjan Heidstra, Gabriël Bassant, Zeinab Alaoui-Sossi en Roos Vuyst. Daarnaast wordt het bestuur geadviseerd door architect Peter van Assche en financieel adviseur Jasper Klapwijk.

De BinnenHaven is statutair verplicht eens per jaar een Algemene Ledenvergadering. Het bestuur roept de leden daarnaast op voor een Algemene Ledenvergadering bij belangrijke besluiten en ontwikkelingen. De leden nemen besluiten volgens de consentmethode; de uitgangspunten voor de organisatie en de besluitvorming zijn beschreven in een sociaal bestek.

6. Investerings

Voor de grond waarop het complex gebouwd wordt, betaalt De BinnenHaven een grondprijs met een korting op basis van de Projectopdracht van de Gemeenteraad. De totale grondprijs voor de woningen bedraagt € 3,1 miljoen inclusief BTW. Voor de gemeenschappelijke ruimtes en de parkeerplaatsen bedraagt de grondprijs € 0,4 miljoen. De korting op de grondprijs bedraagt € 0,3 miljoen. Zo komt de grondprijs ex BTW op € 3,2 miljoen totaal.

Investeringsbegroting

kosten (€)	#		tarief	kosten	BTW	totaal
<i>Grondkosten</i>						
Verwerving grond	5.600	m ²	551	2.609.865	548.072	3.157.937
Openbare voorzieningen	5.600	m ²	83	464.800	97.608	562.408
Tijdelijke maatregelen			4.200	4.200	882	5.082
Bouwrijp maken terrein			19	-	-	-
<i>Directe bouwkosten</i>						
Constructie onderbouw	5.600	m ² bbo	300	1.681.897	353.198	2.035.095
Constructie bovenbouw	6.876	m ² bvo	272	1.867.110	392.093	2.259.203
Afbouw dak	3.266	m ² bdo	173	583.854	122.609	706.463
Afbouw gevels	5.045	m ² bgo	490	2.562.639	538.154	3.100.793
Inbouw	6.876	m ² bvo	84	575.020	120.754	695.774
Afwerking	6.876	m ² bvo	97	666.662	139.999	806.661
Voorzieningen	6.876	m ² bvo	13	90.627	19.032	109.659
<i>Meerkosten</i>						
Galerijen	400	m ² bvo	750	300.000	63.000	363.000
Kleine woningen	1.778	m ² bvo	194	344.893	72.428	416.321
<i>Installatiekosten</i>						
W-installaties	6.876	m ² bvo	292	2.009.592	422.014	2.431.606
E-installaties	6.876	m ² bvo	104	716.303	150.424	866.727
Transportinstallaties	6.876	m ² bvo	43	295.009	61.952	356.961
<i>Vaste inrichtingskosten</i>						
Verkeersvoorzieningen	6.876	m ² bvo	42	292.117	61.345	353.462
<i>Terreinkosten</i>						
Inrichting terrein	1,00	stp	50.000	50.000	10.500	60.500
<i>Algemene kosten</i>						
Bouwplaatskosten	10,0%	bouwkosten	12.035.572	1.203.572	252.750	1.456.323
Bedrijfskosten	7,0%	bouwkosten	926.751	194.618	1.121.368	926.751
Winst en risico	3,0%	bouwkosten	424.981	89.246	514.227	424.981
CAR	0,2%	bouwkosten	29.182	6.128	35.310	29.182
Garantietermijnen	0,5%	bouwkosten	73.101	15.351	88.452	73.101
<i>Bijkomende kosten grond</i>						
Notariskosten	1	stelpost	6.500	6.500	1.365	7.865

