

MULTIGENERATIONELE WOONCOÖPERATIE

# Stroom coöpm

PLAN VAN AANPAK

KAVEL 5.01

**BIJLAGE A**  
31 AUGUSTUS 2023  
**FINANCIERINGSPLAN**

# FINANCIERINGSPLAN

## Inleiding

**I**n augustus 2023 leveren we een sluitende businesscase in. Enerzijds hebben we de kosten weten te verlagen; anderzijds hebben we de inkomsten weten te verhogen.

### **KOSTEN VERLAGEN**

Allereerst zijn de bouwkosten gestabiliseerd, wat een gunstig effect heeft op onze businesscase: de voorziene indexaties van de bouwkosten op basis van de bouwkosteneplosie van 2022 hebben we naar beneden kunnen bijstellen.

We zijn bovendien samen met wooncoöperatie de Torteltuif, die ook bouwen op een kavel op Centrumeiland, in gesprek met aannemers in houtbouw. Door gezamenlijk met één aannemer te werken, verwachten we ieder 5% op de bouwkosten te kunnen besparen. We streven ernaar de processen op beide bouwplaatsen zo optimaal mogelijk op elkaar te laten aansluiten. Onze bouwteams zullen hiervoor veel met elkaar in contact staan. Ook zullen we gezamenlijk bouwmaterialen inkopen waardoor grotere kortingen mogelijk zijn.

We hebben de plattegronden geoptimaliseerd ten opzichte van eerdere versies. We hebben nu 30 woningen ingetekend met een omvang die een optimale korting op de grondprijs oplevert, en dus een lager erfpachtbedrag, wat ruimte in de investeringbegroting en in de exploitatie oplevert.

### **INKOMSTEN VERHOGEN**

Door de optimalisatie van het programma zijn de huurinkomsten verhoogd ten opzichte van het eerdere Plan van Aanpak, zowel in absolute zin als per m<sup>2</sup>. De belangrijkste bijdrage aan de hogere huurinkomsten komt van het hogere aantal woningen, waardoor de totale maximale huur stijgt.

De prognose van de huurinkomsten is bovendien verbeterd door een sterke stijging van de huren door indexatie. Door de hoge inflatie stijgen zowel de richthuren (de huurprijs per punt) als de maximumhuren. We kunnen daardoor uitgaan van hogere aanvangshuren dan in het eerdere Plan van Aanpak.

