

# JA

# Het is haalbaar.

Rapport Haalbaarheidsonderzoek  
Wooncoöperatie Sidhadorp

20 april 2025



# Samenvatting Rapport Haalbaarheidsonderzoek

## **Waar gaat dit rapport over?**

Het Sidhadorp is een bijzondere wijk waar mensen wonen die Transcendente Meditatie (TM) beoefenen. De huizen zijn nu eigendom van woningcorporatie Stichting Harmonisch Wonen (SHW), maar die is te klein en kwetsbaar geworden. In dit rapport onderzoeken we of het dorp de huizen zelf kan kopen en beheren via een nieuwe wooncoöperatie.

## **Wat is het plan?**

We richten samen een vereniging op: de Wooncoöperatie Sidhadorp. Alle huurders worden lid. Deze vereniging koopt het hele dorp van SHW met een speciale kortingsregeling. Zo behouden we onze identiteit, houden we zelf de regie, en blijft alles sociaal en betaalbaar.

## **Wat verandert er voor bewoners?**

We blijven gewoon huren, met dezelfde huurtoeslag. Alleen het rekeningnummer verandert. De huur wordt gebruikt om de lening af te lossen. Bewoners hoeven verder zelf geen geld in te leggen en lopen geen financieel risico. Bewoners kunnen meedenken via de ledenraad en ALV. Ook kan wie wil meedoen aan klussen of meedenken over het beleid.

## **Wat is het alternatief?**

Als we het plan niet uitvoeren, is fusie met een grotere corporatie een optie. Dan behouden we niet zelf het eigendom. Er komt dan een beheercoöperatie op die beheertaken uitvoert. We hebben dan minder invloed op het dorp en onze identiteit is minder goed beschermd.

## **Is dit haalbaar?**

Ja. De Rabobank wil de koop financieren. We hebben een plan gemaakt voor 50 jaar en we kunnen het onderhoud en de organisatie aan. Voorwaarde is wel dat (bijna) alle huurders lid worden. Alleen dan mogen we het hele dorp kopen volgens de wet; anders gaat het niet door.

## **Wat zijn de risico's?**

Er zijn natuurlijk risico's, zoals stijgende rente, veranderingen in de wet of tegenvallende kosten. Maar we hebben die goed in beeld en oplossingen uitgewerkt, zoals meer eigen onderhoud, duidelijke afspraken en professionele begeleiding.

## **Wat gebeurt er nu?**

Op 23 april overleggen we met het dorp. Als iedereen wil meedoen, gaan we door naar fase 2: oprichting van de vereniging, afspraken met SHW, bank en gemeente. Dan dienen we de vraag om goedkeuring van de koop voor 1 juli in. En dan wordt het dorp echt van onszelf.

## **Waarom doen we dit?**

Voor het behoud van onze unieke leefgemeenschap, onze TM-identiteit en onze toekomst. Zodat we ook de komende 40 jaar samen kunnen wonen, mediteren en zorgen voor elkaar.

# 1. Sidhadorp: toen, nu en straks?

## **Het Sidhadorp: een introductie**

Het Sidhadorp is een bijzondere woonwijk in Lelystad. Het dorp is geïnspireerd door de visie van Maharishi Mahesh Yogi, die in 1979 in de RAI sprak over de vorming van het Sidhadorp. Voor wie erbij waren of de verhalen gehoord hebben: dat was een inspirerende tijd. Een ware pioniersgeest.

Fasegewijs gerealiseerd tussen 1985 en 2002 wonen en werken inmiddels ruim 400 volwassenen, kinderen, jeugdigen, jongeren en senioren in een omgeving waarin spiritualiteit en dagelijks leven samenkomen. De wijk, gelegen aan de rand van de stad en grenzend aan het open landschap, biedt een leefomgeving waarin Transcendente Meditatie (TM) centraal staat.

Bewoners van het Sidhadorp combineren hun dagelijks leven met meditatie, individueel of in groepsverband. Wetenschappelijk onderzoek suggereert dat mediteren in groepen een positief effect heeft op zowel de deelnemers als de omgeving. De wijk faciliteert dit met een speciale meditatiehal, de Koepel, waar bewoners twee keer per dag samenkomen.

Het Sidhadorp is echter méér dan een spirituele gemeenschap. Het is een dynamische wijk met een hoog percentage zelfstandig ondernemers, kunstenaars en zorgprofessionals. Dit draagt bij aan de economische en sociale diversiteit van Lelystad. Veel bewoners hebben een eigen bedrijf of praktijk, terwijl anderen werkzaam zijn buiten de wijk, zowel binnen als buiten de gemeente.

Het Sidhadorp heeft zich in de afgelopen decennia ontwikkeld tot een creatief en ondernemend knooppunt. In de wijk zijn zo'n 80 bedrijven en organisaties actief, variërend van gezondheidszorg en dienstverlening tot kunst en educatie. Enkele noemenswaardige voorzieningen zijn:

- Een vegetarisch restaurant met een regionale aantrekkingskracht;
- Een biologische supermarkt die niet alleen bewoners, maar ook omwonenden en geïnteresseerden bedient;
- Een gezondheidscentrum op basis van Ayurveda, een holistische benadering van gezondheid en welzijn;
- Een groot aantal zelfstandige ondernemers en kunstenaars die bijdragen aan het culturele en economische landschap van Lelystad.

Het Sidhadorp is een wijk met een sterke gemeenschapszin, waarin bewoners niet alleen in harmonie met elkaar leven, maar ook verbonden blijven met de bredere samenleving.



• Mevrouw Kerling en wethouder Bosma slaan getweeën de eerste paal voor het Sidhadorp.  
(Foto: Jan Blom)

## Eerste paal voor Sidhadorp geslagen:

# 'De ideale samenleving heeft fundament gekregen'

**LELYSTAD** – „De ideale samenleving heeft vandaag een stevig fundament gekregen, elf meter diep in de hollandsse klei. We hopen u snel de vruchten van onze arbeid te kunnen aanbieden”.

Dat zei voorzitter ing. G.M. Mensink van de stichting Harmonisch Leven gisteren nadat de eerste paal was geslagen voor het Sidhadorp in de Waterwijk. De eerste fase van dit dorp, waarin ver gevorderde beoefenaars van de transcendente meditatie-techniek gaan wonen, zal bestaan uit 108 woningen.

Het uiteindelijke streven van de stichting Harmonisch Leven is erop gericht dat dagelijks in een grote meditatiehal vierhonderd mensen gaan mediteren. Daarmee wordt in de ogen van de TM'ers de basis gelegd voor de ideale samenleving. Omdat de eerste paal, die gisteren werd geslagen door wethouder J. Bosma en me-

vrouw C.A. Kerling van de Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting, daarvoor de aanzet vormde, sprak de heer Mensink over: „Een belangrijke stap in de geschiedenis van ons land en Europa, zo zal binnen enkele jaren blijken”.

### • Belangstelling

Het slaan van de eerste paal werd gisteren door vele tientallen mensen bijgewoond. Het Lelystadse Sidhadorp kan zich verheugen in een grote belangstelling van TM-beoefenaars uit binnen- en buitenland. Ook de landelijke media hebben zich de laatste weken vol overgave op dit initiatief gestort, al klonk er in praktisch alle publicaties enige afstandelijkheid en hier en daar zelfs sarcasme door. Met name het feit dat de TM'ers beweren dat het tegelijk mediteren van vierhonderd mensen kan zorgen voor een ideale samenleving, wekt kennelijk alom verwondering. Initiatiefnemer Mensink vertelde gisteren nog eens een keer, dat die afstandelijkheid he-

lemaal niet nodig is en dat de beweringen van de TM-Sidhi's echt uit zullen komen.

Wethouder J. Bosma sprak gisteren over een stad waar we vandaag de start van een dorp aan toevoegen: „Een dorp dat naar ik hoop een volwaardig onderdeel van onze samenleving zal worden. Ik doel dan vooral op de mensen die het project in dit deel van de Waterwijk gaan bewonen. Waar mensen een gemeenschappelijk doel hebben treedt concentratie op. Bij de TM-Sidhi's-gemeenschap kan dit welhaast letterlijk worden opgevat, in de zin van mentale concentratie. Daar doel ik hier niet op. Naar mijn mening mag de concentratie van mensen rond een gemeenschappelijk doel niet leiden tot een exclusieve zaak. Juist een dergelijke gemeenschappelijkheid vereist inclusief denken. Ik wens de bewoners en gebruikers van dit project toe dat zij daartoe in staat zijn: vanuit de TM-leefgemeenschap –niet alleen meditatie- bij te dragen aan de leefgemeenschap Lelystad”.

## **De toekomst van het Sidhadorp onder druk**

Wie bovenstaande introductie over het Sidhadorp leest, vermoedt niet dat er ‘iets gaande’ is met het dorp of dat de toekomst van het dorp onzeker zou zijn. En toch werd in november 2024 een plan gepresenteerd voor de fusie van SHW met andere, grotere woningcorporatie. Het past binnen het plaatje van het geleidelijke verdwijnen van kleine woningcorporaties: volgens de Autoriteit Woningcorporaties (Aw) waren er in 1995 nog 995 woningcorporaties; in 2023 nog 274. De regelgeving (o.a. verantwoordingsdruk en daarmee administratieve last) en schaalvoordelen (IT-systemen, specialismen, inkoopvoordelen, financieringskracht) zijn dusdanig dat ‘alle’ kleine woningcorporaties samenklonteren in grote organisaties. Er zijn actueel nog ongeveer een dozijn kleine woningcorporaties over van de schaal van het Sidhadorp of zelfs nog kleiner. Die hebben alle een sterke eigen identiteit en lokale binding, zoals o.a. op de Waddeneilanden. Hoe lang zullen ze er nog zijn? Welke keuzes maken zij? Maar relevanter is: welk besluit nemen wij?

Maar allereerst nut en noodzaak bezien. Wat waren de signalen die afgelopen jaren werden afgegeven in de richting van waar het gesprek nu over gaat: beëindiging van Stichting Harmonisch Wonen als zelfstandige toegelaten instelling?

De jaarverslagen en beleidsplannen van SHW sinds 2008 laten zien dat de organisatie zich al langere tijd bewust is van haar kwetsbaarheid vanwege de kleinschaligheid en toenemende regelgeving. Sinds 2015 is ingezet op uitbesteding van niet-kernactiviteiten en samenwerking op inkoopgebied. Rond 2019 werd ook gekeken naar ingrijpendere opties zoals een wooncoöperatie of fusie, maar SHW koos uiteindelijk voor de koers van een zelfstandige regiecorporatie met behoud van de eigen identiteit.

Tussen 2019 en 2023 werd deze lijn doorgezet: verdere uitbesteding van onderhoud en administratie, samenwerking met externe partners en gerichte nieuwbouw, maar geen plannen voor fusie. Het beleidsplan 2023–2027 erkent de kwetsbaarheid van de organisatie — met slechts twee personeelsleden en veel externe inhuur — maar zag op dat moment nog geen noodzaak voor samenwerking of fusie.

De daadwerkelijke omslag kwam pas na het gevelproject, dat onverwacht leidde tot een forse afwaardering en negatieve beoordeling door de toezichthouders. Gecombineerd met geplande uitbreidingen, drukte dit zo zwaar op de organisatie dat de conclusie onvermijdelijk werd: zelfstandig doorgaan was blijkbaar opeens geen houdbare optie meer.

## 2. De vraag: plan A? (en anders: plan B?)

Bewoners koesteren de zelfstandigheid voor het behoud van de TM-identiteit van het dorp. Dat vraagt wel dat nu een nieuwe stap wordt gezet! Na 40 mooie jaren is de Stichting Harmonisch Wonen (SHW) klein en kwetsbaar geworden binnen de steeds strengere regelgeving voor woningcorporaties. Wat is het plan?

Er zijn **twee opties** die actueel worden onderzocht voor latere besluitvorming:

- A. Een **vastgoed-wooncoöperatie** (vereniging) die het eigendom van de huizen van SHW overneemt, waarmee het dorp uit het voor onze kleine schaal nodeloos complexe corporatiestelsel zal stappen;
- B. Een **fusie** met een andere woningcorporatie, contractuele afspraken maken over het behoud van identiteit en vanuit een **beheer-wooncoöperatie** (vereniging) meer of minder beheertaken op ons nemen. En binnen het corporatiebestel blijven.

In dit rapport Haalbaarheidsonderzoek Wooncoöperatie Sidhadorp worden beide plannen tegen het licht gehouden, waarbij de nadruk ligt op plan A. De afgelopen twee maanden is intensief onderzoek gedaan naar de voor- en nadelen, voorwaarden en risico's van dit plan, natuurlijk steeds kijkend of het daadwerkelijk een beter alternatief kan zijn in plaats van plan B dat SHW nadrukkelijk als optie onderzoekt – deze vorm “lijkt alleszins haalbaar” (SHW-flyer).

Op plan A zit een **forse tijdsdruk**: er is een aantrekkelijke wettelijk experimentele 50%-kortingsregeling waarvan –zoals het er nu nog steeds uitziet– 30 juni het hek sluit. En toch ontvangen van het Ministerie inmiddels ook signalen dat er wel iets van een vervolgeregeling komt. We hebben er nu geen beeld bij wat dat kan inhouden en daarom koersen we onverminderd op afronding in juni. Die tijdsdruk is niet prettig maar we doen toch ons best alles zo snel en goed mogelijk klaar te hebben. We hebben daartoe met Harmonisch Wonen een tweefasen-planning geaccordeerd: fase 1 betreft het uitvoeren van een haalbaarheidsonderzoek; fase 2 de uitwerking, besluitvorming en indiening bij de Autoriteit Woningcorporaties (Aw) voor goedkeuring.

Fase 2 (en alle kosten die dan gemaakt moeten worden) heeft alleen zin als fase 1 positief afsluit. De lat ligt daarbij hoog: naast het aantonen van financiële haalbaarheid en o.a. personele en bestuurlijke haalbaarheid is onderdeel van fase 1 het aantonen van voldoende **draagvlak**. Dat is van belang omdat huurders niet gedwongen kunnen worden om ‘mee te gaan’. Het recht op vereniging is vrijwillig. De goedkeuring voor de overdracht van het eigendom van de huizen kan alleen met toestemming van de huurders die erin wonen—logisch. Met ‘draagvlak’ bedoelen we daarom: in principe de volledige lijst van huurders die instemmen met (toekomstig) lidmaatschap van de wooncoöperatie. Als datum voor oplevering van deze ledenlijst en vervolg met fase 2 is met SHW 30 april afgesproken. Dat bepaalt nu de extra tijdsdruk. Dat is niet heel wenselijk maar daar hebben we ons samen aan gecommitteerd.

Overigens: als dit lukt, is dat van ons allen wel een **prestatie** van formaat. Dan halen we de geheid de landelijke pers – voor zover we daar om geven. Maar een impact op ‘Nederland’ zal het Sidhadorp dan zeker hebben. Sinds 2015 is het überhaupt maar twee initiatieven gelukt een vastgoed-wooncoöperatie te starten: een straatje met 50 huizen in Den Haag dat op de sloopleijst kwam en een woongemeenschap met nog geen 20 bewoners in Utrecht. In Den Haag kostte het proces vijf jaar – wij hebben vijf maanden. Wat ons plan bovendien uniek maakt, is dat wij *het gehele eigendom* van de woningcorporatie willen overnemen. Als ons plan werkelijkheid wordt, houdt SHW op te bestaan; het batig saldo zal dan waarschijnlijk middels een (financiële) fusie aan een andere woningcorporatie worden overgedragen. Dit is ongezien, nooit eerder vertoond in corporatieland. Dit is ‘groot’. Maar laten we het nu vooral ‘klein’ houden. Want dat dit lukt, is nog geenszins gezegd. Er zijn voor- en nadelen, voorwaarden en risico’s en daar moeten we ons goed bewust van maken.

Vanuit haar verantwoordelijkheid voor de huurders en de zelfopdracht tot een oplossing per eind 2025 werkt SHW al sinds 2024 aan een **‘plan B’**: een fusie in combinatie met een beheercoöperatie (eveneens een vereniging). Daar is al eerder over gesproken. Bij dit plan B wordt dan een andere woningcorporatie de eigenaar van ons dorp. Ten minste de toewijzing van nieuwe huurders en meer of minder beheertaken worden dan door de beheercoöperatie uitgevoerd. Als plan A niet haalbaar blijkt, qua financiering, personeel en bestuur/toezicht, en draagvlak binnen het dorp, dan zal plan B als serieuze optie op tafel komen liggen voor nadere bespreking en besluitvorming. Dat er een alternatief is, is een geruststellende gedachte.

## Terugkijkend tot 23 april 2025

Na een onstuimige, onprettige afsluiting van 2024 ontstond in januari een initiatief voor een dorpseigen plan voor de toekomst van SHW en het Sidhadorp. Op 20 januari werd het startsein gegeven voor een informele vereniging. Op 29 januari vond een bijeenkomst plaats met de extern adviseur. Daar werd besloten de route van een vastgoed-wooncoöperatie te willen onderzoeken. Tijdens de bewonersbijeenkomst van 3 februari was dit initiatief ‘elephant in the room’: niet op de agenda, maar al wel gonzend aanwezig. Een kernteam werd geformeerd en werkzaamheden in gang gezet. Het plan werd aangekondigd en toegelicht tijdens de bewonersbijeenkomst op 26 februari. De dag ervoor tekenden de initiatiefgroep en de directeur-bestuurder van SHW de “Intentieverklaring voor de Oprichting van Wooncoöperatie Sidhadorp” (*zie bijlage*). SHW steunt de uitvoering van dit haalbaarheidsonderzoek – niet bij voorbaat de uitkomsten ervan.

Maar *mag* dat wel: met een wooncoöperatie je dorp overnemen van je woningcorporatie? Ja, **wettelijk** kan het: sinds 2015 is er binnen de Woningwet de mogelijkheid voor huurders van woningcorporaties om je in de vorm van een wooncoöperatie (een vereniging) ‘uit te kopen’ uit de woningcorporatie. Daar bestaat bovendien een speciale ‘Regeling experiment

verkoopregels wooncoöperaties' voor die eind juni 2025 afloopt. Binnen deze regeling kun je met 50% 'korting' kopen. Haast maken loont.

En *kan* dat ook? Kan het uit? En kunnen wij dit? Daarvoor is in februari een begin gemaakt met dit haalbaarheidsonderzoek. In dit rapport bespreken we de uitkomsten van dat onderzoek. Het onderzoek is uitgevoerd onder begeleiding van coöperatieadviseur Onno van Bekkum samen met de leden van het kernteam en vele andere betrokkenen bij het initiatief.

En *willen* we dat dan ook: met een wooncoöperatie het dorp in eigendom nemen? Op **23 april** bespreken we als dorp de uitkomsten van dit haalbaarheidsonderzoek en dan wordt ook de vraag gesteld: willen we als dorp hiermee verder? Fase 2 van het project behelst dan de uitwerking van het coöperatieplan leidend tot een concept-koopovereenkomst. En dan wordt het al heel snel 'echt': de wooncoöperatie zal formeel notarieel worden opgericht; met de Rabobank worden financieringsgesprekken afgerond; het hele dossier dat nodig is voor de Autoriteit Woningcorporaties (Aw) om goedkeuring te verlenen wordt opgesteld; SMW en de gemeente wordt gevraagd hun zienswijzen te geven. En alle huurders en bestuur en raad van commissarissen van SHW wordt instemming gevraagd: "ja, dit willen we". Alles vóór 1 juli.

