Samen bouwen & Samen leven kan veel voordelen bieden

Hoe financier je je wooncoöperatie?



Rabobank

Wat is een wooncoöperatie?

Een wooncoöperatie is een woonvorm waarin bewoners samen eigenaar zijn van hun woningen.

Betaalbaar, betrokken en in alle vormen denkbaar, van sociale huur tot meergeneratiewonen, met of zonder (professionele) zorg.

Een krachtige manier om wonen weer van de gemeenschap te maken.

Voordelen wooncoöperatie:

- Meer zeggenschap voor bewoners
- Lagere woonlasten op lange termijn
- Sterke sociale cohesie en gemeenschap
- Mogelijkheid tot zorggeschikt en levensloopbestendig wonen.
- Geschikt voor diverse doelgroepen





Collectief eigendom

- De woningen zijn juridisch eigendom van de coöperatie (de rechtspersoon), niet van individuele bewoners. De coöperatie bezit en beheert het vastgoed.
- Bewoners zijn lid van de coöperatie en hebben daarmee indirect eigenaarschap. Ze hebben stemrecht en invloed op besluiten.
- Een wooncoöperatie in Nederland wordt juridisch meestal gevormd als een vereniging U.A. met volledige rechtsbevoegdheid. De leden zijn hierbij niet persoonlijk aansprakelijk voor schulden of verplichtingen van de coöperatie.
- Geen persoonlijke vermogensopbouw: Leden bouwen geen individueel vermogen op. De waarde van het vastgoed blijft binnen de gemeenschap.
- Financiële overschotten na alle instandhoudingskosten worden niet uitgekeerd aan bewoners. Ze worden gebruikt voor:
  - Ondersteuning van nieuwe wooncoöperaties.
  - Het aflossen van leningen
  - Waarbij huurindexatie gematigd, ver onder de markt doorgaat

Zo houden we wonen betaalbaar voor nu en in de toekomst.

Katalys
Krachtige ondersteuning voor lokale initiatieven

Rabobank

De 8G's van een wooncoöperatie

De 8G's van een wooncoöperatie geven de belangrijkste bouwstenen van een wooncoöperatie weer

1 Gemeenschap/ Groep	*2* Grond	*3* Gebouw	*4* Gemeente	*5* Geld	*6* Governance	*7* Geduld	*8* Geluk



Van samen dromen tot samen wonen…

Het proces van stap tot stap



Initiatieffase

- Vormen van een groep
- Opstellen concept statuten (huishoudelijk regelement, governance en besluitvorming)
- Rechtsvorm kiezen
- Formuleren van de woondroom

Oriëntatiefase

- Oprichten rechtsvorm bij notaris
- Inschrijven rechtsvorm en bestuursleden Kamer van Koophandel.
- Aanvragen bankrekening
- Bestuursaansprakelijk-heidsverzekering regelen.

Ontwikkelfase

Financieringsfase

- Exploitatiebegroting geaccordeerd
- Financieringsaanvraag indienen
- Commitment overige financiers
- Eigen inbreng leden ontvangen
- Neemt grond van ontwikkelaar af
- Ondertekenen definitieve aannemingsovereenkomst

Realisatiefase

Woonfase

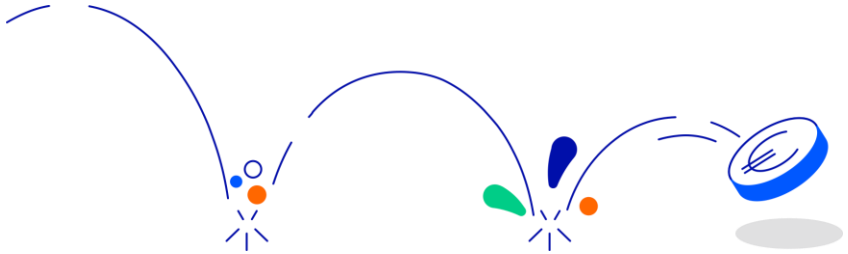
Katalys
Krachtige ondersteuning voor lokale initiatieven