Taxatie	1	stelpost	1.700	1.700	357	2.057
Bodemonderzoek	1	stelpost	5.000	5.000	1.050	6.050
Overige acquisitiekosten	1	stelpost	4.200	4.200	882	5.082
<i>Bijkomende kosten bouw</i>						
Projectmanagement	1,6%	bouwsom	14.693.311	235.093	49.370	284.462
Ontwerp	4,0%	bouwsom	14.693.311	587.732	123.424	711.156
Directievoering bouw	0,8%	bouwsom	14.693.311	117.546	24.685	142.231
Constructeur	2,0%	bouwsom	14.693.311	293.866	61.712	355.578
Installatie-adviseur	1,6%	bouwsom	14.693.311	241.672	50.751	292.424
Kostenraming	1	stelpost	20.000	20.000	4.200	24.200
Juridisch advies	1	stelpost	40.000	40.000	8.400	48.400
Fiscaal advies	1	stelpost	20.000	20.000	4.200	24.200
Notariskosten	101	woningen	-	-	-	-
Overige advieskosten	0,5%	bouwsom	14.693.311	73.467	15.428	88.895
Leges bouwvergunning	staffel	bouwsom	14.693.311		406.671	406.671
Aansluitkosten warmte	101	woningen	-	-	-	-
Aansluitkosten elektra	101	woningen	1.500	151.500	31.815	183.315
Aansluitkosten water	101	woningen	932	94.132	19.768	113.900
Aansluitkosten riool	101	woningen	877	88.542	18.594	107.135
Meerkosten	5	aansluitingen	12.000	60.000	12.600	72.600
Huur bouwterrein	3.400	m2	14	46.580	9.782	56.362
<i>Onvoorzien</i>						
Indexatie grondkosten	4,0%	bouwsom	3.078.865	124.386	26.121	150.507
Indexatie bouwkosten	7,1%	bouwsom	14.693.311	1.046.531	219.772	1.266.303
Indexatie bijkomend	4,0%	bouwsom	2.070.131	83.633	17.563	101.196
Onvoorzien grondkosten	5,0%	bouwsom	3.203.251	160.163	33.634	193.797
Onvoorzien bouwkosten	5,0%	bouwsom	15.739.842	786.992	165.268	952.260
Onvoorzien bijkomend	5,0%	bouwsom	2.153.764	107.688	22.615	130.303
<i>Financieringskosten</i>						
Grondrente	8,0%	grondkosten	4.090.785	327.263		327.263
Rente plankosten	3,8%	plankosten	3.143.028	119.435		119.435
Bouwrente	3,8%	bouwkosten	19.997.469	759.904		759.904
Afsluitkosten	1,0%	financiering	27.231.282	272.313		272.313
Kapitaalbehoefte	3.439	per m² bvo ex BTW		23.648.014	5.062.182	28.710.196

We realiseren op het kavel een woongebouw met 101 woningen; we maken gebruik van openbare parkeerplaatsen voor de parkeerfunctie. De investering is conform de standaard NEN 2699 berekend op basis van een schetsontwerp van een programma met een totaal bruto vloeroppervlak van 6.876 m². Met bijkomende kosten, onvoorziene kosten, financieringskosten (erfpacht en rente tijdens de bouw) en verrekenbare BTW over de commercieel te verhuren bedrijfsruimte komen we op een totale investering van € 23,7 miljoen ex BTW.

7. Beheer en onderhoud

De exploitatiebegroting van de BinnenHaven bestaat uit onderhoud, de eigenaarslasten en de organisatiekosten van de vereniging. De BinnenHaven betaalt na het sluiten van de koop-realisatieovereenkomst eigenaarslasten. De lasten zijn berekend op basis van de WOZ-waarde, die is afgeleid van de WOZ-waarde per m² van referentiewoningen in de buurt. Na taxatie wordt de getaxeerde waarde als uitgangspunt genomen. De verzekeringspremie is gebaseerd op de herbouwwaarde, die is afgeleid van de bouwkosten.

De beheerkosten zijn gebaseerd op de voorlopige wensen en eisen van bewoners. De onderhoudsbegroting is een raming op basis van normatieve onderhoudskosten en een jaarlijkse kostenstijging op basis van de prijsindex onderhoud. Na het sluiten van een aanneemovereenkomst maken we een Meerjarenonderhoudsplan op basis van de elementenbegroting. Elk element krijgt dan een levenscyclus waarin de bewoners taken voor schoonmaak en periodiek onderhoud zelf uitvoeren; materiaalkosten, vervanging en keuringen zijn opgenomen als directe kosten. De BinnenHaven verwacht 13% van de kale huur uit te geven aan beheer en onderhoud.