Goed om te vermelden: voor het onderzoek is intensief overlegd met SHW, de huurdersorganisatie Stichting Mediteren en Wonen (SMW), de dorpsorganisaties SOWCI, Stichting Harmonisch Leven (SHW-DLF) en Stichting Harmonisch Beheer (SHB). Op 25 februari tekenden de initiatiefgroep en SHW-bestuurder Atti Poelstra de intentieverklaring waarmee fase 1 van het project formeel werd aangezet: het uitvoeren van dit onderzoek. Wij danken Atti en de dorpsorganisaties voor hun steun en kritische reflecties tot zover. Dit rapport is geschreven onder verantwoordelijkheid van de initiatiefgroep. Al deze organisaties en betrokken personen hebben hier hun eigen overwegingen bij – en dat is zoals je het mag verwachten. Het is door het gezamenlijk bekijken van dit plan, met waardering voor wat goed is en nauwlettend te kijken op wat beter kan en misschien eerst toch ook nog moet, dat we tot het besluit voor de beste toekomst kunnen komen. Zij hebben zich daar nu nog niet over uitgesproken. Iedereen mag zich vrij voelen om dit plan op zijn merites te beoordelen. Sterker nog: iedereen wordt van harte uitgenodigd zijn of haar gedachten te delen!

Met dit alles beogen we het behoud van de unieke TM-identiteit en de sociale, spirituele en materiële verheffing van ons dorp, voor vele komende generaties. Aan jou als mede-dorpsbewoner om dit proces te bekrachtigen middels je lidmaatschap van de vereniging Wooncoöperatie Sidhadorp. Dankjewel!

## **Plan A: Waarvoor doen we dit?**

### **Behoud van de unieke identiteit van het Sidhadorp**

Het Sidhadorp is meer dan een woonwijk. Het is een leefgemeenschap die veertig jaar geleden bewust is ontstaan uit de gedeelde inspiratie en beoefening van Transcendente



Meditatie (TM) en de TM-Sidhi-technieken. Hier wonen mensen samen met een innerlijke toewijding aan harmonie – met zichzelf, met elkaar, en met de natuurwetten. Die gedeelde praktijk schept een unieke sfeer van rust, openheid en verbondenheid. De dagelijkse meditaties, vaak gezamenlijk en op vaste tijden, vormen het kloppend hart van deze gemeenschap.

Wat het Sidhadorp bijzonder maakt, is dat deze spirituele basis geen dwingende norm is, maar een natuurlijke bedding. Iedereen is vrij om op zijn eigen manier deel te nemen, maar wie hier woont, voelt bijna vanzelf de uitnodiging om stil te staan, te verdiepen, te groeien. Dat geeft het dorp zijn zachte kracht en zijn aantrekkingskracht, ook voor wie (nog) geen meditatiebeoefenaar is.

### **Van behoud naar verheffing**

De oprichting van een wooncoöperatie in het Sidhadorp is niet alleen gericht op het behoud van deze identiteit, maar ook op de verheffing van de gemeenschap als geheel. De onderlinge betrokkenheid, het omzien naar elkaar, en het gemeenschappelijk streven naar een vredige en gezonde leefomgeving vormen een levend voorbeeld van wat samenleven kan zijn. Die kracht verdient het niet alleen om beschermd te worden, maar ook om zich verder te ontwikkelen – mee te groeien met nieuwe generaties, nieuwe bewoners, en nieuwe vormen van verbondenheid.

Het beleidsplan van Stichting Harmonisch Wonen (2023–2027) onderstreepte nog deze visie. Het stelde dat het voortbestaan van de stichting direct verbonden is aan het voortbestaan van de gemeenschap zelf. En geldt het omgekeerde ook? Wat betekent het voor de gemeenschap wanneer SHW haar zelfstandigheid verliest en het dorp een andere eigenaar zou krijgen?

Een vitale woongemeenschap die niet alleen haar oorsprong eert, maar ook bewust werkt aan haar toekomst vraagt om eigenaarschap, betrokkenheid en het durven formuleren van een gezamenlijke visie. Het is vanuit dat verlangen naar het behoud de unieke identiteit van het dorp en de verdere verheffing van de gemeenschap dat het initiatief tot de Wooncoöperatie is genomen.

### **Plan A: Wát is wel/niet haalbaar?**

Het initiatief dat we als bewoners nemen, is de oprichting van een wooncoöperatie: een vereniging van huurders die gezamenlijk het eigendom van het Sidhadorp wil verwerven van Stichting Harmonisch Wonen (SHW). Het doel is helder: behoud van onze onafhankelijkheid, onze TM-identiteit en onze unieke leefgemeenschap — en tegelijkertijd het realiseren van een toekomstbestendig model voor betaalbaar wonen en collectief eigenaarschap.

We kopen het dorp met z'n allen, volledig gefinancierd door de Rabobank, op basis van een experimentele regeling die het mogelijk maakt om tegen 50% van de waarde het eigendom over te nemen. De wooncoöperatie blijft sociaal verhuren. Door de koop wordt SHW als corporatie opgeheven; het eigenaarschap ligt voortaan bij het collectief van de bewoners zelf, georganiseerd in een professionele en transparante vereniging met bestuur, toezicht en personeel. De vereniging is dan juridisch eigenaar en draagt de lening – niet de bewoners individueel. Die zijn ook niet aansprakelijk voor schulden of verliezen. We hebben onderzocht: is dit haalbaar?

Wat *niet* haalbaar is: alles bij het oude laten of wachten tot iemand anders het oplost. Ook de gedachte dat we alles met één druk op de knop kunnen regelen, is niet realistisch. Het vraagt inzet, vertrouwen en medeverantwoordelijkheid. Maar het kan. En het mag. En als we dit samen doen, schrijven we geschiedenis: voor onszelf en voor Nederland.

### **Plan A: Wat verandert het voor mij?**

- **Eigenlijk niet zo veel.** En dat is precies zoals we het willen, toch? Dit is de beste garantie voor het behoud van de unieke identiteit, de saamhorigheid van het dorp en op termijn de goedkoopste huisvesting. De huren blijven laag. Je blijft gewoon de huurtoeslag ontvangen – dat staat hier helemaal los van.
- Praktisch gesproken zul je de huur gaan overmaken naar een nieuw rekeningnummer. Aan de hoogte van de **huur** verandert er in principe niets. Als organisatie zijn we straks weliswaar bevrijd van de Woningwet (incl. BTIV en RTIV) die voor de schaal van het Sidhadorp totaal irrelevant is. De voor jou relevante sociale huurbescherming en de huurtoeslag is onverminderd van kracht: de Huurwet, de Wet goed verhuurderschap, de Wet op de huurtoeslag, de Wet betaalbare huur (puntensysteem) – die blijven gewoon gelden. De extreme regelcomplexiteit en politieke grillen van het corporatiestelsel – daar worden we van verlost. Als vereniging krijgen we veel meer ruimte om zelf de maatregelen te treffen die voor onze situatie passen.
  - Als ‘mooi’ voorbeeld de **Voorjaarsnota**: op 11 december 2024 was er de Woontop. De regering maakte met de organisaties van de woningcorporaties en projectontwikkelaars de Nationale Prestatieafspraken: voor de komende tien jaar investeringen in 100.000 nieuwe woningen per jaar. Binnen de kaders o.b.v. CAO-loonstijging kon de huur in 2025 met maximaal 4,5% stijgen. Met de Voorjaarsnota wordt op 17 april opeens, zonder overleg, een bevriezing van de huur 2025-26 aangekondigd. De sector loopt hiermee op termijn € 47 miljard aan inkomsten mis die nodig zijn voor die investeringen (vanwege jarenlang doortellende hap in de groei-op-groei die deze bevriezing veroorzaakt). *“Ik vind het verbijsterend, deze coalitie blijkt onbetrouwbaar”*,

reageert Aedes-voorzitter Spies. “*Die [Prestatieafspraken] kunnen op deze manier de prullenbak in*”. Op 18 april volgt aanvullende toelichting: er komt een compensatie van € 1,1 miljard, gespreid over drie jaar – “*een druppel op de gloeiende plaat*”, reageert Aedes. De achterliggende reden van het besluit is bezuiniging: doordat de inkomens van huurders wel stijgen en de huur gelijk blijft, hoeft het Rijk minder huurtoeslag te betalen. Structureel gaat het om € 500 miljoen minder per jaar. Gedurende twee jaar wordt dat nog gecompenseerd door een “boodschappenbonus” voor ontvangers van huurtoeslag. Alleen de overheid wordt hier beter van (en de belastingbetaler); de corporaties komen klem. Daardoor is er minder ruimte voor nieuwe woningen en verduurzamingsmaatregelen die voor huurders verlaging van de energiekosten betekenen.

- **Onderhoud** geschiedt in principe volgens de meerjaren onderhoudsplanning van SHW. Ons totale onderhoudsbudget t/m 2075 is nagenoeg gelijk aan die van SHW. Alleen schuiven wij een aantal echt grote posten wat meer naar achteren om eerst de rentedruk te kunnen verlagen. Dan wordt het ook steeds gemakkelijker om grote bedragen uit te geven aan onderhoud. Het korte termijn gevelproject—erg duur en zonder isolatie—gaan we wat anders doen. We vervangen planken waar dat ook echt nodig is en zoals het passend is. Ook plannen we maatregelen die de energiekosten van de huurders wel verlagen, waaronder mogelijk het plan voor de energiegemeenschap (zie bijlage). Naarmate we de ‘bult’ van de aflossing voorbij gaan, wordt alleen onderhoud steeds meer bepalend voor de hoogte van de huur. Daar zal ruimte ontstaan die voor ons allen als huurders heel prettig wordt.
- Een eigen vereniging biedt ons tal van mogelijkheden om zelf samen onze **gemeenschap** te versterken en kosten te besparen. Wie ideeën heeft bijvoorbeeld voor deelmobiliteit of collectieve inkoop: ze zijn welkom! De wooncoöperatie geeft de samenwerking in het dorp een nieuw elan.
- Wie graag klust, kan in het **klusteam** komen en wat bijverdienen. Wat we zelf kunnen doen, hoeft een duurder bureau niet voor ons te doen. Dat is leuk en gezellig als dorpelingen samen en als klusser jij mag daar financieel van meeprofiten. Dit zal vooral gaan over kleiner, dagelijks onderhoud (‘klachten’) en de oplevering van een woning voor een volgende bewoner (‘mutatie’). Naar de fiscale aspecten hiervan zullen we kijken zodra het allemaal concreter wordt.
- Je kunt ook actief worden binnen de vereniging (bestuurlijk, toezicht of de ledenraad) of zelfs het bureau als professional. We zoeken het beste team! En dat wordt, in de sfeer van zoals we in het dorp met elkaar wensen om te gaan, een mooie organisatie. Natuurlijk profiteren we daarbij van alle ervaring die in 40 jaar is opgebouwd. Een aantal specifieke personen, waaronder vooral Bernadette, zijn heel waardevol voor de vereniging.

- En we doen graag een beroep op **actievoelingen** die zich betrokken voelen en in diverse willen inzetten voor het dorp. Niet dat dat moet, maar omdat we ons daar allen, ieder in eigen mate, toe aangetrokken zullen worden. Samen bouwen we voort aan een hele mooie gemeenschap! Voor de verheffing van ons dorp en zijn bewoners.

## **Plan A of B: Wat is het beste voor het dorp?**

In een steeds meer gepolariseerde samenleving willen we binnen het Sidhadorp in rust, weloverwogen, in vertrouwen en geïnspireerd samen in eenheid tot besluiten komen. En dat vraagt nog wel wat van ons allemaal, inclusief van de initiatiefgroep zelf. Terugkijkend heeft dit hele proces in 2024 een onfortuinlijke start gemaakt en valt er nog wel het een en ander ‘goed te maken’ en te helen. In die geest bieden we dit rapport aan en zetten we samen graag de volgende stappen. In plaats van ‘tegen een fusie’ willen initiatiefnemers nadrukkelijk kijken naar wat ‘vóór de toekomst van het dorp’ het beste besluit is. Maar wat is het beste voor het dorp? Dat is aan ons in de gezamenlijkheid te bepalen.

Dat hangt van heel veel dingen af, waar we ondanks heel veel onderzoek (binnen de beperkte tijd) en heel veel rekenwerk toch nog slechts voor een deel duidelijkheid over kunnen krijgen. En gegeven de genoemde tijdsdruk (t/m 30 april en vervolgens t/m 30 juni) zal het niet lukken alle details volledig op tafel te krijgen. Een deel zal hoe dan ook gewoon de toekomst moeten wijzen. Slechts een deel van de onzekerheid kunnen we wegnemen. En dat was waarschijnlijk ook zo geweest als we twee of vijf jaar de tijd hadden gehad. Dat gezegd hebbende: er ligt nu wel een route die uitvoerig op haalbaarheid getoetst is.

NB: Of het nu plan A wordt of plan B, strikt genomen is er **in beide gevallen een vereniging nodig (met een verschillende doelstelling) en zelfs een fusie**. Want ook in het geval van een vastgoed-wooncoöperatie komt er vermoedelijk een ‘financiële fusie’ voor de overdracht van het batig saldo na verkoop van de woningen. In die zin bijten veel voorbereidingen van plan A en plan B elkaar niet – ook al zijn ze inhoudelijk ‘totaal’ verschillend. Het is van het grootste belang dat we vanuit eenheid van visie kijken naar de vraag/ opgave die voor ons ligt. En tot eenheid van denken komen ten aanzien van de voor- en nadelen, de voorwaarden en risico’s van dit plan en het alternatief. Zodat we in eenheid en vertrouwen het besluit kunnen nemen voor de toekomst van het dorp. Met vanuit die eenheid dan ook de beste garanties voor het beste besluit. Laten we daar in de gezamenlijkheid op koersen, in aanloop tot de 23<sup>e</sup> april en daarna.

Eén van de dorpsbewoners, die hierin graag anoniem wil blijven, schreef een brief aan de initiatiefnemers en dorpsbewoners, die ingaat op het proces van besluitvorming waar we nu voor staan:

*Lieve initiatiefnemers en medebewoners,*

*We staan op het punt een keuze te maken die het hart van onze gemeenschap zal vormen – tussen een vastgoedwoningcoöperatie en een beheercoöperatie met extern eigendom. Iedere stap in dit proces heeft vragen opgeroepen, angsten losgemaakt en ons ego uitgedaagd. Het doel van onze meditatiepraktijk is ons te bevrijden van die drijfveren van angst en ego, zodat we kunnen handelen vanuit helderheid en vertrouwen. Onze toewijding om deze keuze bewust te onderzoeken, getuigt van moed en zorg voor het welzijn van ons dorp, nu en in de generaties die volgen.*

*Toch voelen we allemaal dat er – bij beide opties – een onbekend terrein met onafgedekte risico's blijft, dat pas helder wordt als we echt gaan ervaren wat we gekozen hebben. Onderweg merken we hoe angst en ego onze gesprekken kleuren: we verdedigen onze standpunten uit bezorgdheid, identificeren ons met ideeën en zien 'de ander' al snel als tegenstander. Die houding voedt weerstand en polarisatie – juist het tegenovergestelde van de eenheid die onze meditatiepraktijk ons helpt bewerkstelligen.*

*In onze transcendente meditatie ervaren we rechtstreeks het veld van stille helderheid, los van gedachten en oordelen. Laten we die gedeelde innerlijke stilte nu als fundament gebruiken voor onze beslissing. Niet om het 'juiste antwoord' te vinden voor één individu, maar om ons te openen voor wat het hoogste goed is voor ons allen en voor de huurders na ons. Laten we ons realiseren: er zullen altijd vragen blijven – vragen die we pas écht kunnen beantwoorden door ze met vertrouwen te ervaren.*

*En juist bij die keuze tussen coöperatievormen is het cruciaal om allereerst te waarborgen dat onze huidige stabiliteit behouden blijft – dat is voor nu een harde voorwaarde – en daarna helder te krijgen welke structuur ons het beste in staat stelt om toekomstige huurders te ondersteunen bij het dagelijks uitvoeren van het programma, én om mediterenden en sidhas te inspireren om zich bij ons te voegen en samen onze beoefening voort te zetten.*

*Daarom kunnen we elkaar helpen door:*

- 1. **Drijfveren te herkennen:** bewust te worden van angst- en ego-gedreven reacties en ze te verzachten met compassie;*
- 2. **Vragen te omarmen:** kritische vragen te zien als aanjagers van verdieping, niet als bronnen van verdeeldheid;*
- 3. **Vertrouwen te oefenen:** durven kiezen zonder alle garanties, in de wetenschap dat we samen de wijsheid en veerkracht hebben om bij te sturen;*
- 4. **Toekomstgericht te denken:** bij elke optie onderzoeken hoe die vandaag onze huidige stabiliteit borgt én morgen meer welzijn garandeert – zowel voor de huurders die hier blijven als voor nieuwe bewoners die onze meditatiegemeenschap komen versterken.*

*Wanneer we handelen vanuit verbinding in plaats van verzet, versterken we zowel onze persoonlijke praktijk als het weefsel van onze gemeenschap. Moge deze keuze – hoe onvolledig onze inzichten ook blijven – een bron van eenheid worden, waarin we met open harten de toekomst tegemoet treden.*

*Met liefde en vertrouwen.*

### 3. Alternatieve scenario's

Als initiatiefgroep waren we meteen enthousiast over de optie van een vastgoed-wooncoöperatie. Maar dat is niet waar we ons op hebben blindgestaard. We hebben wel degelijk gekeken naar de haalbaarheid van niet alleen één optie maar ook verschillende alternatieven. Het was immers te doen om de beste oplossing. En dan helpt het soms om de wereld vanuit één perspectief te bezien en dan uitgebreid de vergelijking te maken. Maar er waren en zijn meer opties en die hebben alle hun eigen voordelen en nadelen, voorwaarden en risico's. We hebben die op hoofdlijnen in beeld gebracht, serieus naar gekeken en bediscussieerd, navraag over gedaan bij relevante bronnen en partijen. Onderstaande scenario's zijn in een bijlage uitgebreider vergeleken.

- **Scenario 0: Status quo behouden.** SHW blijft woningcorporatie, maar dit wordt door bestuur en RvC als onrealistisch beschouwd. Ook de AW heeft zich heel kritisch over SHW uitgelaten. Het kon niet zo langer. De organisatie is kwetsbaar, heeft weinig personele buffers, onvoldoende kennis en is te afhankelijk van externe partijen. De regeldruk en complexiteit nemen voortdurend toe, en er is slechts tijdelijk bestuur. Het voordeel is dat er niets verandert, maar de risico's zijn structureel. Je zou er mogelijk opnieuw naar willen kijken, maar ook de Autoriteit Woningcorporaties (Aw) zou deze optie waarschijnlijk blokkeren.
- **Scenario 1: Fusie met (grote) woningcorporatie + beheercoöperatie.** Een andere corporatie neemt SHW over; Sidhadorp richt een beheercoöperatie op. De fusie lost personele kwetsbaarheid op, biedt continuïteit en beperkt eigen verantwoordelijkheden. Nadeel: behoud van de TM-identiteit is onzeker, vooral bij toekomstige beleidswijzigingen of druk van buitenaf. De beheercoöperatie krijgt in de praktijk nooit het eigenaarschap, al is het theoretisch niet uit te sluiten. Gemeente en nieuwe fusiepartner moeten (nu en ook nog steeds later) instemmen met behoud van toewijzingsbeleid—en dat is geen zekerheid. Ook legt het druk op het Sidhadorp om de beheercoöperatie te bemannen. Wie heeft er kennis, motivatie en tijd voor een kleine baan met een gering speelveld?
- **Scenario 2: Vastgoed-wooncoöperatie binnen de Experimentregeling.** Het dorp wordt via de speciale regeling tot 50% onder marktwaarde 'vrij van huur en gebruik' gekocht. Er ontstaat volledige zeggenschap over onderhoud en beheer, toewijzing en behoud van TM-identiteit. Bewoners ervaren sterk eigenaarschap en kunnen, versterkt door externe professionals, onderhoud en selectie zelf vormgeven. Grootste uitdaging: forse hypotheek (ca. € 1 miljoen rente per jaar) en financiering via de bank. Wel zeer kansrijk zolang regeling en bankmedewerking gelden.
- **Scenario 2b: Vastgoed-wooncoöperatie buiten de Experimentregeling.** Zelfde als scenario 2, maar zonder korting via regeling. Aankoop gebeurt tegen

marktwaarde in verhuurde staat (meestal ca. 20-30% maar in ons geval mogelijk wel -40% onder marktwaarde vrij van huur/gebruik. Dat ontloopt de 50% mogelijk maar weinig en verlost ons van nabetalingsrisico. Verhoogt ook de totale hypotheeklasten en het is de vraag wat de Rabobank daar van vindt. Voor bewoners is het eigenaarschap en behoud van identiteit gelijk aan scenario 2.