Rabobank

Cijfermatige vraagstelling inzake financierbaarheid

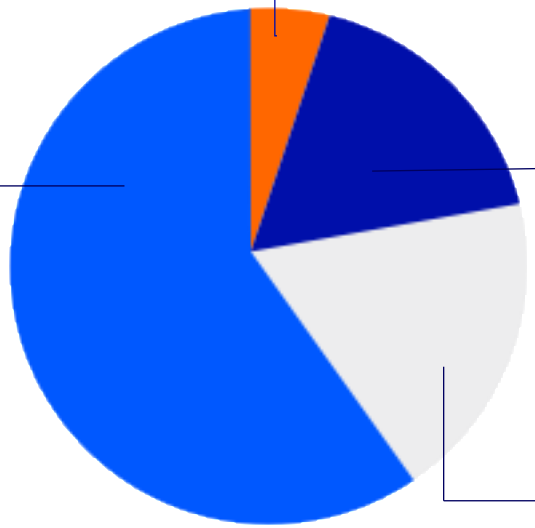
1. Hoeveel gaan jullie investeren incl. grond (of betaal je daar erfpacht voor?) en incl BTW?
2. Hoeveel huur gaan jullie met elkaar kunnen betalen in het eerste volle jaar?
3. Hoeveel exploitatielasten t.b.v. beheer, instandhouding en wettelijke lasten moeten er van de huur betaald worden? Let op eventuele te betalen erfpacht!
4. Hoeveel huur blijft er netto over voor rente (en aflossing)?
5. Netto huur / totale investering = xxxx % (in de regel ca 3,5 tot 4%)
6. Gemiddelde financieringslast (rente en eventuele aflossingen) dient daar in de buurt te liggen, effect van huurindexatie voor de overbrugging naar start exploitatiefase
7. Cruciaal is dus de gemiddelde rente van 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 (60 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.



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%)

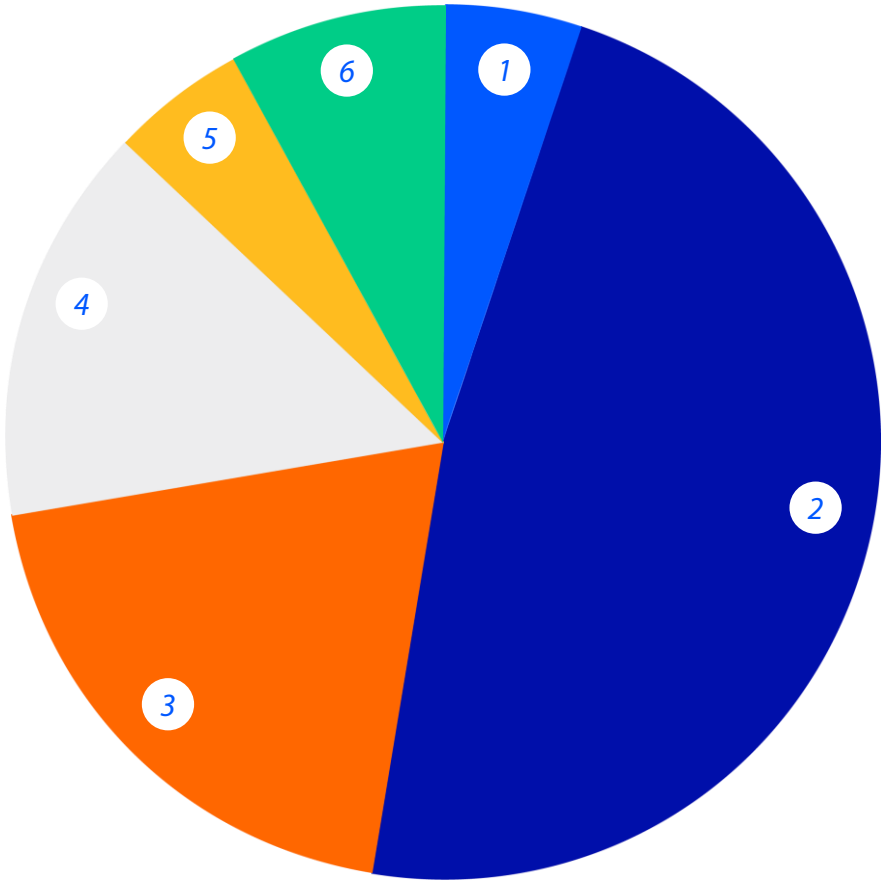
Denk aan subsidies, leningen van maatschappelijke instellingen, lokale of regionale fondsen, en impactfondsen die investeren in sociale en duurzame woonvormen.

