

Inspiratiecafé

Financiering van wooninitiatieven

Donderdag 13 november 2025



Katalys

Krachtige ondersteuning
voor lokale initiatieven

de coöperatieve
Rabobank



Zo Willen Wij Wonen

Doelstelling

*Vergroten van de financiële haalbaarheid
van jullie initiatieven.*

Dit doen we door het delen van kennis en netwerk.

Agenda

- 14:00 – 14:45 Huis te Zeijen en korte rondleiding
- 14:45 – 15:00 Inleidende presentatie
- 15:00 – 15:45 Voorbeeldcasus Goudvoormekaar
- 15:45 – 16:15 Voorbeeldcasus Dorpshoeve Garmerwolde
- 16:15 – 17:00 Vragen/discussie/conclusies en borrel



HUIS TE ZEIJEN

de plek om samen oud te worden



Stichting Zo Willen Wij Wonen

- Ondersteunen van initiatieven die vormen van wonen voor ouderen, en vaak ook met meerdere generaties, ontwikkelen.
- Kennisontwikkeling op dit gebied en het delen van die kennis (inspiratiecafés, excursies, kennisbank, onderlinge uitwisseling en ondersteuning).
- De beweging van realisatie van collectieve woonvormen aanjagen.





Samenwerkingspartners



Katalys

Krachtige ondersteuning
voor lokale initiatieven



Maar ook: gemeentes, corporaties, samenwerkingen in Europees verband, enzovoorts. En natuurlijk met Rabobank.

Rabobank

- Maatschappelijke impact van collectieve woonvormen veel groter dan enkel een dak boven je hoofd.
- Beschikbaarheid van nieuwe financieringsprogramma's.
- Delen kennis over organisatie- en financieringsvormen.
- Aanjagen/versnellen realisatie van collectieve woonvormen waar mogelijk.
- Extra impuls beschikbaar voor initiatieven met inzet van een aanjager (Aniek Huisman, in opdracht van Zo Willen Wij Wonen).





Ontwikkelvormen

Collectief **Particulier** Opdrachtgeverschap (CPO)
(o.a. Dorpshoeve Garmerwolde)

Collectief **Coöperatief** Opdrachtgeverschap (CCO)
(o.a. Goudvoormekaar)

En tal van overige vormen.

Nienke Mulder werkt aan een beslisboom voor keuzes in organisatievormen!

Nienke is stagiair bij Zo Willen Wij Wonen – afstudeerstudent HBO Rechten

Van samen dromen tot samen wonen...

Het proces van stap tot stap



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 financien
- ☐ 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

Cijfermatige vraagstelling inzake financierbaarheid

1. Hoeveel gaan jullie investeren incl. grond (of betaal je daar erfpacht voor?) en BTW?
2. Hoeveel huur gaan jullie met elkaar betalen in het eerste volle jaar?
3. Hoeveel exploitatielasten t.b.v. beheer, instandhouding en wettelijke lasten moeten er van de huur betaald worden? Let op eventuele te betalen erfpacht!
4. Hoeveel huur blijft er netto over voor rente (en aflossing)?
5. Netto huur / totale investering = xxxx %
6. Gemiddelde financieringslast (rente en eventuele aflossingen) dient daar in de buurt te liggen
7. Cruciaal is dus de financieringsmix van bank, leden, crowd en fondsen, de PIZZA
8. Wees duidelijk, volledig en transparant over de risico's van de waterval van zekerheden en rentebetalingen. Allen zitten achter de bank en SVn fonds en zijn dus niet zeker van rente en aflossing! Dit toetst de bank

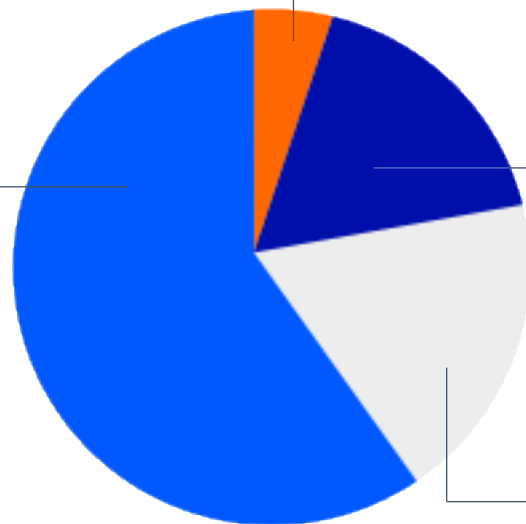


Financieren, hoe werkt dat eigenlijk?



