

Verslag van het Inspiratiecafé

Financiering van wooninitiatieven

Donderdag 3 oktober 2024



Katalys

Krachtige ondersteuning
voor lokale initiatieven



Rabobank



Zo Willen Wij Wonen

Agenda

- Inleiding en doelstellingen
- Kennismaking Katalys en Zo Willen Wij Wonen
- Presentatie algemene trends
- Toelichting Provincie Drenthe en Rabobank
- Voorbeelden Warffum, Kolham en Vriescheloo
- Conclusies, aanknopingspunten en vervolgstappen

Inleiding

- Katalys, Rabobank en Zo Willen Wij Wonen organiseerden op 3 oktober 2024 bij Rabobank Assen een bijeenkomst gericht op de financiering van wooninitiatieven.
- Geld is één van de 5 G's waaraan initiatiefnemers werken om tot realisatie van hun plannen te komen. De andere G's zijn Groep, Grond, Gemeente en Gemeenschap.
- Naast vertegenwoordigers van initiatieven waren ook medewerkers van Rabobank, Provincie Drenthe, Provincie Groningen, Gemeente Midden-Groningen en Groninger Dorpen aanwezig.
- Deze presentatie dient als verslag van de bijeenkomst.

Doelstellingen van het Inspiratiecafé

- Voor initiatiefnemers:
 - Meer grip, en aanknopingspunten op het thema financiën
 - Vaststellen informatiebehoefte en vervolgstappen voor initiatiefnemers
- Voor versterken (provinciale) infrastructuur
 - Vaststellen aanknopingspunten voor financiering van wooninitiatieven
- Voor Katalys en Zo Willen Wij Wonen
 - Input om in actie te komen naar stakeholders
 - Randvoorwaarden voor de realisatie van woonvormen verbeteren

Kennismaking

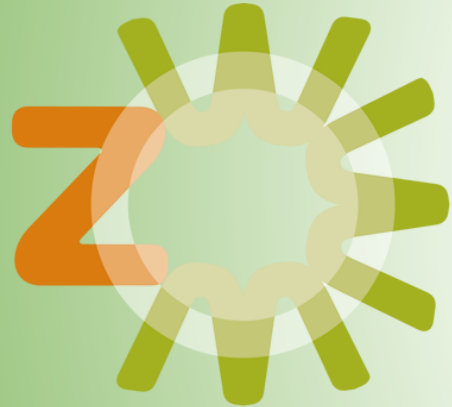


Katalys

Krachtige ondersteuning
voor lokale initiatieven

- Na 135 jaar (Koninklijke) Nederlandse Heidemaatschappij)
- Kern met Pit – jaarlijkse wedstrijd (Oldehove > finale)
- Advies - netwerk (provinciaal en landelijk) van vrijwillig adviseurs voor ondersteuning bewonersinitiatieven
- Evt. met inzet specialistisch advies Arcadis
- Maatschappelijk financieren – leningen, coaching bewonersbedrijven

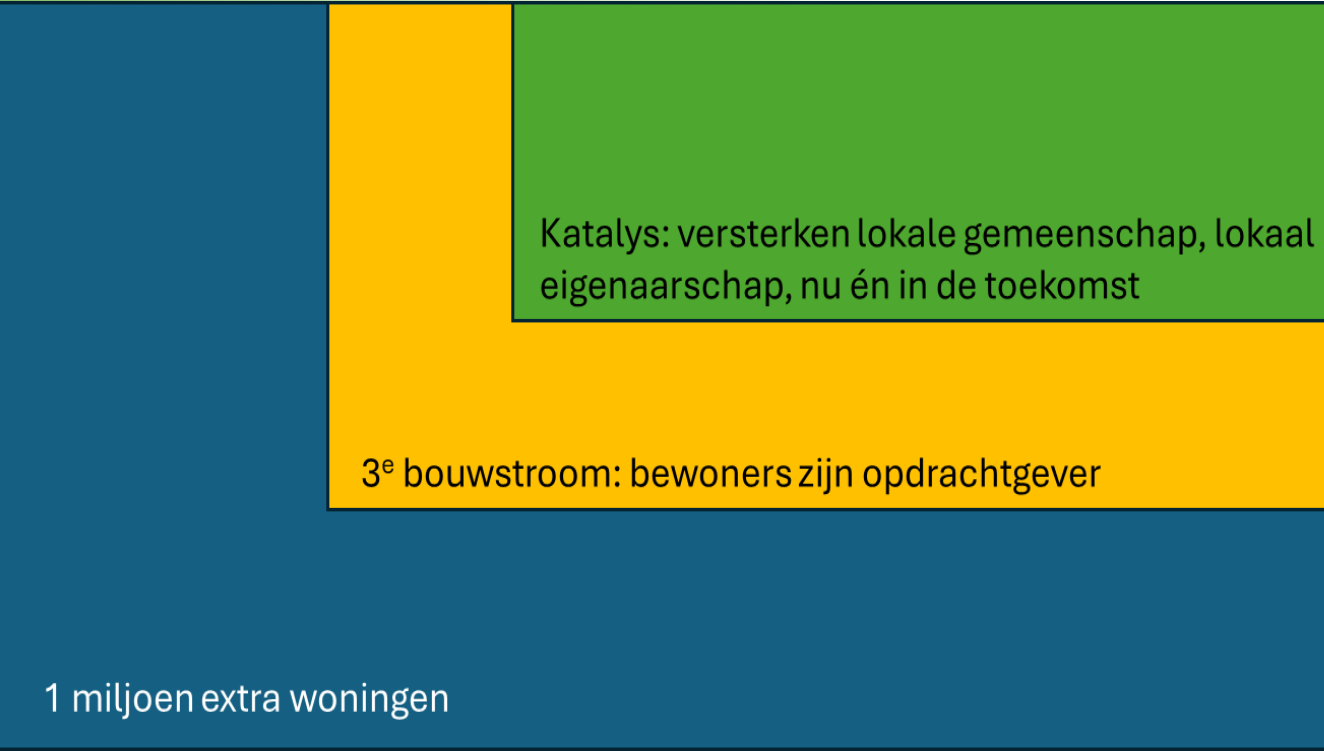
Kennismaking



Zo Willen Wij Wonen

- Stichting ontstaan vanuit het Toukomst (NPG) programma
- Samenwerkingsplatform van en voor initiatiefnemers van nieuwe woonvormen
- Kennisdeling onderling en voor initiatiefnemers elders (o.a. via digitale kennisbank)

Algemene trends & ontwikkelingen



Katalys: versterken lokale gemeenschap, lokaal eigenaarschap, nu én in de toekomst