Stijgende rente
Stijgende bouwkosten
LTC % lening daalt!!

Katalys
Krachtige ondersteuning voor lokale initiatieven

Rabobank

Opbouw financieringsmix

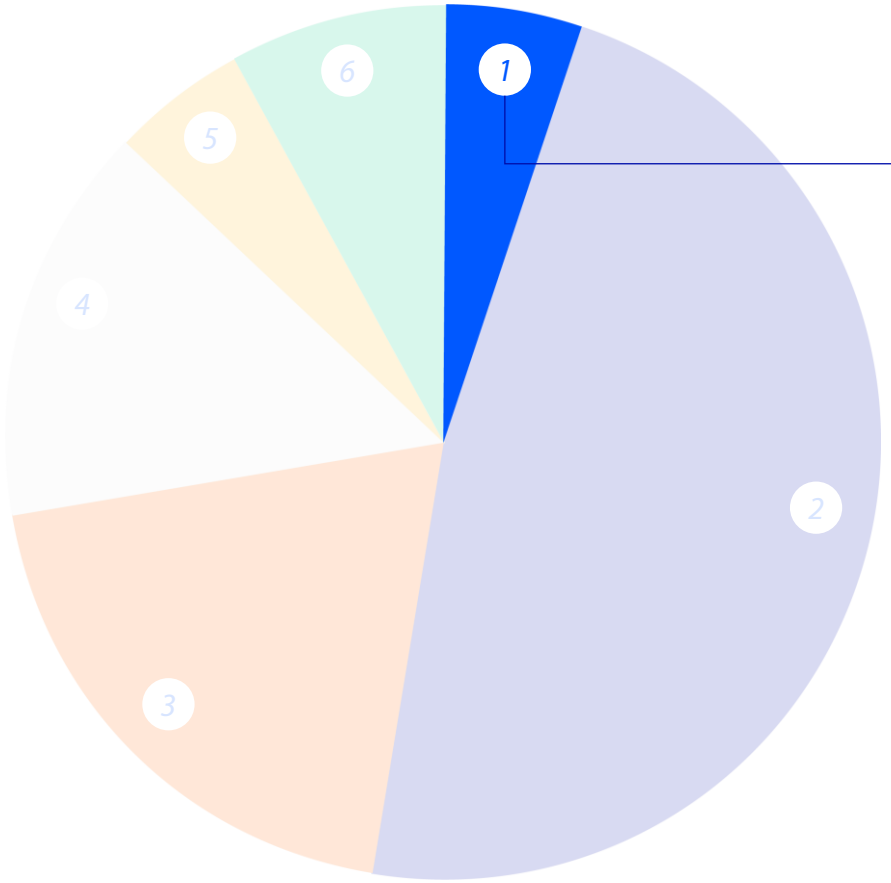




Katalys
Krachtige ondersteuning voor lokale initiatieven

Rabobank

Opbouw financieringsmix