Bancaire lening (50 tot 70%)

De grootste financieringsbron is vaak een bancaire lening. Meestal wordt 60% van de waarde (Loan-to-Value) gefinancierd via een aflossingsvrije lening, om de maandlasten laag te houden. Dit is dan ca 50% a 70% van de investeringssom



Ledeninleg (minimaal 5–10%)

Bewoners dragen zelf ook bij. Dit kan via schenkingen, legaten of het inzetten van overwaarde uit een eerdere koopwoning. Zo ontstaat betrokkenheid én draagvlak.

Landelijk fonds wooncoöperaties (17%)

Een nieuw fonds in ontwikkeling, bedoeld om wooncoöperaties te ondersteunen. De verwachting is dat dit fonds circa €50.000 per woning zal bijdragen in de vorm van een laagdrempelige lening. De exacte voorwaarden worden nog uitgewerkt.

Overige bronnen (ca. 15–20%)

Denk aan subsidies, leningen van maatschappelijke instellingen, lokale of regionale fondsen, en impactfondsen die investeren in sociale en duurzame woonvormen.

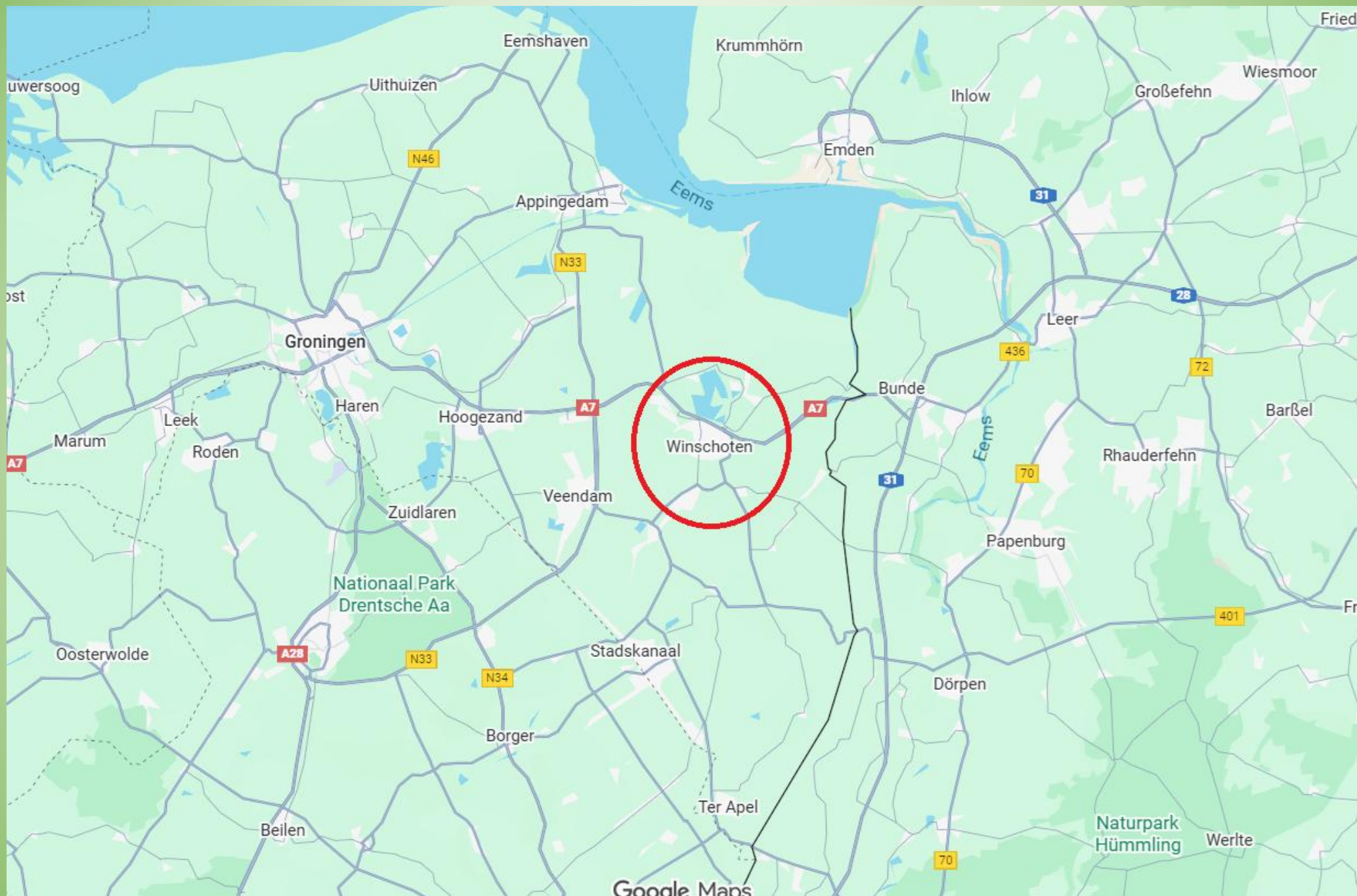
[illegible]