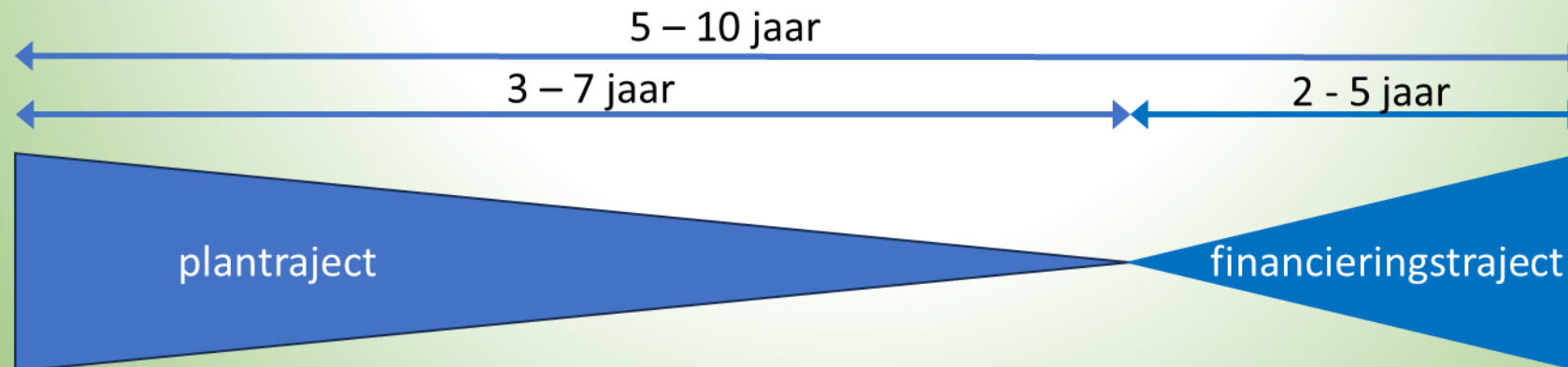
3^e bouwstroom: bewoners zijn opdrachtgever

1 miljoen extra woningen

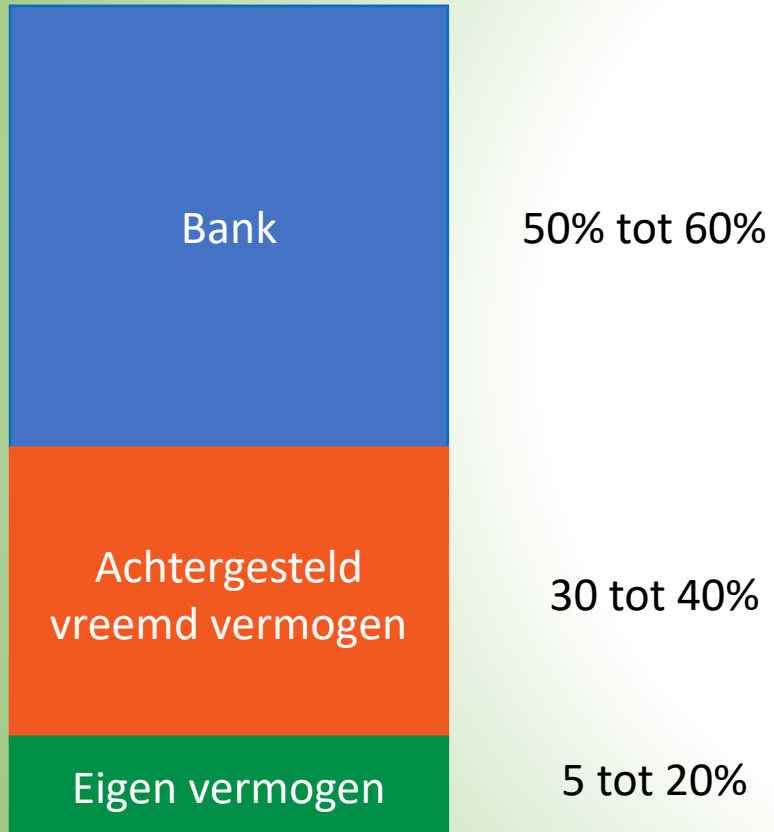
- Katalys is primair gericht op initiatieven waarbij sprake van lokaal eigenaarschap, nu en in de toekomst => niche
- Ook (a.s.) bewoners zijn nu actief! Een 3^e bouwstroom
- Woningopgave NL is groot en urgent, grotendeels door: Projectontwikkelaars/beleggers en woningcorporaties

Lange doorlooptijd

- Slechts 1 op 10 initiatieven komt tot succesvol einde. Redenen waarom projecten niet slagen (4 G's + extra G):
 - Grond -> er is geen locatie
 - Groep -> de groep initiatiefnemers komen niet op één lijn
 - Geld -> financiering komt niet rond
 - Gemeente -> vergunningverlening lukt niet
 - *Gemeenschap* -> *Gemeenschap is niet bij initiatief betrokken (voorwaarde Katalys)*



Typische financieringsmix wooninitiatief (huur)