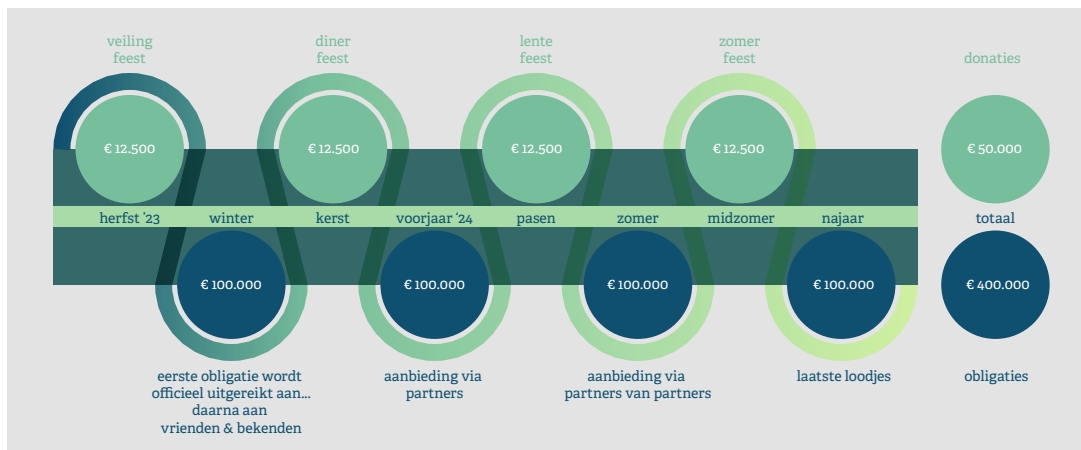
### **UITGANGSPUNTEN**

Stroom staat voor betaalbaar en duurzaam wonen. Circulair en coöperatief bouwen, zo veel mogelijk in hout, is een goede manier om voor toekomstbestendige en op langere termijn betaalbare woningen te zorgen. Coöperatief bouwen en leven geeft grip op de woonlasten; we maken onszelf minder afhankelijk van de markt. Daarnaast wordt de betaalbaarheid gewaarborgd door een algemeen principe van Stroom: in de statuten is vastgelegd dat de woningen altijd in de categorieën sociale en middenhuur vallen.

We verdiepen ons continu in innovatieve ontwikkelingen op het gebied van duurzame houtbouw, biobased materialen en slimme energie-

In dit document zetten we de financiering uiteen van de ontwikkeling, bouw en exploitatie en beschrijven we:

- **DE UITGANGSPUNTEN EN DOELSTELLINGEN VAN STROOM ALS BEHEERDER EN VERHUURDER**
- **DE VERWACHTE OPBRENGSTEN EN KOSTEN VOOR DE KOMENDE DERTIG JAAR (EXPLOITATIEBEGROTING)**
- **DE KAPITAALBEHOEFTE, ONDERBOUWD MET EEN INVESTERINGSBEGROTING**
- **EEN LIQUIDITEITSBEGROTING VOOR INZICHT IN DE FINANCIËLE HAALBAARHEID**



Opzet crowdfundingcampagne

systemen. Duurzame investeringen in isolatie, ventilatie en energieopwekking verlagen de woonlasten en komen op termijn ten goede aan de financiële speelruimte.

We realiseren daarnaast zoveel mogelijk gezamenlijke voorzieningen om zo kosten-effectief mogelijk te zijn: een wasbar, klushok, collectieve wifi, collectieve inkoop en deel-mobiliteit.

Stroom heeft een rekening bij de Rabobank, onder andere voor de maandelijkse inleggeden van de leden. Daarnaast heeft de Rabobank vertrouwen in de businesscase voor het Plan van Aanpak uitgesproken. Op basis van de gepresenteerde gegevens zouden we in een later stadium een financieringsverzoek voor € 4.709.412 (59,3% van de kapitaalbehoefte) bij de Rabobank kunnen indienen.

### AANVULLENDE FINANCIERING

Zodra we een optie op de kavel krijgen, dienen we aanvragen in voor verschillende fondsen en subsidies. De ontwikkeling van het landelijk leenfonds is nog te onduidelijk om op te kunnen bouwen. Wellicht kan een lening via deze weg in de loop van het proces voor een meevaller zorgen waardoor we ons ontwerp nog kunnen 'upgraden'.

Verder richten we ons onder andere op de Stimuleringsregeling Ontmoetingsruimte voor Ouderen en de Groenverklaring, die toegang tot korting geven op de zakelijke lening (beide RVO) en een eventuele bijdrage uit het coöperatieve dividend van de Rabobank.

Voor het realiseren van een duurzaam en energieleverend gebouw zijn recentelijk veel subsidies vrijgekomen. Op dit moment gaan we ervan uit dat we € 250.000 aan fondsen en subsidies binnenhalen. We onderzoeken samenwerking met coöperatieve energie-organisaties in Amsterdam en zullen verschillende goededoelenfondsen benaderen.

Via het PWA zijn we krachten aan het bundelen met de andere wooncoöperaties in ongeveer dezelfde fase. We onderzoeken mogelijkheden om gezamenlijk grotere Europese subsidies aan te vragen. Dit lijkt kansrijk maar duurt wel iets langer. Daarnaast werken we samen om impactinvesteringen aan te trekken.

