

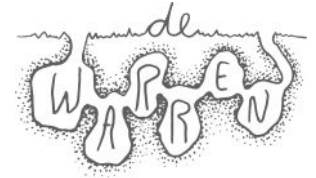


# Warren Webinar

“Dus hoe doen jullie dat nou,  
zo'n wooncoöperatie?”

29 mei 2020

# Agenda



1. **Introductie** (Chandar)
2. **Hoe start je een wooncoöp + gemeentelijke zaken** (Chandar)
3. **Community Building** (Jovanka)
4. **Ontwerp & Bouw** (Chandar)
5. **Financiën en juridische aspecten** (Joey)



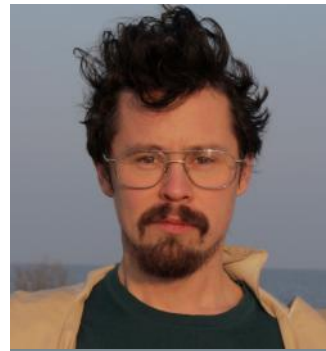
# Introductie

Vandaag aanwezig:

- Startende wooncoöperaties
- Projectontwikkelaars met een sociaal hart
- Architecten
- Projectleiders
- Ambtenaren van verschillende gemeenten

Huishoudelijke mededelingen:

- Iedereen op mute
- We hebben tot 17:00 uur
- Webinar wordt opgenomen voor de website (als je niet gefilmd wil worden, zet even je webcam uit)



Chandar



Jovanka



Joey



An aerial photograph of a city, likely Amsterdam, showing a dense urban area with a mix of old and new buildings. A large body of water, possibly a harbor or canal, is visible on the right side, with several sailboats. A bridge crosses a canal in the foreground. The text 'HOE START JE EEN WOONCOÖPERATIE?' is overlaid in the center of the image.