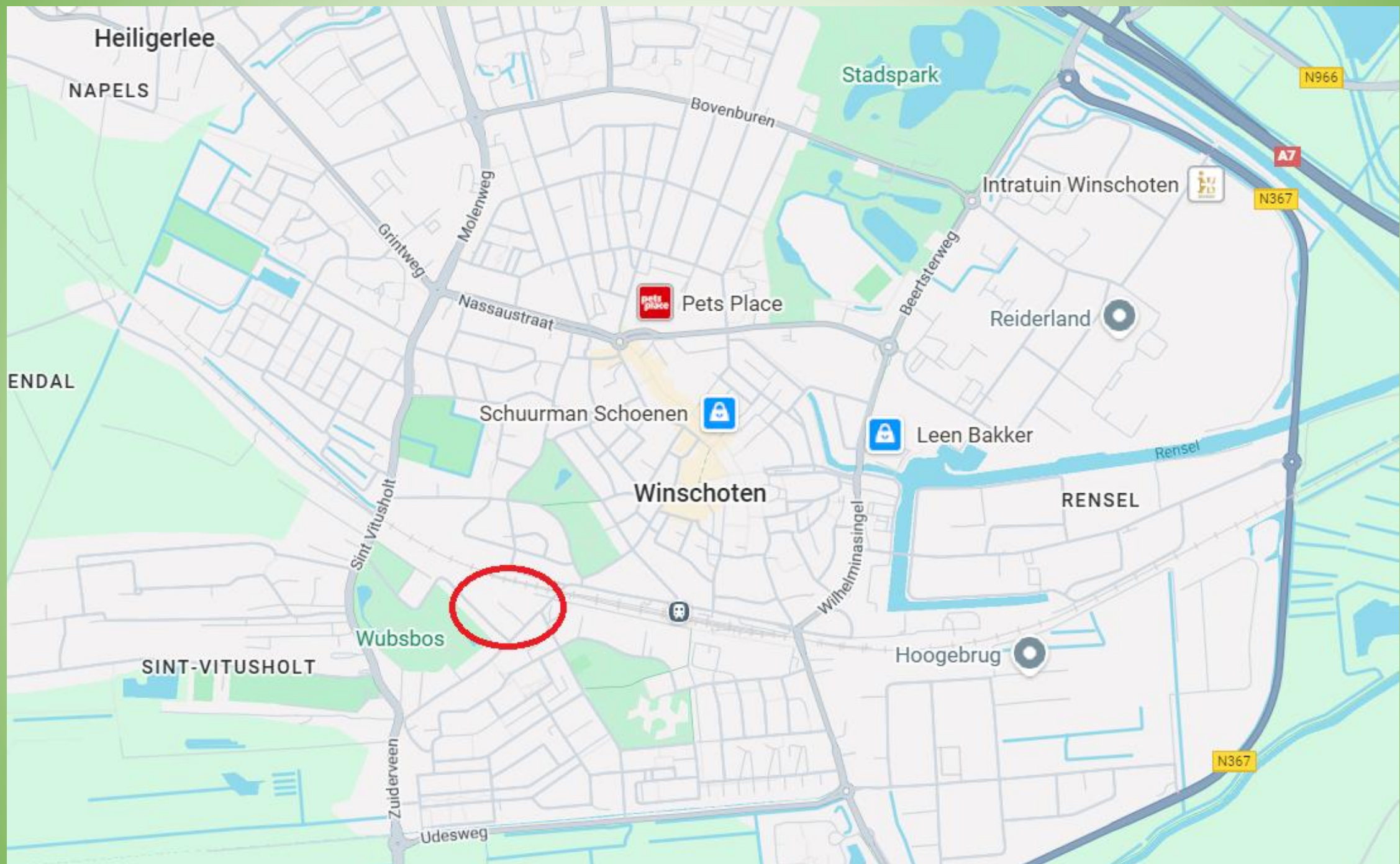
COÖPERATIEVE VERENIGING U.A.