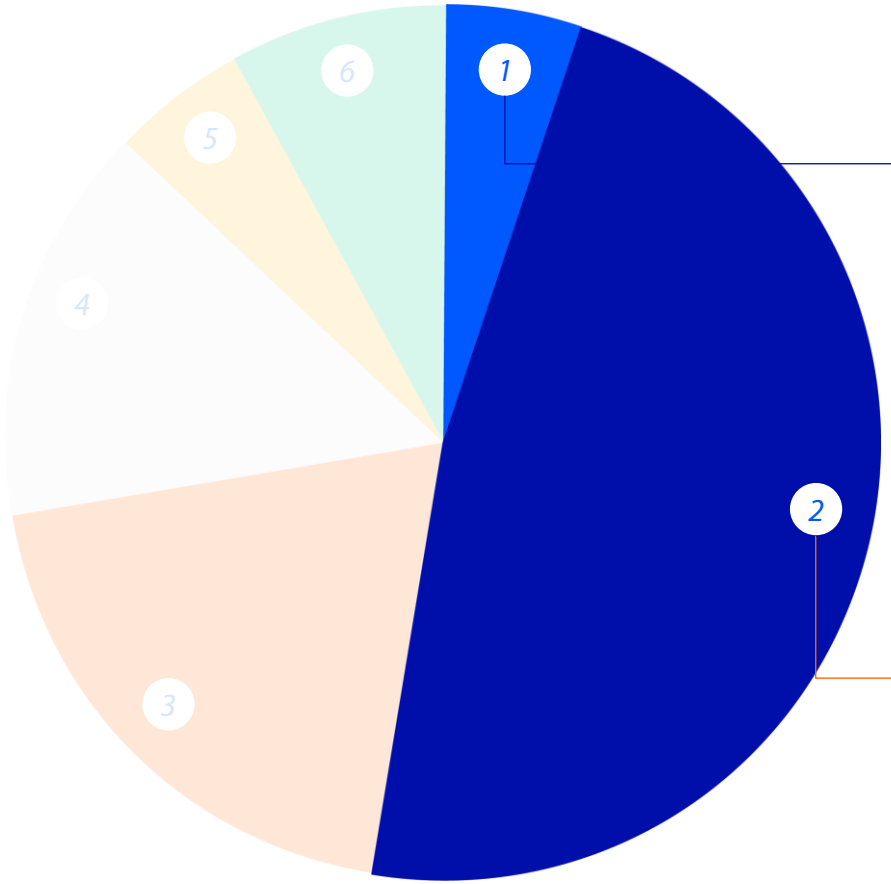


Eigen inleg leden, rente vrij, 5% van investeringssom

Katalys
Krachtige ondersteuning voor lokale initiatieven

Rabobank

Opbouw financieringsmix



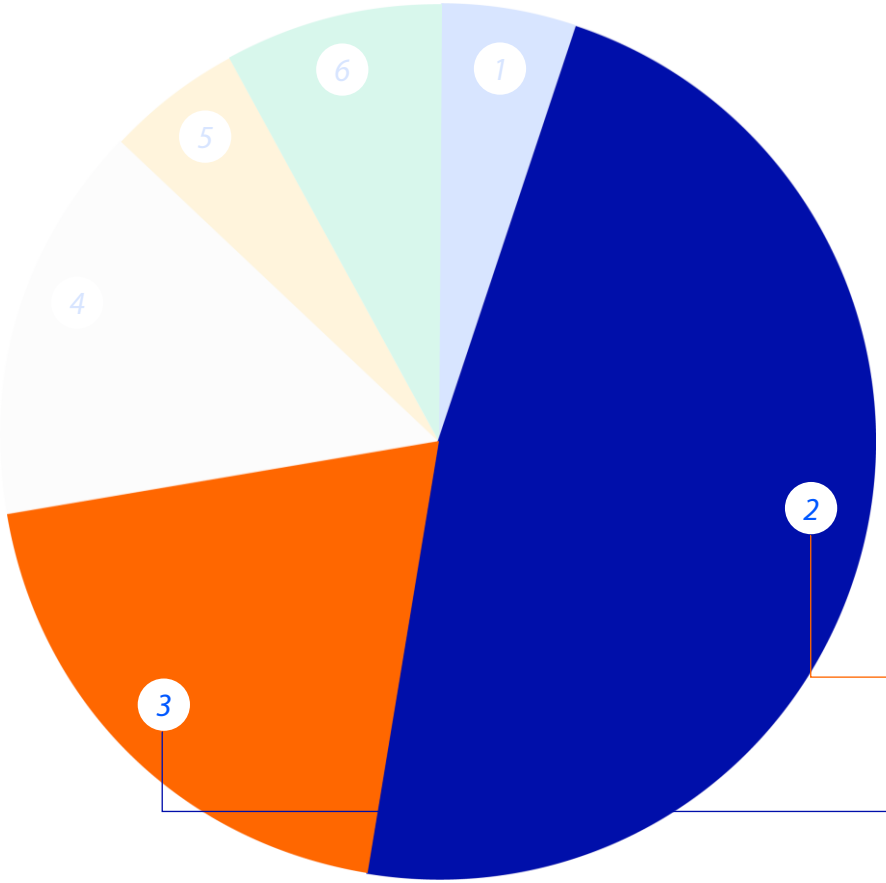
Eigen inleg leden, rente vrij, 5% van investeringssom