# HOE START JE EEN WOONCOÖPERATIE?



*Familie Konijn anno 2014*



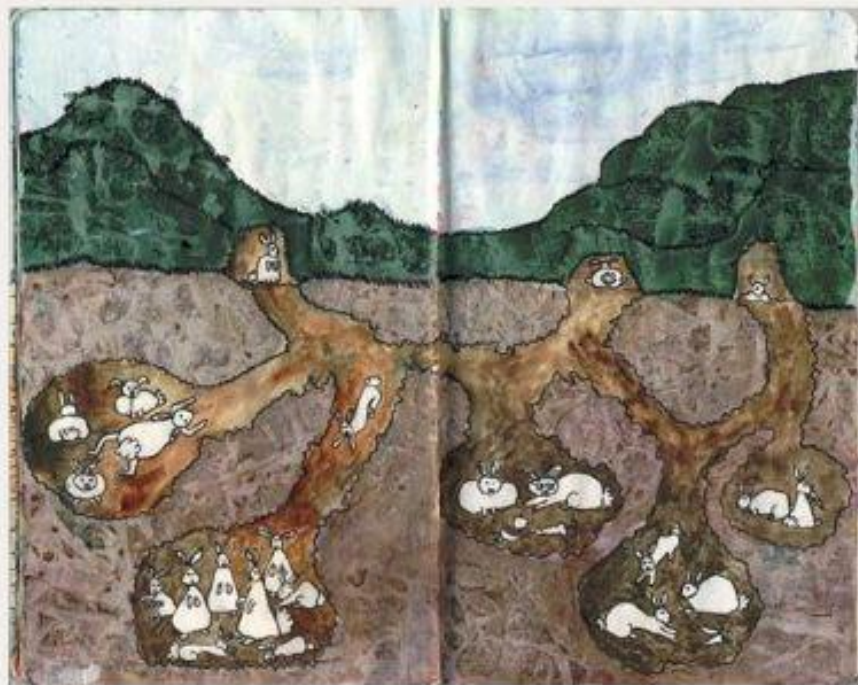




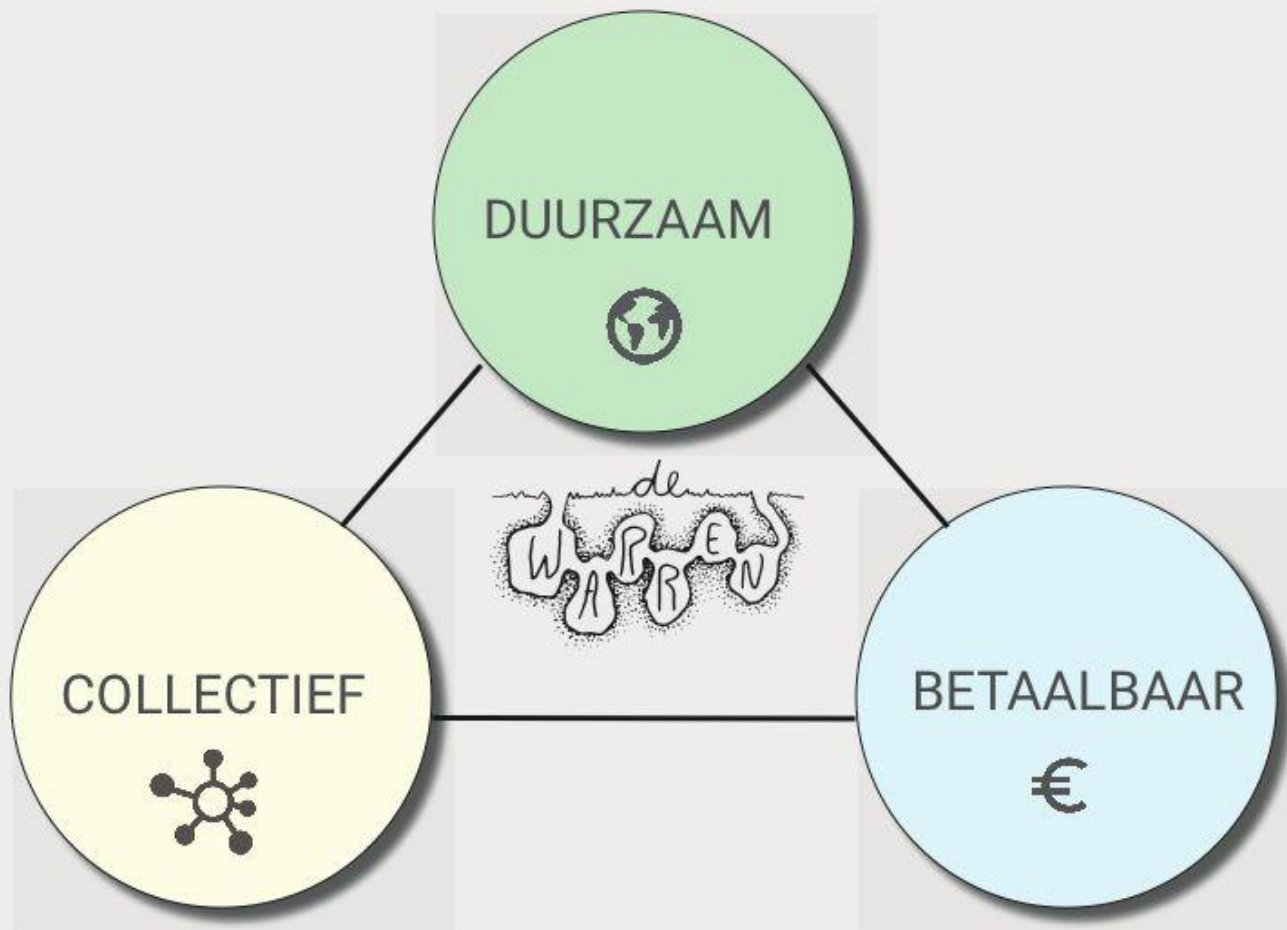








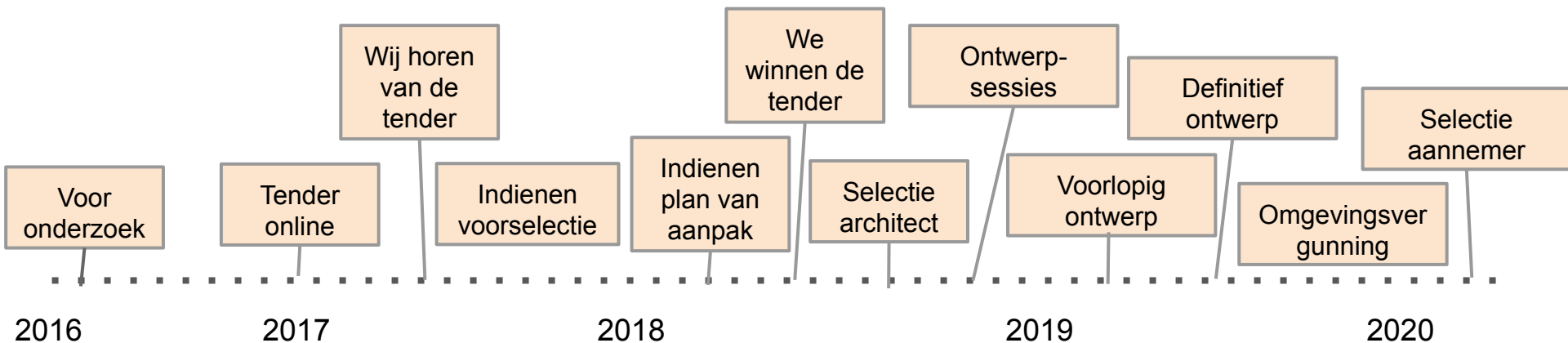
Wunder  
WARREN



# ONS PROCES



# Ons proces



An aerial photograph of a city, likely Amsterdam, showing a large body of water (the IJ) and a bridge (the IJ-tunnel) crossing it. The city is densely packed with buildings, and there are green spaces and parks interspersed throughout. The sky is clear and blue. The text 'GEMEENTELIJKE ZAKEN' is overlaid in the center of the image.

# GEMEENTELIJKE ZAKEN



# Gemeente

## Bouwgrond

Hoe kom je aan (betaalbare) bouwgrond?

Hoe is het grondmodel ingericht bij ons?

Welke locaties zijn het meest geschikt?

Welke rol zou de overheid (de gemeente moeten nemen)?

Hoe zit het met bestaande bouw (van b.v. corporaties?)

Hoe ziet Amsterdam er uit over 5-10 jaar?



# Gemeente

De komende **vier jaar** worden voor wooncoöperaties **13 nieuwbouwkavels** aangeboden.

**Nog voor de zomer komen beschikbaar:**

- Centrumeiland, Kavel 12-01, circa 30 woningen
- Ringspoorzone Noord, Kolenkit, 80 woningen, waarvan 80% middeldure huurwoningen en 20% in de vrije sector plus circa 600 m<sup>2</sup> voor maatschappelijke voorzieningen



# Gemeente

## Planvorming

Hoe krijg je de gemeente aan je zijde?

Hoe uitgebreid hebben we het plan aan de gemeente gepresenteerd?

Hoe hebben wij ons kunnen onderscheiden van andere partijen?