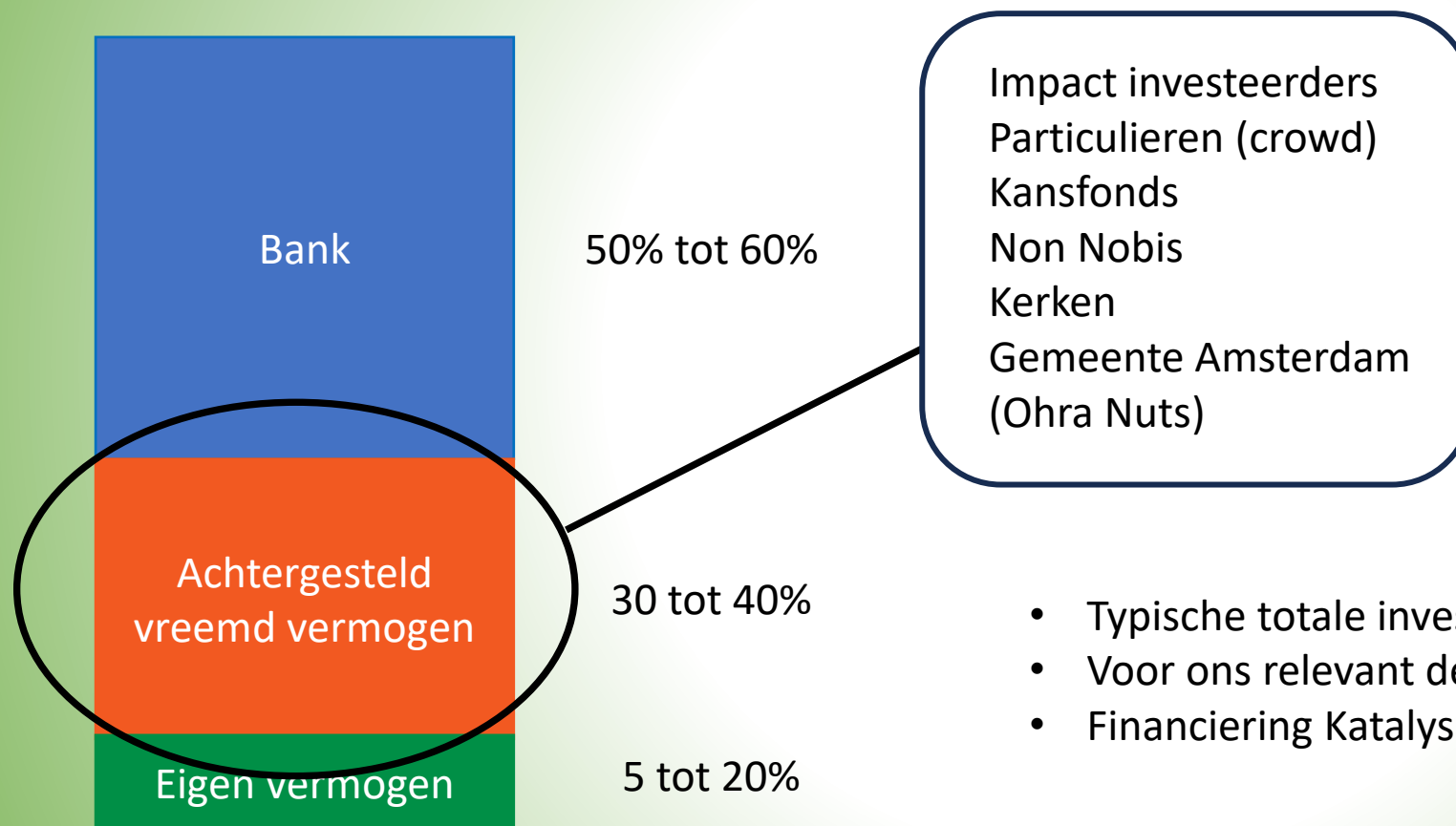
Per woning € 250k tot € 350k

Typische totale investering € 1.5 tot € 10 miljoen

Typische risico's

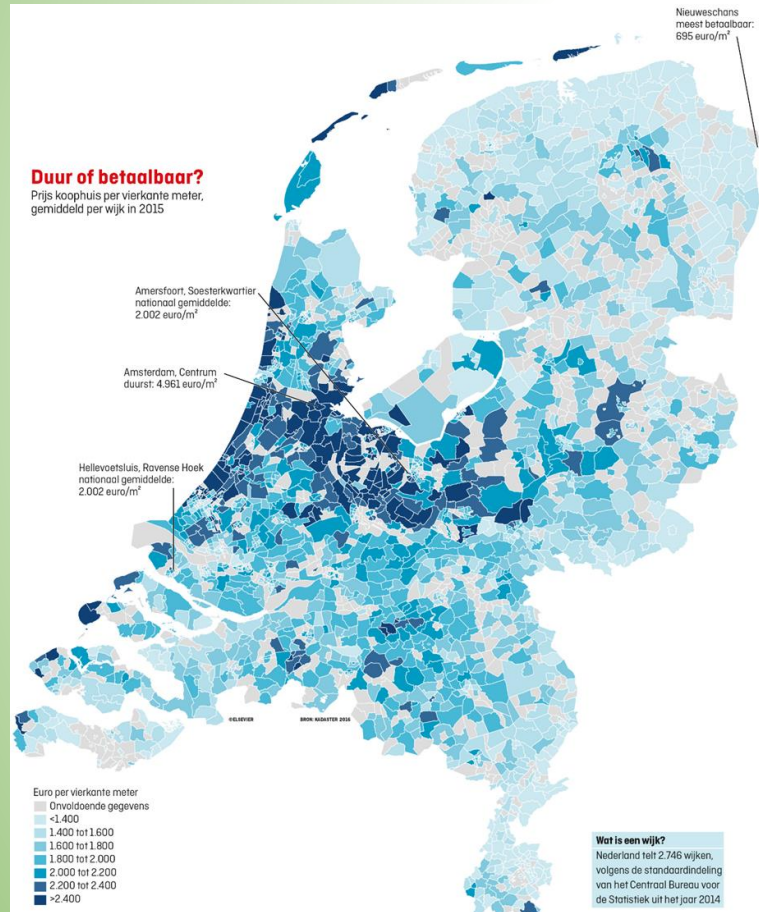
- bouwfase
- leegstand
- onderhoud bij experimentele bouw?

Typische financieringsmix wooninitiatief (huur)



- Typische totale investering € 1.5 tot € 10 miljoen
- Voor ons relevant deel: € 5 ton tot € 3 miljoen
- Financiering Katalys per initiatief: max € 3 ton

Wat is reëel?



- In lichtblauwe gebieden zijn stichtingskosten al snel hoger dan de woningwaarde:
 - Nieuwbouw is lastig haalbaar te maken door hoge bouwkosten in relatie tot marktwaarde in lichtblauwe gebieden (maximale hoogte financiering van de bank is gebaseerd op marktwaarde).
 - Wat in Amsterdam wel lukt, lukt daardoor niet automatisch in Oost-Groningen.
 - Tegelijkertijd is wellicht wel meer ruimte voor bijv. herbestemming leegstaande (school)gebouwen.

Provincie Groningen

Meerdere initiatieven in verschillende vormen. Groepen bewoners die samen een plan voor ontwikkeling van een eigen woonvorm oppakken:

- Collectief **Particulier** Opdrachtgeverschap (CPO)
- Collectief **Coöperatief** Opdrachtgeverschap (CCO)
 - (Winschoten, Garmerwolde, Het Hogeland)
- **Stichting of vereniging** met “maatschappelijke” inzet
 - (Warffum, Kolham, Vriescheloo)

Kennismaking

provincie Drenthe

In Drenthe is sprake van een provinciale aanpak ter ondersteuning van wooninitiatieven:

- Impulsteam Wonen
- Subsidie planvormingsfase beschikbaar (professionele begeleiding, statuten opstellen)
- Renteloze lening in ontwikkelingsfase beschikbaar
- Voornamelijk CPO-initiatieven

Kennismaking



Rabobank

- Coöperatieve Nederlandse bank
- Speerpunt Collectieve Woonvormen
- Duurzaam bouwen en wonen

Hoe werkt het in de samenwerking met Rabo?

1. Vorm (initiatief) **G**roep
2. Zoek **G**rond (eigenaar, ontwikkelaar)
3. Zoek samenwerking met **G**emeente door aan te sluiten op woon-zorg-visie
4. Maak realistische woondroom voor een **G**ebouw
5. Inventariseer eigen middelen in **G**eld
6. Overleg met de bank over de haalbaarheid van bancaire leningen i.c.m. landelijk fonds
7. **G**oed ;) mits vroegtijdig betrokken (openen rekening, verzekering bestuursaansprakelijkheid) en mits goed nagedacht over vraagstelling, ambities en mogelijkheden

Klantreis CCO naar een CCE

Een overzicht van fases die een wooncoöperatie doorloopt van opstart tot wonen



Klik op de verschillende fases voor onderliggende informatie

Legenda ■ CCO fase ■ CCE fase ■ In the lead

Initiatieffase



Groep

- Initiatiefnemers vormen een groep ([Crowdbuilding](#))
- Visie en kernwaarden opstellen
- Oriënteren op lidmaatschapsvormen
- Opstellen concept statuten (i.c.m. huishoudelijk reglement, governace en besluitvorming)
- Ervaringen ophalen uit het netwerk ([Cooplink](#))
- Oriënteren op advies en procesbegeleiding

Grond

- Oriënteren op mogelijke locatie
- *Afwegen samenwerking met maatschappelijk ontwikkelaar*

Geld

- Rechtsvorm kiezen

Gebouw

- Formuleren van missie (woondroom)

Checklist

- Initiatiefnemers
- Realisme droom en financiën
- Siebelsjabloon vullen
- Crowdbuilding toepassen
- Op funnel toevoegen zolang Siebel niet in gebruik is

**Groep gelijkgestemden is gevormd
woondroom is gevormd**

In the lead: Kring themadirectie & BDM

Oriëntatiefase



Groep

- Communicatieplan opstellen (Denk aan: naam, bereikbaarheid, huisstijl, website, social media, nieuwsbrief)
- Advies en procesbegeleiding inschakelen
- Oprichten rechtsvorm notaris en definitieve statuten
- Formaliseren lidmaatschap en benoemen bestuur
- Inschrijving rechtsvorm en bestuursleden bij Kamer van Koophandel