GOUDVOORMEKAAR



WONEN,
WELZIJN
& VOEDING:
HET KÀN ANDERS









Toegepast op Goudvoormekaar



1. Hoeveel gaan jullie investeren incl. grond (of betaal je daar erfpacht voor?) en BTW? **Eur 8,5 mio**
2. Hoeveel huur gaan jullie met elkaar betalen in het eerste volle jaar? **Eur 322.200**
3. Hoeveel exploitatielasten t.b.v. beheer, instandhouding en wettelijke lasten moeten er van de huur betaald worden? Let op eventuele te betalen erfpacht! **Eur 40.000 (12,4%)**
4. Hoeveel huur blijft er netto over voor rente (en aflossing)? **Eur 282.200**
5. Netto huur / totale investering = xxxx % **3,31%**
6. Gemiddelde financieringslast (rente en eventuele aflossingen) dient daar in de buurt te liggen **Actuele bancaire rente 5,1%**
7. Cruciaal is dus de financieringsmix van bank, leden, crowd en fondsen, de PIZZA **Hoe bakken we deze pizza?**
8. Wees duidelijk, volledig en transparant over de risico's van de waterval van zekerheden en rentebetalingen. Allen zitten achter de bank en SVn fonds en zijn dus niet zeker van rente en aflossing! Dit toetst de bank

In delen

Project parameters			
Zelfstandige VHE	27	21 middenhuur	1050
Onzelfstandige VHE		6 sociale huur	800
Gemeenschappelijke ruimten in m2 GBO			
Commerciele ruimten in VVO			
Overige (parkeerplekken ed)	0m ²		
GBO in m2			
BVO in m2		#DELING.DOOR.0! vormfactor	
Kavel in m2			
Gemiddelde grootte VHE in m2		0 opp in m2 per vhe in GBO	
Huuropbrengst per jaar	€ 322.200		
Aanvangshuur per VHE per maand	€ 994,44		
Overige huuropbrengsten	€ 0		
Exploitatielasten	€ 40.000	12,41%	
Grondwaarde tbv erfpacht	€ 0	#DELING.DOOR.0! Waarde per m2	
Erfpacht rente %	2,39%		
Erfpacht canon eerste jaar	€ 0,00		
Courantheid cf taxatie	Goed Tenminste Goed		
Markthuurwaarde cf taxatie	€ 322.200	Conform taxatie, getoetst aan WWS WBH	
Marktwaarde cf taxatie	€ 5.858.182	Obv BAR over Huuropbrengst	5,50%
Exploitatielasten cf taxatie	€ 40.000	Check met exploitatielasten BU plan	

