

woon
coop *huren bij jezelf*

wooncoop financieel

waarom?

- fair
- zekerheid
- ontzorgd
- diverse bewoners
- op gelijke voet

hoe?

- wooncoöperatie
- wooncoop is eigenaar / bouwheer / beheerder van woningen
- financiering:
 - bewoners (aandelen)
 - achterban (aandelen / leningen)
 - investeerders (aandelen / leningen)
 - bank
- bewoners zijn coöperant bij wooncoop

wat?

- klassiek(er) wonen, samenhuizen, co-housen
- wonen aan kostprijs

start	inbreng bewoner en achterban
wonen	maandelijkse woonbijdrage = woonkost + sparen
stop	bewoner en achterban stappen uit bewoner krijgt gedeeltelijke compensatie voor inflatie

weetjes

- financiering
 - 300 aandeelhouders
 - 2,5M burgerkapitaal (aandelen en lenigen)
- medewerkers zijn werkend vennoot
 - ondersteunende dienst
 - lokale trekkers
- 10 projecten (Gent, Brugge, Adegem, Boechout, Hasselt, Herentals)
- werking in VI en BXL
- regels
 - vraaggedreven
 - dividend
 - geen put maken

weg ernaar toe

- 1ste 2 projecten : eigen middelen kwam uit leningen bij BFF
- ronde gedaan bij banken, grootbanken geen interesse, enkel triodos en vdk over, vdk gekozen -> 2/3 bancair
- weinig inbreng bewoners
- ambitie: meer burgers motiveren om meer projecten te doen
- bewoners en achterban activeren lukt in projecten daarna
- od is pionieren, vrijwilligerswerk, nu wel loon voor de ondersteuning

FINANCIIEEL MODEL

uitgangspunten

investering

werkingskosten

waarderingsregels

financiering

instandhouding

operationele kosten

woonbijdrage

Uitgangspunten

- wonen aan kostprijs
 - reële kosten ipv marktwaarde
 - geen speculatie**
 - inclusief instandhouding & risico
 - zekerheid, geen verrassingen**
 - individueel berekend
 - solidariteit, geen (onbewuste) liefdadigheid**
- waardebehoud voor investeerders
- onafhankelijk van subsidie en giften

Investering

- aankoopprijs
- notariskosten
- architecten- en studiekosten
- bouwkosten
- werkingskosten
- intercalaire interesten

voorbeeld

cohousing-unit

70m2 privé + 25 m2 collectief

1500 euro/m2 sleutel op deur

(alle kosten inc. BTW)

70 m2

aankoopprijs grond	€ 47.500
notariskosten	€ 11.467
architecten- en andere studiekosten	€ 22.070
bouwkosten	€ 161.120
werkingskosten wooncoop	€ 13.841
intercalaire interesten	€ 2.422
<u>totaal</u>	<u>€ 258.421</u>

werkingskosten

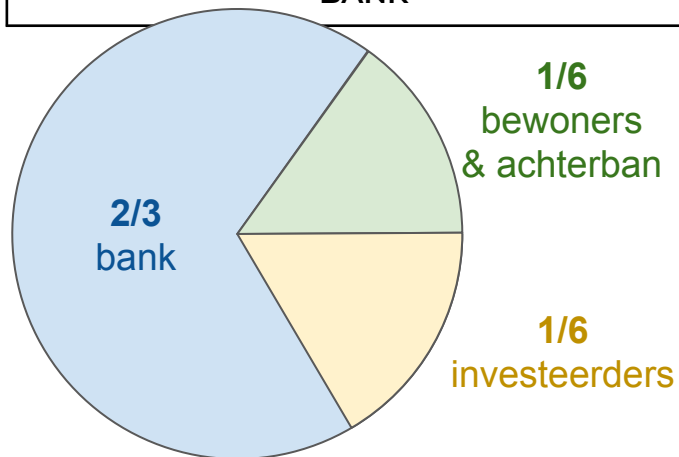
- 6% van investering
 - 3% naar projectmedewerkers
 - 3% naar ondersteuning
 - 1.5% lonen
 - 1.5% ingekochte diensten
- vergoeding voor “projectontwikkeling”