Grond

- Marktverkenning mogelijke locaties
- **Afwegen samenwerking met maatschappelijk ontwikkelaar**

Geld

- [Aanvragen](#) bankrekening rechtsvorm
- [Verzekering bestuursaansprakelijkheid](#) regelen
- Aanvraag bijdrage uit het Coöperatie fonds van Rabobank in de betreffende kring
- Inschakelen adviseur ten behoeve van businessplan (financieel economisch)

Gebouw

- Woonwensen vormgeven
- Selectie architect
- Globale kostenopzet realiseren
- Schets ontwerp

Checklist

- CCO begeleider Businessplan akkoord
- Concept Woonplan
(Met hierin o.a.: vorm, omvang gebruiksoppervlakte, kavel m², bruto vloeroppervlakte, aantal woningen, gebruikersoppervlakte gemeenschappelijke ruimte)
- Globale opzet stiko
- Globale opzet exploitatie
- Check op haalbaarheid plan
- Bestuursleden bekend en akkoord
- Inschrijving Kamer van Koophandel voltooid
- Statuten ontvangen en getoetst
- Huishoudelijk reglement aanwezig
- Bankrekening geopend
- Bestuurders aansprakelijkheid verzekerd

In the lead: Kring ondersteunt door REF

Vereniging formeel opgericht en kan verplichtingen aangaan

Hoe kijkt de Rabobank?

- Naar cijfers en meer

1. Huurinkomsten van gehele te bouwen gebouw tbv kredietnemer
2. Investeringsom voor het gehele gebouw incl BTW
3. Verhouding van die twee getallen, mits investering **< 18 a 20 *** huurinkomsten dan wellicht haalbaar
4. RO procedure, aannemingsom, cost overrun, CAR polis, sluitstuk, taxatie, moet allemaal kloppen
5. Bancaire financiering dan wellicht **75 a 60%** van de investeringsom
6. Rente is ca 4,5 a 5%, afhankelijk van mate van duurzaamheid en toepasbaarheid groenkorting
7. Aflossing afhankelijk van LTV tussen 1% en 2,5% per jaar, indien LTV <60% wellicht 0% aflossing
(uitgangspunt hierbij is financiering > Eur 1 mio)
8. Ieder jaar van exploitatie dienen de exploitatielasten en financieringslasten betaald te kunnen worden, horizon is 50 jaar
9. De bancaire lening is eerste in rang (eerste hypotheek), alle andere financiers zijn achtergesteld
10. Bancaire financiering is maximaal 10 jaar en dan herfinanciering bij dezelfde bank of elders, inzet is verlenging
11. De crowd-lenders dienen zorgvuldig geïnformeerd te zijn over hun (risicodragende) positie
12. Kredietnemer dient als klant geaccepteerd te zijn (bankrekening is geopend)
13. Bestuur dient door de wasstraat gehaald te zijn

CCO		versie 19-8-2024		Jaar	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
Project parameters					2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
Aantal VHE	132			Rente bank	4,45%	4,45%	4,45%	4,45%	4,45%	4,45%	4,45%	4,45%	4,45%	4,45%	5,50%	5,50%	5,50%	5,50%	5,50%
Zelfstandige VHE	132			Aflossing% Bank	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Onzelfstandige VHE				Rente Gemeente	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%
Gemeenschappelijke ruimten in m2 GBO				Index Erfpacht gemeente	0,00%	0,00%	0,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Commerciële ruimten in VVO				Aflossing% Gemeente	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	ann	ann	ann	ann	ann	ann
Overige (parkeerplekken ed)				Huurindex of TMI	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
				Kostenindex of TMI	2,38%	2,25%	2,25%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
				Huur per maand	1153.619	1156.632	1159.825	1163.022	1166.282	1169.608	1173.000	1176.460	1179.989	1183.589	1187.261	1191.006	1194.826	1198.723	1202.697
				Kasstroom	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
GBO in m2	7.334 m²			Huur	12.009.339	12.049.525	12.090.516	12.132.326	12.174.973	12.218.472	12.262.842	12.308.099	12.354.261	12.401.346	12.449.373	12.498.360	12.548.327	12.599.294	12.651.251
BYO in m2	10.473 m²			Erfpacht	1124.181	1124.181	1124.181	1126.665	1129.198	1131.782	1134.418	1137.106	1139.848	1142.645	1145.498	1148.408	1151.376	1154.403	1157.491
Kavel in m2	4.476 m²			Exploitatie	1263.587	1263.517	1275.581	1282.471	1289.533	1296.771	1304.190	1311.795	1319.590	1327.580	1335.769	1344.163	1352.767	1361.587	1370.622
Gemiddelde grootte VHE in m2	60	opp in m2 per vhe in GBO		VpB	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
Huuropbrenget incl EPV (start 2025)	11.843.430	Of opgave BU plan	54846	Netto	11.621.571	11.655.827	11.690.754	11.723.191	11.756.242	11.789.919	11.824.234	11.859.198	11.894.823	11.931.121	11.968.106	12.005.789	12.044.184	12.083.304	12.122.159
Aanvangshuur per VHE per maand	1.163,78	119,36		Hoofdzom Bank	120.250.000	120.047.500	119.845.000	119.642.500	119.440.000	119.237.500	119.035.000	118.832.500	118.630.000	118.427.500	118.225.000	118.022.500	117.820.000	117.617.500	117.415.000
Exploitatielasten excl erfpacht	1.257.459	13,97%	ca 17% tot 22 % van bruto huur	Rente	1.901.125	1.892.114	1.883.103	1.874.091	1.865.080	1.856.069	1.847.058	1.838.046	1.829.035	1.820.024	1.811.013	1.802.002	1.793.000	1.784.000	1.775.000
Grondwaarde tbv erfpacht	15.195.858	11.160,83	Waarde per m2	Aflossing	1.202.500	1.202.500	1.202.500	1.202.500	1.202.500	1.202.500	1.202.500	1.202.500	1.202.500	1.202.500	1.202.500	1.202.500	1.202.500	1.202.500	1.202.500
Erfpacht rente %	2,39%			Saldo	1.517.946	1.561.214	1.605.151	1.646.600	1.688.662	1.731.351	1.774.676	1.818.651	1.863.288	1.908.597	1.954.691	2.001.570	2.049.234	2.097.683	2.146.927
Erfpacht canon eerste jaar	1.124.181,00			Hoofdzom Gemeente of BZK	16.600.000	16.600.000	16.600.000	16.600.000	16.600.000	16.600.000	16.600.000	16.600.000	16.600.000	16.600.000	16.600.000	16.600.000	16.314.578	16.024.875	15.730.826
Courantheid of taxatie	Goed	Tenminste Goed		Rente	139.000	139.000	139.000	139.000	139.000	139.000	139.000	139.000	139.000	139.000	139.000	139.000	134.719	130.373	125.962
Markthuurlaarde of taxatie	12.000.000	Nog toetsen op w/w's puntenhuur		Aflossing	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	1285.422	1289.703	1294.043	
Marktwaaarde of taxatie	140.000.000	Obv % BAR over Huuropbrenget 5,00%		Impactleningen 30 jaar ann	12.800.000	12.741.146	12.680.527	12.618.088	12.553.777	12.487.537	12.419.309	12.349.034	12.276.651	12.202.097	12.125.306	12.046.211	11.964.743	11.880.832	11.796.476
Exploitatielasten of taxatie		Check met exploitatielasten BU plan		Rente	184.000	182.234	180.416	178.543	176.613	174.626	172.579	170.471	168.300	166.063	163.759	161.386	158.942	156.425	153.837
				Aflossing	158.854	160.620	162.438	164.311	166.241	168.228	170.275	172.383	174.554	176.791	179.095	181.468	183.912	186.429	188.999
Grondkosten		(bouwrijp maken)																	
Bouwkosten		Onderbouwing																	
Bijkomende kosten		Onderbouwing																	
BT'w		Onderbouwing				10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
Onvoorzien incl fin lasten		5 a 10 % van bouwkosten		Rente	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
Totale stiko (incl BT'w)	1.31.062.142	1.235.319	12.966	Aflossing	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
Maximale bancaire financiering	120.250.000	% van stiko	Rente	Aflossing	0	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
Gemeente of BZK (max 150.000 per vhe)	16.600.000	65,2%	4,45%	1,00%	Ann	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
		0,0%			Aflossing	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
		0,0%	2,60%	Ann	Leden	1661.500	1661.500	1661.500	1661.500	1661.500	1661.500	1661.500	1661.500	1661.500	1661.500	1661.500	1661.500	1661.500	1661.500
Impactleningen 30 jaar ann	12.800.000	9,0%	3,00%	Ann	Rente Leden	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
Subsidies	1.755.500	2,4%	0%	0%	Saldo	1.280.950	1.319.360	1.363.297	1.404.746	1.446.808	1.489.497	1.532.823	1.576.798	1.621.434	1.666.744	1.712.835	1.759.706	1.807.357	1.855.788
Leden	1.661.500	2,1%	0%	0%	Cumulatief	1.280.950	1.600.310	1.963.607	1.1.366.353	1.1.815.161	1.2.304.658	1.2.837.480	1.3.414.278	1.4.035.712	1.4.702.455	1.4.938.410	1.5.223.186	1.5.557.434	1.5.942.060
Totaal funding	1.31.067.000	100,0%																	
Overfinanciering	14.858	0,0%	werkkapitaal																
InvestmentYield (bruto huur/stiko) (BA)	5,93%	16,85		LLD	8,01%	8,26%	8,52%	8,77%	9,03%	9,30%	9,58%	9,87%	10,17%	10,48%	10,80%	11,13%	11,47%	11,83%	
Netto investment Yield (na EL en erfpacht)	2,77%	36,07		LTV totaal	76%	75%	74%	74%	73%	72%	72%	71%	70%	70%	69%	68%	66%	65%	
				LTV bank	51%	50%	50%	49%	49%	48%	48%	47%	47%	46%	46%	45%	45%	44%	
				DSCR (obv norm aflossing 1,5%)	1,35	1,39	1,43	1,47	1,52	1,56	1,61	1,66	1,71	1,76	1,81	1,86	1,91	1,96	
Loan to cost (bancaire financiering)	65,19%	Max 80%																	
Loan to Value (bancaire financiering)	50,63%	Max 80%																	
Rente korting groenfinanciering maximaal		0,60%																	
Actuele funding 10 jaar, (indicatie t/m 16-8-2024)		3,35%	6600000	50000															
Opslag		1,50%	9300000	75000															
Groenkorting		0,40%																	
Rente jaar 1 t/m 10		4,45%																	