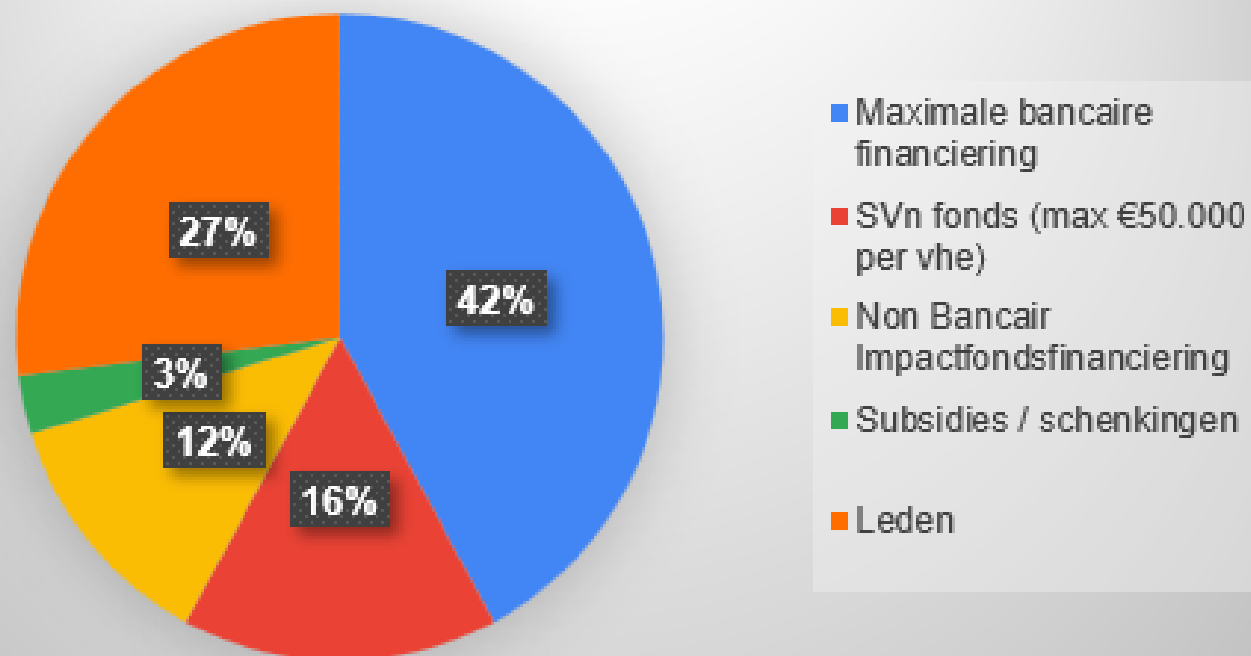
In delen

Grondkosten	€ 905.500		
Bouwkosten	€ 4.971.950		
Bijkomende kosten, leges, aansluitkosten nuts en wko	€ 413.973		
leges	€ 128.673		
Advieskosten	€ 0		
Promotie-, verhuur- en verkoopkosten	€ 87.500		
Overige kosten	€ 417.991		
Financieringskosten (zie aparte tab)	€ 0	Incl alle rentelasten gedurende de bouwfase	
Onvoorzien	€ 120.041		2,4%
BTW (incl verrekening)	€ 1.479.582		
Totale stiko (incl BTW)	€ 8.525.209	€ 315.748	#DELING.DOOR.0! per m2 BVO

In delen

FINANCIERINGSOPZET		In €	% van stiko	Rente	Aflossing
Maximale bancaire financiering		€ 3.600.000	42,2%	5,10%	1,00%
SVn fonds (max €50.000 per vhe)		€ 1.350.000	15,8%	2,50%	Ann
Crowdfunding 5 jaar	0	€ 0	0,0%	2,25%	
Crowdfunding 10 jaar		€ 0	0,0%	2,50%	bullet
Crowdfunding 15 jaar		€ 0	0,0%	2,75%	
Duurzaamheidsfonds 20 jaar annuiteit		€ 0	0,0%	2,60%	4,75%
Iona stichting (20 jaar)		€ 0	0,0%	3,00%	bullet
Katalys (10 jaar)		€ 0	0,0%	3,00%	bullet
Non Bancair Impactfondsfinanciering	€ 38.889	€ 1.050.000	12,3%	2,50%	
Subsidies / schenkingen		€ 250.000	2,9%	0%	0%
Leden	te betalen rente	€ 2.300.000	27,0%	2,00%	0%
extra rente voor initiele leden	op te rollen rente			1,50%	
Totaal funding		€ 8.550.000	100,3%		
Overfinanciering		€ 24.791	0,3%	werkkapitaal	

In delen



Huurindex c.f. kosteninflatie maakt financieringsmix passend

InvestmentYield (bruto huur/stiko) (BAR)	3,78%	26,46
Netto huurinkomsten irt investering	3,31%	
Financieringsmix, gemiddelde te betalen rente	3,40%	
Loan to cost (bancaire financiering)	42,23% Max 80%	
Loan to Value (bancaire financiering)	61,45% Max 80%	

Drie financieringsproducten Katalys

Achtergestelde lening

- Geldt als eigen vermogen voor de bank
- Tot €300.000
- 3,1 % 'prijspeil' 2025
- Rente betaalbaar per kwartaal
- Aflossing na 10 jaar

Garantie op onvoorzien

- Zorgt voor een lagere financieringsbehoefte
- Tot €500.000
- Gebruik resulteert in een lening
- 3,1 % 'prijspeil' 2025
- Rente wordt opgerold
- Aflossing na 10 jaar

Overbruggingslening

- Faciliteert gebruik inzet vermogen leden (bijv overwaarde huizen)
- Tot €350.000
- Lening wordt afgelost na voltooiing bouw
- 3,1 % 'prijspeil' 2025
- Rente per kwartaal of opgerold

Goudvoormekaar

Bestuur benoemen en statuten vastleggen (reeds in orde)

Bankrekening openen (reeds in orde)

Stiko vaststellen

Post onvoorzien onderbrengen / financieren

Cost overrun garantie beleggen

Taxatie op laten stellen

Inbreng leden regelen en vastleggen

Bancaire lening aanvragen

Overwegingen Goudvoormekaar

Alles in de coöperatie?