Bancaire lening, eerste hypotheekrecht Aflossingsvrij, LTV <60%, 10 jaar rentevast, ca 55% a 65% van investeringssom

Katalys
Krachtige ondersteuning voor lokale initiatieven

Rabobank

Opbouw financieringsmix



Bancaire lening, eerste hypotheekrecht
Aflossingsvrij, LTV <60%, 10 jaar rentevast, ca 55% (LTE)

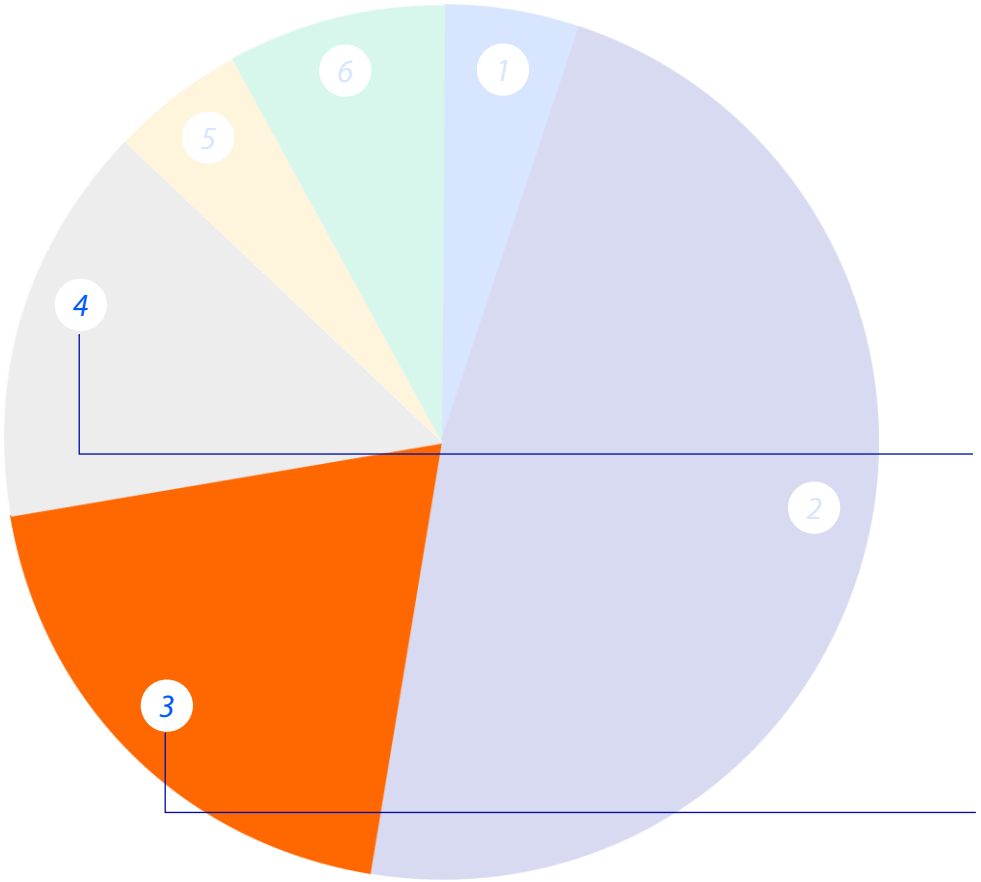
Stimuleringslening SVn(*), tweede hypotheekrecht
15 a 20 jaar rentevast, rente ca 3,0 %, aflossing, omvang ?

(*) Fonds condities nog niet bekend, ca eind 2026)