Exploitatielasten

Eigenaarslasten (bedragen in €)				Peildatum 2025	
				kosten	inclusief BTW
Onderhoud	0,45%	bouwkosten	17.778.906	80.005	96.806
OZB	0,104%	WOZ-waarde	19.820.713	20.554	20.554
Rioolheffing	264,87	per eenheid	101 eenheden	26.752	26.752
Waterschapsbelasting	0,044%	WOZ-waarde	19.820.713	8.642	8.642
Opstalverzekering	0,10%	herbouwwaarde	23.505.855	23.506	28.442
Aansprakelijkheid	0,01%	verzekerd bedrag	50.000.000	5.000	6.050
Administratiekosten	5,00%	beheerkosten	176.458	8.823	10.676
Totaal				185.281	212.442
Beheerkostenratio				15%	

8. Huur

Omdat wij huiseigenaarschap niet als heilige graal voor individuen, noch als houdbaar model voor de samenleving zien, doen wij dit als wooncoöperatie: ontwikkeling, gebruik en beheer zijn in handen van de uiteindelijke bewonersgemeenschap. De woningen die wij bouwen zullen met een vaste, lage huurprijs beschermd zijn tegen de grillen van de markt — een woning is immers een basisrecht, geen beleggingsobject. Daarnaast wordt ons toekomstig thuis een baken van gemeenschappelijk wonen: wij delen een hoop voorzieningen met elkaar en maken op democratische wijze besluiten over het reilen en zeilen van de wooncoöperatie; ook over het huurbeleid.

Aanvangshuren prijspeil 2025

Type	Huurcategorie	Aantal	GO privé	NEN 2580	WWS	kale huur
A	Sociale huur	10 eenheden	30 m ²	26 m ²	155	900
B	Sociale huur	24 eenheden	50 m ²	56 m ²	181	900
C	Middenhuur	36 eenheden	55 m ²	61 m ²	187	1.018
D	Middenhuur	5 eenheden	66 m ²	72 m ²	201	1.102
E	Vrije sector	10 eenheden	75 m ²	81 m ²	214	1.137
Vriendenhuis	Onzelfstandig	12 eenheden	23 m ²	34 m ²	113	860
Collectieve woonruimtes		8 eenheden	552 m ²	-		
Totaal		101 eenheden	50 m ²		176	965
Buurthuis		1 eenheid		193 m ²		1.605
Logeerhuis		1 eenheid		26 m ²		108

De gemiddelde kale huurprijs per woning is € 965 bij aanvang (prijspeil 2025). De verdeling van woningen over de verschillende huurcategorieën is te vinden in de tabel. Voor de gemeenschappelijke ruimten betalen de bewoners via de huur. De totale huuropbrengst van de woningen zal in het eerste jaar (2027) € 1,4 miljoen bedragen.

9. Financiering

Voor de bouw van het complex (grondkosten, investeringskosten en financiering) hebben we in totaal een bedrag van € 28.800.000 nodig. Dit bedrag behelst de investering en de financieringskosten. Daarnaast heeft De BinnenHaven een werkkapitaal van één maandhuur nodig. In totaal bedraagt de kapitaalbehoefte € 28,8 miljoen. We trekken daarvoor € 1,3 miljoen Eigen Vermogen aan en € 27,6 miljoen Vreemd Vermogen. Ons Eigen Vermogen bestaat uit inleg, donaties en subsidies. Het Vreemd Vermogen bestaat uit een zakelijke lening onder eerste recht van hypotheek, een stimuleringslening voor wooncoöperaties van het Rijk, impactleningen, persoonlijke leningen van leden en crowdlending.

Financieringsbegroting

		component	hoofdsom	rente
Eigen Vermogen				
	Inleg	1,1%	316.000	0,00%
	Subsidies en donaties	3,2%	935.000	0,00%
Achtergesteld (rente en aflossing zijn achtergesteld bij de zakelijke leningen)				
	Crowdfunding	3,5%	1.000.000	3,00%
	Persoonlijke leningen	4,3%	1.000.000	3,00%
	Impactlening Rabobank	12,2%	3.500.000	2,50%
Zakelijke lening met onderpand				
	Coöperatielening SVn	17,5%	5.050.000	2,70%
	Zakelijke lening	59,0%	17.000.000	4,25%
Totaal		100,0%	28.801.000	3,52%

Inleg leden

De inleg van de leden bedraagt € 2.000 voor een sociale huurwoning, € 5.000 voor een middenhuurwoning. De leden betalen inleggeld bij toetreding tot de vereniging. Als een lid verhuist, betaalt de vereniging de inleg terug zodra de nieuwe huurder de inleg heeft voldaan.

Subsidies en donaties

De BinnenHaven werft middelen bij goede doelen fondsen voor onderzoek en ontwikkeling, realisatie en inrichting. Daarnaast vraagt de BinnenHaven subsidies aan bij de gemeente Almere voor onderzoek naar haalbaarheid van duurzaamheid en bij de provincie Flevoland voor circulaire bouw. In totaal verwachten we € 1.251.000 aan subsidies en donaties te werven.