- **Scenario 3: SHW als stichting uittreden uit het corporatiestelsel.** Simpel en goedkoop idee: SHW stapt uit het corporatiestelsel en wordt ‘gewoon’ stichting. Logisch gezien de historie van SHW; dit zeer complexe stelsel is nooit voor ons bedoeld geweest. We hebben het ook niet echt gebruikt. Grote verlichting in administratie en regels. Nadeel: geen toegang meer tot waarborging en lage rentes. Maar: wettelijk onmogelijk zonder volledige ontbinding. Tja... Woningwet sluit vrijwillige uittreding categorisch uit. Dus juridisch is dit scenario niet uitvoerbaar. Het is zoals in het Hotel California: *“you can check out any time you like, but you can never leave”*.
- **Scenario 4: Omvorming tot landelijke TM/spirituele woningcorporatie.** SHW wordt een landelijke woningcorporatie voor TM- of spirituele/ ecologische woongemeenschappen. WOZ-waarde SHW blijft binnen eigen kring en biedt groeikapitaal. Idee: schaalvergroting, lagere kosten en nationale aanwezigheid. Nadeel: organisatorisch zeer complex, veel kleine, geografisch verspreide en ‘groene’ initiatieven zijn mogelijk instabiel, en spirituele verschillen kunnen botsen. SHW is er zelf geen voorstander van; dit vergroot eerder kwetsbaarheid dan dat het oplost.

## **De fundamentele keuze; het belang van eigendom**

Er resteren eigenlijk de twee scenario's die reeds benoemd zijn: de vastgoed-wooncoöperatie (plan A) en de fusie met beheer-wooncoöperatie (plan B). Het fundamentele verschil tussen deze twee opties ligt in het eigendom van de woningen. Daarnaast is er een tweede, heel belangrijk verschil: blijf je binnen of stap je uit het woningcorporatiebestel? Laten we deze vragen kort beschouwen.

Wanneer je als gemeenschap afspraken maakt over het behoud van identiteit, is het belangrijk om stil te staan bij de veranderlijkheid van context en personen. Contracten worden gesloten op een moment in de tijd, met mensen en organisaties zoals ze dan zijn. Maar omstandigheden kunnen veranderen: mensen vertrekken, organisaties groeien of fuseren, belangen verschuiven en de maatschappelijke omgeving stelt nieuwe eisen.

Ook binnen een goed opgestelde beheerovereenkomst is het onmogelijk om alle toekomstige situaties en dilemma's vooraf te voorzien. Wat vandaag logisch en harmonieus lijkt, kan over tien of twintig jaar anders worden geïnterpreteerd. Zeker wanneer de verantwoordelijkheid

ligt bij een grotere organisatie, waarvan jij als gemeenschap slechts één van de vele relaties bent.

Juist in die situaties telt wie uiteindelijk formeel zeggenschap heeft over alles wat niet expliciet is vastgelegd — de zogeheten *residuele zeggenschap*. In juridische zin ligt die macht in principe bij de eigenaar. Dat hoeft geen probleem te zijn, zolang er wederzijds vertrouwen is. Maar als er frictie ontstaat, blijft de structuur bepalend. Dan telt niet alleen de geest van de afspraak, maar vooral ook: wie mag beslissen?

Binnen de economisch-juridische literatuur, specifiek het vakgebied van de institutionele economie, wordt dit aangeduid als “residual rights of control” (‘restrecht op zeggenschap’). “Onvolledige contracten” vormen een bekend studieonderwerp (o.a. Oliver Hart). Het gaat hierbij om het recht op het nemen van beslissingen over zaken die niet expliciet zijn vastgelegd in contracten of statuten. Je kunt immers nooit alle mogelijke toekomstën voorzien, en je wilt geen contracten van duizend pagina’s dik. Er bestaat zoiets als ‘handelen te goeder trouw’: je vertrouwt erop dat in de geest van de afspraak wordt gehandeld. Maar als dat vertrouwen wordt getest, is de juridische structuur doorslaggevend: wie is eigenaar? Wie heeft dan het laatste woord?

Tenzij dat anders is geregeld — wat zelden gebeurt — ligt het restrecht bij de eigenaar. Die zal zich doorgaans niet beperken in zijn toekomstige bevoegdheden, zeker niet bij overdracht van een bezit ‘om niet’. En hoewel de rechter bij conflicten altijd kan worden gevraagd te oordelen op basis van de geest van de afspraak, is dit complex, onzeker en kostbaar — en verre van wenselijk als basis voor duurzame samenwerking.

Daarom geldt: wie de toekomst van de gemeenschap structureel, zelfstandig en met maximale vrijheid wil kunnen beschermen, moet ook durven nadenken over het eigendom. In die zin is het eigendom van het dorp een gecombineerd juridische, culturele en zelfs spirituele keuze.

Hoewel de optie van een beheercoöperatie binnen het corporatiestelsel aantrekkelijk lijkt vanwege toegang tot financiering met borging en het behoud van sociale huurstatus, kleven er structurele risico’s aan deze constructie die het behoud van de unieke TM-identiteit van het Sidhadorp ernstig onder druk kunnen zetten. Het is niet zeker dat dat gebeurt, maar het is een risico waarvan je bewust wilt zijn.

Om dit op één punt, een heel fundamentele te concretiseren: Juridisch is de speelruimte voor toewijzing/ selectie op basis van TM-beoefening binnen het corporatiestelsel beperkt en die ruimte blijft kwetsbaar. Binnen de grenzen van de Woningwet en de Algemene wet gelijke behandeling (Awgb) is alleen een “voorkeur” onder voorwaarden toegestaan; uitsluiting op basis van levensovertuiging is juridisch niet verdedigbaar. Je blijft in een grijs gebied bewegen waar je als afhankelijke beheercoöperatie t.o.v. de gemeente en de Aw, zelfs je eigen adoptie-woningcorporatie nadrukkelijk zwakker staat dan je nu als SHW staat. Ondanks alles wat je nu contractueel meent goed meent vast te leggen.



Als beheercoöperatie ben je een kleine, kwetsbare partij die zich naar haar leden en woningcorporatie toe nog zal moeten bewijzen, met weinig personeel en weinig financiële zekerheid – ook geen financiële buffer (tenzij je van SHW een erfenis mee zou kunnen krijgen – maar dat ligt binnen de Woningwet niet eenvoudig). Je zult periodiek opnieuw aan tafel moeten met je woningcorporatie en dan ben je altijd de onderliggende partij. De eigendomsrechten liggen bij de ander. Een ander die in een strak bestel zit waar ook de ander niet altijd vrij is om in jouw richting te bewegen – als de ander dat altijd blijft willen.

**Als de fundamentele keuze is voor behoud van de doelstelling van het dorp waarbinnen de TM-identiteit prominent is en ‘moet’ blijven, dan lijkt vanuit deze beschouwing de beheercoöperatie gewoon NIET de beste keuze.** Er is niet een alternatief voor eigendom om de identiteit structureel, zelfstandig en toekomstbestendig te kunnen beschermen. Iedere andere vorm, hoe goed ook bedoeld of vastgelegd in afspraken, blijft onderhevig aan externe zeggenschap, veranderend beleid en juridische aanvechtbaarheid.

De vastgoed-wooncoöperatie — die als juridische vereniging buiten de Woningwet valt — heeft aanzienlijk meer structurele ruimte. Binnen de grenzen van de Awgb (Algemene wet gelijke behandeling) mag een particuliere verhuurder (zoals een wooncoöperatie) in haar statuten en toewijzingsbeleid selectiecriteria op levenswijze of gemeenschapszin hanteren, zolang die niet leiden tot uitsluiting op verboden gronden en proportioneel worden onderbouwd. Voorkeur voor TM-beoefening kan dan vanuit het gemeenschapskarakter worden verantwoord, mits openheid en redelijkheid gewaarborgd blijven.

**Het tweede punt is (en nadrukkelijk ook in die volgorde): heb je vertrouwen dat het Sidhadorp als gemeenschap in staat is zichzelf te organiseren dusdanig dat zij, met mogelijk de ondersteuning van personeel, bestuurders en toezichthouders van buiten, zelf de verantwoordelijkheid kan dragen voor deze 200+ huizen?**

**Heb je dat vertrouwen fundamenteel NIET voor het plan van een vastgoed-wooncoöperatie (*los van de mensen: bestuur en toezicht worden pas tijdens de ALV in juni gekozen*), dan is de combinatie van fusie + beheercoöperatie het volgens de SHW-flyer “alleszins haalbare” alternatief.** Dan toch proberen contractueel met name de TM-identiteit zo goed te borgen.

In het volgende hoofdstuk wordt nader ingegaan op de haalbaarheid van een vastgoed-Wooncoöperatie, inclusief de aspecten van organisatiestructuur en financiën.

## 4. Uitkomsten Haalbaarheidsonderzoek

Het haalbaarheidsonderzoek gaat ook uitgebreid in op de risico's van de verschillende opties en de beheersmaatregelen met name voor ons voorgestelde plan van een vastgoed-wooncoöperatie.

Er zijn een aantal randvoorwaarden voor de vastgoed-wooncoöperatie om door te kunnen gaan. Daar hebben we specifiek naar gekeken:

1. De belangrijkste is: **lukt het om de koop te financieren?**
  - a. Inmiddels is er een keer of vijf gesproken met de **Rabobank**. De conclusie kortweg is: ja. Normaal moet je bij het kopen van vastgoed zelf geld meebrengen. Vaak is dat zo'n 30%. In dit geval, omdat de wettelijke kortingsregeling nog geldt, is maar voor 50% financiering nodig. Daardoor wil de Rabobank wel 100% financieren en—heel fijn—hoeven we nu niet zelf geld in te leggen. We moeten natuurlijk wel in staat zijn om de rente te betalen (4,8-5%). En we willen ook aflossen. Voor de Rabobank is dat niet eens verplicht. Als we het dorp afgelost hebben, is dat natuurlijk het goedkoopste.
  - b. We hebben uitgebreide **berekeningen** gemaakt voor de komende 50 jaar (zie volgende hoofdstuk): kan het uit? *Het antwoord is: ja*. Als we gewoon de huur blijven betalen (zoals we de afgelopen 40 jaar betaalden), is het dorp binnen 40 jaar afgelost. De samenvatting van de achterliggende spreadsheets staat in de bijlage.
  - c. Veel hangt af van de **koopprijs**. Wettelijk geldt de taxatiewaarde van de huizen 'vrij van huur' óf de WOZ-waarde—en dan betalen we de helft van de laagste van de twee. De Rabobank zorgt voor de taxatie; alle kadastrale nummers hebben we daarvoor al aangeleverd. De uitkomst van de taxatie volgt eind mei; tot die tijd rekenen we met het slechtste scenario: de WOZ. Die was 15 jaar stabiel maar steeg sinds 2022 opeens met 50%, net toen het gevelproject vastliep! Hiertegen maken we bezwaar. Ook in het meest ongunstige geval dat we 50% van de WOZ moeten betalen (plus overdrachtsbelasting): ook dan komen we (krap) uit.
  - d. Veel hangt ook af van de **huuropbrengsten**. We rekenen met een ongewijzigd huurbeleid. Wel volgen we de CAO-lonen/inflatie zoals gewoonlijk gebeurt (geschat op 2,5%). Opgeteld over 40 jaar gaat het dan om een totale huur van € 114 miljoen. Uit die € 114 miljoen betalen we dan de aflossing van € 25 miljoen (helft van de WOZ+overdrachtsbelasting) voor de koop. Plus € 39 miljoen aan rente. Opgeteld een gigantisch bedrag, maar nog steeds 'slechts' de helft van de € 114 die we sowieso betalen. En nu 'huurkopen' we er ons dorp mee.

- e. **Onderhoud:** ‘Goed onderhoud is het goedkoopst’. Dat betekent niet automatisch dat ‘duur onderhoud’ beter is. We menen dat hier ‘winst’ te behalen is door meer inzet van (betaalde) dorpsbewoners. Een klusteam kan veel kosten besparen, snel problemen oplossen en een mooi extra zakcentje verdienen. Op dit ogenblik maken we gebruik van een relatief dure Aannemer uit Amsterdam. Voor de verduurzaming onderzoeken we een optie met zonne-energie en accu’s. Veel betaalbaarder dan het huidige dure gevelproject waar niet meteen geïsoleerd wordt—een gemiste kans. Over 20 jaar, als de huizen 60 jaar zijn, verwachten we meer onderhoud. We verhogen het budget nu al jaarlijks met 0,5% bovenop de 2,5% van de afgelopen 20 jaar. Aan het einde van de 50 jaar periode ontstaat er fors budget voor nieuwbouw ter vervanging van de dan mogelijk ‘versleten’ huizen.
- f. Tenslotte vragen we een **zgn. ‘ruling’ aan de Belastingdienst:** waarin we afspreken dat we geen vennootschapsbelasting (VPB) hoeven te betalen. Dat is van belang, want als we eerst belasting moeten betalen voordat we kunnen aflossen, kost ons dat bijna vijf jaar extra. Een dergelijke uitspraak moet kunnen omdat we immers geen onderneming zijn. VPB zou daarom niet aan de orde zijn. Een uitvoeriger onderbouwing staat in de toelichting op de businesscase.
- g. Overigens is de 50% een **betalingsregeling**, niet een echte korting. Als we ooit huizen doorverkopen, wat we niet beogen, volgt betaling van de tweede helft plus de helft van de waardevermindering. Die betaling gaat dan naar de woningcorporatie waarin het restant van SHW opgaat.

## 2. Zijn we in staat om dit te besturen en te managen?

- a. In onze begroting gaan we uit van **vier (parttime) medewerkers**. Twee daarvan zijn specialisten op het gebied van financiën of onderhoud. Twee anderen assisteren op deze twee deelgebieden plus het contact met de (nieuwe) huurders.
- b. De **vacatures** voor deze vier personen zijn nog niet gepubliceerd. Daarvoor hebben we nog tijd genoeg. Goede kandidaten van binnen het dorp hebben we natuurlijk liever dan van buiten. We gaan voor kwaliteit. Het zou overigens niet passend zijn in deze fase al concreet de **namen** te noemen van de mensen die we als mogelijke kandidaten zien. Het duurt vermoedelijk nog tot het einde van het jaar totdat de koop rond kan zijn en dan is het fijn om daar in relatieve rust naartoe te kunnen werken. Bovendien moet dit niet de keuze zijn van de initiatiefgroep, maar van een iets grotere groep. Dit overstijgt immers de ‘toevallige’ initiatiefnemers.
- c. Voor het **besturen** zijn er twee varianten: we laten beide specialisten de wooncoöperatie besturen en zorgen dan voor een raad van toezicht daarboven.

Die bestaat dan in meerderheid uit dorpsbewoners, mogelijk aangevuld met enkele externen. Of dit gezelschap wordt zelf het bestuur en stuurt het personeel aan—een actievere rol en zwaardere verantwoordelijkheid. De keuze voor variant een of twee is nog niet gemaakt.

- d. Wij menen dat er **genoeg dorpsbewoners** zijn (huurders en kopers) om dit samen aan te kunnen. Het gaat ‘gewoon’ over zo’n 220 huizen die er al 40 jaar staan. Het vraagt natuurlijk heel veel zorg en aandacht, maar het is geen ‘rocket science’.

Voor de continuïteit gaan we bij het selecteren van nieuwe bewoners ook letten op verjonging en versterking van onze kwaliteiten.

- e. Alle bewoners zijn welkom in de jaarlijkse **algemene ledenvergadering**.

We krijgen veel vragen over **de rol van de ALV**. Er leeft bezorgdheid dat de ALV activistisch kan worden en bijvoorbeeld spontaan of in een emotionele bui de TM-identiteit kan wegstemmen. Zo zal het niet gaan! De ALV krijgt een duidelijk omljnd mandaat: de wettelijke jaarlijkse taken van goedkeuring van de jaarrekening, goedkeuren van het meerjarenbeleid, benoeming van bestuurders c.q. commissarissen, investeringen boven het bedrag van enkele miljoenen, wijzigen van de statuten en ontbinding. De ALV kan verder vragen stellen en aandachtspunten benoemen maar heeft niet tot taak met operationele zaken. Hoewel de ALV over de statuten gaat, zal de besluitvorming op belangrijke onderdelen voorafgaande goedkeuring vragen van bijvoorbeeld SOWCI als het om de TM-identiteit gaat. Om het ‘hele dorp’ buiten de jaarlijkse vergadering niet teveel te belasten zal zij taken delegeren aan een kleine en slagvaardige **ledenraad**. Denk aan 20-25 personen (2-3 per straat, elke drie jaar wisselend?) die per kwartaal bijeen komen en om actief mee te denken met de beleidsuitvoering en keuzes te maken die het bestuur aan deze raad wil voorleggen. Dit vraagt nadere uitwerking: fase 2.

- 3. Natuurlijk ook een heel belangrijke is: **is SHW bereid het dorp (voor 50%) aan ons te verkopen?**

- a. Daarover geeft de directeur-bestuurder van SHW aan: “ja, als jullie dit voor elkaar krijgen en je hebt een goed, haalbaar en breed gedragen plan, dan zou dat natuurlijk geweldig zijn”. Dat is heel fijn, want niet elke woningcorporatie zit er zo positief in!
- b. Duidelijk is wel: ‘iedereen’ moet dit willen. De wet bepaalt: we kopen alleen de huizen waarvan de huurders **lid zijn** van de wooncoöperatie. Een enkeling moet dit plan niet kunnen tegenhouden en zo zal het ook niet gaan. Zonder dat ‘iedereen’ enthousiast is over dit plan en lid wordt, lukt het niet. Draagvlak is voorwaardelijk.

**Maar wat als (nog) niet iedereen mee gaat?** We hebben duidelijk afgesproken dat als niet 'iedereen' mee wil gaan, het niet door kan gaan. Dat betekent dat we 30 april voorbij de 90% van de handtekeningen van de huurders binnen willen hebben. Met natuurlijk altijd lastige omstandigheden van vakanties e.d., mensen die binnenkort vertrekken of nog maar net zijn komen wonen enz. Er is iets ruimte voor coulance. Pas bij indiening bij de AW moet de lijst helemaal 100% perfect zijn. Maar het is heel duidelijk: we kunnen fase 2 (uitwerking) alleen ingaan als hier volop enthousiasme voor is. We gaan dan fors extra kosten maken en dat is niet gepast als, maar 60-80% hier voor voelt. Lukt dat niet, dan gaat het niet door en ligt er als reële, haalbare optie plan B: fusie.

Als het hele dorp dit wil en toch zijn er gevallen van huurders wiens namen toch niet op de ledenlijst komen, dan kan met de woningcorporatie aan wie het batig saldo (vermoedelijk middels fusie) zal worden overgedragen, mogelijk worden onderhandeld over latere koop van die betreffende huizen ('koopoptie'). Op het moment dat de bewoners van gedachten veranderen of verhuizen. Tot die tijd kan worden overeengekomen dat de Wooncoöperatie die huizen als beheercoöperatie onder haar hoede neemt. Het is nu onzeker of dit kan.

- c. De wet verlangt dat ten minste de helft van de bewoners onder de huurtoeslag-**inkomensgrens** zit (€ 49.669 voor een eenpersoonshuishouden en € 54.847 meerpersoons). Wettelijk zijn we als wooncoöperatie voor nieuwe bewoners niet langer gehouden aan het 'passend toewijzen', maar we gaan daar absoluut op blijven letten; waarschijnlijk wordt dit ook een eis van SHW.