Katalys
Krachtige ondersteuning voor lokale initiatieven

Rabobank

Opbouw financieringsmix



Onderhandse geldleningen, achtergesteld, leden, rente dragend, rente ca 3%

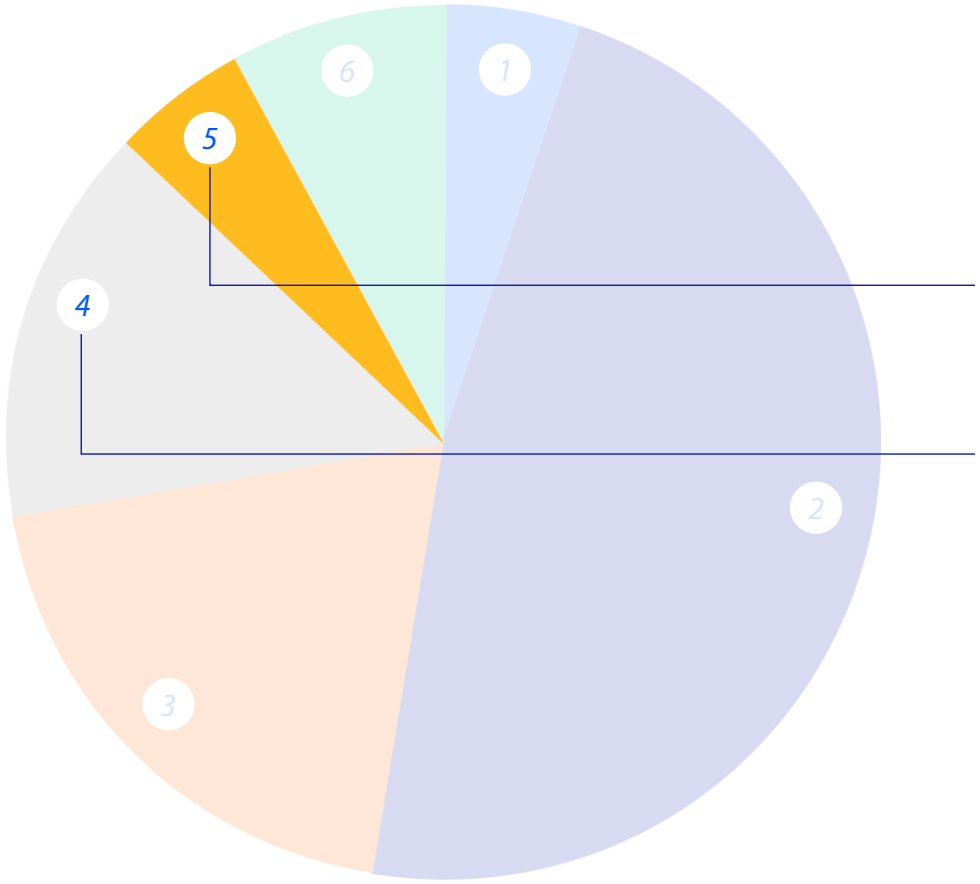
Stimuleringslening SVn(*), tweede hypotheekrecht, 15 a 20 jaar rentevast, rente ca 3 %, aflossing, omvang ?

(*) Fonds condities nog niet bekend, ca eind 2026)