## INHOUD

### 1. DOEL, DOELGROEP EN WOONWENSEN

1.1 DOEL

1.2 DOELGROEPEN

1.3 HUURNIVEAUS

1.4 WONING TYPOLOGIE

### 2. VISIE OP LANGE TERMIJN

2.1 TOEKOMSTPERSPECTIEF

2.2 TOETREDING BEWONERS

2.3 UITTREDING BEWONERS

### 3. ORGANISATIE VAN WOONCOÖPERATIE DE WARREN

3.1 ORGANISATIESTRUCTUUR

3.2 BESTUUR

3.3 ALGEMENE LEDENVERGADERING

3.4 COMMISSIES

3.5 PROFESSIONEEL BEHEER EN ONDERHOUD

3.6 VERANTWOORDELIJKHEID & AANSPRAKELIJKHEID VAN LEDEN

### 4. PROGRAMMA

### 5. ONTWIKKELPROCES

5.1 CONTRACTERING ARCHITECT, ADVISEURS DUURZAAMHEID, EN BOUWBEGELEIDING

5.2 OPLEVEREN FUNCTIONEEL, VOORLOPIG EN DEFINITIEF ONTWERP

5.3 CONTRACTERING AANNEMER EN BOUWVOORBEREIDING

5.4 BOUW

5.5 AFWERKING EN OPLEVERING WONINGEN

5.6 BETROKKENHEID BEWONERS TIJDENS HET ONTWIKKELPROCES

### 6. RISICO ANALYSE

6.1 RISICOANALYSE ONTWIKKELFASE

6.2 RISICOANALYSE WOON & BEHEERFASE

### 7. DUURZAAMHEID

7.1 ENERGIENEUTRAAL BOUWEN

7.2 RAINPROOF

7.3 OVERIGE DUURZAAMHEIDSMATREGELEN

**+ de hele business case**



# Aandachtspunten

## Oprichting

Waar moet je op letten bij de statuten?

Naast geld, welk papierwerk komt er bij kijken?

Wat was de grootste breinbreker en/of struikelblok?

Behandelaar : C.P. NEEF  
Dossiernr. : 2018.015588.01

204

(OPRICHTING EN) STATUTEN VAN EEN VERENIGING

mr. D. Ph. Kasper  
notaris  
Hoogengracht 566  
Amsterdam  
Postbus 73303  
1070 AN Amsterdam  
tel. 020-7059555  
fax 020-7059555

Heden, dertien februari tweeduizend achttien, verschenen voor mij, mr. Dirk \_\_\_\_\_  
Philippus Kasper, notaris met plaats van vestiging Amsterdam: \_\_\_\_\_

1. de heer Chandar Prince Lucas van der Zande, geboren te Apeldoorn op \_\_\_\_\_  
zeventien mei negentienhonderd vijftientig, wonende te 1058 GM Amsterdam, \_\_\_\_\_  
Surinameplein 35, zich legitimerende met zijn Nederlands paspoort met nummer \_\_\_\_\_  
NNCC5BP65, afgegeven door de gemeente Amsterdam op twintig juni \_\_\_\_\_  
tweeduizend veertien, ongehuwd en niet geregistreerd als partner in de zin van het  
geregistreerd partnerschap; \_\_\_\_\_

2. mevrouw Kim Eva Otten, geboren te Amsterdam op éénendertig juli \_\_\_\_\_  
negentienhonderd achtentachtig, wonende te 1058 GM Amsterdam, \_\_\_\_\_  
Surinameplein 35, zich legitimerende met haar Nederlands rijbewijs met nummer \_\_\_\_\_  
4291150116, afgegeven door de gemeente Gemeente Amsterdam op dertien \_\_\_\_\_  
februari tweeduizend dertien, ongehuwd en niet geregistreerd als partner in de zin-  
van het geregistreerd partnerschap; en \_\_\_\_\_

De comparanten verklaarden bij deze een vereniging op te richten, welke wordt \_\_\_\_\_  
geregeerd door de volgende \_\_\_\_\_

STATUTEN \_\_\_\_\_  
NAAM EN ZETEL \_\_\_\_\_

Artikel 1 \_\_\_\_\_

1.1 De vereniging draagt de naam: Wooncoöperatie de Warren \_\_\_\_\_  
1.2 De vereniging is een wooncoöperatie conform artikel 18a van de Woningwet \_\_\_\_\_  
1.3 Zij is gevestigd te gemeente Amsterdam \_\_\_\_\_

DOEL \_\_\_\_\_

Artikel 2 \_\_\_\_\_

2.1 De vereniging heeft ten doel het in erfpacht verwerven van een stuk grond \_\_\_\_\_  
plaatselijk bekend als Centrumtand Blok 10-09 te Amsterdam, kadastraal bekend \_\_\_\_\_  
gemeente Amsterdam, sectie AU, nummers gedeeltelijk 3650 en 3652, groot \_\_\_\_\_  
755m<sup>2</sup>, conform de aan deze akte gehechte tekening met nummer 2017-154, het-  
daarop ontwikkelen en realiseren van een wooncomplex, omvattende zesendertig-  
(36) woningen (hierna te noemen: het "wooncomplex"), onder meer door het \_\_\_\_\_  
uitsluitend als sociale- dan wel middel dure huurwoningen zoals omschreven in de-  
erfpachtovereenkomst als bedoeld in artikel 2.2 onder a, te verhuren aan leden \_\_\_\_\_  
van de vereniging. Verder beoogt de vereniging een woongemeenschap-omgeving \_\_\_\_\_  
te creëren waarin ruimte is voor verscheidenheid en waarin naast het vormgeven \_\_\_\_\_  
aan individuele woonwensen het creëren van een sociale samenhang en het \_\_\_\_\_  
respect voor het milieu een belangrijke meerwaarde vormt \_\_\_\_\_

2.2 De vereniging tracht deze doelen te bereiken door: \_\_\_\_\_



An aerial architectural rendering of a modern urban development. The scene shows a dense cluster of multi-story buildings with prominent green roofs, situated along a waterfront. A large body of water, possibly a harbor or bay, is visible on the right, with several sailboats and a larger vessel. A bridge or pier structure extends from the foreground into the water. The background shows a sprawling cityscape under a clear sky. The text 'COMMUNITY BUILDING' is overlaid in the center in a bold, white, sans-serif font.