#### 4. Ook van belang: **geeft de gemeente een positieve zienswijze?**

- a. De gemeente heeft van oudsher een belangrijke rol bij de volkshuisvesting. In zijn coalitieakkoord en de woonvisie heeft de gemeente Lelystad aangegeven **voorstander** te zijn van collectieve woonvormen. Er zijn diverse wooncoöperaties die de gemeente ondersteunt. Wij verwachten daarom geen bezwaar.
- b. Want: wij blijven de huizen verhuren, in meerderheid binnen de sociale huurgrens. We blijven daarmee bijdragen aan de **volkshuisvesting**.
- c. De verkoopopbrengst (€ 20-25 miljoen) komt ten goede van de volkshuisvesting. Waarschijnlijk komt dit bedrag (plus recht op nabetaling bij eventuele verkoop) bij een lokale/naburige woningcorporatie terecht. Graag bedingen we dat er hiermee alsnog **seniorenwoningen** komen bij ons Sidhadorp. Voor de toelating van huurders en het beheer van die woningen treden wij graag op als beheercoöperatie. Mogelijk kunnen we een koopoptie krijgen voor als we voldoende hebben afgelost?

## 5. De Businesscase

### Uitkomst businesscase

- De navolgende tabellen presenteren de doorwerking van het scenario voor de 50-jaars periode 2026-75, uitgaande van de SHW-begroting 2025 met onderstaande aanvullende toelichting voor aanpassingen.
- Voor de beoordeling van de businesscase hebben we specifiek gelet op de volgende criteria:
  - **Aflossingsperiode:** Maximaal ~40 jaar (symbolisch: even lang als het duurde sinds het begin van het Sidhadorp om schuldenvrij te komen)
    - We komen in het basis scenario (koopsom: 50% van WOZ - € 2 mio en daarvan 50% + 2% overdrachtsbelasting) uit op 38 jaar;
  - **Jaarlijkse cashflow:** Zo mogelijk zonder jaren met een negatieve cashflow
    - Het eerste decennium gaan we twee jaar (jaren 6 en 7) licht in de min;
  - **Banksaldo/ liquiditeit:** Zo spoedig mogelijk een buffer van ~ € 1 mio (waarmee we altijd ruim een halfjaar vooruit kunnen)
    - Dat gaat goed. Vanaf jaar 13 is er voldoende buffer opgebouwd om te kunnen beginnen met aflossen. Omdat we ‘blanco’ beginnen, lenen we bij aanvang € 500K extra. Dan hebben we voldoende ruimte gedurende de beginjaren dat we nog reserves moeten opbouwen en de ‘zware’ tweede helft van het eerste decennium, wanneer we zelf het volledige onderhoud zullen moeten betalen.

### Toelichting op de businesscase

- **Waardebepaling:**
  - Bijgaand scenario is niet het meest negatieve scenario (WOZ: € 49 mio) maar eentje o.b.v. taxatie van € 47 mio. Als we begin juni de taxatie ontvangen, zien we of het mee- of tegenvalt.
  - Uit ons contact met het Ministerie blijkt dat er is sprake van dat de Regeling experiment verkoopregels wooncoöperaties wordt verlengd. We dringen erop aan dat waardebepaling bij verkoop logischerwijs dient plaats te vinden op basis van de staat waarin de huizen daadwerkelijk verkeren en dat is in het geval van de vastgoed-wooncoöperatie *in verhuurde staat*, aangezien je als

ledengemeenschap van zittende huurders het eigendom per definitie verwerft voor zelfhuur door die huurders. Aangegeven wordt dat men hiernaar kijkt. Dat kan in potentie een aanzienlijke verlaging van de waardering inhouden en stel dat dat doorgang zou vinden, dan kunnen we opteren voor indiening binnen de verlengde/nieuwe regeling. Op zich lijkt de Tweede Kamer positief over de wooncoöperatie, gezien ook het nieuwe wetsvoorstel (“Wet bevordering wooncoöperaties”) dat sinds 14 maart in de consultatiefase is.

- **Huuropbrengsten:**

- We gaan uit van de SHW-begroting 2025 en de totale huursom die daarin was opgenomen. Een huurstijging was voorzien van 4% t.o.v. 2024, na een stijging van 5,3% vorig jaar (SHW-nieuwsbericht 24 maart 2025).
- Voor navolgende decennia rekenen wij met een gemiddelde jaarlijkse huurverhoging van 2,5% per jaar (zoals gemiddeld o.b.v. beschikbare SHW-cijfers sinds 2007), gelijk aan de verwachte inflatie/ algehele kostenstijging (was ~3% laatste 20 jaar). De inflatie is min of meer gelijk aan de gemiddelde verwachte CAO-stijging, die sinds enige jaren formeel als referentie wordt gebruikt binnen woningcorporatieland. De Rabobank stelt het op prijs indien wij voor huurstijging en inflatie met hetzelfde percentage rekenen.
- Overigens is een huurverlaging/-hoging niet 1:1 met de huur die de huurder netto betaalt, aangezien veel Sidhadorp bewoners huurtoeslag ontvangen die met de hoogte van het inkomen varieert en ook met de hoogte van de huur. De huurtoeslag vangt huurverhogingen daarmee voor een deel op.
- Inmiddels is op basis van de **Voorjaarsnota** van het kabinet onzeker geworden of deze huurverhoging doorgang zal vinden. Voorgesteld is dat de huur in 2025 en 2026 bevroren zal worden. Het laatste woord is daar mogelijk nog niet over gezegd. Zie o.a. reactie Aedes 16 april die “*verbijsterd*” reageert terwijl vanuit de Woontop vier maanden geleden de Nationale Prestatieafspraken (NPA) zijn gemaakt en zij nu € 47,5 miljard investeringsruimte zien verdampen, de realisatie van 170.000 huurwoningen: “*Wij gaan ook zeker bekijken of we daar juridisch nog een stokje voor kunnen steken*”. Voor onze businesscase zou deze bevroering natuurlijk ook effect hebben (zie “Gevoeligheidsanalyse”). We zullen daarom kijken naar eventuele besparingen die SHW doorvoert, mocht de huurbevroering doorgaan. Bovendien verwachten we een waardedaling van de sociale huurwoningen door extra aanbod vanuit de corporaties – dit zal dan in de taxatie zichtbaar worden. Tegelijkertijd zullen er altijd schokken zijn in de buitenwereld en rekenen wij op basis van langetermijn gemiddelden. Hoe meer we onafhankelijk worden van externe effecten, hoe beter we ons eigen pad kunnen uitzetten en bewandelen.

- **Rente:**

- SHW betaalde ook rente. Voor 2025 is begroot € 135K. Die gaan over naar de (financiële) fusiepartner/ komen (voor ons) te vervallen. Daar staat tegenover dat we voor de aankoopfinanciering een forse hypotheek moeten afsluiten.
- We rekenen op verzoek van de Rabobank met een percentage van 5% (actueel: 4,8%) voor de komende tien jaar. We houden dat percentage ook aan voor daarna.
- De financiële markten bewegen de afgelopen maanden en weken sterk door de nieuwe Amerikaanse politiek (o.a. heffingen) en wisselende perspectieven ten aanzien van de oorlogen (m.n. Oekraïne). De inflatie is dalende en zo ook de ECB-rente die banken (elkaar) berekenen. Het kan zijn dat op het moment dat we de leningsovereenkomst met de Rabobank daadwerkelijk afsluiten, ons rentepercentage weer net anders is.
- Voor de periode na de eerste tien jaar zullen we tijdig met de Rabobank willen overleggen om een deel van de lening al eerder te herfinancieren, zeker wanneer percentages gunstiger worden, opdat we ons renterisico kunnen spreiden. Er zijn ook verzekeringen en financiële producten om renterisico af te dekken.

- **Onderhoud:**

- We gaan uit van een **snellere groei** van het benodigde onderhoudsbudget (3%) dan het langjarig SHW-gemiddelde (2,5% o.b.v. jaarrekeningen 2007-2023). Daarmee lopen we vooruit op verwachte groeiende onderhoudslasten naarmate de huizen ouder worden en/of grootschalige renovatie of zelfs vervangende bouw nodig worden.
- De **eerste vijf jaar** zal overeenkomstig de wet (artikel 3 BTIV) het onderhoud nog worden gedekt door SHW (dan wel haar rechtsopvolger). We interpreteren dat als “planmatig onderhoud” plus “woningverbetering”.
- **Efficiëntiewinst** door lokaal onderhoud. We onderzoeken of de relatie met Van der Leij Bouwbedrijven (Amsterdam), ondanks hun ruime ervaring met woningcorporaties, wel het best passend is gegeven de kleine schaal van het Sidhadorp en de beschikbaarheid van lokale, goedkopere werkgelegenheid.
  - Voor de onderdelen “klachten” en “mutatie” (opknappen voor komst van nieuwe bewoners) rekenen we de helft van wat daar actueel aan wordt uitgegeven, aangezien hier een te revitaliseren Sidhadorp-klusteam hier een aanzienlijke bijdrage kan leveren.
  - Voor de twee belangrijke onderhoudsposten met een efficiëntiewinst die we conservatief inschatten op 20% t.o.v. het huidige contract.



- Vanaf het moment van volledige aflossing van de Rabobank-lening houden we heel veel ‘over’. Het jaarlijks resultaat rekenen we dan (middels het treffen van een voorziening) volledig toe aan onderhoud (in het volgende jaar). Inclusief toerekening van het banksaldo eindigen we rond de 98% van het MJOP (meerjarig onderhoudsplan) van SHW. Daarna ontstaat er ruim budget voor nieuwbouw ter vervanging van de bestaande huizen.
- **Overige afwijkingen van de SHW-begroting:**
  - **Administratieve vereenvoudiging.** SHW gebruikt momenteel een zeer kostbaar administratiesysteem met uitbesteding van de financiële administratie vervangen we door zo eenvoudig mogelijke (maar niet eenvoudiger) programmatuur en eigen administrateurs. De administratieve- en rapportagelast (incl. accountancykosten) zullen aanzienlijk verminderen doordat we niet langer verantwoordingsplicht zullen hebben binnen het corporatiestelsel.
  - **Eigen personeel:** we groeien van een parttime directeur-bestuurder en een parttime woonconsulent naar twee parttime directeuren (financiën en onderhoud) en twee parttimers voor huurderszaken, administratie en onderhoud. Daardoor groeien de kosten aanzienlijk, met daar tegenover een nog grotere besparing op uitbesteed werk (‘algemene kosten’).
  - **Algemene kosten:** Aanzienlijk reducties kosten uitbesteed werk financiën (€ 143K > € 0K); raad van commissarissen (van € 53K > € 15K); accountancy (€ 45K > € 10K); (fiscale) advisering (€ 44K > € 15K); automatisering (€ 23K > € 5K); contributies Aw+Aedes (€ 4K > € 0K). De post “diverse algemene kosten” verruimen we van € 6K > € 10K vanwege extra verenigingskosten.
  - **Representatie** (ook wel genoemd ‘verkoopkosten’): daling met € 10K omdat niet langer sprake zal zijn van een huurdersorganisatie. Daarvoor in de plaats komt de ledenraad+ALV.
- **Vennootschapsbelasting.** We zijn ervan uitgegaan dat de wooncoöperatie vrijgesteld zal zijn van VPB omdat we vanwege de combinatie van de volgende factoren *geen onderneming* voeren:
  - We verhuren uitsluitend aan leden van de vereniging (er is derhalve geen deelname aan het economisch verkeer) binnen een beperkte kring die strikt is begrensd, in dit geval als beoefenaars van TM die daarvoor diverse cursussen dienen te (hebben) doorlopen;
  - De hoogte van de huur is uitsluitend voor kostendekking en continuïteit van gebruik, daarbij rekening houdend met de (beperkte) financiële ruimte van betreffende leden;

- We verrichten (ook verder) geen commerciële activiteiten: geen uitpanding, geen verhuur aan derden, geen hotelfaciliteiten;
- We hebben geen winstoogmerk: de activiteiten van de vereniging beperken zich tot ‘normaal vermogensbeheer’ regulier normaal en structureel onderhoud aan woningen<sup>1</sup>;
- We bestemmen het resultaat volledig voor aflossing en onderhoud en het creëren van een buffer voor onverwacht onderhoud of andere eventuele tegenvallers;
- We hebben geen vermogen op naam en keren geen resultaat uit aan leden of derden.

We hebben contact gezocht met een gerenommeerd fiscaal advieskantoor, Maree en Van Uunen, en zij delen deze inschatting. Een ruling van de Belastingdienst wordt nog gevraagd. Hoe dan ook duurt het ruim (vijf)tien jaar voordat er vermogensvorming plaatsvindt en aflossingen plaatsvinden. De beleidsmatige en wettelijke bewegingen rondom wooncoöperaties versterken ons vertrouwen dat zeker voor die tijd er eenduidigheid zal zijn ten aanzien van de fiscale behandeling van wooncoöperaties.

## Gevoeligheds- en Risicoanalyse

- Mocht de **huurbevrozing 2025-26** (Voorjaarsnota) doorgezet worden en we nemen dat onverkort over (ook al zijn we daar in 2026 strikt genomen wettelijk niet meer aan gebonden; en volgt vanuit het kabinet in navolgende jaren evenmin een correctie), dan verliezen we zo’n € 10 mio huurinkomsten (~6%) over de gehele 50-jaars periode – een gevoelige klap. Als onze verwachting uitkomt dat hierdoor een correctie van de waardering plaatsvindt (NB: zie argumentatie boven onder “huuropbrengsten”; we rekenen met € 2 mio x 50%), dan nog steeds verliezen we uiteindelijk twee jaar in de aflossingsperiode. Om het eerste decennium dan door te komen met voldoende liquiditeit, is het raadzaam € 500K extra te lenen.
- Wat doet een **hogere rente bij aanvang**? Stel, de rente stijgt bij aanvang en voor de volle termijn 0,25%, dan betalen we over de volle termijn 2 miljoen extra; dat kost een extra jaar aflossing. € 500K extra lenen is dan raadzaam. Stijgt de aanvangsrente aanzienlijk meer, kan er een moment komen dat je alsnog besluit om er niet aan te beginnen.
- Een **hogere rente in het 2e decennium**, bijvoorbeeld een vol procent extra, betekent € 2 mio extra rente, een negatieve cashflow gedurende die eerste vijf jaar van

---

<sup>1</sup> §3.2 van het besluit d.d. 23 december 2015, nummer CPP2005/2730M: besluit van de Staatssecretaris van Financiën betreffende “Vennootschapsbelastingplicht voor stichtingen en verenigingen”.

ongeveer een ton en jaar extra aflossingstermijn. We hebben tegen die tijd aardig wat buffer en kunnen dan wel een stootje hebben; toch dipt het banksaldo dan op een half miljoen. Je kunt dan overwegen bij te lenen, maar dat tarief is dan wat minder aantrekkelijk. We kunnen ook overwegen om die periode niet af te lossen – de Rabobank is daarmee akkoord. Ook zullen we tijdig in overleg met de Rabobank om dit soort renterisico's te verminderen.

- Wat als we toch **VPB-plichtig** zouden worden? Dat kost ons € 13 miljoen, waarvan 72% in het vierde decennium, als we fors aan het aflossen zijn, en het vijfde decennium als we, na aflossing, het onderhoudsbudget fors opkrikken. Voor solvabiliteit en liquiditeit geen drama, maar het kost ons een jaar of vijf aflossing en vertraagt het grote onderhoud.

Al met al kunnen we best een paar stoten hebben. Als alles tegelijkertijd tegenvalt, zullen we aflossing moeten uitstellen tot het gesternte verbeterd en/of onderhoud vertragen. Een aanvullend **Risicobeheerplan** is opgenomen in de bijlagen.

## Eindigend met een positieve noot

**Positieve ruimte is er ook (*na alle doelbewuste voorzichtigheid*):**

- Voor tal van **verduurzamingsinvesteringen** zijn er diverse subsidies beschikbaar. Daar hebben we nu nog geen specifieke beoordeling van gemaakt, maar dit kan al snel aanzienlijk schelen, zowel bij de wooncoöperatie aan de kostenkant, als voor de huurders wiens maandlasten dat (onafhankelijk van de huurtoeslag) beduidend kunnen dalen. Dit is iets voor later in het jaar om op te pakken.
  - Concreet ligt er wel al een concept plan voor een energiegemeenschap met zonnepanelen en (buurt)accu's waar we komende maanden nader naar kunnen kijken. [Dit vraagt overigens investeringen en besluitvorming die binnen een plan B minder realistisch zijn, maar wie weet wat de ander besluit.]
- Op termijn kunnen we voordeel hebben van toelating van een deel van de nieuwe **huurders met meer draagkracht** dan zoals nu 80% onder de aftoppingsgrens moet blijven en de resterende 20% in twee tranches onder de huurtoeslaggrens. Dat geeft wat meer financiële ruimte aan de wooncoöperatie dan het basisscenario waar we van uitgaan. Er zullen in het land best TM-beoefenaars zijn en serieuze belangstellenden die graag in het Sidhadorp komen wonen, maar binnen het corporatiebestel buitengesloten worden.

**En het kan ook enorm meevallen:**

- We gaan in bovenstaande berekeningen en zeker in de gevoeligheidsanalyse uit van conservatieve en negatieve scenario's. Maar stel, bijvoorbeeld, dat de taxatie van het

dorp uitkomt op € 10 mio onder de WOZ, dan beginnen we al binnen 5 jaar met aflossen en zijn we ‘probleemloos’ in 32 jaar klaar. We kunnen alles bewust heel negatief bekijken en dat is ook heel verstandig. Toch kan het de komende paar maanden ook echt best heel positief uitvallen.

- De verlenging van de Experimentregeling, waar inmiddels aan gewerkt wordt zoals ons wordt verteld, kan ook positieve ruimte creëren. In dat geval dienen we niet vóór 1 juli als laatste in (en gedurende de huidige verlengingsperiode 2022-25 als enige), maar na 1 juli als allereerste. Zolang we niet zeker weten wat die condities zullen zijn, blijven we op volle snelheid doorkoersen. En hopen we dat het dorp ten minste nieuwsgierig is naar de mogelijkheden die fase 2 verder kan openen.

## 6. Het Vervolg

### Het besluitvormingstraject in het geval van plan A

Vanwege de snelheid die geboden is voor plan A, wetende dat plan B als optie is, wordt eerst besluit genomen over wel/niet plan A: de vastgoed-Wooncoöperatie Sidhadorp. Gaat dat door, dan gaat dat door. Zo niet, kunnen we terugvallen op plan B. De besluitvorming vindt plaats in onderstaande stappen. Bij elk van deze stappen hanteren we graag als uitgangspunt: “**wat is het beste voor het dorp?**”, zoals hierboven benoemd. Een tussentijds “nee” op elk van deze stappen staakt plan A. Laten we er op vertrouwen op ons gezamenlijk proces.

1. 23 april: Steunen we als **informele dorpsvergadering** de overgang van fase 1 (onderzoek) naar fase 2 (uitwerking en voorbereiding definitieve besluitvorming)?
2. < 1 mei: Verklaart ‘**iedereen**’ **individueel** om lid (voorwaardelijk) te willen worden van de vereniging? Binnen de afspraken met SHW hebben we je handtekening nodig dat je lid wil worden van de vereniging.