We vragen voor duurzaamheidsmaatregelen een lening van het Duurzaamheidsfonds van de gemeente Amsterdam. Daarnaast benaderen we impactinvesteerders als KNHM en Non Nobis die ook kapitaal verstrekken aan andere

Van: <Aart.Coolman@rabobank.nl>  
Date: ma 28 aug 2023 om 09:39  
Subject: RE: CCO Stroom  
To: <elinehoogendijk17@gmail.com>, <eva.rvandijk@gmail.com>, <syviaschinkel@gmail.com>  
Cc: <jasper@kantelingen.nl>

Dag Eline, Eva en Sylvia,

Dank voor de mail van 9 augustus waarin het bijgewerkte businessplan van Stroom werd meegestuurd. Vorige week maandag, 21 augustus hebben we de cijfers in een Teams call met elkaar doorgenomen. Ik heb deze verwerkt in de bekende Excel sheet waarin bancair overzichtelijk wordt gemaakt hoe zowel de investeringsfase (Capex) als de exploitatiefase (Opex) er uit zien. Op basis van de cijfers door Stroom aangeleverd, is mijn conclusie dat er sprake is van een haalbare casus. Zie hiervoor de bijgevoegde Excel sheet met daarin de actuele rente.

Ik kan hiermee zoals besproken en toegelicht natuurlijk niet toezeggen dat Rabobank een financieringsofferte zal uitbrengen, dat is pas mogelijk na verdere uitwerking, analyse en passende besluitvorming door de bank, maar wel dat het er op basis van de huidige inzichten en cijfers er haalbaar uit ziet.

Op basis van de aangeleverde investeringsbegroting van net geen € 8 mio, zou de bank mogelijk ca €4,75 mio financieren (60%), de overige middelen komen dan van achtergestelde financiers waarbij de gemeente in mijn ogen de rente betaling op de stimuleringsregeling a €1,5 mio niet hoeft achter te stellen.

De rente actueel voor de bancaire lening zou 5,55%, waarbij door de keuze voor de bouwmaterialen en aannemer er mogelijk nog een groenkorting van 0,35% verrekend kan worden, waarmee de bancaire rente 5,2% zou kunnen zijn. Uiteraard is dit afhankelijk van de ontwikkelingen op de rentemarkt maar geeft wel een indicatie van de actuele markt.

Indien de taxatie, die later zal worden opgesteld door een taxateur waarvoor de bank opdracht zal geven een marktwaarde in verhuurde staat van ca €9 mio zal geven, hierbij ga ik dan uit van een mi realistische BAR van 5%, dan is de LTV in aanvang ca 53% en behoort aflossingsvrij bancair financieren tot de mogelijkheden. Hiermee is de exploitatie fase in aanvang cumulatief positief en is de betaalbaarheid van alle financieringslasten voor dit moment op basis van de aangeleverde cijfers haalbaar.

Bovenstaande is uitdrukkelijk geen commitment vanuit Rabobank om een financiering aan te bieden maar geeft wel aan hoe een financiering er uit zou kunnen zien.

Succes met de gesprekken met de gemeente / SVn, ik hoor graag hoe het verder gaat en welke vervolg stappen we verder kunnen zetten. Zoals 21/8 besproken is mijn voorstel elkaar bijvoorbeeld maandelijks even kort bij te praten over de ontwikkelingen en de voortgang, willen jullie daartoe het initiatief nemen?

Met vriendelijke groet,

ir. Aart Coolman MRICS

Sectorspecialist Bouw & (zorg)Vastgoed & Woningcorporaties & Wooncollectieven

Telefoon +31 6 51 17 35 63

Rabo Real Estate Finance 

wooncoöperaties, en private investeerders die een bijdrage willen leveren aan de beweging van wooncoöperaties.

Direct na gunning van de kavel gaan we onze crowdfundingcampagne opstarten. Hiervoor heeft de werkgroep crowdfunding reeds een plan opgesteld. Dit plan bestaat uit een combinatie van donaties en giften en obligatieleningen. We verwachten hiermee €450.000 in te zamelen. In eerste instantie was het ons plan om voor de obligatiecampagne in zee te gaan met een platform om onszelf werk te besparen. Uiteindelijk kiezen we toch voor kosten besparen en gaan we alles in eigen beheer doen. Hiervoor hebben we, samen met de andere groepen in dezelfde situatie, een workshop gekregen van Bajesdorp.