Crowdlending

Onze obligatiecampagne bestaat uit obligaties van € 250 per stuk en een looptijd van 10 jaar. De obligaties hebben een rente van 3,0% per jaar. De rente wordt aan het einde van de looptijd ineens uitgekeerd en afgelost. In 2025 hopen we € 0,3 miljoen te kunnen werven voor de ontwikkeling; in 2026 € 0,7 miljoen

voor de bouw. Dit is € 10.000 per toekomstige bewoner; we gaan er gezien de ervaringen van andere initiatieven vanuit dat dit haalbaar is. Voor alle obligaties gaan we uit van bancaire herfinanciering na aflossing.

Persoonlijke leningen

Voor investeringen hoger dan € 40.000 sluiten we overeenkomsten voor persoonlijke leningen. Een aantal leden heeft al aangegeven bereid te zijn om een lening te verstrekken. We verwachten uit het vermogen van de leden € 1,0 miljoen te kunnen aantrekken.

Impactleningen

Een deel van de financiering komt uit een impactleningen van de Rabobank. We vragen daarnaast impactfinanciers als Katalys, Iona Stichting en de regionale ontwikkelingsmaatschappij Horizon om mogelijkheden. In totaal lenen we naar verwachting € 3.500.000 bij impactfinanciers tegen gunstige voorwaarden.

Lening wooncoöperaties Rijk

De BinnenHaven maakt graag gebruik van de lening voor wooncoöperaties die het Rijk via een uitvoerder wil verstrekken. We gaan uit van een lening van € 5.050.000 voor de planfase en de bouw. De lening heeft het te bouwen complex als onderpand onder een tweede recht van hypotheek. We gaan uit van aflossing in maandelijkse annuïteiten op basis van twintig jaar, te beginnen na tien jaar. Na 15 jaar lossen we de restschuld ineens af. We gaan daarbij uit van de herfinanciering van de restschuld door de Rabobank. De lening is naar verwachting in 2026 beschikbaar.

Zakelijke lening

We vragen een zakelijke lening met onderpand bij een bank. De hoofdsom bedraagt € 17,0 miljoen. De rente wordt naar verwachting voor tien jaren vastgesteld bij het financieringsvoorstel; we gaan vooralsnog uit van 4,25% rente op basis van interbancaire rente van 2,50%, 0,90% fundingkosten en 1,30% klantopslag en 0,50% groenkorting over € 15,2 miljoen. Bij een Loan to Value onder 65% verwachten we een aflossing van 0,50%. De bank krijgt als grootste kapitaalverstrekker het eerste recht van hypotheek. De overige leningen en de erfpachtbetalingen zijn bovendien achtergesteld: bij betaling van rente en aflossing en bij executie gaat de bank voor op de andere kapitaalverstrekkers. We verwachten in 2026 een leningovereenkomst te kunnen sluiten.