nog nodig Taxatie
Zekerheid stiko
Zekerheid overige financieringen
Zekerheid huurinkomsten / leden
Groenverklaring aanvragen via de Rabobank bij RVO (max 150.000 per woning)



ZORGHOF
GOUD OUD
WARFFUM



STICHTING
GOUD OUD
WARFFUM

DE UNIE
ARCHITECTEN



GoudOud Warffum

- Jarenlange ontwikkeling: vanuit zorgvisie naar wonen met zorg
- Na locatiestudie: Jansenius de Vriesschool, centrum Warffum, 2022
- Plan: 15 woningen en gemeenschappelijke ruimte plus zorgunit, 2023
- Deels (betaalbare) huur: 2/3 en koop: 1/3
- Anterieure overeenkomst met gemeente voor aankoop locatie
- “Sociale grondprijs”, excl. woonrijp maken, voor huurwoningen
- Businesscase 2023 niet meer sluitend door:
 - Rente > 5%
 - Stijging bouwkosten / stichtingskosten hoog, m.n. ook door levensloop- én toekomstbestendig

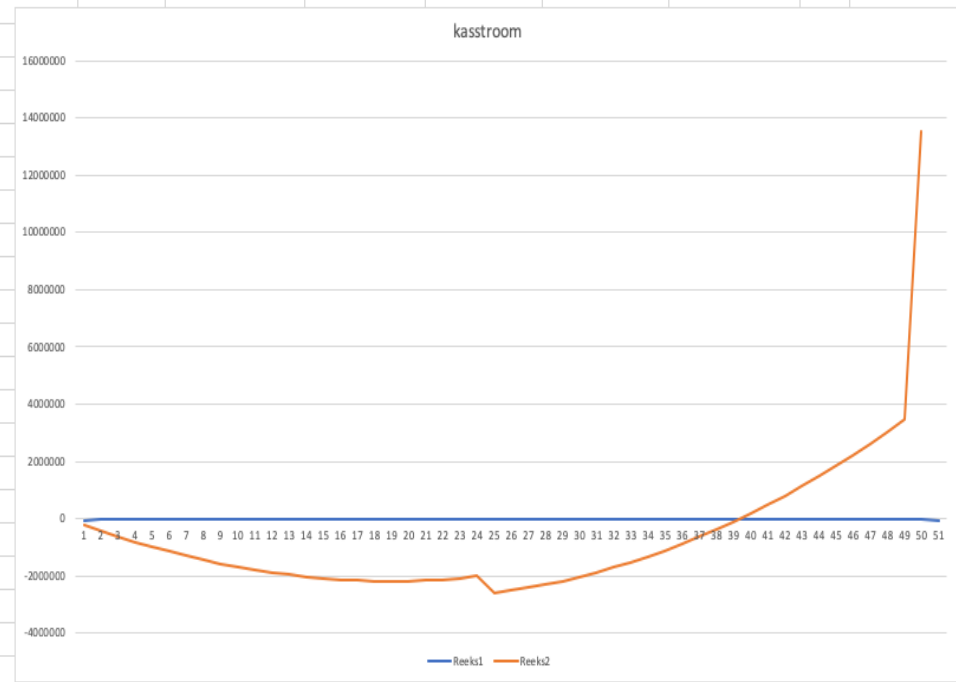
Businesscase 2023 (uitdaging financiering, nog niet rond)

RIZOEM
van visie naar doen

Werk	Warffum 16 eenheden 15 woningen +	Aantal	16 st						
Onderdeel	Model ! Investeerder	Netto m2 gebouw	110,00	m2 per eenheid	Bouwkosten per m2 BVO	€ 1.650,00	per m2 excl BTW	€ 254.100,00	
datum	01-04-2022	Bruto m2 gebouw	154,00	m2 per eenheid	Totaal BVO gebouw	2464	m2		
versie	1	Gem VON	€ 369.311,00	per eenheid					
status	CONCEPT ter bespreking	prijs per M2	€ 3.357,37	per m2					