Katalys
Krachtige ondersteuning voor lokale initiatieven

Rabobank

Opbouw financieringsmix



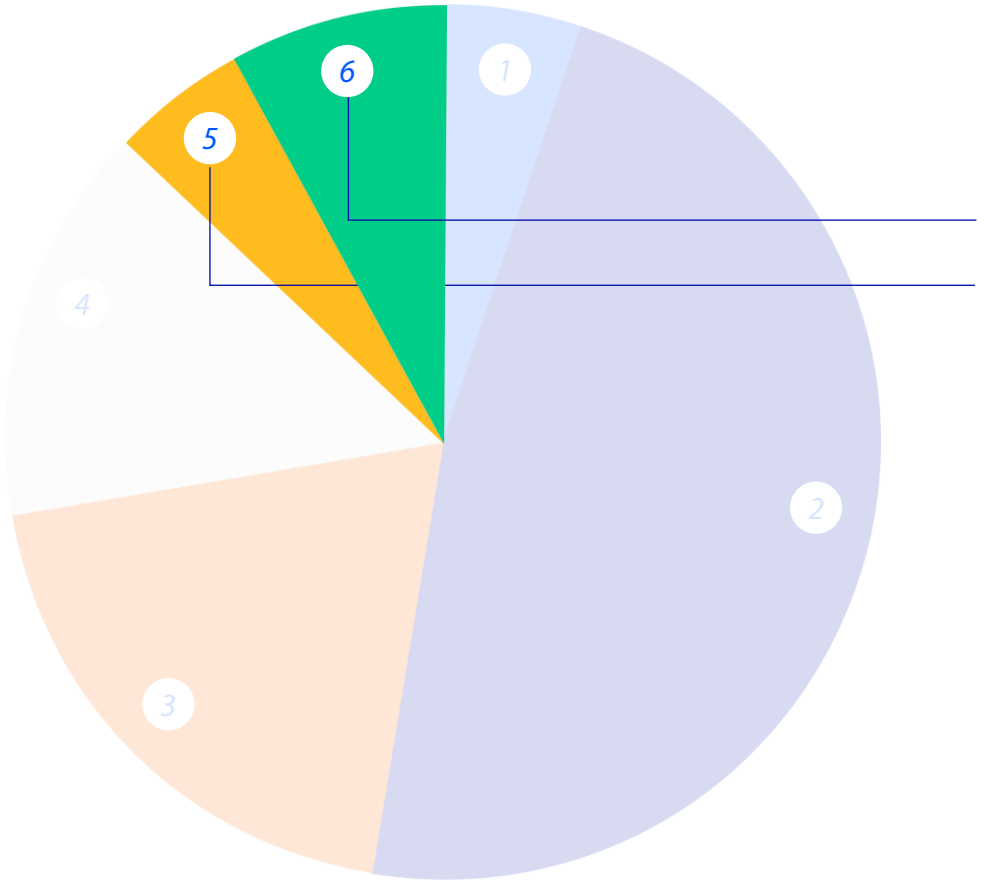
Katalys ea fondsen (denk aan toekomstig solidariteitsfonds), max 10 of 15 jaar, rente ca 3%, bullet aflossing

Onderhandse geldleningen, achtergesteld, leden, rente dragend, rente ca 3%

Katalys
Krachtige ondersteuning voor lokale initiatieven

Rabobank

Opbouw financieringsmix



Rabobank Impact foundation,
15 jaar rentevast, bullet en
premie, rente 2,5 % tot 3 % %
max 10 jaar, rente
ca 3%, bullet aflossing

Katalys ea fondsen
(Minimaal € 2 mio)

Katalys
Krachtige ondersteuning voor lokale initiatieven

Rabobank

Het werkbestand voor de PIZZA



In grote lijnen financieringsopzet langs deze opzet:

1. **Voorfase** (= initiatieffase, haalbaarheidsfase, ontwikkelingsfase en financieringsfase): Financiering m.b.v. eigen middelen leden, giften, subsidies, plankosten lening SVn conform voorwaarden VRO en VWS

2. **Bouwfase:** Financiering voorfase aangevuld met bancaire lening, bouwkosten deel SVn, overige financiers, incl aanvullende inleg leden en afname grond in erfpacht of volledig eigendom

3. **Exploitatiefase tot 10 jaar:** in principe geen tussentijdse aflossingen, alleen rentebetalingen, vaste rente percentages 10 jaar, huurindexatie afgestemd op herfinancieringsmoment en creeren aflossingen capaciteit, evt jaar 10 bullet aflossing overage financiers (Katalys ea), symbolische bijdrage aan solidariteitsfonds, exploitatielasten conform MJOP

4. **Exploitatiefase 10 - 15 (of 20) jaar:** start aflossing SVn, huurindexatie afgestemd op einde jaar 15 (20), herfinancierbaarheid bij bulletaflossing SVn, symbolische bijdrage aan solidariteitsfonds , exploitatielasten conform MJOP

5. **Exploitatiefase 16 (of 21) jaar – verder**: aflossing bank voorzover benodigd (LTV gedreven), huurindexatie op acceptable niveau (bv afgesproken met gemeente in erfpacht of anderszins, geen negatieve of 0% huurindexatie), verder afroming middelen boven af te spreken ratio naar solidariteitsfonds , exploitatielasten conform MJOP ivm volledige instandhouding

Katalys
Krachtige ondersteuning voor lokale initiatieven

Rabobank

Wat doet Rabobank om wooncoöperaties te ondersteunen?



Ontwikkelbijdrage:

maximaal
25.000 euro



Delen van netwerk, kennis & ervaring

Financierings-oplossingen



Risico's afdekken & betaalverkeer

De betekenisvolle coöperatie



Meer informatie? Neem een kijkje op de website:

Katalys
Krachtige ondersteuning voor lokale initiatieven

Rabobank