# COMMUNITY BUILDING

# Community

Beginfase juli 2017- april 2018

- Schrijven van de tender
- Kerngroep
- Bestuur gevormd



# Community

Realisatie april - augustus 2018

- Winnen van de tender
- Informatiebijeenkomsten
- Actief mensen zoeken
- Commissie structuur
- Voorselectie bewoners



# Community

Ontwerpfase september 2018 - januari 2019

- Met 50 man in 5 maanden een ontwerp
- 8 workshops
- 4 surveys
- 6 werkgroepen
- Initiatief en motivatie





# Community

Structuur fase januari 2019 - heden

- Commissie structuur
- Definitieve Selectie
- Governance
- Reglementen



# Community

Toekomst



An aerial photograph of a city, likely Amsterdam, showing a dense urban area with a river and a large body of water. The city is characterized by modern buildings, many with green roofs, and a mix of residential and commercial structures. A bridge is visible in the foreground, crossing the water. The text 'ONTWERP, DUURZAAMHEID & BOUW' is overlaid in the center of the image.

**ONTWERP, DUURZAAMHEID  
&  
BOUW**

# Ontwerp & Bouw

## Proces

Hoe moeilijk is het? En gaat dit makkelijker worden? Wat koste het meeste tijd?

Is er een globale methode? Of pas en meetwerk?

Belangrijkste tip voor enthousiastelingen?



# Ontwerp & Bouw

## Proces

Hoe houdt je grip op de kosten tijdens het ontwerpproces?

Wat zouden we de volgende keer anders doen?

Wat is het grootste risico?



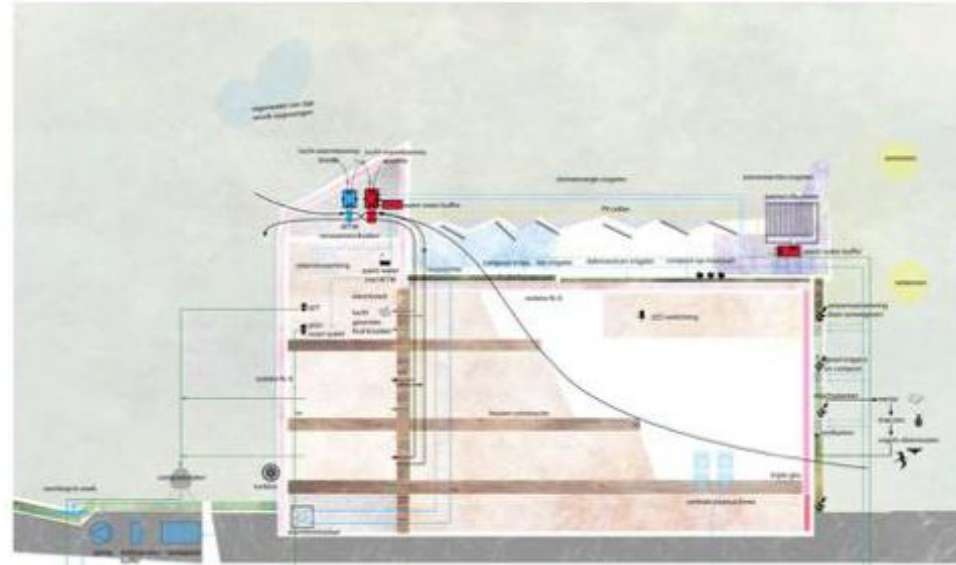
# Ontwerp & Bouw

## Duurzaamheid

Wat is de meerwaarde van een coöperatie voor duurzaamheid?

Hoe balanceer je duurzaamheid en kosten?

Wat zijn alternatieven voor een betonnen bodemplaat?



# Ontwerp & Bouw

## Ontwerp

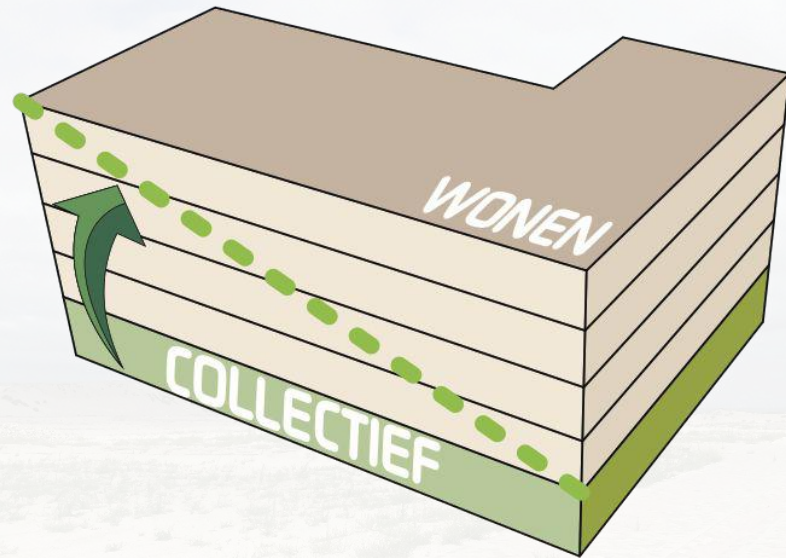
Willen we hierna nog meer wooncoöperaties ontwikkelen en laten ontstaan?

Hoe kun je de woningen door het gebouw verspreiden (naast elkaar, gestapeld)?

Hebben we in moeten leveren op onze droom?