Investering	Exploitatie - per jaar	Huur	waarden	dagen
grond € 240.000,00	Pacht grond € - m2	m2		
bouw € 4.065.600,00	Onderhoud € 1.000,00	woning 110,00 € 10,65	€ 369.311,00	kostprijs
Bijkomende kosten € 320.000,00	Verzekering/belastingen/enz € 600,00	0,00 € -	€ 300.000,00	WOZ (schatting)
rente tijdens de bouw € 32.000,00	Bedrijfsvoering € 500,00	0,00 € -	€ 309.375,00	hurwaarde (22)
kosten inrichting € 280.000,00			€ 440.000,00	marktwaarde
BTW € 971.376,00	ve € -		€ 432.088,89	NCW
totaal € 5.908.976,00	totaal € 2.100,00	totaal € 14.062,50 per jaar		

Totaal € 5.908.976,00	NCW € 6.913.422,16	EV som € 1.800.000,00	30,46%
Grond € 5.908.976,00	ORT/RT € 1.004.446,16	VV € 4.108.976,00	69,54%
Opstal € -	IRR 4,63%	totaal € 5.908.976,00	
Groot onderhoud 1 - 25 € 400.000,00	BAR 3,81%		
Groot onderhoud 26 - 50 € -			
totale huur per jaar € 225.000,00	Aflossing 3,00%		
totale exploitatiekosten per jaar € 33.600,00	Rente bank 1 6,00%	100% € 4.108.976,00	
leegstand 2,00%	Rente bank 2 1,00%	0% € -	
Jaarlijkse huurstijging 2,00%	Vergoeding/aflossing EV 2,00%		
stijging exploitatie 2,00%	ICR 0,78		
stijging waarde 1,00%	Aflossingsfictie 2,36		
jaar grootonderhoud 1- 25 25	LTK (kosten) 69,54%	aantal woningen	huur
jaar grootonderhoud 26 - 50	Financieringslasten € 246.538,56	5	€ 750,00
exploitatie periode 50	saldo operationele kasstroom € 191.400,00	5	€ 1.200,00
rendementseis 4,00%		6	€ 1.500,00
LLD 4,7%		16	€ 18.750,00
			€ 1.171,88
		taxatie	€ 5.625.000,00 (eerste schatting)
			€ 3.937.500,00 te financieren



Uitdagingen GoudOud

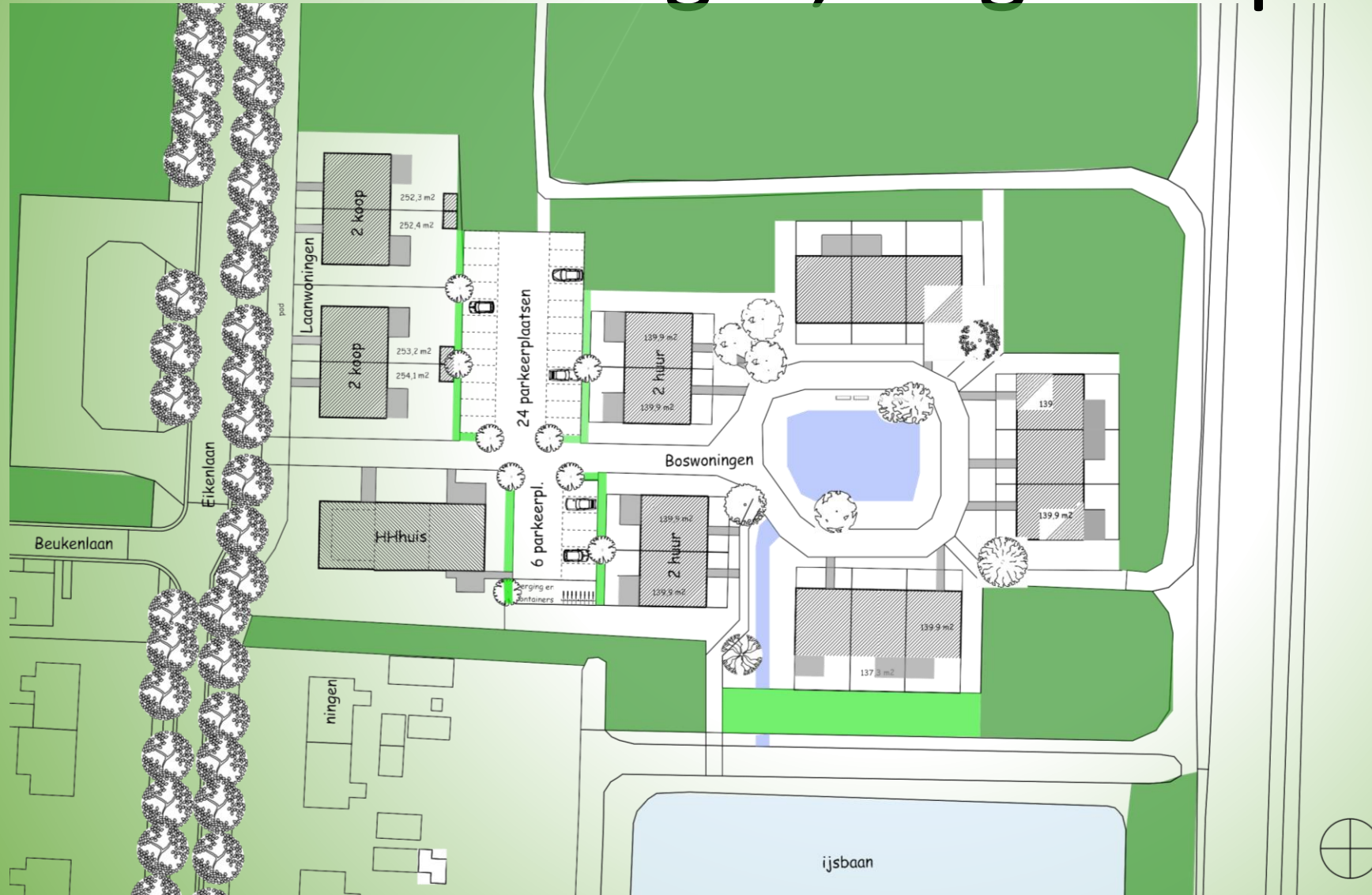
- Huidige plan is niet haalbaar
- Budget van VWS voor ontwerpfase is verbruikt
- Stichting (zonder vermogen): kan geen opdracht geven ontwerpfase
- Zonder uitgewerkt plan geen
 - (privé of institutionele) investeerders
 - vervolg procedure voor bestemmingsplan, vergunningen
- Nodig: partners die deelnemen met risico