Met als motivatie dat je:

- a. Volledig achter het plan staat; *of*
  - b. In de basis positief bent maar nog meer vragen heeft die meer tijd nodig hebben voor bespreking en/of totdat die uitgewerkt zijn en beantwoord kunnen worden; *of*
  - c. In de minimumvariant: de vervolgutwerking niet wilt blokkeren en voorlopig het voordeel van de twijfel wil geven; *én*
  - d. Je vertrouwen hebt in de wijsheid van het collectief – dat alsnog, zoals hieronder vermeld, het definitieve besluit zal moeten nemen.
3. 1 mei: Geeft het **SHW-bestuur** groen licht voor start fase 2 (uitwerking en voorbereiding definitieve besluitvorming)? Met onder andere:
    - a. Onmiddellijk groen licht taxatie in opdracht van de Rabobank;
    - b. Zeer spoedige oprichting van de vereniging Wooncoöperatie Sidhadorp met een tijdelijk oprichtingsbestuur; voor het definitieve bestuur, toezichthouders en personeel volgen vacatures en benoemingen tijdens de eerste ALV;
  4. 17 (?) juni: Besluit **algemene ledenvergadering** (ALV) van de inmiddels opgerichte vereniging Wooncoöperatie Sidhadorp, waarvan ‘alle’ huurders dan de leden zijn, vóór akkoord met de voorgenomen koop en de indiening van het verzoek daartoe aan de Autoriteit Woningcorporaties (Aw) tot goedkeuring van de voorgenomen koop van de woningen?

De ALV zal besluiten op basis van:

- a. Het dan volledig uitgewerkte coöperatieplan, t/m gewenste bestemming van de koopsom (uitbreiding met seniorenwoningen?);
  - b. De inmiddels bekende namen van het beoogde personeel, bestuur en raad van toezicht (NB: bestuur en RvC voor formele benoeming door deze ALV);
  - c. Het oordeel van een onafhankelijke deskundige zoals SHW zal verzoeken;
  - d. De financieringsverklaring van de Rabobank inclusief de taxatie die er dan (net) zal zijn en waarvoor we begin mei al een bankrekening zullen openen onmiddellijk volgend op de oprichting van de vereniging;
  - e. De concept-koopovereenkomst inclusief voorwaarden die SHW vermoedelijk zal willen stellen voor de borging van de beste toekomst van ons dorp;
  - f. Groen licht van de huurdersorganisatie Mediteren en Wonen;
  - g. (Voorwaardelijk?) groen licht van de gemeente;
5. 18-19 (?) juni: Besluiten het **SHW-bestuur en de raad van commissarissen** tot akkoord met de voorgenomen verkoop en indiening van het verzoek daartoe aan de Aw?
6. 20 (?) juni: Indiening bij de Autoriteit Woningcorporaties (Aw) Met daarbij de aantekening dat, zoals aangegeven er lijkt een verlenging van de regeling te komen, waarover op moment van schrijven de duidelijkheid ontbreekt. Mocht een nieuwe regeling aantrekkelijker zijn, zullen we niet als enige en laatste vóór 1 juli indienen maar als eerste daarna. Hoe dan ook is een volledig **dossier** nodig waarvan we weten dat daarvoor alle hieronder ‡-gemarkeerde documenten nodig zijn:
- a. De statuten (‡) van de wooncoöperatie (wettelijk een vereniging), inclusief diverse wettelijke vereisten, die we begin mei al laten passeren door de notaris;
  - b. Voor de leden van het oprichtingsbestuur is een VOG nodig: een ‘verklaring omtrent gedrag’ (‡);
  - c. Het uitgewerkte “coöperatieplan” inclusief een motivatie (‡) dat onze aankoop in het belang is van de volkshuisvesting, zoals in de ALV van 17 juni gepresenteerd;
  - d. De financieringsverklaring van de Rabobank o.b.v. de getaxeerde marktwaarde (‡) dan wel de gecorrigeerde WOZ-beschikking die dan beide binnen zijn;
  - e. De finale ledenlijst (‡);
  - f. De verklaring die nodig is van een accountant (‡) dat ten minste de helft van de leden beneden de inkomensgrens voor de huurtoeslag zit (~€ 50.000). We verzamelen daartoe tijdig de gegevens in gesloten enveloppen, overigens alleen van huurders onder die grens en stoppen zodra we er genoeg hebben;
  - g. Het besluit voor de ontwerp-koopovereenkomst (‡) waartoe de ALV en bestuur en raad van commissarissen van SHW formeel besloten zullen hebben o.b.v. het coöperatieplan;
  - h. De zienswijze (‡) van de gemeente op basis van ons coöperatieplan;

7. 1 juli: Formeel moet de Aw voor 1 juli besluiten over goedkeuring, maar van het Ministerie hebben we al bevestiging dat zij hoe dan ook uitstel zullen krijgen om onze casus te kunnen beoordelen.
8. September (?): Na ontvangst van de goedkeuring van de AW en het opmaken van de notariële concept-koopakte – besluiten **de besturen** van de Wooncoöperatie Sidhadorp en SHW tot ondertekening? De datum voor daadwerkelijke overdracht zal dan ook zijn bepaald.
9. November (?): Fusie-overeenkomst SHW en de verkrijgende fusiepartner van het batig saldo, inclusief de condities die SHW zal willen bedingen voor het Sidhadorp (o.a. wettelijk verplichte onderhoudsbijdrage gedurende vijf jaar; uitbreiding met seniorenwoningen?; wettelijke nabetalingsregeling bij eventuele verkoop van de woningen; andere vormen van eventuele samenwerking; enz.).
10. Voor 31 december 2025: Alles bij elkaar verwachten we dat we nog dit jaar de koopovereenkomst feestelijk kunnen ondertekenen. En dan is het dorp écht ‘van ons’!

## Ter afsluiting

Mocht dit rapport Haalbaarheidsonderzoek Wooncoöperatie Sidhadorp vragen oproepen, en dat lijkt bijna onvermijdelijk, dan kun je contact opnemen met reeds bekende leden van de initiatiefgroep of via [pransijn@gmail.com](mailto:pransijn@gmail.com). Je kunt ook rechtstreeks contact opnemen met de hoofdschrijver van dit document, coöperatie-adviseur Onno van Bekkum via zijn mailadres [vanbekkum@coopchampions.com](mailto:vanbekkum@coopchampions.com).

Naast de bewonersavond van 23 april zijn er op 24 en 25 april nog inloop-sprekken van 14:00-16:00 uur aan de Donaustraart 184 (tegenover het Restaurant).

# Bijlagen

- **Businesscase spreadsheet**
- **Alternatieve scenario's**
- **Risicobeheerplan**
- **Energieplan**
- **Intentieverklaring**
- **Veelgestelde vragen**



# Bijlage: Businesscase spreadsheet

v20250418

## Prognose Wooncoöperatie Sidhadorp: 2026-35

| SHW                                |       | 2026   | 2027   | 2028   | 2029   | 2030   | 2031   | 2032   | 2033   | 2034   | 2035   |
|------------------------------------|-------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 2025                               |       | 1      | 2      | 3      | 4      | 5      | 6      | 7      | 8      | 9      | 10     |
| <b>WINST &amp; VERLIESREKENING</b> |       |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |
| Huur                               | 1.658 | 1.699  | 1.741  | 1.785  | 1.830  | 1.875  | 1.922  | 1.970  | 2.020  | 2.070  | 2.122  |
| Onderhoud                          | 419   | 73     | 75     | 78     | 80     | 82     | 349    | 360    | 371    | 382    | 393    |
| Personeel                          | 152   | 186    | 190    | 195    | 200    | 205    | 210    | 215    | 221    | 226    | 232    |
| Huisvesting                        | 95    | 97     | 100    | 102    | 105    | 107    | 110    | 113    | 116    | 119    | 122    |
| Kantoor                            | 2     | 2      | 2      | 2      | 2      | 2      | 2      | 2      | 2      | 2      | 3      |
| Representatie                      | 21    | 11     | 12     | 12     | 12     | 12     | 13     | 13     | 13     | 14     | 14     |
| Algemene kosten                    | 317   | 66     | 67     | 69     | 71     | 72     | 74     | 76     | 78     | 80     | 82     |
| Afschrijvingen                     | 9     | 9      | 9      | 10     | 10     | 10     | 10     | 11     | 11     | 11     | 12     |
| Totaal vaste kosten                | 1.015 | 444    | 456    | 467    | 479    | 492    | 769    | 790    | 812    | 834    | 857    |
| Rente                              | 124   | 1.227  | 1.227  | 1.227  | 1.227  | 1.227  | 1.227  | 1.227  | 1.227  | 1.227  | 1.227  |
| Resultaat voor vpb                 | 519   | 28     | 59     | 90     | 123    | 156    | -74    | -47    | -19    | 9      | 38     |
| Onderhoudsvoorziening              |       | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      |
| Belastingen                        | 60    | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      |
| Resultaat na vpb                   | 459   | 28     | 59     | 90     | 123    | 156    | -74    | -47    | -19    | 9      | 38     |
| Cash flow                          | 459   | 37     | 68     | 101    | 134    | 168    | -63    | -35    | -7     | 22     | 51     |
| Lening Rabo begin                  |       | 24.545 | 24.545 | 24.545 | 24.545 | 24.545 | 24.545 | 24.545 | 24.545 | 24.545 | 24.545 |
| Aflossing                          |       | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      |
| Lening Rabo eind                   |       | 24.545 | 24.545 | 24.545 | 24.545 | 24.545 | 24.545 | 24.545 | 24.545 | 24.545 | 24.545 |
| Bank saldo                         |       | 537    | 605    | 706    | 840    | 1.007  | 945    | 910    | 903    | 925    | 976    |
| <b>BALANS</b>                      |       |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |
| Onroerend goed                     |       | 49.127 | 49.127 | 49.127 | 49.127 | 49.127 | 49.127 | 49.127 | 49.127 | 49.127 | 49.127 |
| Bank                               |       | 537    | 605    | 706    | 840    | 1.007  | 945    | 910    | 903    | 925    | 976    |
| Totaal activa                      |       | 49.664 | 49.732 | 49.833 | 49.967 | 50.134 | 50.072 | 50.037 | 50.030 | 50.052 | 50.103 |
| EV                                 |       | 25.119 | 25.188 | 25.288 | 25.422 | 25.590 | 25.527 | 25.492 | 25.485 | 25.507 | 25.558 |
| Lening bank                        |       | 24.545 | 24.545 | 24.545 | 24.545 | 24.545 | 24.545 | 24.545 | 24.545 | 24.545 | 24.545 |
| Totaal passiva                     |       | 49.664 | 49.732 | 49.833 | 49.967 | 50.134 | 50.072 | 50.037 | 50.030 | 50.052 | 50.103 |

## Prognose 2036-45

|                                    | 2036          | 2037          | 2038          | 2039          | 2040          | 2041          | 2042          | 2043          | 2044          | 2045          |
|------------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
|                                    | 11            | 12            | 13            | 14            | 15            | 16            | 17            | 18            | 19            | 20            |
| <b>WINST &amp; VERLIESREKENING</b> |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |
| <b>Huur</b>                        | 2.175         | 2.229         | 2.285         | 2.342         | 2.401         | 2.461         | 2.522         | 2.585         | 2.650         | 2.716         |
| <b>Onderhoud</b>                   | 405           | 417           | 430           | 443           | 456           | 470           | 484           | 498           | 513           | 528           |
| <b>Personeel</b>                   | 237           | 243           | 250           | 256           | 262           | 269           | 275           | 282           | 289           | 297           |
| <b>Huisvesting</b>                 | 125           | 128           | 131           | 134           | 138           | 141           | 145           | 148           | 152           | 156           |
| <b>Kantoor</b>                     | 3             | 3             | 3             | 3             | 3             | 3             | 3             | 3             | 3             | 3             |
| <b>Representatie</b>               | 14            | 15            | 15            | 16            | 16            | 16            | 17            | 17            | 18            | 18            |
| <b>Algemene kosten</b>             | 84            | 86            | 88            | 90            | 93            | 95            | 97            | 100           | 102           | 105           |
| <b>Afschrijvingen</b>              | 12            | 12            | 12            | 13            | 13            | 13            | 14            | 14            | 14            | 15            |
| <b>Totaal vaste kosten</b>         | 880           | 904           | 929           | 954           | 980           | 1.007         | 1.034         | 1.063         | 1.092         | 1.122         |
| <b>Rente</b>                       | 1.227         | 1.227         | 1.227         | 1.227         | 1.227         | 1.227         | 1.227         | 1.227         | 1.215         | 1.202         |
| <b>Resultaat voor vpb</b>          | 68            | 98            | 129           | 161           | 193           | 226           | 260           | 295           | 343           | 392           |
| <b>Onderhoudsvoorzien</b>          | -             | -             | -             | -             | -             | -             | -             | -             | -             | -             |
| <b>Belastingen</b>                 | -             | -             | -             | -             | -             | -             | -             | -             | -             | -             |
| <b>Resultaat na vpb</b>            | 68            | 98            | 129           | 161           | 193           | 226           | 260           | 295           | 343           | 392           |
| <b>Cash flow</b>                   | <b>82</b>     | <b>113</b>    | <b>144</b>    | <b>177</b>    | <b>210</b>    | <b>244</b>    | <b>278</b>    | <b>314</b>    | <b>363</b>    | <b>412</b>    |
| <b>Lening Rabo begin</b>           | 24.545        | 24.545        | 24.545        | 24.295        | 24.295        | 24.045        | 23.795        | 23.545        | 23.295        | 23.045        |
| <b>Aflossing</b>                   | -             | -             | 250           | -             | 250           | 250           | 250           | 250           | 250           | 250           |
| <b>Lening Rabo eind</b>            | <b>24.545</b> | <b>24.545</b> | <b>24.295</b> | <b>24.295</b> | <b>24.045</b> | <b>23.795</b> | <b>23.545</b> | <b>23.295</b> | <b>23.045</b> | <b>22.795</b> |
| <b>Bank saldo</b>                  | 1.058         | 1.170         | 1.065         | 1.241         | 1.201         | 1.195         | 1.223         | 1.287         | 1.400         | 1.562         |
| <b>BALANS</b>                      |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |
| <b>Onroerend goed</b>              | 49.127        | 49.127        | 49.127        | 49.127        | 49.127        | 49.127        | 49.127        | 49.127        | 49.127        | 49.127        |
| <b>Bank</b>                        | 1.058         | 1.170         | 1.065         | 1.241         | 1.201         | 1.195         | 1.223         | 1.287         | 1.400         | 1.562         |
| <b>Totaal activa</b>               | 50.185        | 50.297        | 50.192        | 50.368        | 50.328        | 50.322        | 50.350        | 50.414        | 50.527        | 50.689        |
| <b>EV</b>                          | 25.640        | 25.752        | 25.897        | 26.074        | 26.283        | 26.527        | 26.806        | 27.119        | 27.482        | 27.894        |
| <b>Lening bank</b>                 | 24.545        | 24.545        | 24.295        | 24.295        | 24.045        | 23.795        | 23.545        | 23.295        | 23.045        | 22.795        |
| <b>Totaal passiva</b>              | 50.185        | 50.297        | 50.192        | 50.368        | 50.328        | 50.322        | 50.350        | 50.414        | 50.527        | 50.689        |

## Prognose: 2046-55

|                                    | 2046          | 2047          | 2048          | 2049          | 2050          | 2051          | 2052          | 2053          | 2054          | 2055          | Totaal        |
|------------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
|                                    | 21            | 22            | 23            | 24            | 25            | 26            | 27            | 28            | 29            | 30            |               |
| <b>WINST &amp; VERLIESREKENING</b> |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |
| <b>Huur</b>                        | 2.784         | 2.854         | 2.925         | 2.998         | 3.073         | 3.150         | 3.228         | 3.309         | 3.392         | 3.477         | <b>74.588</b> |
| <b>Onderhoud</b>                   | 544           | 561           | 577           | 595           | 613           | 631           | 650           | 669           | 690           | 710           | <b>13.126</b> |
| <b>Personeel</b>                   | 304           | 312           | 319           | 327           | 336           | 344           | 353           | 361           | 370           | 380           | <b>8.145</b>  |
| <b>Huisvesting</b>                 | 160           | 164           | 168           | 172           | 176           | 181           | 185           | 190           | 194           | 199           | <b>4.275</b>  |
| <b>Kantoor</b>                     | 3             | 3             | 4             | 4             | 4             | 4             | 4             | 4             | 4             | 4             | <b>90</b>     |
| <b>Representatie</b>               | 18            | 19            | 19            | 20            | 20            | 21            | 21            | 22            | 23            | 23            | <b>495</b>    |
| <b>Algemene kosten</b>             | 107           | 110           | 113           | 116           | 119           | 122           | 125           | 128           | 131           | 134           | <b>2.880</b>  |
| <b>Afschrijvingen</b>              | 15            | 15            | 16            | 16            | 17            | 17            | 18            | 18            | 18            | 19            | <b>405</b>    |
| <b>Totaal vaste kosten</b>         | 1.152         | 1.184         | 1.216         | 1.250         | 1.284         | 1.319         | 1.355         | 1.392         | 1.430         | 1.470         | <b>29.416</b> |
| <b>Rente</b>                       | 1.190         | 1.165         | 1.127         | 1.090         | 1.065         | 1.027         | 990           | 952           | 915           | 865           | <b>34.892</b> |
| <b>Resultaat voor vpb</b>          | 442           | 505           | 581           | 659           | 724           | 804           | 884           | 965           | 1.047         | 1.142         | <b>10.279</b> |
| <b>Onderhoudsvoorzien</b>          | -             | -             | -             | -             | -             | -             | -             | -             | -             | -             | -             |
| <b>Belastingen</b>                 | -             | -             | -             | -             | -             | -             | -             | -             | -             | -             | -             |
| <b>Resultaat na vpb</b>            | 442           | 505           | 581           | 659           | 724           | 804           | 884           | 965           | 1.047         | 1.142         | <b>10.279</b> |
| <b>Cash flow</b>                   | <b>463</b>    | <b>526</b>    | <b>603</b>    | <b>682</b>    | <b>748</b>    | <b>828</b>    | <b>909</b>    | <b>991</b>    | <b>1.073</b>  | <b>1.170</b>  | <b>10.804</b> |
| <b>Lening Rabo begin</b>           | 22.795        | 21.795        | 21.045        | 20.545        | 19.795        | 19.045        | 18.295        | 17.545        | 16.545        | 15.545        |               |
| <b>Aflossing</b>                   | 1.000         | 750           | 500           | 750           | 750           | 750           | 750           | 1.000         | 1.000         | 1.000         | <b>10.000</b> |
| <b>Lening Rabo eind</b>            | <b>21.795</b> | <b>21.045</b> | <b>20.545</b> | <b>19.795</b> | <b>19.045</b> | <b>18.295</b> | <b>17.545</b> | <b>16.545</b> | <b>15.545</b> | <b>14.545</b> |               |
| <b>Bank saldo</b>                  | 1.024         | 801           | 904           | 836           | 834           | 912           | 1.070         | 1.061         | 1.134         | 1.304         |               |
| <b>BALANS</b>                      |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |
| <b>Onroerend goed</b>              | 49.127        | 49.127        | 49.127        | 49.127        | 49.127        | 49.127        | 49.127        | 49.127        | 49.127        | 49.127        |               |
| <b>Bank</b>                        | 1.024         | 801           | 904           | 836           | 834           | 912           | 1.070         | 1.061         | 1.134         | 1.304         |               |
| <b>Totaal activa</b>               | 50.151        | 49.928        | 50.031        | 49.963        | 49.961        | 50.039        | 50.197        | 50.188        | 50.261        | 50.431        |               |
| <b>EV</b>                          | 28.357        | 28.883        | 29.486        | 30.168        | 30.916        | 31.744        | 32.653        | 33.643        | 34.717        | 35.887        |               |
| <b>Lening bank</b>                 | 21.795        | 21.045        | 20.545        | 19.795        | 19.045        | 18.295        | 17.545        | 16.545        | 15.545        | 14.545        |               |
| <b>Totaal passiva</b>              | 50.151        | 49.928        | 50.031        | 49.963        | 49.961        | 50.039        | 50.197        | 50.188        | 50.261        | 50.431        |               |