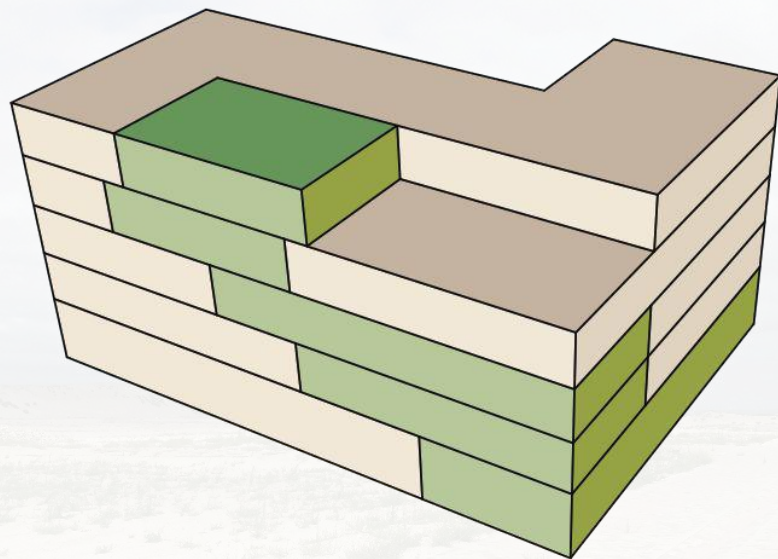


# hoofdopzet

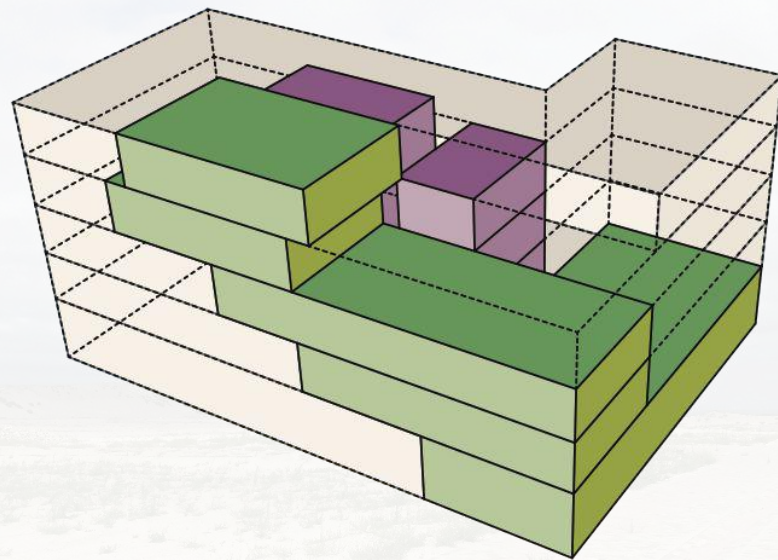




collectief verweven door gebouw



## woonkeukens gekoppeld aan collectief en prive





## locatie



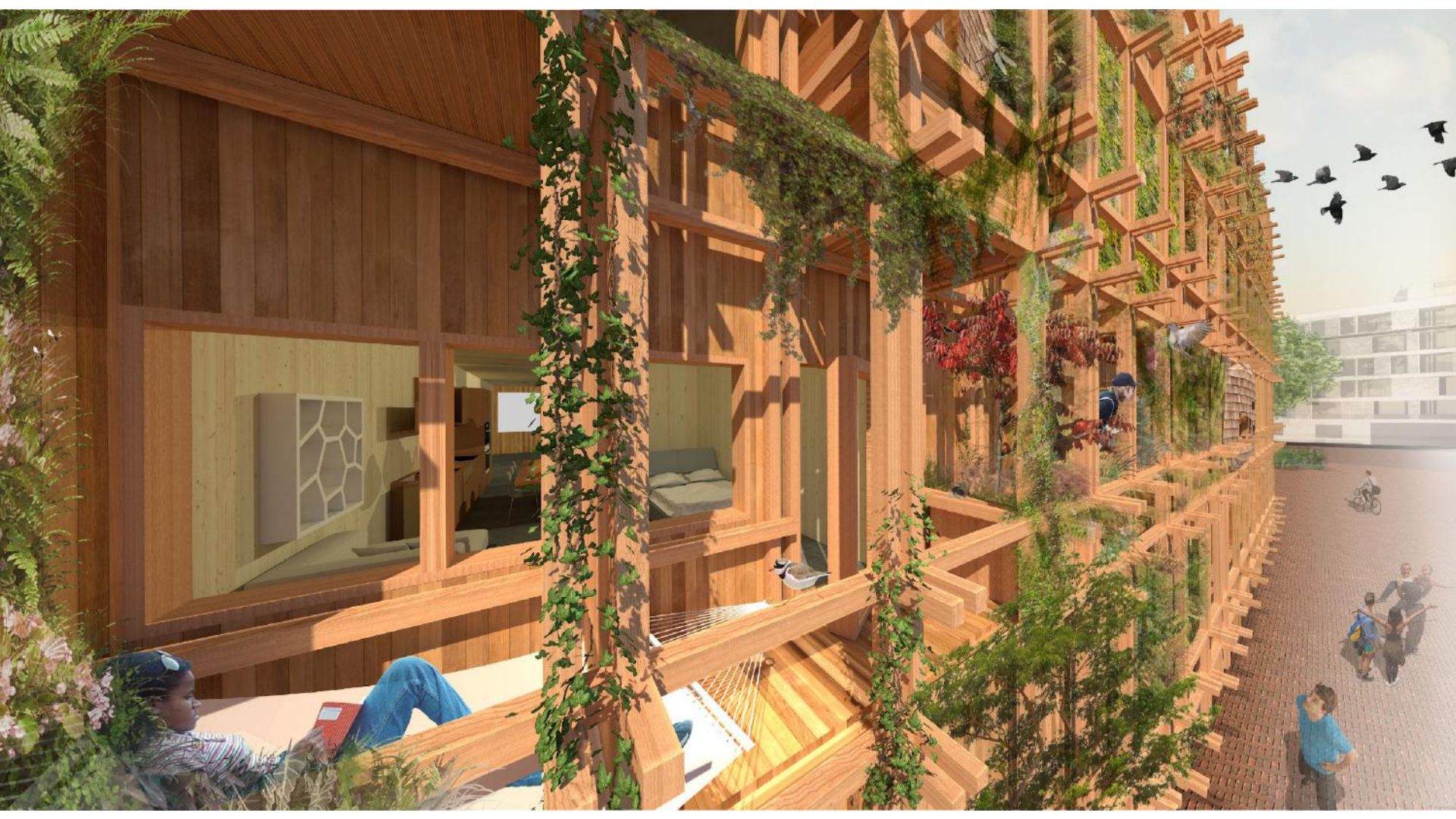
## pve

### prive ruimtes:

|                |                   |
|----------------|-------------------|
| 12 free willys | 20 m <sup>2</sup> |
| 4 starters     | 35 m <sup>2</sup> |
| 4 starters     | 40 m <sup>2</sup> |
| 4 starters     | 50 m <sup>2</sup> |
| 4 gezinnen     | 60 m <sup>2</sup> |
| 8 gezinnen     | 65 m <sup>2</sup> |

### collectieve ruimtes:

|                                  |                    |
|----------------------------------|--------------------|
| woonzaal, keuken, kids en entree | 138 m <sup>2</sup> |
| leefkeukens ex berging           | 194 m <sup>2</sup> |
| wasruimte                        | 7 m <sup>2</sup>   |
| fietsenstalling                  | 75 m <sup>2</sup>  |
| multiruimte                      | 50 m <sup>2</sup>  |
| co-working en chill              | 42 m <sup>2</sup>  |
| stiltekamer                      | 12 m <sup>2</sup>  |
| maker space                      | 35 m <sup>2</sup>  |
| muziek studio (ex BinB)          | 22 m <sup>2</sup>  |
| bergingen                        | 36 m <sup>2</sup>  |