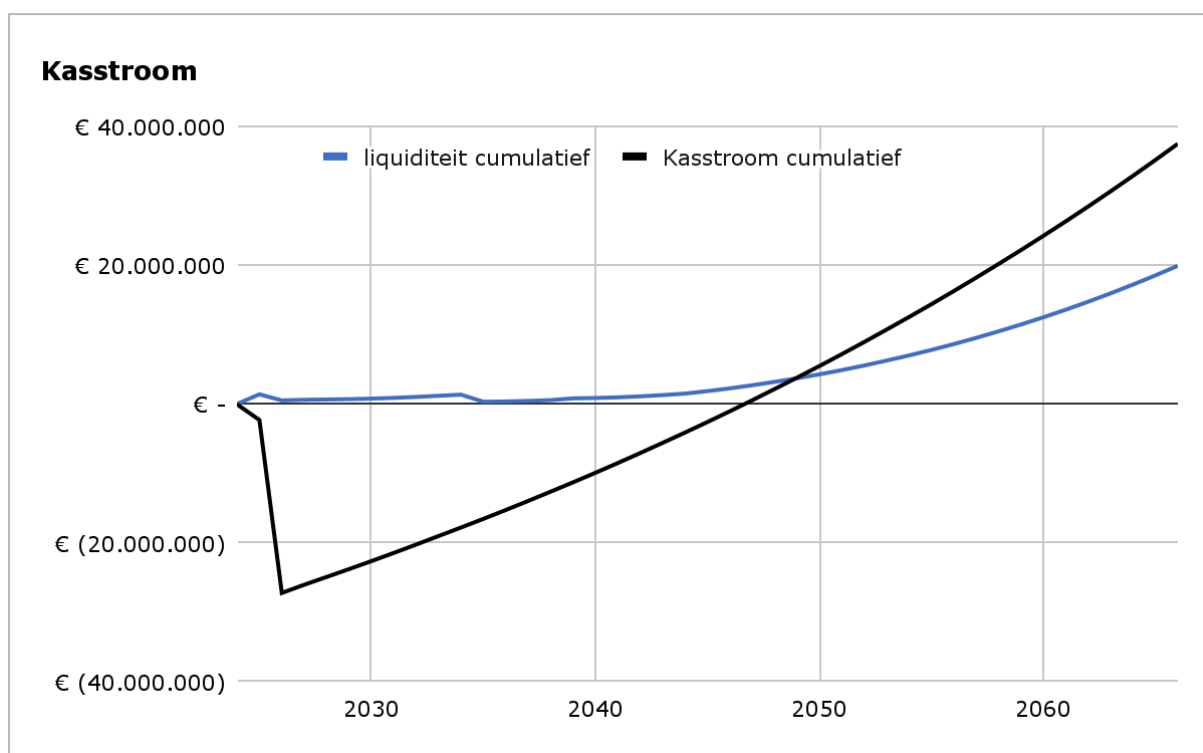
Waarde

We sluiten de leningovereenkomst met de bank af met het complex als onderpand. De marktwaarde van het complex als onderpand is daarom van belang voor de financiering. Bij een beëindiging van de vereniging of de activiteiten van de vereniging zullen de schuldeisers het complex immers verkopen om de geleende som terug te krijgen. De marktwaarde in verhuurde

staat is daarvoor naar verwachting toereikend. We schatten de huurwaarde met een BAR van 5,25% voor de woningen op 26,5 miljoen. De WOZ-waarde schatten we op € 17,2 miljoen. Voor het financieringsverzoek aan de bank zal de bank een opdracht verstrekken voor een taxatie aan een registertaxateur op basis van het Definitief Ontwerp.

10. Kasstroomprognose

De operationele kasstroom is het saldo dat overblijft na mindering van de kosten voor beheer, onderhoud en verhuur op de huuropbrengsten. Daarbij gaan we uit van een kostenstijging van 2,0% per jaar voor beheer en onderhoud. De huuropbrengsten van de woningen stijgen naar verwachting met 2,0% per jaar: we passen de huren jaarlijks aan met de inflatie. Na de investering in het complex in 2025 en 2026 blijft eind 2027, na het eerste volledige jaar dat we het complex verhuren, een positief saldo van € 1,2 miljoen over. Over dit resultaat hoeven we naar verwachting geen vennootschapsbelasting te betalen, omdat de huur door de leden zelf betaald wordt. Na twintig jaar verdienen we de oorspronkelijke investering terug.



Bij een maximale bouwsom van € 28,8 miljoen is de operationele kasstroom van de BinnenHaven toereikend om de kapitaallast van de zakelijke lening met een effectief rentepercentage van 4,25% te dragen in combinatie met rente en aflossing van de coöperatielening, impactleningen, persoonlijke leningen en crowdfundingleningen.

11. Risico's

De belangrijkste risico's voor de kapitaalverstrekkers zijn bouwkostenrisico, leegstandsrisico, het debiteurenrisico en het kostenrisico. Het kostenrisico wordt ondervangen door reservering; het debiteurenrisico is beperkt door een inkomenstoets als voorwaarde voor de huurovereenkomst en de onderlinge solidariteit binnen de gemeenschap van bewoners. Het leegstandsrisico is beperkt omdat de bewoners zelf actief belangstellenden werven als lid van de vereniging. Bovendien is de behoefte aan betaalbare huurwoningen in Almere zeer groot.

Bouwkostenrisico

Een belangrijk risico voor het project vormen de bouwkosten, gezien de prijsontwikkelingen in de afgelopen jaren. We maken daarom een conservatieve schatting van de bouwkosten gemaakt en we calculeren een prijsrisico van 10% boven de indexatie, waarbij we een prijsrisico van 5,0% verleggen naar onze aannemer.