waarderingsregels

- volledige investering toegewezen aan vast actief
- terrein waarde volgens schatting
+ fracties van notariskosten, werkingskosten en intercalaire interesten
- afschrijven op 50 jaar (renovatie) of 60 jaar (nieuwbouw)

financiering

KAPITAAL BIJ BEWONERS	Uitgespaarde uitgaven verrekend in woonbijdrage.
KAPITAAL BIJ INVESTEERDERS	2% beoogd dividend per jaar.
LENINGEN BIJ INVESTEERDERS	2% interest per jaar
KAPITAAL / LENINGEN BIJ ACHTERBAN	Of zonder rendement Of zelfde rendement als investeerders Uitgespaarde uitgaven verrekend in woonbijdrage.
BANK	Vaste mensualiteit, 25 jaar



financiering	70 m2
bewoner	€ 21.535
achterban	€ 21.535
investeerders	€ 21.535
bank	€ 193.815
<u>totaal</u>	<u>€ 258.421</u>

instandhouding

- gebouwwaarde herinvesteren gespreid over 60 jaar
- financiering via heropname banklening

operationele kosten

- onderhoud
- brandverzekering
- onroerende voorheffing
- werking: 30 euro / eenheid / maand

woonbijdrage

- woonkost + sparen
- berekend op basis van simulatie
 - neutrale cashflow
 - reserve voor risico

woonbijdrage = woonkost + sparen

sparen = aandelenpakket uitbouwen
(korting voor inbreng)

woonkost = normale kosten + financiële kosten
+ provisie instandhouding en risico

operationele kosten = brandverzekering + onroerende voorheffing
+ onderhoud + werking wooncoop

financiële kosten = interesten, dividenden, vennootschapsbelasting
(korting voor inbreng)

provisie instandhouding = jaarlijks 1/60 gebouwwaarde

provisie risico = jaarlijks 1/180 gebouwwaarde + 0,4% grondwaarde
(korting voor inbreng bewoner)

korting voor inbreng

vuistregels voor korting op woonbijdrage (jaarbasis)	
bewoner	4% van inbreng
achterban zonder rendement	4% van inbreng
achterban met rendement	2% van inbreng

Woonbijdrage: simulatie

(alle kosten inc. BTW)	70 m2
aankoopprijs grond	€ 47.500
notariskosten	€ 11.467
architecten- en andere studiekosten	€ 22.070
bouwkosten	€ 161.120
werkingskosten wooncoop	€ 13.841
intercalaire interesten	€ 2.422
<u>totaal</u>	<u>€ 258.421</u>

Woonbijdrage: simulatie

profiel 1
grote spaarpot

profiel 3
bescheiden spaarpot,
mooi loon

profiel 2
grote spaarpot,
verbruiken

profiel 5
bescheiden spaarpot,
mooie achterban

profiel 4
bescheiden spaarpot,
bescheiden achterban

profiel 6
mix

Woonbijdrage: simulatie

<i>opp</i>	70 m ²
<i>waarde</i>	€ 258.421
<i>inbreng bewoner</i>	€ 172.280
<i>inbreng achterban</i>	€ 0
<i>inbreng investeerders</i>	€ 0

profiel 1
grote spaarpot

jaar	1	5	10	20	30
woonkost	€ 625	€ 576	€ 569	€ 583	€ 652
sparen	€ 0	€ 0	€ 8	€ 30	€ 0
<u>woonbijdrage</u>	<u>€ 625</u>	<u>€ 576</u>	<u>€ 577</u>	<u>€ 613</u>	<u>€ 652</u>
kapitaal bewoner	€ 172.280	€ 179.681	€ 189.612	€ 212.864	€ 239.088