| toiletten gezamenlijk            | 9 m <sup>2</sup>   |
| douches gemeenschappelijk        | 20 m <sup>2</sup>  |
| logeerkamers                     | 35 m <sup>2</sup>  |
| installaties                     | 44 m <sup>2</sup>  |







An aerial photograph of a city, likely Amsterdam, showing a dense urban area with a river and water. The text 'JURIDISCHE ZAKEN & FINANCIËN' is overlaid in the center. The image shows a mix of modern and older buildings, green spaces, and a large body of water with a bridge in the foreground.

# JURIDISCHE ZAKEN & FINANCIËN



# Juridische zaken

- Vereniging met rechtspersoonlijkheid
  - Huurcontracten
- Voetbalkantinemodel
- Oprichting na 1ste ronde tender door Kaspers
- De Warren als projectontwikkelaar
- Inleg als lening en borg
- Aanspaarmodel



# Uitgaven voor de realisatie

Totaal

BTW over constructiekosten en bijkomende kosten.

16.6%

BTW over erfpacht vooraf te betalen bij aangaan erfpacht

2.7%

Leges omgevingsvergunning

1.6%

Bijkomende kosten (architect, installatieadviseur, overig advies)

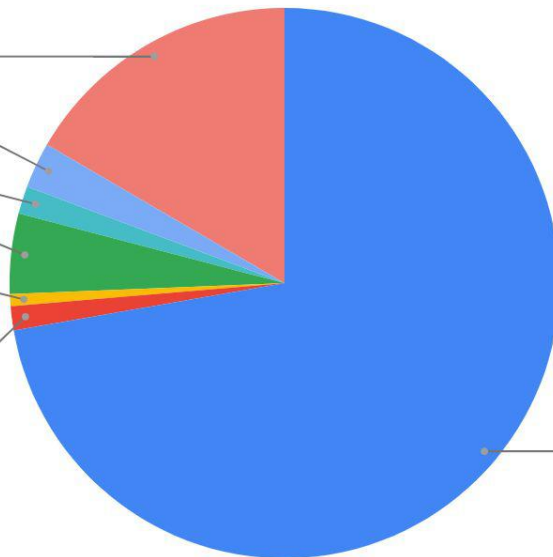
4.7%

Inventaris

0.7%

Groene gevel

1.4%



Bouwkosten

72.2%

Advieskosten schalen vrij goed, bouwkosten schalen in golven!



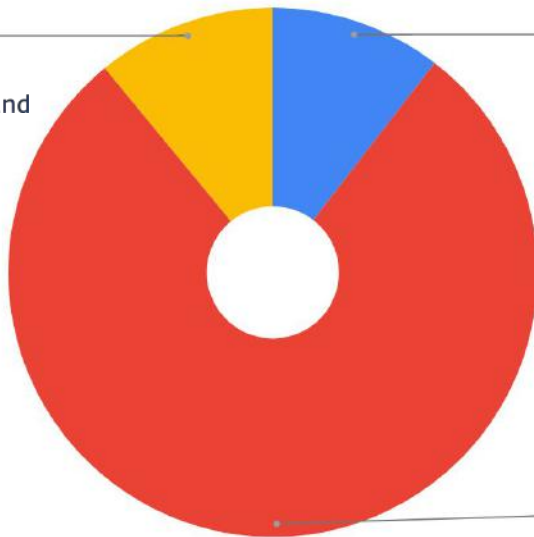
# Wie finanziert ons project?