## Prognose: 2056-65

|                                | 2056   | 2057   | 2058   | 2059   | 2060  | 2061  | 2062  | 2063  | 2064  | 2065  | Totaal  |
|--------------------------------|--------|--------|--------|--------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|---------|
|                                | 31     | 32     | 33     | 34     | 35    | 36    | 37    | 38    | 39    | 40    |         |
| <b>WINST &amp; VERLIESREKE</b> |        |        |        |        |       |       |       |       |       |       |         |
| Huur                           | 3.564  | 3.653  | 3.744  | 3.838  | 3.934 | 4.032 | 4.133 | 4.236 | 4.342 | 4.450 | 114.513 |
| Onderhoud                      | 732    | 753    | 776    | 799    | 823   | 848   | 873   | 900   | 927   | 954   | 21.512  |
| Personeel                      | 389    | 399    | 409    | 419    | 430   | 440   | 451   | 463   | 474   | 486   | 12.505  |
| Huisvesting                    | 204    | 209    | 215    | 220    | 225   | 231   | 237   | 243   | 249   | 255   | 6.563   |
| Kantoor                        | 4      | 4      | 5      | 5      | 5     | 5     | 5     | 5     | 5     | 5     | 138     |
| Representatie                  | 24     | 24     | 25     | 25     | 26    | 27    | 27    | 28    | 29    | 30    | 760     |
| Algemene kosten                | 138    | 141    | 145    | 148    | 152   | 156   | 160   | 164   | 168   | 172   | 4.422   |
| Afschrijvingen                 | 19     | 20     | 20     | 21     | 21    | 22    | 22    | 23    | 24    | 24    | 622     |
| Totaal vaste kosten            | 1.510  | 1.551  | 1.594  | 1.638  | 1.682 | 1.729 | 1.776 | 1.825 | 1.875 | 1.926 | 46.522  |
| Rente                          | 815    | 727    | 677    | 590    | 502   | 415   | 327   | 202   | 77    | -2    | 39.223  |
| Resultaat voor vpb             | 1.239  | 1.374  | 1.473  | 1.610  | 1.749 | 1.889 | 2.029 | 2.209 | 2.390 | 2.526 | 28.768  |
| Onderhoudsvoorzien             | -      | -      | -      | -      | -     | -     | -     | -     | -     | 2.526 | -       |
| Belastingen                    | -      | -      | -      | -      | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -       |
| Resultaat na vpb               | 1.239  | 1.374  | 1.473  | 1.610  | 1.749 | 1.889 | 2.029 | 2.209 | 2.390 | 2.526 | 28.768  |
| Cash flow                      | 1.267  | 1.403  | 1.503  | 1.641  | 1.780 | 1.921 | 2.062 | 2.243 | 2.424 | 2.562 | 29.611  |
| Lening Rabo begin              | 14.545 | 13.045 | 12.045 | 10.295 | 8.545 | 6.795 | 5.045 | 3.295 | 795   | -     | -       |
| Aflossing                      | 1.500  | 1.000  | 1.750  | 1.750  | 1.750 | 1.750 | 1.750 | 2.500 | 795   | -     | 24.545  |
| Lening Rabo eind               | 13.045 | 12.045 | 10.295 | 8.545  | 6.795 | 5.045 | 3.295 | 795   | -     | -     | -       |
| Bank saldo                     | 1.072  | 1.475  | 1.228  | 1.118  | 1.149 | 1.320 | 1.632 | 1.375 | 3.005 | 5.566 | -       |

### BALANS

|                |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |   |
|----------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|---|
| Onroerend goed | 49.127 | 49.127 | 49.127 | 49.127 | 49.127 | 49.127 | 49.127 | 49.127 | 49.127 | 49.127 | - |
| Bank           | 1.072  | 1.475  | 1.228  | 1.118  | 1.149  | 1.320  | 1.632  | 1.375  | 3.005  | 5.566  | - |
| Totaal activa  | 50.199 | 50.602 | 50.355 | 50.245 | 50.276 | 50.447 | 50.759 | 50.502 | 52.132 | 54.693 | - |
| EV             | 37.154 | 38.557 | 40.060 | 41.701 | 43.481 | 45.402 | 47.464 | 49.707 | 52.132 | 54.693 | - |
| Lening bank    | 13.045 | 12.045 | 10.295 | 8.545  | 6.795  | 5.045  | 3.295  | 795    | -      | -      | - |
| Totaal passiva | 50.199 | 50.602 | 50.355 | 50.245 | 50.276 | 50.447 | 50.759 | 50.502 | 52.132 | 54.693 | - |

## Prognose: 2066-75

|                                | 2066  | 2067  | 2068  | 2069  | 2070  | 2071  | 2072  | 2073  | 2074  | 2075  | TOTAAL  |
|--------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|---------|
|                                | 41    | 42    | 43    | 44    | 45    | 46    | 47    | 48    | 49    | 50    |         |
| <b>WINST &amp; VERLIESREKE</b> |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |         |
| Huur                           | 4.562 | 4.676 | 4.793 | 4.913 | 5.035 | 5.161 | 5.290 | 5.422 | 5.558 | 5.697 | 165.620 |
| Onderhoud                      | 3.509 | 3.595 | 3.716 | 3.746 | 3.872 | 3.969 | 4.068 | 4.170 | 4.274 | 4.382 | 63.984  |
| Personeel                      | 498   | 511   | 523   | 536   | 550   | 564   | 578   | 592   | 607   | 622   | 18.086  |
| Huisvesting                    | 261   | 268   | 275   | 282   | 289   | 296   | 303   | 311   | 319   | 327   | 9.493   |
| Kantoor                        | 6     | 6     | 6     | 6     | 6     | 6     | 6     | 7     | 7     | 7     | 200     |
| Representatie                  | 30    | 31    | 32    | 33    | 33    | 34    | 35    | 36    | 37    | 38    | 1.099   |
| Algemene kosten                | 176   | 181   | 185   | 190   | 194   | 199   | 204   | 209   | 215   | 220   | 6.395   |
| Afschrijvingen                 | 25    | 25    | 26    | 27    | 27    | 28    | 29    | 29    | 30    | 31    | 899     |
| Totaal vaste kosten            | 1.979 | 2.034 | 2.121 | 2.147 | 2.206 | 2.267 | 2.329 | 2.393 | 2.459 | 2.527 | 100.155 |
| Rente                          | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | 39.223  |
| Resultaat voor vpb             | 2.582 | 2.642 | 2.672 | 2.765 | 2.829 | 2.894 | 2.961 | 3.029 | 3.099 | 3.170 | 57.412  |
| Onderhoudsvoorzien             | 2.582 | 2.642 | 2.672 | 2.765 | 2.829 | 2.894 | 2.961 | 3.029 | 3.099 | 3.170 |         |
| Belastingen                    | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -       |
| Resultaat na vpb               | 2.582 | 2.642 | 2.672 | 2.765 | 2.829 | 2.894 | 2.961 | 3.029 | 3.099 | 3.170 | 57.412  |
| Cash flow                      | 2.619 | 2.679 | 2.710 | 2.804 | 2.869 | 2.935 | 3.003 | 3.072 | 3.143 | 3.215 | 58.660  |
| Lening Rabo begin              | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     |         |
| Aflossing                      | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | 24.545  |
| Lening Rabo eind               | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     |         |
| Bank saldo                     | 5.659 | 5.756 | 5.824 | 5.956 | 6.060 | 6.166 | 6.275 | 6.386 | 6.499 | 6.615 | 9.785   |

### BALANS

|                |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |  |
|----------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--|
| Onroerend goed | 49.127 | 49.127 | 49.127 | 49.127 | 49.127 | 49.127 | 49.127 | 49.127 | 49.127 | 49.127 |  |
| Bank           | 5.659  | 5.756  | 5.824  | 5.956  | 6.060  | 6.166  | 6.275  | 6.386  | 6.499  | 6.615  |  |
| Totaal activa  | 54.786 | 54.883 | 54.951 | 55.083 | 55.187 | 55.293 | 55.402 | 55.513 | 55.626 | 55.742 |  |
| EV             | 54.786 | 54.883 | 54.951 | 55.083 | 55.187 | 55.293 | 55.402 | 55.513 | 55.626 | 55.742 |  |
| Lening bank    | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      |  |
| Totaal passiva | 54.786 | 54.883 | 54.951 | 55.083 | 55.187 | 55.293 | 55.402 | 55.513 | 55.626 | 55.742 |  |

## Bijlage: Alternatieve scenario's

We hebben gekeken naar de haalbaarheid van niet één optie maar verschillende alternatieven. Die hebben alle hun eigen voorwaarden, voordelen en nadelen en risico's. We hebben die op hoofdlijnen in beeld gebracht, serieus naar gekeken en bediscussieerd, navraag over gedaan bij relevante bronnen en partijen. Dat zijn vooral de volgende:

### Scenario 0: Status quo behouden

- Toelichting: Stichting Harmonisch Wonen (SHW) blijft in huidige opzet bestaan als woningcorporatie binnen het corporatiebestel en maakt de nodige aanpassingen (gevelproject? personele bezetting?) om te kunnen voortbestaan. Dit wordt door bestuur en commissarissen zelf niet realistisch gezien vanwege de te grote kwetsbaarheid van de organisatie, gegeven de grote regeldruk.
- Voordelen
  - Fijn: niets hoeft te veranderen?
- Nadelen
  - Klein en kwetsbaar: te weinig kennis, weinig buffer, grote afhankelijkheden
  - Risico's voortdurend aanwezig: omgaan met tegenvallers (zoals bijvoorbeeld het gevelproject)
  - Afgelopen jaren regelmatig onderwerp van zorg
  - Speelveld steeds complexer: vnl. wet- en regelgeving, druk op groei
  - Tijdelijke directeur-bestuurder
- Breekpunten
  - Bestuur en Commissarissen zijn wel 'klaar'?
  - Aw gaat er voorliggen?

### Scenario 1: Fusie + beheercoöperatie Sidhadorp

- Toelichting: **Fusie** met een andere/grotere woningcorporatie: het inbrengen van de waarde van het dorp (WOZ 2025 vastgesteld op € 49 mio) in combinatie met het al dan niet oprichten van een beheercoöperatie met individuele of collectieve huurcontracten met de fusiegroep;
- Voorwaarden:
  - Bereidheid van een andere (financieel gezonde) woningcorporatie om SHW te adopteren (maar wie zou dit niet willen: SHW is rijk en gezond?);
  - Bereidheid van het dorp om te verenigen in een beheercoöperatie en de inzet en kwaliteit van een bewonersbestuur om taken en verantwoordelijkheden op zich te nemen;

- Bereidheid van de fusie/overnamepartner om harde garanties af te geven t.a.v. identiteit—en de kwaliteit van het SHW-bestuur om dit af te dwingen;
- Bereidheid van de gemeente om met name het toelatingsbeleid onbeperkt te laten voortduren;
- Goedkeuring van Aw (maar dit zal niet een probleem zijn: er zijn zó veel fusies al geweest);
- Voordelen:
  - Lost de kwetsbaarheid op van de huidige organisatie;
  - Geeft continuïteit aan het huurdersbelang ‘zonder zorgen’ van de huurders zelf;
  - Weinig eigen verantwoordelijkheid en bijbehorend ‘gedoe’;
- Nadelen
  - Maakt behoud van identiteit onzeker zoals het bij heel veel fusies (vroeg of laat) gaat bij onvoorziene omstandigheden (zoals financiële tegenvallers; druk van nieuwe wet- en regelgeving op Rijks- of gemeenteniveau; vervolgfusie)
  - Draagt niet extra bij aan het versterken van de lokale community;
- Mogelijke breekpunten
  - Is behoud van TM-identiteit wel te borgen?
  - Weerstand vanuit het dorp

## Scenario 2: Vastgoed-wooncoöperatie binnen de Experimentregeling

- Toelichting: **Vastgoed-wooncoöperatie** koopt het dorp in geheel binnen de Experimentregeling (‘korting’ tot 50% op de marktaandeel vrij van huur of gebruik dan wel (verlaagde?) WOZ) die 1 juli afloopt, de koopsom (incl. overdrachtsbelasting) volledig bancair te financieren, voor blijvende sociale verhuren aan de huidige huurders/bewoners/leden;
- Voorwaarden:
  - Sterke binding van de huurders van de betreffende woongelegenheden met het collectief (*lijkt in het geval van het Sidhadorp sterk!*);
  - Medewerking van de woningcorporatie: instemming met verkoop tegen gunstige/haalbare condities (*deze bereidheid lijkt aanwezig*);
  - Grote betrokkenheid en steun van andere organisaties in het dorp (*lijkt aanwezig*);
  - Bereidheid van een bank of andere financiële instelling om te willen financieren (*de Rabobank geeft aan dit te willen*);
  - Medewerking van de gemeente: geen ongewenste ‘eisen’ (*moeten we nog horen*);
  - Goedkeuring van de Aw (*die hier vooralsnog positief in staat*);
  - Het daadwerkelijk bestendig kunnen runnen van een wooncoöperatie met alles wat daar bij komt kijken: besturing, toezicht, onderhoud, financiën,

huurderscontact, wet- en regelgeving enz. *(dit zal in de praktijk ook moeten blijken)*;

- Voordelen:
  - Maakt de realisatie van de vastgoed-Wooncoöperatie mogelijk met grote voordelen, waaronder:
    - Maximaal eigen ruimte om de identiteit te bewaren;
    - Onderhoud in eigen beheer met eigen betrokkenheid bij de ontwikkeling en implementatie van (kostenbesparende) oplossingen;
    - Zelfbeschikking t.a.v. de regels voor bewoning aan de poort en bij verhuizingen;
    - Sterke(re) beleving van eigenaarschap en daarmee goed huisvaderschap;
    - Sterke prikkels voor een krachtige, coherente community-onwikkeling;
  - Tot 1 juli is er de aantrekkelijke Experimentregeling om tegen 50% te kunnen uitkopen;
- Nadelen:
  - Forse hypotheek met jaarlijks € 1+ mio rentelasten (wordt minder door aflossing) die de eerste 10-20 jaar relevant drukt op de ruimte die er is voor groot onderhoud maar vooral voor aflossing, hoewel dit laatste voor de Rabo niet verplicht is.
  - Onzekerheid (in de beginjaren) door een beperkte buffer voor tegenslagen *(NB: optie is er om werkkapitaal initieel bij te lenen)*
  - Betaling aan SHW (€ 20-25 mio?) verdwijnt in de ‘grote pot’ van het corporatiebestel—tenzij we daar samen een mooie bestemming aan weten te geven, bijvoorbeeld middels de realisatie van seniorenwoningen met de wooncoöperatie als beheercoöperatie;
- Overige overwegingen:
  - Het Sidhadorp/ Stichting Harmonisch Wonen heeft een historie en track record van 40 jaar: bewoners kennen elkaar en hun huizen—hier komen geen ‘lijken uit de kast’. (NB: gevelproject?)
- Mogelijke breekpunten
  - Financiering: je hebt per definitie te maken met mensen met een smalle beurs—ga je moeten inleggen?
  - Te lange doorlooptijd bij de bank (o.a. taxatie) en/of bij de AW;

## **Scenario 2b: Vastgoed-wooncoöperatie buiten Experimentregeling**

- Toelichting: **Vastgoed-wooncoöperatie** die het dorp in geheel koopt van de woningcorporatie SHW in verhuurde staat; de koopsom (incl. overdrachtsbelasting) bancair laat financieren; en blijft verhuren aan de huidige huurders/bewoners;
- Voorwaarden:



- Idem als ‘binnen experimentregeling’ maar minder voorwaarden dan die gelden binnen de Woningwet en de BTIV;
- Financierbaarheid moet nog steeds kunnen — hangt af van de taxatie;
- Voordelen:
  - Idem als ‘binnen experimentregeling’;
  - Kopen tegen marktwaarde in verhuurde staat scheelt 30-40% t.o.v. vrij van huur of gebruik—zoals zal moeten blijken uit de taxatie;
  - T.o.v. koop binnen experimentregeling: geen gedoe met latere nabetalingen meer;
- Nadelen:
  - Idem als ‘binnen experimentregeling’;
  - Rentelasten zullen bij een hogere koopsom nog weer hoger zijn;
- Mogelijke breekpunten
  - Eigen financiële inleg gaat nodig zijn: je hebt per definitie te maken met mensen met een smalle beurs—ruimte voor eventuele eigen inbreng of voor vrijwillige huurverhoging is beperkt;

### **Scenario 3: Als Stichting uit het bestel stappen**

- Toelichting: Als stichting uitstappen uit het corporatiestelsel. De meest eenvoudige variant en de goedkoopste optie. Geen extreme regeldruk meer met alle (politieke en andere) onzekerheden die daarbij horen vanuit een stelsel dat niet op de schaal van het Sidhadorp is ontworpen en steeds extremer wordt.
- Voordelen:
  - Hoeft niet meer eerst af te rekenen en allemaal moeilijke processen te doorlopen;
  - Einde aan heel veel administratieve rompslomp en afleiding van het doel: zorgen voor goed onderhouden huizen voor mensen die TM beoefenen;
- Nadelen:
  - Geen toegang meer tot goedkope leningen voor uitbreiding (maar wil je wel groeien?) of onderhoud (dat is wel een dingetje...);
  - Je moet het daarna alles zelf doen (zoals nu ook al, maar zonder de WSW-borging voor als het mis gaat);
- Mogelijke breekpunten:
  - Uittreden: “dan moet je afrekenen tegen marktwaarde en gaat de waarde naar andere toegelaten instellingen in de regio” – is dat wel zo?
  - Artikel 20 van de Woningwet staat uittreding niet toe of moet gevolgd worden door ontbinding.

Artikel 20 uit de Woningwet gaat over uittreding uit het corporatiebestel. Er staat weliswaar: “4. De toelating eindigt: a. door inwerkingtreding van een besluit tot intrekking daarvan” en er zijn nog subs b c en d die allemaal gaan over ontbinding,

maar wat mogelijke andere redenen kunnen zijn waarom volgens sub a vrijwillige uittreding niet gefaciliteerd wordt door de wet, wordt uit de wet niet duidelijk. Lastigheid is in ieder geval de bepaling in lid 2: “Nadat een besluit tot intrekking van de toelating onherroepelijk is geworden, wordt de toegelaten instelling op verzoek van Onze Minister ontbonden”. In de zaak van De Veste argumenteerde de Raad van State in 2010 dat de Woningwet in een gesloten stelsel van intrekkinggronden voorziet, wat betekent dat de toelating alleen kan worden ingetrokken op de in de wet genoemde gronden. Een verzoek tot vrijwillige intrekking van de toelating door de corporatie zelf is niet als intrekkinggrond opgenomen. Dit impliceert dat een woningcorporatie niet zelfstandig kan besluiten uit het stelsel te treden zonder ontbinding. Uittreding is dichtgetimmerd. Het beëindigen van de toelating als woningcorporatie zonder ontbinding van de organisatie is wettelijk niet mogelijk. Zoals in *Hotel California*: “You can check out any time you like but you can never leave”.

Bovendien heeft de wetgever expliciet bepaald dat vrijwillige uittreding zonder ontbinding niet is toegestaan. In een beleidsdocument (Officiële bekendmakingen) is gesteld: "Er zal geen mogelijkheid worden geboden tot vrijwillige uittreding uit het stelsel zonder ontbinding van de corporatie." En: “Uittreding van corporaties uit het stelsel is slechts mogelijk als de corporatie naar het oordeel van het Rijk ernstige schade toebrengt aan de volkshuisvesting. De corporatie wordt dan ontbonden. Er zal geen mogelijkheid worden geboden tot vrijwillige uittreding uit het stelsel zonder ontbinding van de corporatie.”