Workshop crowdlending van Bajesdorp

Bevestiging positief gesprek met de Rabobank

**TABEL 1 WONINGEN**

TYPE	EENHEDEN	OPPERVLAKTE	WWS-PUNTEN	MAX HUUR*
Atelier	3	33	137	€ 808
S	12	39	145	€ 851
M	6	52	161	€ 940
M+	2	65	181	€ 1.092
L	7	78	199	€ 1.176
Gemiddeld		52 m <sup>2</sup>	162	€ 956
Sociale huurwoning	7	38 m <sup>2</sup>	144	€ 808
Middenhuur	23	56 m <sup>2</sup>	168	€ 1.002
Subtotaal wonen	30	1.556 m <sup>2</sup>		

\*Prijspeil 2023

**TABEL 2 NIET WONINGEN**

OMSCHRIJVING	EENHEDEN	BVO	GO
Woonkeuken	1	114 m <sup>2</sup>	91 m <sup>2</sup>
<i>Voorzieningen</i>			
Fietsenberging	1	87 m <sup>2</sup>	70 m <sup>2</sup>
Trafo	1	11 m <sup>2</sup>	9 m <sup>2</sup>
Wasbar	1	65 m <sup>2</sup>	52 m <sup>2</sup>
Lifthal		130 m <sup>2</sup>	
<i>Parkeren</i>			
Parkeren gebouwd	4	35 m <sup>2</sup>	28 m <sup>2</sup>
<i>Ondernemers</i>			
Horeca	1	57 m <sup>2</sup>	46 m <sup>2</sup>
Kantoor	3	81 m <sup>2</sup>	65 m <sup>2</sup>
Subtotaal niet-wonen	14	562 m <sup>2</sup>	361 m <sup>2</sup>
<b>TOTAAL</b>	<b>44</b>	<b>2.503 m<sup>2</sup></b>	<b>1.917 m<sup>2</sup></b>

**TABEL 1 WONEN****Toelichting**

Het voorgenomen programma bestaat uit 30 woningen waarvan er 15 klein (S) zijn, 8 middelgroot (M) en 7 groot (L). Het programma bestaat uit 23 middenhuurwoningen en 7 sociale huurwoningen. Met dit programma komen we tot een grondprijs van circa € 500 per m<sup>2</sup> gebruiksooppervlak en een optimale grondquote van 7,8%.

**TABEL 2 NIET WONINGEN****Toelichting**

De ruimte voor (sociaal) commerciële ondernemers behelst in totaal 111m<sup>2</sup>. We stellen later in het ontwerpproces definitief vast of deze beschikbare vierkante meters verdeeld worden over één, twee of drie al dan niet afzonderlijke ruimtes. De werkgroep 'Ondernemen in de plint' gaat in gesprek met potentiële huurders om af te stemmen hoe en aan wie de ruimte(s) verhuurd wordt (worden). In principe gaan we ervan uit dat we kunnen starten met een marktconforme huurprijs.

We realiseren in het complex vier parkeerplaatsen voor auto's op twee parkeerplekken door gebruik te maken van een liftsysteem.

TABEL 3a OPPERVLAKTE GEBOUW

BVO	2.503 m <sup>2</sup>
GO	1.917 m <sup>2</sup>
Vormfactor	76,5%
Bouwlagen	4
Vloeroppervlakteindex	3,57