Woonbijdrage: simulatie

<i>opp</i>	70 m ²
<i>waarde</i>	€ 258.421
<i>inbreng bewoner</i>	€ 258.421
<i>inbreng achterban</i>	€ 0
<i>inbreng investeerders</i>	€ 0

profiel 2
grote spaarpot,
verbruiken

jaar	1	5	10	20	30
woonkost	€ 464	€ 476	€ 492	€ 551	€ 668
sparen	-€ 267	-€ 267	-€ 267	-€ 270	-€ 286
<u>woonbijdrage</u>	<u>€ 196</u>	<u>€ 208</u>	<u>€ 224</u>	<u>€ 281</u>	<u>€ 382</u>
kapitaal bewoner	€ 258.421	€ 253.240	€ 247.427	€ 237.925	€ 230.094

Woonbijdrage: simulatie

<i>opp</i>	70 m ²
<i>waarde</i>	€ 258.421
<i>inbreng bewoner</i>	€ 21.535
<i>inbreng achterban</i>	€ 0
<i>inbreng investeerders</i>	€ 0

profiel 3
bescheiden spaarpot,
mooi loon

jaar	1	5	10	20	30
woonkost	€ 908	€ 830	€ 740	€ 645	€ 650
sparen	€ 259	€ 348	€ 454	€ 585	€ 0
<u>woonbijdrage</u>	<u>€ 1.166</u>	<u>€ 1.178</u>	<u>€ 1.194</u>	<u>€ 1.230</u>	<u>€ 650</u>
kapitaal bewoner	€ 21.535	€ 36.686	€ 62.699	€ 133.490	€ 199.416

Woonbijdrage: simulatie

<i>opp</i>	70 m ²
<i>waarde</i>	€ 258.421
<i>inbreng bewoner</i>	€ 21.535
<i>inbreng achterban</i>	€ 21.535
<i>inbreng investeerders</i>	€ 75.000

profiel 4
bescheiden spaarpot,
bescheiden achterban,
bescheiden loon

jaar	1	5	10	20	30
woonkost	€ 918	€ 869	€ 817	€ 762	€ 801
sparen	€ 0	€ 57	€ 125	€ 216	€ 0
<u>woonbijdrage</u>	<u>€ 918</u>	<u>€ 926</u>	<u>€ 942</u>	<u>€ 978</u>	<u>€ 801</u>
kapitaal bewoner	€ 21.535	€ 23.464	€ 29.954	€ 53.164	€ 75.372

Woonbijdrage: simulatie

<i>opp</i>	70 m2
<i>waarde</i>	€ 258.421
<i>inbreng bewoner</i>	€ 21.535
<i>inbreng achterban</i>	€ 86.140
<i>inbreng investeerders</i>	€ 0

profiel 5
bescheiden spaarpot,
mooie achterban

jaar	1	5	10	20	30
woonkost	€ 855	€ 796	€ 730	€ 660	€ 690
sparen	€ 83	€ 154	€ 236	€ 342	€ 0
<u>woonbijdrage</u>	<u>€ 938</u>	<u>€ 950</u>	<u>€ 966</u>	<u>€ 1.002</u>	<u>€ 690</u>
kapitaal bewoner	€ 21.535	€ 27.804	€ 40.777	€ 80.125	€ 117.076

Woonbijdrage: simulatie

<i>opp</i>	70 m ²
<i>waarde</i>	€ 258.421
<i>inbreng bewoner</i>	€ 21.535
<i>inbreng achterban</i>	€ 21.535
<i>inbreng investeerders</i>	€ 21.535

profiel 6
mix

jaar	1	5	10	20	30
woonkost	€ 902	€ 837	€ 763	€ 684	€ 707
sparen	€ 142	€ 219	€ 309	€ 424	€ 0
<u>woonbijdrage</u>	<u>€ 1.044</u>	<u>€ 1.056</u>	<u>€ 1.072</u>	<u>€ 1.108</u>	<u>€ 707</u>
kapitaal bewoner	€ 21.535	€ 30.765	€ 48.099	€ 98.067	€ 144.742

Samengevat

- woonrecht ipv wonen als fina product
- coöperatief
- 1 coop maar analytisch per project
- wonen aan kostprijs
- kosten delen
- arbeid vergoeden
- kapitaal vergoeden
- nacalculatie

Danku!



Anthony, Lukas, Bob, Patris, Annick, Chiara, Karel, Anne, Jeroen, Gerbrand en Luc.

Een vraag ?
of later via
karel@wooncoop.be