Overig  
11.0%

 Provincie  
Noord-Holland

 Gemeente  
 Amsterdam

  
Crowdfunders



Participatiefonds  
Duurzame Economie  
Noord-Holland

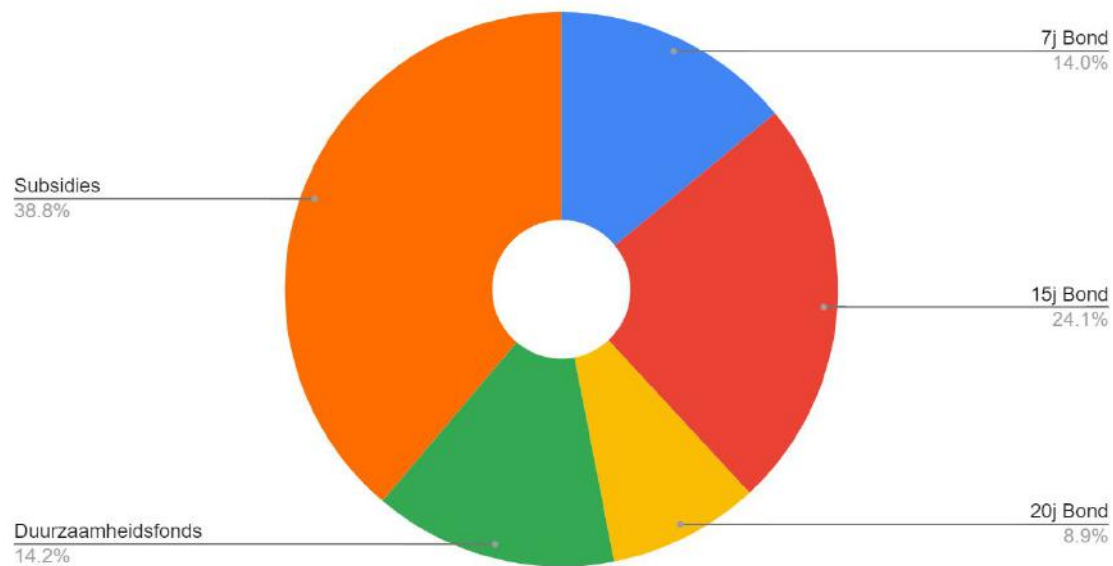
PDENH  
10.5%

**GLS Bank**  
das macht Sinn

GLS  
78.6%



# Wie financiert ons project?



# Bank

- GLS - Duitse bank
- Hypotheek
- Gemeenschappelijke ruimte
- 2.1% rente



# Andere financier

- Participatiefonds Duurzame Economie Noord-Holland
- 5% rente



Participatiefonds  
Duurzame Economie  
Noord-Holland



# Crowdfunding



De Warren wordt al gesteund door:

97 mensen

Voor een bedrag van:

€344.500,-

Er zijn nog 80 obligaties te koop



0006

## OBLIGATIE

Ter waarde van €250,-  
zegge:  
"tweehonderdvijftig euro"

Looptijd: 7 jaar  
Rente: 2.3 %

Op naam van:  
(

Uitgiftejaar: 2019

Namens het bestuur van De Warren ondertekend door:  
Chandar van der Zande, Voorzitter  
Jacob-Jan Koopmans, Penningmeester

Deze obligatie geeft gedurende de looptijd recht op een jaarlijkse rente van 2,3%. Deze obligatie is verhandelbaar. Deze obligatie is uitgegeven ten behoeve van het realiseren van het sociale en duurzame pand van Wooncoöperatie De Warren.

0010

## OBLIGATIE

Ter waarde van €250,-  
zegge:  
"tweehonderdvijftig euro"

Looptijd: 15 jaar  
Rente: 2.5 %

Op naam van:

Uitgiftejaar: 2019

Namens het bestuur van De Warren ondertekend door:  
Chandar van der Zande, Voorzitter  
Jacob-Jan Koopmans, Penningmeester

Deze obligatie geeft gedurende de looptijd recht op een jaarlijkse rente van 2,5%. Deze obligatie is verhandelbaar. Deze obligatie is uitgegeven ten behoeve van het realiseren van het sociale en duurzame pand van Wooncoöperatie De Warren.

1369

## OBLIGATIE

Ter waarde van €250,-  
zegge:  
"tweehonderdvijftig euro"

Looptijd: 20 jaar  
Rente: 2.7 %

Op naam van:

Uitgiftedatum: 6 maart 2020

Namens het bestuur van De Warren ondertekend door:  
Chandar van der Zande, Voorzitter  
Jacob-Jan Koopmans, Penningmeester

Deze obligatie is uitgegeven ten behoeve van het realiseren van het sociale en duurzame pand van Wooncoöperatie De Warren. Deze obligatie geeft gedurende de looptijd recht op een jaarlijkse rente van 2,7%. Deze obligatie is verhandelbaar. De betaling is in eerste instantie gesecureerd aan de Stichting 'Mensen van de Warren'. Zij heeft uitsluitend te maken met het geld te betalen tot de financiering van het pand is opgevoerd. Wooncoöperatie De Warren draagt de verantwoordelijkheid voor het betalen van de jaarlijkse rente en de aflossing.