TABEL 3c PROGRAMMA EN HUUROPBRENGSTEN

TYPE	CATEGORIE	ETAGE	BVO	GO	MAAND- HUUR*
Woonkeuken	binnen	0	114 m <sup>2</sup>	91 m <sup>2</sup>	
Fietsenberging	binnen	0	87 m <sup>2</sup>	70 m <sup>2</sup>	
Trafo	binnen	0	11 m <sup>2</sup>	9 m <sup>2</sup>	
Wasbar	binnen	4	65 m <sup>2</sup>	52 m <sup>2</sup>	
Horeca	binnen	0	57 m <sup>2</sup>	46 m <sup>2</sup>	€ 758
Kantoor	binnen	0	81 m <sup>2</sup>	65 m <sup>2</sup>	€ 1.083
Parkeren gebouwd	binnen	0	4 m <sup>2</sup>	7 m <sup>2</sup>	€ 105
Parkeren gebouwd	binnen	0	4 m <sup>2</sup>	7 m <sup>2</sup>	€ 105
Parkeren gebouwd	binnen	0	4 m <sup>2</sup>	7 m <sup>2</sup>	€ 105
Parkeren gebouwd	binnen	0	4 m <sup>2</sup>	7 m <sup>2</sup>	€ 105
Lifthal	binnen	0	130 m <sup>2</sup>		
Subtotaal niet-wonen			562 m <sup>2</sup>	361 m <sup>2</sup>	

\*Prijspeil 2023

TABEL 3 PROGRAMMA EN HUUROPBRENGSTEN

**Toelichting**

Drie kleine woningen bevinden zich in de plint en zijn bedoeld als atelierwoningen (A). Voor de verhuur van deze woningen zijn we in contact met CAWA. Eén van de kleine woningen (type S) zullen we voorlopig steeds voor een periode van maximaal twee jaar verhuren als 'doorstroomwoning'. We volgen de recente huurcontractontwikkelingen, eventueel maken we niet-bindende afspraken. Zodra het financieel haalbaar is, zullen we geen nieuwe huurder toelaten. De vrijgekomen ruimte richten we dan in als twee logeerkamers voor gemeenschappelijk gebruik. Tegen een kleine vergoeding kan hier dan overnachten kan worden. Op de eerste verdieping bevinden zich 3 'S' woningen naast elkaar. Indien de financiën het toelaten tijdens het ontwikkelproces of verder in de toekomst, kan ervoor gekozen worden om deze te vervangen door 2 'M' woningen.