#### **Scenario 4: Omvorming tot landelijke spirituele woningcorporatie**

- Gedachte: Hoe zijn de andere TM-initiatieven (Vlodrop; zijn er nog andere ook?) gefinancierd? SHW heeft nu een regionale toelating. Je zou in theorie kunnen omvormen naar een landelijke toelating: nationaal voor TM-communities of, vermoedelijk nodig om voldoende schaal te krijgen om als woningcorporatie te kunnen overleven (>1000 woongelegenheden), ‘spirituele en ecologische woongemeenschappen’. Denk dat dat als ‘fusie’ veel minder bedreigend zou zijn en dan hoeft je niet eerst af te rekenen en kun je die € 49 mio (WOZ-waarde) als springplank gebruiken.
- Toelichting: De Woningwet voorziet in de mogelijkheid voor woningcorporaties om een landelijke toelating te verkrijgen, waarmee zij in het hele land actief kunnen zijn. Je zult in elke gemeente waar je actief wilt zijn verdere afstemming moeten hebben, o.a. over het maken van prestatieafspraken om te voldoen aan de lokale volkshuisvestelijke behoeften.
- Voordelen:
  - Hoeft niet meer eerst af te rekenen en kunt de € 49 mio gebruiken als springplank voor
  - Door fusies organisch groeien en kosten spreiden over meer woningen

- Een oplossing voor veel initiatieven die allemaal tegen dezelfde (financiële) grenzen aanlopen
- Veel begrip en zorg voor behoud van lokale identiteit
- Nadelen:
  - Allemaal kleine clubjes met onzekere toekomst en ondergeschikt financieel bewustzijn?
  - Veel groepen met een sterke eigen overtuiging: valt het te organiseren?
  - Spreiding over het land: besturing en administratie is moeilijk
  - Hoe krijg je voldoende schaal?
  - Overlap met sociale huur: voldoende onder de huurtoeslaggrens?
- Mogelijke breekpunten:
  - Mag het van de Aw? Op zich...
  - Wil SHW dit? Nee! Verhoogt de kwetsbaarheid ipv dat het vermindert/wegneemt.

# Bijlage: Risicobeheerplan

## Inleiding

Dit risicobeheerplan is opgesteld om de belangrijkste risico's te identificeren, te beoordelen en te beheersen waarmee Wooncoöperatie Sidhadorp wordt geconfronteerd bij het realiseren van haar maatschappelijke doelstellingen en het waarborgen van de continuïteit van de organisatie binnen de nieuwe structuur na overname van Stichting Harmonisch Wonen (SHW). Het plan is gericht op het beschermen van toekomstige kasstromen, het respecteren van de positie en reputatie als lokale volkshuisvester en het voldoen aan de geldende wet- en regelgeving. Het risicoprofiel van Wooncoöperatie Sidhadorp wordt als "defensief" beschouwd: risico's worden weloverwogen genomen tot een acceptabel niveau om de doelstellingen te bereiken. Bij dit plan is ook aansluiting gezocht bij de (verwachte) vereisten van de financier, Rabobank.

## 1. Identificatie van risico's

### Financiële risico's:

- **Renterisico:** De coöperatie neemt bij overname van het dorp een langlopende lening op. Hoewel de rente momenteel nog steeds enigszins laag is, blijft het risico bestaan dat toekomstige herfinanciering duurder wordt, vooral bij noodzakelijke extra investeringen of onderhoud. Het zal nog geruime tijd duren voordat we voldoende hebben afgelost om dit risico te reduceren.
- **Toename van heffingen/toezicht/eisen:** De wooncoöperatie krijgt te maken met toezicht (gemeente, SHW-fusiepartner?), fiscale verplichtingen, verhuurderseisen en mogelijk toenemende administratieve lasten. Voor een kleine organisatie kan dit onevenredig zwaar drukken op de exploitatie.
- **Onrendabele investeringen:** De ruimte om investeringen te doen die niet direct terugverdiend worden via huurinkomsten (zoals verduurzaming of sociaal beheer) is beperkt tot ongeveer € 0,5 miljoen.
- **Waardevermindering:** De waarde van het bezit is gevoelig voor beleidswijzigingen, onderhoudsachterstanden en marktontwikkelingen. Dit is belangrijk voor de balanspositie en eventuele toekomstige financiering.
- **Solvabiliteit:** Hoewel de financiële uitgangspositie gezond is, moeten investeringen in renovatie scherp getoetst worden aan de vermogenspositie.
- **Realiseerbaarheid van nieuwbouw:** Er is (al lang) een wens om circa 25 extra woningen te realiseren. De kans doet zich nu voor de fusiepartner die de SHW-koopsom zal ontvangen hiervoor te committeren. Het risico is dat deze partij niet akkoord zal willen gaan met de door de Wooncoöperatie gewenste uitbreidingsplannen, daar een eigen draai aan geeft, of dat de constructie met een beheercoöperatie (lieft met latere koopoptie?) zal worden geweigerd.

### Operationele risico's:

- **Organisatie-ontwikkeling:** Hoewel het dorp 40 jaar historie heeft, is de Wooncoöperatie een nieuwe, bewonersgeleide organisatie. Weliswaar kunnen we profiteren van de expertise die SHW met zich meedraagt, maar zij is de afgelopen jaren dusdanig 'uitgekleed' dat heel veel expertise al verloren is gegaan. De eerste jaren is het van het grootste belang dat een hecht team wordt gesmeed, o.a. met nieuw te werven personeel en dat inbreng/ warme overdracht vanuit SHW plaatsvindt.
- **Kostenbeheersing:** Door de kleinschaligheid van de Wooncoöperatie zijn schaalvoordelen beperkt en kunnen bedrijfskosten relatief hoog zijn. Zonder scherpe sturing dreigen de lasten uit de pas te lopen met de inkomsten.
- **Onderhoud uitbesteding vs eigen beheer:** Zo lang het onderhoud nog grotendeels wordt uitbesteed, is het risico dat er onvoldoende grip is op de kosten, kwaliteit en klanttevredenheid. Zeker na de kritiek op eerdere onderhoudsprojecten is dit een belangrijk aandachtspunt. Het streven is om onderhoud veel meer in eigen beheer te nemen, gebruik makend van lokaal personeel in en om de gemeente Lelystad, mogelijk zelfs vanuit het dorp zoals vroeger.
- **Integriteit en governance:** Binnen een gemeenschap als het Sidhadorp zijn sociale verbanden sterk. Huurders kunnen ook personeelsleden zijn of betrokken worden bij de besluitvorming en uitvoering van projecten. Er moet worden gewaakt voor belangenverstrengeling of onduidelijke scheiding tussen bestuur, toezicht en huurdersvertegenwoordiging.
- **Controlfunctie:** Met beperkte personele capaciteit en externe ondersteuning kan het borgen van een onafhankelijke toetsing (controlfunctie) kwetsbaar zijn.
- **Renovatie-expertise:** Eerdere ervaringen (zoals het gevelproject) tonen aan dat technische kennis en regievoering bij renovaties soms ontbraken. Voor grootschalige ingrepen is nu regie en deskundigheid cruciaal.
- **Calamiteiten en bouwschade:** Er is altijd een risico op brand, stormschade of andere verstoringen. Zonder noodplan en coördinatie kan dat ontwrichtend werken. Goede verzekeringen zijn in ieder geval geboden.
- **Gevelvervanging/Chroom VI:** De aanpak van het gevelhoutproject is omstreden en duur. Onnodige maatregelen bij verwijdering van mogelijk met Chroom VI behandeld hout kunnen kosten opdrijven zonder bewezen meerwaarde. Kunnen we het contract herzien of staken en een nieuw plan maken waarbij de isolatie weer insteek nummers één wordt?

### Strategische risico's:

- **Krimp TM-doelgroep:** De gemeenschap is oorspronkelijk ontstaan vanuit de TM-beweging. Deze doelgroep vergrijst. Niet alle huidige bewoners zijn nog evenzeer verbonden aan de oorspronkelijke TW-doelstelling. Bij onvoldoende instroom van jongere generaties (bij grote voorkeur enthousiaste TM-beoefenaars bovendien met

relevante financiële, bouwkundige en communicatieve expertise en bestuurlijke en organisatorische affiniteit) neemt het draagvlak af.

- **Identiteitsverlies:** We doen dit alles m.o.o. behoud van identiteit. De overgang naar een bredere wooncoöperatie moet zorgvuldig gebeuren om te voorkomen dat de unieke identiteit van het Sidhadorp verwatert. Dit kan ook de aantrekkingskracht en cohesie ondermijnen, terwijl juist de brede betrokkenheid van de gemeenschap van belang is voor het welslagen van dit initiatief—ook na de realisatie van de aankoop.
- **Woningnood:** De druk om betaalbare woonruimte toe te voegen is hoog, maar onze (m.n. financiële) ruimte (maar toch ook de bouwkundige expertise) voor het realiseren van nieuwbouw binnen het beschermde karakter van het dorp is complex en tijdrovend. Is het mogelijk om nieuwe (samen)woon- en doorstroom-vormen te creëren die de grootte van de huizen optimaal kan benutten?
- **Wet- en regelgeving:** Veranderingen in fiscale regels of woningwetgeving kunnen gevolgen hebben voor de financiële ruimte of het eigendomsmodel van de Wooncoöperatie. We menen, bijvoorbeeld, dat de vennootschapsbelasting niet voor ons van toepassing zal zijn, maar blijkt dit inderdaad zo?
- **Reputatie:** De wooncoöperatie moet haar rol als beheerder nog verdienen. Onvrede over onderhoud of communicatie kan snel leiden tot reputatieschade, binnen en buiten de gemeenschap. Bovendien zal naar verwachting niet 100% van de bewoners vanuit enthousiasme meegaan in de Wooncoöperatie. Slagen we erin met elkaar te herbinden?
- **Community:** De onderlinge betrokkenheid is groot, maar ook kwetsbaar. Spiritualiteit leidt niet automatisch tot succesvolle sociale interacties als basis voor bedrijfsmatige efficiëntie. Overlast, conflicten of onbalans in de samenstelling kunnen de leefomgeving onder druk zetten. Zijn we in staat onze community-ontwikkeling samen een nieuw impuls te geven?
- **Zelfstandigheid:** Het voornemen om zelfstandig te blijven vereist een breed gedragen inzet. Zonder goede mensen of partners kan dit op termijn onhoudbaar blijken. Eén ding weten we zeker: als we het nu niet proberen, is onze kans voorbij. De ervaring die we sinds januari hebben opgedaan, toont dat we samen slagvaardig kunnen zijn.

### Compliance risico's:

- **Naleving wet- en regelgeving:** Hoewel de Wooncoöperatie buiten de Woningwet zal vallen, gelden andere wet- en regelgeving (zoals AVG, fiscale regels, huurrecht). In een kleine organisatie die ook gebruik maakt van vrijwilligers kunnen hiaten ontstaan.
- **Pensioenverplichtingen:** Eventuele verplichtingen richting SPW of personeel moeten tijdig worden herkend en ingedekt. Kleine organisaties zijn hier vaak minder op voorbereid.

## 2. Beoordeling van risico's

De inschatting van risico's gebeurt op basis van twee dimensies: de waarschijnlijkheid van optreden en de potentiële impact op de organisatie. Daarbij hanteren we de volgende kwalificaties:

### Hoog risico / hoge prioriteit:

- **Krimp TM-doelgroep:** De instroom van jonge TM-beoefenaars blijft achter. Zonder beleidsmatige verruiming van het toelatingsbeleid (bijv. toelating van TM-beoefenaars boven de huurtoeslaggrens) en inspanningen voor community-ontwikkeling kan leegloop en leegstand ontstaan en verlies aan identiteit, met ook economische gevolgen.
- **Werving van adequaat personeel.** Op dit moment zijn er enkele beoogde kandidaten voor de cruciale posten van financieel management en bouwkunde/onderhoud. Lukt het om in korte tijd een (grotendeels nieuw), sterk team neer te zetten?
- **Gevelproblematiek:** De lopende gevelvervanging is wat ons betreft technisch slechts ten dele gerechtvaardigd en qua hoogte van de kosten moeilijk te verantwoorden. Bovendien niet gekoppeld aan isolatie, waar het allemaal om te doen was. Zonder heroverweging dreigt een dure operatie die onvoldoende bijdraagt aan de 2050-doelstellingen. Lukt dat?
- **Kostenbeheersing:** Door de schaalgrootte en beperkte staf zijn reguliere kosten hoger per woning. Zonder actieve beheersing neemt dit een onevenredig deel van het exploitatiebudget in.

### Middelhoog risico / gemiddelde prioriteit:

- **Governance-integriteit:** Door nauwe sociale verbanden in het dorp kan rolverstrengeling ontstaan. Bijvoorbeeld: leden die zitting hebben in zowel huurderscommissies als de raad van toezicht. Transparantie en externe toetsing zijn noodzakelijk.
- **Renovatie-expertise:** Eerdere ervaringen tonen aan dat grote renovaties (zoals gevelvervanging) risico's met zich meebrengen qua kostenniveau, planning en besluitvorming. Zonder deskundige regie kunnen middelen verkeerd worden ingezet.
- **Onderhoudscontracten:** Bij behoud van uitbestedingsmodel (terwijl we onze eigen organisatie en netwerk van kundige personen ontwikkelen) moet de wooncoöperatie stevig sturen op resultaat, klanttevredenheid en prijstransparantie. Bij onvoldoende aansturing loopt de bewonerstevredenheid en de onderhoudskwaliteit terug.
- **Realiseerbaarheid nieuwbouw:** De bouw van circa 25 nieuwe woningen vraagt aanzienlijke investering. Als financiering niet rondkomt, blijft uitbreiding uit. Dit heeft direct effect op het kunnen huisvesten van ouderen en jongeren uit de gemeenschap, en dus op sociale doorstroming én kasstromen.

### Laag risico / reeds beheerst:

- **Renterisico:** De financiering bij overname is voorzien van een vaste rente. Verdere risico's kunnen worden uitgesloten door gespreide herfinanciering.
- **Solvabiliteit:** De financiële uitgangshouding is voldoende. Mits (renovatie) investeringsprojecten zorgvuldig worden gepland, biedt dit voldoende buffer.
- **Pensioenverplichtingen:** Er is geen eigen personeel, en SPW-verplichtingen gelden enkel als mensen in dienst komen. Monitoring volstaat voorlopig.

### 3. Beheersmaatregelen

De volgende maatregelen worden getroffen per risicocategorie:

#### Financieel:

- **Renterisico beperken** door het aangaan van langlopende leningen met vaste rentepercentages, eventueel gecombineerd met een rentecap of spreiding van looptijden. Hierdoor worden onverwachte lastenstijgingen voorkomen.
- **Financierbaarheid nieuwbouw** waarborgen via stapsgewijze besluitvorming: eerst haalbaarheidsonderzoek, daarna verwerving van grond en vergunningen, pas dan financiële comittering. Alternatieven zoals collectieve woonvormen of fasegewijze bouw worden meegenomen.
- **Beheersing van lasten en heffingen** via nauwe monitoring van regelgeving, tijdige bezwaarprocedures en mogelijk samenwerking met andere collectieve wooninitiatieven voor gezamenlijke inkoop of expertise. We zien goede mogelijkheden om een aanzienlijke kostenreductie te realiseren door een ander financieel-administratief systeem en een groter deel van de administratie weer in eigen hand te nemen. Inzet van lokaal personeel (bewoners) voor klachten, bij mutaties en voor jaarlijks onderhoud kan kostenbesparend werken.
- **Solvabiliteit behouden** door niet méér te investeren dan verantwoord op basis van kasstromen. Daarbij wordt uitgegaan van een gezond weerstandsvermogen.
- **Fiscale optimalisatie** door samenwerking met een (fiscaal) coöperatiespecialist/accountant om ruimte in de fiscale wetgeving, subsidies, investeringsaftrek optimaal te benutten.

#### Operationeel:

- **Gevelproject en onderhoud:** in plaats van een volledige vervanging op korte termijn, wordt gekeken naar temporisering en koppeling aan isolatie, om geld en impact te combineren. Een alternatief met zonnepanelen en huis/buurtaccu's is met oog op verduurzaming ook een optie. De meerjarenbegroting voorziet in een structurele verhoging van het onderhoudsbudget, rekening houdend met de veroudering van de huizen.



- **Kostenefficiëntie verbeteren** via digitalisering (huurincasso, ledenadministratie), vrijwillige inzet bewoners, het borgen van korte lijnen en het vermijden van dubbel werk. Jaarlijkse benchmarks worden geraadpleegd via Cooplink of andere netwerken.
- **Onderhoudsstrategie professionaliseren:** werken met Resultaatgericht Samenwerken (RGS), heldere prestatie-indicatoren, klanttevredenheidsmetingen en kwaliteitscontrole.
- **Integriteit borgen** door het opstellen van een gedragscode, het aanwijzen van een vertrouwenspersoon, en het hanteren van heldere procedures voor rolverdeling en belangenconflicten.
- **Deskundigheid inbrengen** bij grote investeringen door bouwkundig projectmanagement extern aan te besteden, en deze kostenplanmatig te reserveren. Een of meer externe commissarissen gedurende de beginfase kan erg ondersteunend zijn.
- **Risico op calamiteiten beperken** met een eenvoudig maar effectief draaiboek voor brand, stormschade of uitval van nutsvoorzieningen. Bewoners worden geïnformeerd via een coöperatie-app of nieuwsbrief.

#### **Strategisch:**

- **Doelgroepverbreding** op verantwoorde wijze: toelating van TM-beoefenaars boven de sociale huurgrens; doelbewuste selectie van jongere gezinnen en werkende alleenstaanden met relevante expertise en ervaring, in aanvulling op aanwijsbare belangstelling voor TM. Ook het omarmen van, en bijdrage aan het community-idee is essentieel. Dit waarborgt doorstroom en een gezonde bevolkingsopbouw.
- **Sociale cohesie behouden** door het stimuleren van gezamenlijke activiteiten, klussen of themabijeenkomsten. Betrokkenheid en gezamenlijk leren door alle leeftijden is het cement van het dorp. We willen ruimte geven aan initiatieven voor (betaalde) mantelzorg, kinderopvang, deelmobiliteit en andere vormen vooral die intergenerationele verbinding versterken.
- **Samenwerking versterken** met lokale en landelijke partners zoals de SOWCI (voor buurtbeheer), Stichting Harmonisch Leven (voor spirituele programmering) en de gemeente (voor leefbaarheid en verduurzaming). Een periodiek overleg met de diverse dorpsorganisaties is wenselijk, met verhoogde frequentie in de beginjaren.
- **Reputatie actief bouwen** via open communicatie, professioneel ogende website, regelmatige bijdragen aan Sidhadorp Nieuws, een eigen Appomgeving en heldere klachtenprocedures en publicaties die de meerwaarde van het Sidhadorp uitdragen.
- **Sturing en participatie verankeren** door bewoners actief te betrekken in plannen en via kringen en werkgroepen. Zo wordt draagvlak opgebouwd en eigenaarschap gevoed.

## **Compliance:**

- **Wet- en regelgeving naleven** door jaarlijks juridisch advies in te winnen over fiscaliteit, huurrecht en AVG. Alle bestuursleden/ interne toezichthouders volgen een korte basistraining. We werken tijdig aan de ontwikkeling van bestuurlijke capaciteitsontwikkeling om de opvolging te waarborgen.
- **Rapportage- en auditstructuur opzetten** die geschikt is voor een vereniging: helder financieel jaarverslag, kascommissie, en – bij grotere investeringen – externe toets.
- **SPW-monitoring**: zolang er nog geen eigen personeel is, blijft dit een laag risico. Zodra personeel wordt aangetrokken, dan worden verplichtingen tijdig geïnventariseerd en afgedekt.

## **4. Monitoring en review**

Wooncoöperatie Sidhadorp ontwikkelt een jaarlijks risicorapport dat wordt besproken in de Algemene Ledenvergadering en de Raad van Commissarissen. De risico-inventarisatie wordt periodiek geëvalueerd aan de hand van:

- Ontwikkelingen in de externe omgeving (zoals wetgeving, rente, woningmarkt)
- Grote investeringsbeslissingen of calamiteiten
- Inzichten uit evaluaties van bewoners, onderhoudspartijen en financiers

Minimaal eens per drie jaar wordt een externe toetsing uitgevoerd (door een accountant, coöperatiecoach en/of woningadviseur). Het risicobeheerplan maakt integraal onderdeel uit van het bestuursverslag en het financieringsmemorandum voor Rabobank en andere stakeholders.