GoudOud Warffum – reflectie Rabobank

1. 15 woningen plus gemeenschappelijke ruimte plus zorgunit
 2. Stiko (BU ca 2022) Eur 5,9 mio (kan dit lager?)
 3. Huurinkomsten Eur 225.000 (alleen woningen = Eur 1.250 per maand huur irt WWS WBH?)
 4. Kosten Eur 33.600 (= 15%, realistisch)
 5. Beschikbaar voor rente en aflossing Eur 191.400
 6. Rente 5%, aflossing 1% DSCR 1,1 = 0,066, maximale financiering Eur 2.9 mio
 7. Dekking zorgunit en gemeenschappelijke ruimte?
 8. Overige eigen inbreng, subsidies?
 9. Kansen BZK stimuleringsfonds?
 10. Actualisatie huren en stiko naar prijspeil 2024/2025
 11. Dekking verdere ontwikkelingskosten?
- Nog niet dicht gerekend

Lang Leve Kolham

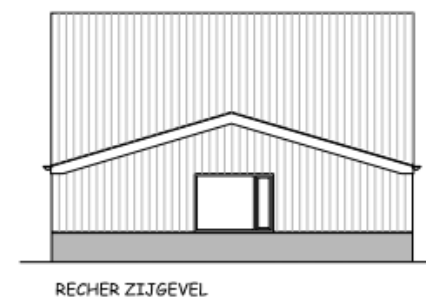
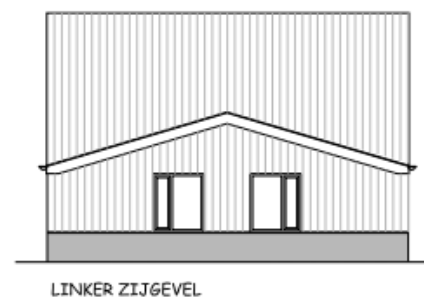
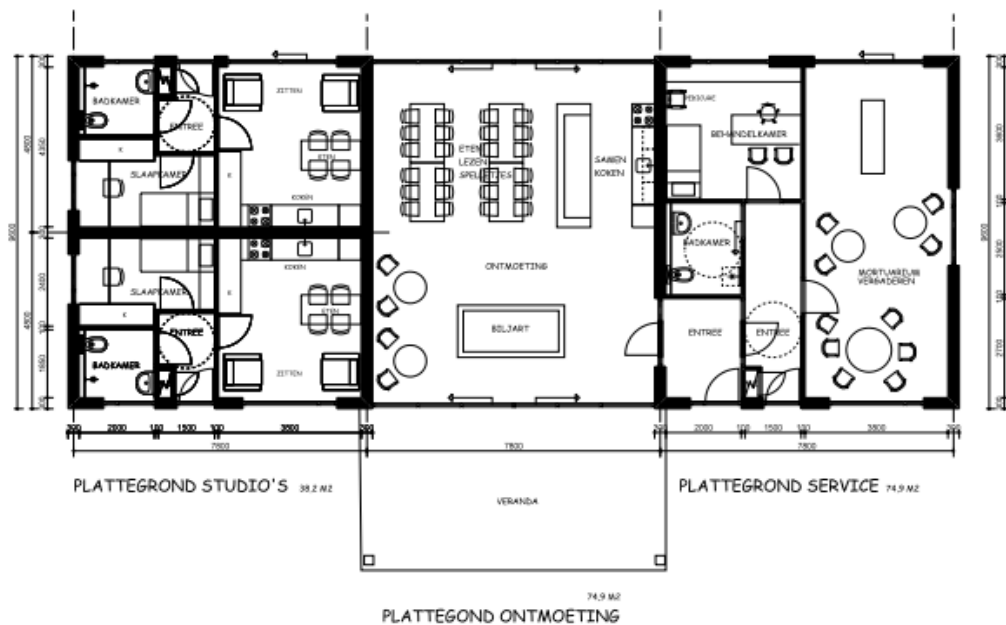
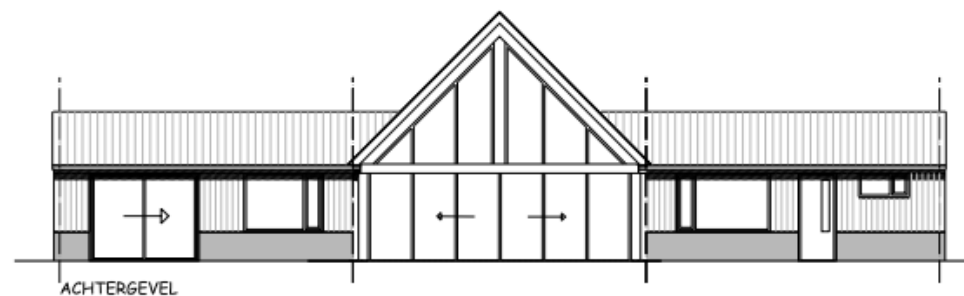
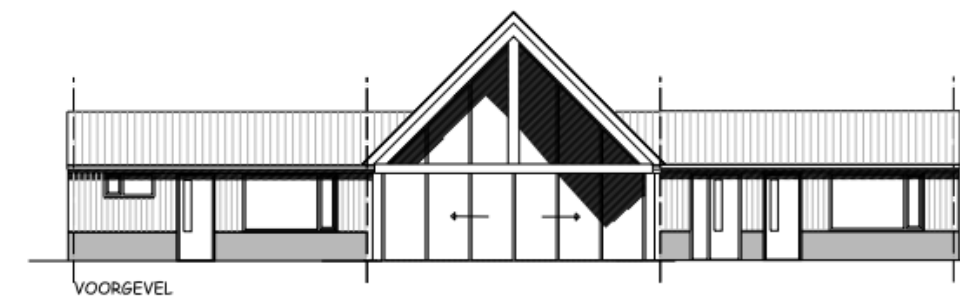
17 woningen, zorgsteunpunt



Lang Leve Kolham

- LLK ontwikkelde dorpsvisie: aandacht voor oud worden in eigen dorp
- Plan voor 17 woningen in (betaalbare) huur en koop
- Met zorgsteunpunt voor kortdurende opname
 - Mogelijke donatie voor ontwikkeling zorgsteunpunt
- Overleg met gemeente over aankoop grond en procedures
- LLK zorgt voor planvorming
- Stichtingskosten < € 200.000 / woning
- Aparte organisatie voor zorgsteunpunt

Zorgsteunpunt met 2 studio's



Uitdagingen Lang Leve Kolham

- Overleg/procedures met gemeente versnellen/afwerken
- Mondelinge toezegging over donatie zorgsteunpunt hard krijgen
 - Ook fiscale afwegingen: schenkbelasting?
- Standpunt van Lang Leve Kolham: stichting gaat niet duurzaam exploiteren
 - Overname door bv. corporatie?
 - Ontwikkelaar?