TABEL 3b PROGRAMMA EN HUUROPBRENGSTEN

TYPE	CATEGORIE	ETAGE	BVO	GO	ENTRESOL	WWS-PUNTEN	MAXIMUMHUUR*	WOZ
Atelier	sociale huur	0	41 m <sup>2</sup>	33 m <sup>2</sup>	13 m <sup>2</sup>	137	€ 808	€ 165.000
Atelier	sociale huur	0	41 m <sup>2</sup>	33 m <sup>2</sup>	13 m <sup>2</sup>	137	€ 808	€ 165.000
Atelier	sociale huur	0	41 m <sup>2</sup>	33 m <sup>2</sup>	13 m <sup>2</sup>	137	€ 808	€ 165.000
S	sociale huur	1	49 m <sup>2</sup>	39 m <sup>2</sup>		145	€ 808	€ 187.200
S	sociale huur	1	49 m <sup>2</sup>	39 m <sup>2</sup>		145	€ 808	€ 187.200
S	sociale huur	1	49 m <sup>2</sup>	39 m <sup>2</sup>		145	€ 808	€ 187.200
M	sociale huur	1	66 m <sup>2</sup>	53 m <sup>2</sup>		162	€ 808	€ 254.400
M+	middenhuur	1	81 m <sup>2</sup>	65 m <sup>2</sup>	26 m <sup>2</sup>	181	€ 1.092	€ 312.000
M+	middenhuur	1	81 m <sup>2</sup>	65 m <sup>2</sup>	26 m <sup>2</sup>	181	€ 1.092	€ 312.000
L	middenhuur	1	97 m <sup>2</sup>	78 m <sup>2</sup>		204	€ 1.176	€ 374.400
S	middenhuur	2	49 m <sup>2</sup>	39 m <sup>2</sup>		145	€ 866	€ 187.200
S	middenhuur	2	49 m <sup>2</sup>	39 m <sup>2</sup>		145	€ 866	€ 187.200
S	middenhuur	2	49 m <sup>2</sup>	39 m <sup>2</sup>		145	€ 866	€ 187.200
M	middenhuur	2	65 m <sup>2</sup>	52 m <sup>2</sup>		161	€ 966	€ 249.600
M	middenhuur	2	65 m <sup>2</sup>	52 m <sup>2</sup>		161	€ 966	€ 249.600
L	middenhuur	2	97 m <sup>2</sup>	78 m <sup>2</sup>		198	€ 1.176	€ 374.400
L	middenhuur	2	97 m <sup>2</sup>	78 m <sup>2</sup>		198	€ 1.176	€ 374.400
S	middenhuur	3	49 m <sup>2</sup>	39 m <sup>2</sup>		145	€ 866	€ 187.200
S	middenhuur	3	49 m <sup>2</sup>	39 m <sup>2</sup>		145	€ 866	€ 187.200
S	middenhuur	3	49 m <sup>2</sup>	39 m <sup>2</sup>		145	€ 866	€ 187.200
M	middenhuur	3	65 m <sup>2</sup>	52 m <sup>2</sup>		161	€ 966	€ 249.600
M	middenhuur	3	65 m <sup>2</sup>	52 m <sup>2</sup>		161	€ 966	€ 249.600
L	middenhuur	3	97 m <sup>2</sup>	78 m <sup>2</sup>		198	€ 1.176	€ 374.400
L	middenhuur	3	97 m <sup>2</sup>	78 m <sup>2</sup>		198	€ 1.176	€ 374.400
S	middenhuur	4	49 m <sup>2</sup>	39 m <sup>2</sup>		145	€ 866	€ 187.200
S	middenhuur	4	49 m <sup>2</sup>	39 m <sup>2</sup>		145	€ 866	€ 187.200
S	middenhuur	4	49 m <sup>2</sup>	39 m <sup>2</sup>		145	€ 866	€ 187.200
M	middenhuur	4	65 m <sup>2</sup>	52 m <sup>2</sup>		161	€ 966	€ 249.600
L	middenhuur	4	97 m <sup>2</sup>	78 m <sup>2</sup>		198	€ 1.176	€ 374.400
L	middenhuur	4	97 m <sup>2</sup>	78 m <sup>2</sup>		198	€ 1.176	€ 374.400
Gemiddeld			65 m <sup>2</sup>	52 m <sup>2</sup>		162	€ 956	€ 249.620

\*Prijspeil 2023



**TABEL 4 EXPLOITATIELASTEN**

KOSTEN				KOSTEN*
Erfpachtcanon				€ 18.937
Beheerkosten				
Onderhoud	Normatief			€ 33.041
OZB wonen	0,043%	WOZ-waarde	€ 8.118.200	€ 3.716
OZB niet wonen	0,159%	WOZ-waarde	€ 1.547.000	€ 2.617
Rioolheffing wonen	164,70	per eenheid	30 eenheden	€ 5.247
Rioolheffing niet wonen	164,70	per eenheid	4 eenheden	€ 700
Waterschapsheffing wonen	0,013%	WOZ-waarde	€ 8.118.200	€ 1.080
Waterschapsheffing niet wonen	0,013%	WOZ-waarde	€ 1.547.000	€ 206
Verzekering	0,05%	herbouwwaarde	€ 7.342.345	€ 3.899
Beheer en coördinatie	30,00%	personeelskosten		
Administratiekosten	5,00%	beheerkosten	€ 50.504	€ 2.682
Beheerkosten				€ 53.185
Beheerkostenratio				11%
Verhuurkosten				
Mutatiegraad			5%	
Mutatieonderhoud	500	per mutatie	2 mutaties	€ 1.062
Promotiekosten	500	per mutatie	2 mutaties	€ 1.062
Administratiekosten	100	per mutatie	2 mutaties	€ 212
Verhuurkosten				€ 2.336
<b>TOTAAL</b>				<b>€ 74.458</b>