# Hoe start je een crowdfunding

1. Maak een goede doorrekening van je project en bepaal hoeveel crowdfund je waar voor nodig hebt.
2. Wat voor rente en looptijd van je obligaties kies je?
3. Wat doe je met het geld dat je binnen hebt voordat de uitvoering echt start.
4. Maak een duidelijke brochure voor financiers.
5. Wie wil je benaderen?
6. Bedenk hoe je hen gaat benaderen?
7. Ga verstandig om met het geld.
8. Denk na over een platform!
  - a. Wix



# De rest

- Subsidies
  - Zelf gedaan met een heel team. Gaat veel tijd in zitten
  - Methode: Subsidies Klappen in 10 Stappen
- Ontvangen:
  - Collectieve zelfbouw
    - Gift + lening
    - Provincie Noord-Holland
  - Duurzame zelfbouw
    - EPC lager dan bouwbesluit
    - Gemeente Amsterdam
  - Duurzaam Initiatief
    - Circulair bouwen, coöperatief ontwerpen en energieneutraal (EPC -0.15)
    - Gemeente Amsterdam
  - Stadslandbouw
    - Workshops, coöperatief systeem van productie en consumptie
    - Gemeente Amsterdam
  - Aanpasbaar bouwen
    - Meergeneartiewoningen
    - Gemeente Amsterdam

## Subsidies op onderwerp

Overzicht op onderwerp van subsidies die door de gemeente Amsterdam worden verstrekt. Er is ook een [alfabetisch overzicht](#) met alle subsidies.

Mist u een subsidieregeling? Mail dan naar [subsidies@amsterdam.nl](mailto:subsidies@amsterdam.nl) of bel naar 14020.

Resultaten 1 t/m 11 getoond - 11 resultaten



Subsidies Duurzaam en groen



Subsidies Kunst en cultuur



Subsidies Ondernemen



Subsidies Onderwijs en jeugd



Subsidies Parkeren en verkeer



Subsidies Sport



Subsidies Vrije tijd



Subsidies Werk en inkomen

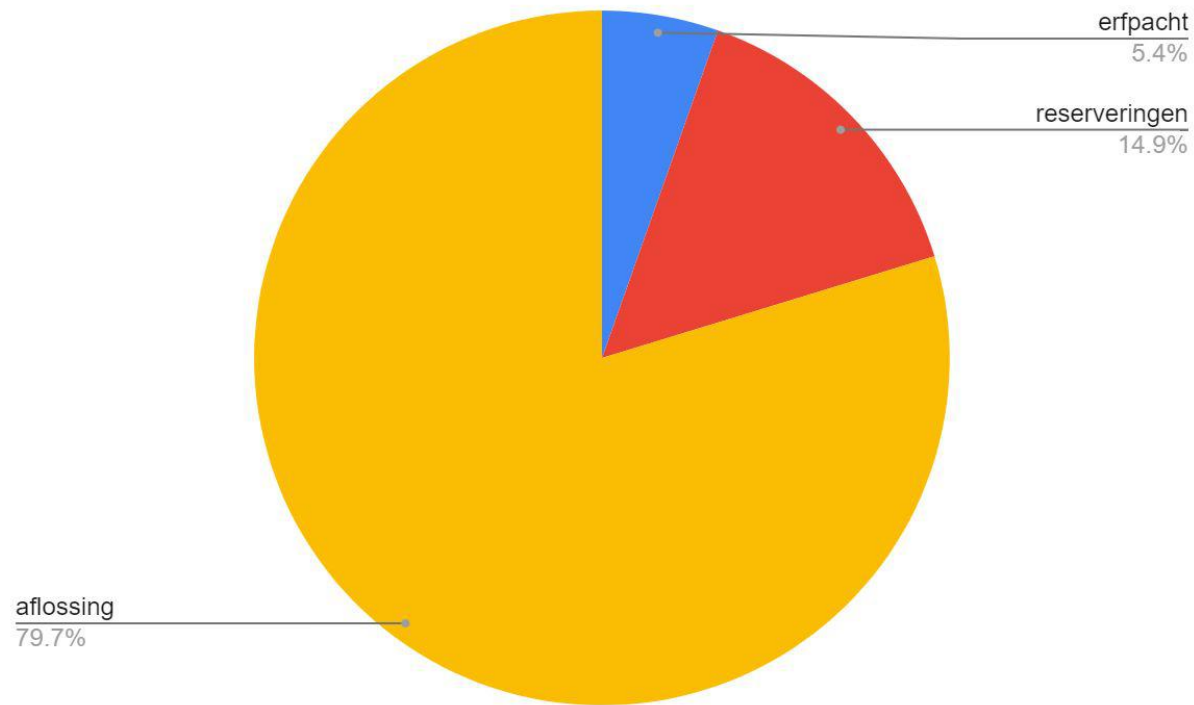


Subsidies Wonen en leefomgeving





# Uitgaven tijdens de woonfase



# Grootste uitdagingen en tips

## Uitdagingen:

- Voorfinanciering
  - Lening van provincie en wat subsidies
- 20% ander vermogen (ongedekt)
- Overzicht van inkomsten/uitgaven voor de komende 30 jaar

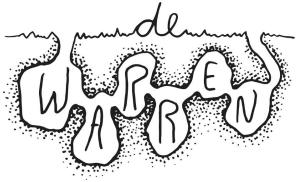
## Tips:

- Goed laten zien dat je elk jaar aan je verplichtingen kunt voldoen
- Wees transparant en laat zien dat je de risico's snapt
- Vraag hulp bij !Woon
- Begin bij de bank
- Kom op het juiste niveau binnen

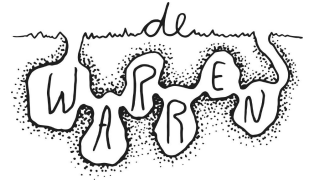
## Dream Team:

- Econoom
- Advocaat
- Project managers
- Onderhandelaars
- Mensen die er heel veel zin in hebben





# BEDANKT



## Kijk voor meer informatie

op:

[www.dewarren.co](http://www.dewarren.co)

[www.platform31.nl](http://www.platform31.nl)

[www.wooninfo.nl](http://www.wooninfo.nl)

[www.cooplink.nl](http://www.cooplink.nl)





# Warren Webinar

“Dus hoe doen jullie dat nou,  
zo'n wooncoöperatie?”

29 mei 2020