Eikenlaan Kolham - reflectie Rabobank

• Woongedeelte

1. Stiko Eur 3,85 mio (bij 13 plus 4 woningen) en Eur 4,3 mio (bij 13 plus 6 woningen)
 1. Realisatie 4 koopwoningen Eur 1,1 mio (bij 6 koopwoningen Eur 1,65 mio)
 2. Realisatie 13 huurwoningen, stiko Eur 2,75 mio (Eur 212.000 per woning)
2. Dekking:
 1. grond (gemeente) Eur 131.500
 2. Donatie Holtkamp stichting Eur 1 mio
 3. Resteert **Eur 1,62 mio** (bij 4 koopwoningen) en Eur 1,52 mio (bij 6 koopwoningen) (voor 13 huurwoningen)
3. Huurexploitatie:
 1. Inkomsten $13 \cdot 12 \cdot \text{Eur } 750 = \text{Eur } 117.000$
 2. Kosten ca 15% = Eur 17.500
 3. Resteert voor rente en aflossing Eur 99.500

Gemeenschapshuis met 3 studio's

1. Stiko Eur 770.000
2. Dekking:
 1. Provincie Eur 175.000
 2. Donatie Holtkamp stichting Eur 420.000
 3. Resteert **Eur 175.000**
3. Huurexploitatie:
 1. Inkomsten ca Eur 27.400
 2. Kosten ca Eur 18.600
 3. Resteert voor rente en aflossing Eur 8.800

Indien LTV <60%

Courantheid goed

Beheer op orde

Kasstroom tbv rente en aflossing van Eur 99.500 + Eur 8.800 = Eur 108.300

Rente ca 5%, aflossing 1%, DSCR 1,1 = 0,066 = Eur 1,64 mio

Wellicht haalbaar

Pastoriebuurt Vriescheloo



Uitdagingen Pastoriebuurt

- Financieren van maken eerste plan tot daadwerkelijke ontwikkeling
 - Wie draagt risico in die periode?
- Welke instrumenten kunnen worden ingezet om betaalbare huur te kunnen garanderen?
- Hoe tot 100% investeringsdekking voor het plan te komen?
 - Rol gemeente?
 - Omgang met eigen inbreng?
 - Anders?

Pastoriebuurt Vriescheloo - reflectie Rabobank

- .
- 1. Stiko 10 woningen Eur 2,5 mio (Eur 250.000)
- 2. Huur exploitatie Eur 10.556 per jaar per woning, 10 woningen = Eur 105.560 (= BAR 4,22 = 23,7 keer huur)
- 3. Exploitatielasten ca 15% = ca Eur 16.560
- 4. Resteert voor rente en aflossing Eur 90.000
- 5. Rente 5%, aflossing 1%, DSCR ,1 = 0,066 = Eur 1,36 mio maximale financiering resteert Eur 1,14 mio
- 6. Dekking BZK fonds wellicht 10* Eur 50.000 lening = Eur 500.000 (let op rente dient betaald te kunnen worden)
- 7. Stiko lager, huren omhoog, andere bronnen voor dekking zoals inleg leden/huurders rente vrij?

- **Haalbaarheid onzeker**

- 1. Stiko pastorie Eur Eur 1,83 mio (dekking Eur 653.000) resteert Eur 1,17 mio
- 2. Exploitatie inkomsten bruto Eur 35.000
- 3. Exploitatie lasten Eur 6.000
- 4. Resteert voor rente en aflossing Eur 29.000
- 5. Maximale financiering ?

- **Haalbaarheid onzeker**

Uitdagingen m.n. bij GROEP & GELD

- De initiatieven zijn al ver in ontwikkelen beschikbare locatie (GROND)
- Er is structureel overleg/procedures (GEMEENTE)
- Initiatief komt vanuit groepen bewoners zelf (GEMEENSCHAP)

- Hoe kan elk initiatief tot resultaat komen (GROEP)
 - Wat is de meest geschikte organisatie(vorm)?
 - Hoe financieren wooninitiatieven de periode van eerste plannen maken tot daadwerkelijke ontwikkeling?
 - Wie draagt risico in die periode?

- Hoe tot 100% investeringsdekking komen? (GELD)
 - Hoe betaalbaar wonen te realiseren?
 - Rol gemeente? Omgang met eigen inbreng? Anders?

Conclusies & perspectieven

- De bijeenkomst zorgt voor meer grip voor initiatiefnemers op het thema financiën en brengt besef om al in een vroeg stadium aan de financiële haalbaarheid te werken.
- De bijeenkomst leert initiatiefnemers de taal en het perspectief van de bank te begrijpen.
- Zoek als initiatief naar de balans in het ontwikkelen van alle G's gedurende de planvorming. Integreer de fasering van Rabobank op het thema Geld in de gehele planning van het project.
- Professionele begeleiding is cruciaal voor initiatieven om tot realisatie te komen.
- Gebrek aan gemeentelijke capaciteit vanuit RO en projectleiding kunnen frustrerend en vertragend zijn.
- Zoek aansluiting bij de woon(zorg)visie van de gemeente.
- Gemeenten kunnen bijdragen aan vergroten haalbaarheid door grond in erfpacht uit te geven of achtergestelde lening ter beschikking te stellen.

Conclusies & perspectieven

- Er wordt door Rabobank gewerkt aan een “kwaliteitenboek” voor initiatiefnemers om het proces beter te laten verlopen en de kans op realisatie te vergroten.
- Rabobank wijst op landelijke ondersteunende platforms Crowdbuilding en Cooplink.
- Rabobank doet de uitnodiging om al in een vroeg stadium, wanneer eerste financiële gegevens bekend zijn, in gesprek te gaan met initiatiefnemers.
- Rabobank heeft het proces om een bankrekening te openen als initiatiefgroep enorm versneld. Dit geldt voor initiatieven die in een fase zitten waarin de haalbaarheid van hun plannen nog moet worden onderzocht en er nog geen concrete investeringsplannen bekend zijn.
- Initiatiefnemers geven na afloop aan dat ze ervaren dat de bank een vrij rigide manier van kijken heeft, maar dat dit wel behulpzaam is in het krijgen van een reëel beeld van wat financieel mogelijk is.

Conclusies & perspectieven

- Er wordt op het ministerie van BiZa gewerkt aan een landelijk fonds met lage rentes voor wooninitiatieven. Vergroot haalbaarheid woonprojecten.
- In het geval van een vereniging die een woonproject ontwikkeld worden individuele leden niet gescreend, dat geldt wél voor bestuursleden (Wet op financieel toezicht). Let wel, het blijven zakelijke financieringen met een opslag op de rente t.o.v. een particuliere hypotheek.
- De gemiddelde exploitatielasten (15%) van een wooninitiatief kunnen lager zijn in het rekenmodel wanneer aantoonbaar de bewoners of anderen zelf zaken onderhoud/beheer uitvoeren in plaats van inschakelen van professionals. Vergroot financiële haalbaarheid.
- Rabobank adviseert om met een horizon van 50 jaar te rekenen in de op te stellen financiële begrotingen.
- Stichtingskosten kunnen verlaagd worden door installaties tbv duurzaamheid apart te financieren en in de exploitatie te dekken middels in rekening brengen van servicekosten aan bewoners.

Conclusies & perspectieven

- Inkomsten van bijvoorbeeld gemeenschappelijke ruimten en zorgstudio's verdienen extra aandacht in de uitwerking. Al kan de bank in het geval van zorgstudio's altijd rekenen met reguliere markthuur voor het geval het niet lukt om de zorgstudio's in de praktijk als zodanig te gebruiken.
- Katalys en Zo Willen Wij Wonen gaan zich inzetten om tot een meer integrale ondersteuningsaanpak te komen voor initiatieven in de provincie Groningen, bijvoorbeeld naar voorbeeld Provincie Drenthe. Hierbij zullen ze ook nagaan of Nationaal Programma Groningen en Nij Begun hier een rol in kunnen spelen.

Als initiatief meedoen?



Katalys

Krachtige ondersteuning
voor lokale initiatieven

www.katalys.nl



Zo Willen Wij Wonen

www.zowillenwijwonen.nl