\*Prijspeil 2023

**TABEL 5 INVESTERINGSBEGROTING**

KOSTEN	ONDERDEEL	AANTAL	EENHEID	TARIEF	KOSTEN	BTW	TOTAAL
<i>Grondkosten</i>	Kavel	702	m <sup>2</sup> go	€ 1.129		€ 166.392	€ 166.392
	Infrastructuur	702	m <sup>2</sup> go	€ 50	€ 35.100	€ 7.371	€ 42.471
	<b>Totaal grondkosten</b>				€ 70.100	€ 181.113	€ 251.213
<i>Bouwkosten</i>	Bouwkosten wonen	1.941	m <sup>2</sup> bvo	€ 2.000	€ 3.882.720	€ 815.371	€ 4.698.091
	Bouwkosten niet-wonen	562	m <sup>2</sup> bvo	€ 1.400	€ 786.900	€ 165.249	€ 952.148
	Bouwkosten parkeren	4	plaatsen	€ 15.000	€ 60.000	€ 12.600	€ 72.600
	Terreinkosten (gemeenschappelijke tuin)	153	m <sup>2</sup>	€ 110	€ 16.830	€ 3.534	€ 20.364
	<b>Totaal bouwkosten</b>				€ 4.746.449	€ 996.754	€ 5.743.204
<i>Inrichtingskosten</i>	Aanleg afvalvoorzieningen	1	post	€ 5.000	€ 5.000	€ 1.050	€ 6.050
	<b>Totaal inrichtingskosten</b>				€ 5.000	€ 1.050	€ 6.050
<i>Bijkomende kosten</i>	Bijkomende kosten grond	0,5%	grondkosten	€ 792.341	€ 3.962	€ 832	€ 4.794
	Bijkomende kosten bouw	4,0%	bouwsom	€ 4.746.449	€ 189.858	€ 39.870	€ 229.728
	Bijkomende kosten inrichting	2,5%	inrichting	€ 5.000	€ 125	€ 26	€ 151
	Honoraria (architect, ontwikkelaar)	7,5%	bouwkosten	€ 4.746.449	€ 355.984	€ 74.757	€ 430.740
	Heffingen en leges	staffel	bouwsom	€ 4.746.449	€ 139.827		€ 139.827
	Aansluitkosten elektra en water	30	woningen	€ 5.000	€ 150.000	€ 31.500	€ 181.500
	Huur bouwterrein	700	m <sup>2</sup>	€ 60	€ 42.000	€ 8.820	€ 50.820
	<b>Totaal bijkomende kosten</b>				€ 881.755	€ 155.805	€ 1.037.560
<i>Onvoorzien</i>	Stijging bouwkosten (index)	3,1%	bouwkosten	€ 5.703.305	€ 173.951	€ 36.530	€ 210.480
	Algemeen onvoorzien	5,0%	bouwkosten	€ 5.703.305	€ 285.165	€ 59.885	€ 345.050
	<b>Totaal onvoorzien</b>				€ 459.116	€ 96.414	€ 555.530
<i>Belastingen</i>	BTW over grond	21,0%	BTW	€ 862.441		€ 181.113	
	Verrekenbare BTW over grond	0,0%	bvo	€ 181.113			
	BTW over bouwkosten	21,0%	BTW	€ 5.952.494		€ 1.250.024	
	Verrekenbare BTW bouwkosten	0,0%	bvo	€ 1.250.024			
	<b>Totaal belastingen</b>					€ 1.431.136	
<i>Financieringskosten</i>	Erfpacht tijdens de bouw	2,4%	grondprijs	€ 792.341	€ 18.937		€ 18.937
	Rentekosten tijdens de bouw	3,5%	bouwkosten	€ 7.342.345	€ 256.982		€ 256.982
	Afsluitkosten	1,0%	financiering	€ 7.593.557	€ 75.936		€ 75.936
	<b>Totaal financieringskosten</b>			35,63%	€ 351.855		€ 351.855
<b>Totaal bouwsom (aanneemovereenkomst)</b>					<b>€ 1.926</b>	per m <sup>2</sup> bvo exclusief BTW	<b>€ 4.821.549</b>
<b>Totaal investeringskosten</b>					<b>€ 2.434</b>	per m <sup>2</sup> bvo exclusief BTW	<b>€ 6.092.321</b>
<b>Totaal kapitaalbehoefte</b>					<b>€ 2.602</b>	per m <sup>2</sup> bvo exclusief BTW	<b>€ 6.514.276</b>
						<b>€ 1.178.917</b>	<b>€ 7.342.345</b>
						<b>€ 1.431.136</b>	<b>€ 7.945.412</b>