# Bijlage: Energieplan

## **Energiecollectief "VerlichteEnergie" - Samenvatting voor huurders en woningeigenaren**

Een lokaal energie-initiatief voor Sidhadorp Lelystad waarin bewoners samen duurzame energie opwekken, delen en besparen door:

- Zonnepanelen op daken van woningen in de wijk
- Gezamenlijke energieafname via één leverancier
- Gebruik van moderne technologie voor energiedeling
- Toekomstige batterijopslag voor optimaal energiegebruik

### **Voor wie?**

- 214 huurwoningen in Sidhadorp
- Ongeveer 40 koopwoningen in dezelfde wijk
- Zowel voor woningen met als zonder bestaande zonnepanelen

### **Voordelen voor huurders (H) en woningeigenaren (W)**

- Geen eigen investering nodig (H)
- Directe besparing op energiekosten (H)
- Duurzame energie zonder zorgen (H)
- Subsidies en collectieve inkoop (W)
- Hogere woningwaarde (W)
- Deelname aan lokale energiegemeenschap (H, W)
- Toekomstige toegang tot collectieve batterijopslag (H, W)

### **Terugverdientijd en financiën**

- Gemiddelde opbrengst per woning: ca. 2.700 kWh/jaar
- Kosten installatie per woning (3,6 kWp): ongeveer € 2.430 (excl. BTW)
- 0% BTW op zonnepanelen voor particuliere woningen
- Geschatte terugverdientijd: 4-6 jaar

### **Hoe werkt het?**

- Energiecollectief "VerlichteEnergie" wordt opgericht
- Collectieve contracten voor installatie en energieafname
- Zonnepanelen worden geïnstalleerd op alle geschikte daken
- Energie wordt lokaal gedeeld en overtollige energie wordt verkocht

**Voor meer informatie :** <http://www.enlightened.services/>

## Bijlage: Intentieverklaring



### **Intentieverklaring voor een Haalbaarheidsonderzoek Wooncoöperatie Sidhadorp**

Deze intentieverklaring is opgesteld door en tussen:

**Initiatiefgroep “Wooncoöperatie Sidhadorp”**, een groep bewoners die volgens artikel 18a van de Woningwet een vastgoed-wooncoöperatie willen oprichten, gegroepeerd rondom de Rivierenlaan te Lelystad, het “Sidhadorp” (hierna ook: “Collectief” of “Wooncoöperatie”) en dat zich door een dagelijks bestuur laat vertegenwoordigen,

en

**Stichting Harmonisch Wonen**, een woningcorporatie georganiseerd en bestaande onder de wetten van Nederland, met haar hoofdvestiging te Rivierenlaan 230, 8226 LH Lelystad (hierna: de “Woningcorporatie”, “Stichting” of “SHW”) en vertegenwoordigd door haar directeur-bestuurder.

#### **Preambule**

- A. De Woningcorporatie is de eigenaar/beheerder van bepaalde woonobjecten gelegen in het Sidhadorp—een bijzondere woonomgeving met een unieke historie en identiteit.
- B. Het Collectief bestaat uit bewoners van de bovengenoemde eigendommen die de mogelijkheid willen onderzoeken om een wooncoöperatie te vormen om deze eigendommen te beheren en mogelijk te bezitten (‘vastgoed-wooncoöperatie’).
- C. Het Collectief werkt in dit onderzoek nauw samen met Harmonisch Wonen en de huurdersorganisatie Stichting Mediteren en Wonen (SMW).
- D. Initiatiefnemers realiseren zich dat het te onderzoeken scenario naast een voorstel staat tot fusie van de woningcorporatie met een grotere organisatie, als gevolg waarvan voor behoud van identiteit van het Sidhadorp wordt gevreesd.
- E. Beide partijen erkennen dat de vorming van een vastgoed-wooncoöperatie een complex proces is dat wederzijds begrip, samenwerking en due diligence vereist.
- F. Als basis voor het gezamenlijke proces verbinden beide partijen zich voor ‘harmonische principes’ waaronder tenminste: eerlijkheid, respect en ruimte, aandachtig luisteren, het zoeken naar waarheid, dienstbaarheid, wederkerigheid en volharding.
- G. Een belangrijke voorwaarde voor succes betreft de eenheid waarin de bewoners van het Sidhadorp zich achter het plan zullen scharen; de actieve bewonersparticipatie wordt gezien als een voorwaarde voor het welslagen van het plan.

- H. In het proces van onderzoek wordt de Gemeente Lelystad actief uitgenodigd om mee te denken en haar opinie te delen, hetgeen een onderdeel is van de haalbaarheid.
- I. Het initiatief tot het onderzoek wordt genomen in de wetenschap dat de “Experimentregeling verkoopregels wooncoöperaties” (Staatscourant, #32344, 7 december 2022) doorloopt tot en met 30 juni 2025 en dat voortvarendheid geboden is om daarvan gebruik te kunnen maken.
- J. Deze verklaring dient als een intentie tot het voeren van gesprekken te goeder trouw en onderzoek, en vormt geen juridisch bindende overeenkomst voor een overdracht van eigendom of beheer.

## Verklaring

### 1. Doel

- Het doel van deze intentieverklaring is om de initiële overeenstemming en inzet van beide partijen te schetsen voor een **haalbaarheidsonderzoek** van het overdragen van het beheer of eigendom van de eigendommen van SHW gelegen in het Sidhadorp naar een vastgoed-wooncoöperatie die door het Collectief zal worden gevormd.
- Dit onderzoek omvat, maar is niet beperkt tot, het beoordelen van de financiële haalbaarheid, wettelijke vereisten en operationele capaciteit van een dergelijke overdracht.
- Een belangrijk tweede aspect van het onderzoek betreft het draagvlak voor dit scenario, zowel vanuit de huurdersorganisatie SMW, maar natuurlijk vooral onder de huurders en kopers binnen het dorp.
- Indien op basis van het haalbaarheidsonderzoek en het daaruit vloeiende coöperatieplan SHW, de Wooncoöperatie, SWM en het dorp gezamenlijk besluiten tot uitvoering van dit plan, wordt een samenwerkingsovereenkomst opgesteld waarin alle afspraken met betrekking tot de vervreemding van het eigendom en toekomstig beheer, onderhoud en alle verdere wettelijke verplichtingen worden vastgelegd.

### 2. Initiële stappen

- Het Collectief zal een **coöperatieplan** opstellen, zoals vereist door de Woningwet (artikel 2 van het Btiv). Dit plan schetst onder meer de doelen, doelgroepen, financiering van de overdracht, eventuele partnerschappen en het voorgestelde beheer en onderhoud en doelstellingen van de coöperatie.
- Het Collectief laat zich voor de uitvoering van het haalbaarheidsonderzoek en het opstellen van coöperatieplan bijstaan door de adviseur en procesbegeleider van zijn keuze.
- De Woningcorporatie stelt op basis van bijgevoegde conceptbegroting fase 1 en later gezamenlijk nog te accorderen begroting fase 2 een budget beschikbaar (wettelijk bepaald ten minste €5.000) aan het Collectief om het haalbaarheidsonderzoek en de ontwikkeling van het coöperatieplan mogelijk te maken. Met inspanningsverplichting om de externe kosten laag te houden. Het Collectief zoekt zo nodig ook aanvullende financiering binnen de gelederen van de bewoners en sympathisanten van het Sidhadorp of bij externe fondsen. Het Collectief is verantwoordelijk tegenover de Woningcorporatie en de bewoners voor het gebruik van dit budget.

- De Woningcorporatie stelt de Autoriteit woningcorporaties (AW) op de hoogte van dit onderzoek, zoals wettelijk vereist. Deze melding start een periode van zes maanden gedurende de Woningcorporatie wettelijk gezien de betreffende eigendommen niet mag slopen of verkopen, tenzij er al plannen zijn.
- Beide partijen komen overeen om gedurende dit proces open en transparant te communiceren.

### 3. Juridisch kader

- Beide partijen erkennen dat de oprichting van een vastgoed-wooncoöperatie onderworpen is aan de Nederlandse Woningwet, het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (Btiv) en andere toepasselijke wet- en regelgeving.
- De Wooncoöperatie is beoogd worden gestructureerd als een rechtspersoon, waarschijnlijk **een vereniging**; de formele oprichting geschiedt gedurende de onderzoeksperiode, uiterlijk eind juni. De specifieke juridische uitwerking zal worden bepaald na verder overleg en in overeenstemming met de wet.
- De Wooncoöperatie is, bij uiteindelijk positief besluit, verantwoordelijk voor het naleven van alle wettelijke vereisten met betrekking tot woningtoewijzing, financieel beheer en onderhoud van eigendommen.

### 4. Samenwerking

- Met oog op de due diligence die het Collectief zal willen kunnen (laten) uitvoeren, stemt de Woningcorporatie ermee in het Collectief te voorzien van noodzakelijke informatie over de eigendommen, inclusief maar niet beperkt tot onderhoudsgegevens, financiële overzichten en bestaande huurovereenkomsten.
- Het Collectief stemt ermee in de Woningcorporatie te betrekken bij het planningsproces om ervoor te zorgen dat het voorgestelde coöperatieplan in overeenstemming is met de algemene doelstellingen van de Woningcorporatie en voldoet aan de wettelijke eisen.
- Beide partijen zullen samenwerken om vragen of zorgen van de AW, de Gemeente of andere relevante autoriteiten aan te pakken.
- Gedurende de onderzoeksperiode worden verschillende bijeenkomsten georganiseerd door het Collectief onder de formele gastvrijheid van de Stichting maar met de volledige vrijheid om het gesprek te voeren en te structureren zoals gewenst.

### 5. Niet-bindende aard; geschillen

- Deze intentieverklaring is niet juridisch bindend en creëert geen verplichting voor een van beide partijen om de overdracht van beheer of eigendom te voltooien.
- Elke partij kan dit onderzoek op elk moment, om welke zwaarwegende reden dan ook maar overtuigend gemotiveerd, beëindigen zonder aansprakelijkheid.
- Een juridisch bindende **samenwerkingsovereenkomst** voor de overdracht van beheer en eigendom zal onderworpen zijn aan verdere onderhandelingen en zal worden opgesteld als een afzonderlijke overeenkomst, zodra het coöperatieplan is opgesteld en goedgekeurd.

- Geschillen worden beslecht in goed onderling overleg op basis van genoemde 'harmonische principes'. Leidt dit tot conflict, dan kan elk van beide partijen zich wenden tot de burgemeester van Lelystad om zich over de situatie uit te spreken, dan wel een mediator van bijvoorbeeld Cooplink.

AR W. R. R.

## 6. Vertrouwelijkheid en transparantie

- Beide partijen komen overeen alle niet-openbare informatie die tijdens dit onderzoek wordt gedeeld vertrouwelijk te houden, tenzij openbaarmaking wettelijk vereist is.
- Een verklaring tot vertrouwelijkheid wordt getekend door alle betrokkenen van het Collectief, omvattend het bestuur, het kernteam, de klankbordgroep en eventuele andere individuen die bij het proces in relevante mate betrokken kunnen zijn.
- Over zaken waar de vertrouwelijkheid zoals hierboven is bepaald niet geboden is, wordt transparantie betracht zoveel het bestuur van de Stichting en/of van het Collectief bevorderlijk achten voor het welslagen van het proces.

## 7. Looptijd


- Deze intentieverklaring is van kracht vanaf de datum van ondertekening en blijft zes maanden van kracht. Deze periode kan in goed overleg schriftelijk worden verlengd.

### Handtekeningen

Getekend door:

Woningcorporatie: Mw. Atti Poelstra, directeur-bestuurder

Datum: 25 februari 2025



Collectief: Dhr. Rudolf Sterenberg, voorzitter

Datum: 25 februari 2025




Collectief: Mw. Antoinet en Piet Ransijn, secretaris

Datum: 25 februari 2025



Collectief: Drs. Michael Rosner MBA, penningmeester

Datum: 25 februari 2025



# Veelgestelde vragen

## **1. Wat is een wooncoöperatie eigenlijk?**

Een wooncoöperatie is een vereniging van bewoners die samen eigenaar zijn van hun woningen. De woningen blijven huurwoningen, maar het beheer en het eigendom zijn in handen van de vereniging, waarvan de bewoners de leden zijn.

## **2. Waarom doen we dit?**

Omdat onze woningcorporatie, Stichting Harmonisch Wonen, te klein en kwetsbaar is geworden. Door samen eigenaar te worden, kunnen we zelf bepalen wat er gebeurt met onze huizen én onze gemeenschap beschermen.

## **3. Verandert mijn huur?**

Nee, de huur blijft in principe gelijk. De groei volgt gewoon de inflatie/CAO-lonen – zoals je gewend was. Ook huurtoeslag blijft gewoon mogelijk. Je betaalt je huur straks alleen aan de wooncoöperatie in plaats van aan SHW.

## **4. Moet ik geld inleggen?**

Nee. De koop wordt volledig gefinancierd door de bank (Rabobank). Jij hoeft dus niets extra's te betalen. We lossen de lening af vanuit de huur. We doen daar ongeveer 40 jaar over, zoals SHW ook na (bijna) 40 jaar schuldenvrij was.

## **5. Wie is straks de baas?**

De wooncoöperatie is van de bewoners. Er komt een bestuur en toezicht, deels vanuit het dorp, deels van buiten. En er is een ledenraad en jaarlijks een ledenvergadering. Zo kunnen we allemaal meedenken.

## **6. Moet ik lid worden?**

Ja, om de huizen te kunnen kopen moeten alle huurders lid worden van de vereniging. Lid worden is gratis en verplicht je tot niets anders dan je huur te betalen en samen het gevoel van eigenaarschap te dragen.

## **7. Wat als we het niet doen?**

Dan fuseert SHW mogelijk met een grotere corporatie en wordt ons dorp onderdeel van een grotere organisatie. We hebben dan geen zeggenschap meer over het eigendom en minder zekerheid over het behoud van onze TM-identiteit. Op de korte termijn makkelijker, op de lange termijn moeilijker.

## **8. Is dit allemaal wel haalbaar?**

Ja, uit het haalbaarheidsonderzoek blijkt dat het plan financieel, juridisch en organisatorisch kan. Het vraagt wel enthousiasme en betrokkenheid van ons allemaal.



### **9. Wat is het voordeel van zelf eigenaar zijn?**

We behouden onze eigenheid, kunnen besluiten nemen die passen bij onze gemeenschap, en houden op de lange termijn de kosten laag. We investeren in onze eigen toekomst. De echte kostenvoordelen zijn pas op de lange termijn.

### **10. Wanneer wordt dit allemaal besloten?**

Op 23 april is de belangrijke bewonersbijeenkomst. Daarna volgt de oprichting van de vereniging en verdere stappen. Uiterlijk 1 juli moet alles rond zijn om gebruik te maken van de kortingsregeling. De ALV van de vereniging neemt medio juni formeel besluit.

### **11. Wat gebeurt er met Stichting Harmonisch Wonen (SHW)?**

Als we het dorp kopen, houdt SHW op te bestaan als woningcorporatie. De resterende middelen gaan volgens de wet naar een andere woningcorporatie. We hopen dat dit geld wordt ingezet voor nieuwbouw van seniorenwoningen in ons dorp.

### **12. Wat als niet iedereen mee wil doen?**

Dan kan het plan helaas niet doorgaan. De wet zegt: we mogen alleen de huizen kopen van bewoners die lid worden van de vereniging. Daarom is het zo belangrijk dat (bijna) iedereen meedoet. Misschien kunnen we een koopoptie nemen op huizen die tijdelijk bij de woningcorporatie onderbrengen waar ook de SHW-gelden heengaan.

### **13. Is er straks genoeg kennis en ervaring in huis?**

Ja. We stellen een professioneel team samen van (deels) betaalde krachten met kennis van onderhoud, financiën en huurderszaken. Ook zijn er bestuurders en toezichthouders. En we kunnen altijd expertise van buiten inhuren.

### **14. Wie beslist over nieuwe bewoners?**

De wooncoöperatie. Dat betekent: wijzelf. We blijven letten op mensen die passen bij het karakter van het dorp en de meditatieve oriëntatie. Zoals nu zal SOWCI over de TM-identiteit waken. We blijven een dorp waar iedereen zich thuis voelt.

### **15. Wat als ik zelf een huis koop of al eigenaar ben?**

De wooncoöperatie gaat over de huurhuizen. Maar ook huiseigenaren kunnen lid worden van de vereniging. Samen vormen we de gemeenschap. Iedereen wordt uitgenodigd om mee te doen.

### **16. Kunnen we ook verduurzamen of energie opwekken?**

Jazeker! Er ligt al een plan voor een energiecoöperatie met zonnepanelen en (buurt)accu's. Als we zelf eigenaar zijn, kunnen we zulke projecten sneller en goedkoper realiseren. Dit project verlaagt onze maandelijkse energiekosten.

### **17. Wat gebeurt er als er later toch iets misgaat?**

We bouwen een buffer op en maken een meerjarenplan voor onderhoud. Ook zijn we

als vereniging stabielier dan een kleine stichting. Mocht het toch tegenzitten, kunnen we altijd opnieuw naar oplossingen zoeken – maar dan beslissen we dat zélf.

### **18. Moet ik straks verplicht iets doen?**

Nee. Lid worden van de vereniging betekent niet dat je moet klussen of in een commissie moet zitten. Maar als je wel wilt meedoen: van harte welkom! Iedereen draagt op zijn eigen manier bij.

### **19. Blijft het dorp nog wel hetzelfde?**

Dat hopen we juist méér dan ooit. Door eigenaar te worden, beschermen we de identiteit, de sfeer en de samenhang. We blijven open en gastvrij, maar behouden zelf de regie.

### **20. En als we dit niet doen?**

Dan bepaalt een andere corporatie straks wat er gebeurt. Misschien blijft alles bij het oude... maar misschien ook niet. Dan hebben we weinig invloed meer. Dit is ons moment om het heft in eigen hand te nemen.

### **21. Is het niet een te grote verantwoordelijkheid voor een groep bewoners?**

Het lijkt misschien spannend, maar we staan er niet alleen voor. Er komt een professioneel team, we bouwen voort op 40 jaar ervaring en we hebben goede externe adviseurs. En we moeten de complexiteit niet groter maken dan die is: 220 huizen.

### **22. Moet ik dan ineens allemaal vergaderingen bijwonen?**

Nee hoor. Er is jaarlijks één Algemene Ledenvergadering (ALV) en een kleinere ledenraad die de rest van het jaar meedenkt. Je bent welkom om actief te worden, maar niets is verplicht. Meedoen mag, toekijken mag ook.

### **23. Wat gebeurt er als ik verhuis?**

Dan stopt je lidmaatschap automatisch. Het huis blijft eigendom van de wooncoöperatie en wordt opnieuw verhuurd volgens onze regels. Je bouwt geen eigen vermogen op, maar je laat iets waardevols achter voor de volgende bewoner.

### **24. Wat als ik het financieel krap heb?**

Dan is juist deze wooncoöperatie voordelig voor jou. Je blijft gewoon huurtoeslag ontvangen en de huren blijven sociaal. De wooncoöperatie heeft geen winstoogmerk, dus we doen niets dat de huur onnodig verhoogt. We koesteren korte lijnen en de menselijke maat.

### **25. Is het juridisch allemaal wel veilig? Wat als we spijt krijgen?**

Ja. Alles gebeurt volgens de wet. We worden begeleid door een ervaren coöperatie-adviseur, juristen en een notaris. De koop wordt pas gesloten als alles formeel klopt en goedgekeurd is. En als we na X jaar menen dat het niet het goede besluit was, kunnen we altijd verkopen aan de ontvangende woningcorporatie en beheercoöperatie worden.

[illegible]