Leegstand

Doorgaans is de aanvangsleegstand voor nieuwbouwwoningen een risico: het kost vaak moeite om woningen voor oplevering te verhuren. De BinnenHaven kan de eerste verhuur garanderen omdat de eerste bewonersgroep al is gevormd voor de oplevering. Ook in de toekomst verwachten we weinig risico op leegstand, omdat de woningmarkt in Almere Haven krap is en de bewoners zelf nieuwe huurders werven in hun netwerk. Bovendien maakt de BinnenHaven deel uit van een netwerk van buurtorganisaties. Doordat de bewoners sterk gebonden zijn aan de gemeenschap, zal de mutatiegraad en daarmee de kans op leegstand lager zijn dan gemiddeld. We gaan uit van maximaal tien mutaties per jaar met een leegstand van een maand per mutatie.

Huurderving

Als bewoners in betalingsproblemen komen, dan kan De BinnenHaven te maken krijgen met huurderving. Daarom maakt een gesprek met informatie over woonlasten en verplichtingen deel uit van de selectieprocedure.

Inflatie

De ontwikkeling van de huuropbrengsten is afhankelijk van de inflatie: de maximale huur en de huurverhogingen in de sociale huursector zijn gekoppeld aan het prijspeil of de loonindex. We gaan nu uit van een jaarlijkse huurverhoging die gelijk is aan de inflatie: gemiddeld 2,0%. Er is een kans dat de inflatie (of de loonindex) zal dalen ten opzichte van de prognose. Daardoor zullen de huuropbrengsten minder stijgen dan voorzien.

Anderzijds heeft een hogere inflatie gevolgen voor het kostenniveau. De kosten voor beheer en onderhoud zullen dan meer stijgen dan voorzien. Het risico

bestaat dat de kosten van onderhoud en beheer voor de Stichting hoger zullen uitvallen als gevolg van een algemene prijsstijging, of hoger dan de algemene inflatie. Dit effect wordt tenietgedaan door hogere huuropbrengsten: omdat de huuropbrengsten groter zijn dan de kosten, zal alleen een lagere inflatie een negatief effect hebben op de resultaten. Wel brengt een hoge inflatie het risico van huurmatiging voor de gereguleerde huurwoningen met zich mee. Uiteraard zal de BinnenHaven de huren aanpassen binnen de wettelijke kaders. Daarbij verwachten we dat de overheid compenserende maatregelen zal nemen om tekorten bij verhuurders te voorkomen.

Onderhoud en beheer

Wel is er een risico dat de kosten van verhuur of beheer in werkelijkheid hoger zullen uitvallen dan voorzien. De prognoses die zijn gemaakt, gaan uit van een gemiddelde prijsstijging van 2,0%. De werkelijke kostenstijging voor verhuur en beheer bedroeg het afgelopen jaar 1,7%. We gaan voor de looptijd uit van een langjarig gemiddelde, gelijk aan de gemiddelde inflatie van 2,0%. Dat is gezien de prijsontwikkeling van de afgelopen jaren een realistische aanname.

Tot slot bestaat het risico dat de BinnenHaven onderhoudskosten moet maken die niet voorzien zijn, bijvoorbeeld door storing of uitval van vitale installaties. Hiervoor heeft de BinnenHaven geen voorziening opgenomen. We stellen op basis van de elementenbegroting een cyclisch meerjarenonderhoudsplan op, waarin een deel van de werkzaamheden door bewoners zelf wordt uitgevoerd. Bij calamiteiten kan preventief of planmatig onderhoud uitgesteld worden om ruimte te maken voor onverwachte uitgaven.

12. planning

Het ontwikkelplan start medio 2025. De bouw is voorzien voor 2026 en eindigt eind 2026 met de oplevering van het gebouw; de eerste verhuur start naar verwachting in 2027.

Periode	Ontwerp	Financien	Gemeenschap
Eind 2025	- VO - Besluit CRK - Omgevingsvergunning - Koop-realisatiecontract		- Werving - Intentieverklaringen - HR - Toewijzigingsbeleid
Begin 2026	- DO	- Taxatie - Financieringsverzoek - Leningovereenkomsten	- Werving
Medio 2026	- UO - Start bouw	- Offerte bank - Levering grond	
Eind 2026	- Bouw	- Bouwdepots - Inrichting administratie	- Huurovereenkomsten
Eind 2027	- Oplevering	- Aanvangshuur	- DIT