SOORT	AANKOOP	ONTWIKKELING	BTW	TOTAAL
Grondkosten	€ 792.341	€ 70.100	€ 181.113	€ 1.043.554
Investeringskosten		€ 6.092.321	€ 1.250.024	€ 7.342.345
Financieringskosten		€ 351.855		€ 351.855
<b>Stichtingskosten</b>	<b>€ 792.341</b>	<b>€ 6.514.276</b>	<b>€ 1.431.136</b>	<b>€ 8.737.753</b>
Grondwaarde erfpacht				-/- € 792.341
Kapitaalbehoefte jaar 0				€ 7.945.412

TABEL 7 FINANCIERINGSMIX

CATEGORIE	FINANCIERING	AANDEEL	HOOFDSOM	RENTE	LENINGDUUR	STRUCTUUR	AFLOSSING	UITSTEL	KAPITAALLAST EERSTE JAAR
<i>Eigen Vermogen</i>	Inleg € 3.000	0,26%	€ 21.000	0,00%			Geen		
	Inleg € 5.000	1,45%	€ 115.000	0,00%			Geen		
	Donaties	0,63%	€ 50.000	0,00%			Geen		
	Subsidies	3,15%	€ 250.000	0,00%			Geen		
<i>Achtergesteld</i>	Crowdfunding	5,03%	€ 400.000	3,00%	10 jaar	10 jaar	Eindaflossing		3,00% € 12.000
	Impactleningen	5,03%	€ 400.000	3,00%	30 jaar	30 jaar	Annuitair	10 jaar	3,00% € 12.000
	Duurzaamheidsfondsen	6,29%	€ 500.000	1,60%	20 jaar	20 jaar	Annuitair		6,60% € 33.000
<i>Tweede hypotheek</i>	Stimuleringslening Amsterdam	18,88%	€ 1.500.000	1,50%	15 jaar	30 jaar	Annuitair	10 jaar	1,50% € 22.500
<i>Eerste hypotheek</i>	Rabobank	59,27%	€ 4.709.412	5,20%	10 jaar	100 jaar	Lineair	12 jaar	6,20% € 291.984
<b>Totaal</b>		<b>100,00%</b>	<b>€ 7.945.412</b>	<b>3,77%</b>	<b>(GGKV)</b>				<b>4,68%</b> <b>€ 371.484</b>

TABEL 7 FINANCIERINGSMIX

**Toelichting**

In de financieringsmix zijn bedragen opgenomen op basis van referenties van andere wooncoöperaties en gesprekken met financiers. Het totale Eigen Vermogen behelst 5,5% van de financiering; met crowdfunding is het aandeel van de eigen inleg in het totale kapitaal 10,5%. De stimuleringslening van de gemeente Amsterdam is berekend op basis van de huidige regeling van maximaal € 50.000 per woning, met een rente van 1,5%. De impactleningen zijn opgenomen op basis van referenties van impactinvesteerdere en duurzaamheidsfondsen. Tot slot is de zakelijke lening van € 4,71 miljoen opgenomen in overleg met de Rabobank.

DIAGRAM 1 EXPLOITATIE 30 JAAR