Of sociale huur bij corporatie?

En CPO dan?

Collectief Particulier Opdrachtgeverschap

Aspect	CPO (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap)	CCO (Collectief Coöperatief Opdrachtgeverschap)
Rechtsvorm	Vereniging of stichting van particuliere leden in planontwikkelingsfase	Coöperatie (rechtspersoon met leden) of stichting (bestuur die namens een groep deelnemers handelt)
Eigendom en zeggenschap	Ieder lid bouwt en bezit uiteindelijk zijn/haar eigen woning	De coöperatie/stichting is eigenaar van het gebouw; leden huren en beheren gezamenlijk
Doelstelling	Samen bouwen en ontwikkelen van individuele woningen (soms met gedeelde voorzieningen)	Gezamenlijk ontwikkelen, beheren en bewonen (vaak met gedeelde voorzieningen)
Financiering	Leden financieren hun eigen woning (individuele hypotheke)	Coöperatie financiert collectief (bijv. via gezamenlijke lening of institutionele belegger)
Risico en verantwoordelijkheid	Ligt bij individuele leden	Wordt gedeeld door de coöperatie en haar leden
Beheer na oplevering	Ieder lid beheert zijn eigen woning. In een VvE kunnen afspraken gemaakt worden over beheer/onderhoud gemeenschappelijke delen	Coöperatie of stichting blijft volledig verantwoordelijk voor beheer, onderhoud en exploitatie
Typische doelgroep	Particulieren die een eigen woning willen bouwen	Groepen die samen willen wonen (zoals wooncoöperaties, senioren, duurzaamheidsinitiatieven), met behoud van privacy
Selectie en toewijzing	Verkoop 'in de markt', er zijn mogelijkheden op grip op toewijzing te houden. Katalys heeft hiervoor een handreiking gepubliceerd	Keuze te maken door coöperatie/stichting wie volgende bewoner wordt
Waarde-opbouw	Eigenaren individueel, marktontwikkelingen leidend	Stichting/coöperatie, betaalbaarheid op lange termijn meer beheersbaar





Dorpshoeve Garmerwolde

- 19 woningen
- 5 sociale huur (Wierden & Borgen)
- 14 koopwoningen
- 4 verschillende type woningen
- Gemeenschappelijke ruimte en berging
- Meergeneratiewonen
- Verkoopprijzen VON raming 330.000 tot 500.000 euro
- Totale hoogte verkoopprijs exclusief sociale huurwoningen = 6.2 miljoen

Afrondend

- Er is uitgebreid ruimte geweest voor vragen en gesprek over de nieuwste financieringsmogelijkheden van collectieve woonvormen (CCO) door Rabobank. Voor herhaling vatbaar om volgend jaar weer een nieuw inspiratiecafé over financiering te organiseren!
- De nieuwste mogelijkheden van Rabobank zorgen er met name voor dat de starthuren voor de eerste bewoners reëel worden. Dit komt hoofdzakelijk door aflossingsvrije eerste jaren die Rabobank kan aanbieden aan CCO's.
- Op verzoek van de aanwezigen wordt het rekenschema van het voorbeeld van Goudvoormekaar gedeeld en meegestuurd met dit verslag.
- Zo Willen Wij Wonen helpt graag bij het gezamenlijk invullen en interpreteren van dit rekenschema voor jullie collectieve wooninitiatief.
- Voor een gesprek over keuzes in de organisatie- c.q. juridische structuur van jullie initiatief is Nienke Mulder beschikbaar.
- Voor alle overige vragen en/of bij behoefte aan ondersteuning, weet Katalys en/of Zo Willen Wij Wonen te vinden!

Contactgegevens



Katalys

Krachtige ondersteuning
voor lokale initiatieven

Johan Dijk: 06-20019639



Zo Willen Wij Wonen

Wouter van de Kolk: 06 52 633 061



Danny Mulder: 06-16361516

&

Jan de Vries: 06-19299970

Afsluiting

