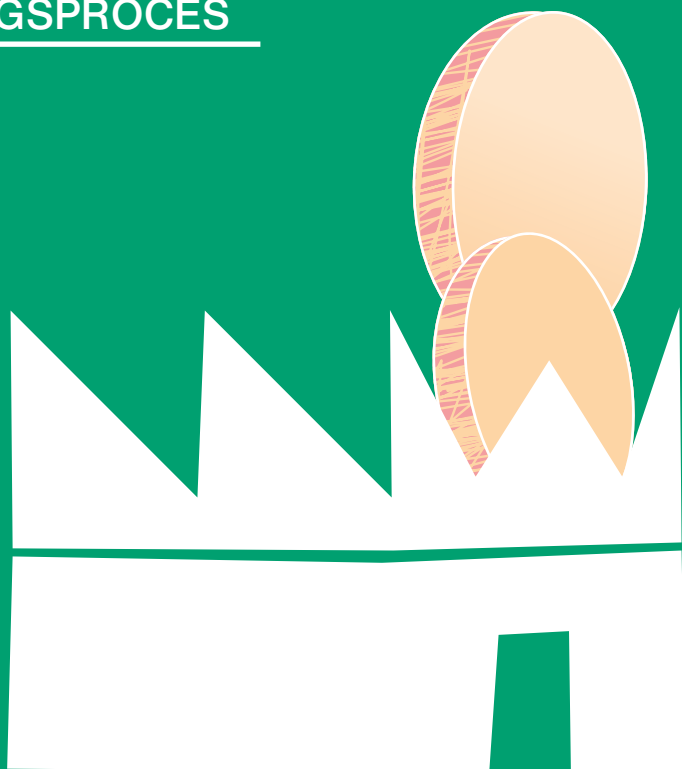


Woonvereniging financieren met de GLS Bank

FINANCIERINGSPROCES

V 1.1 08-05-26



FASE

1

**Eerste toets
en niet-bindend
aanbod**

STAP 1.1

Slaagkansen
financiering
inschatten

FASE

2

**Vorbereiden &
aanvragen
hypotheekofferte**

STAP 2.1

Aanvragen
hypotheekofferte

STAP 2.2

Verzamelen
documentatie
woonvereniging

STAP 2.3

Vrijkoop of
vergelijkbare
constructie

STAP 2.4

Finale hypotheeksom
en formele aanvraag

FASE

3

**Afsluiten van
de hypotheek**

STAP 3.1

'Due Diligence'
Juridisch onderzoek

STAP 3.2

Beoordeling en
definitief aanbod

FASE

4

**Uitbetalen van
de hypotheek**

STAP 4.1

Uitbetalen
van de
hypotheek

Introductie

Dit document¹ beschrijft het financieringsproces van de GLS BANK voor woonverenigingen met een statutaire afrekening van oud-leden. Het doel van deze procesbeschrijving is het proces zo snel en kostenefficiënt als mogelijk uit te voeren.

De coördinerende rol van woonvereniging en de indicatie van de doorlooptijd

Het proces is afhankelijk van acties rondom de afrekening van oud-leden, die buiten de scope van de GLS BANK vallen.

De algehele coördinatie hiervan wordt door de woonvereniging georganiseerd. De voortgang van dit proces wordt ook bewaakt door de woonvereniging. Om dit te faciliteren is per processtap een indicatie gegeven van hoe lang de doorlooptijd ongeveer zal zijn. Aan deze indicatie zijn geen rechten te ontleen. Zij zijn enkel ter ondersteuning bedoeld om per stap afspraken te maken over de tijdslijnen van de activiteiten met de betreffende actoren (denk aan de GLS BANK, de notaris, de adviseurs zoals STUT, en VRIJCOOP).

Wat heb je nodig om het proces met de GLS bank te beginnen?

ALGEMENE EISEN

GLS BANK is over het algemeen bereid om woonverenigingen een hypotheek te verstrekken ter financiering van de uitbetaling van de oud-leden volgens de verenigingsstatuten.

De algemene vereisten voor financiering zijn:

Financieringsbedrag

- Het minimum financieringsbedrag is **€ 500.000**

Uitbetalingseis

- 100% oud leden stemmen in met de statutaire afrekening voordat de lening wordt uitbetaald.

Constructie onder toezicht

- Om te verzekeren dat woonverenigingen panden onderhouden en langdurig ter beschikking stellen aan hun leden (i.p.v. winstgevend te verkopen) wordt de vereniging onderdeel van een constructie die hierop toe ziet. Deze constructie moet vergelijkbaar zijn met het Duitse MIETSHÄUSER SYNDIKAT of het Nederlandse VRIJCOOP <https://vrijcoop.org/>.

Taxatierapport GLS IMMOWERT

- Opstellen Taxatierapport door GLS IMMOWERT. *De kosten zijn voor rekening van de woningvereniging.*

Due Diligence

- Juridische toets door Nederlandse advocaat of notaris is vereist: hier werken wij samen met notaris HEKKELMAN EN PARTNER, WIEBE DIJKSTRA uit Nijmegen. *De kosten voor het juridisch onderzoek en de hypotheekafpraak zijn voor rekening van de woonvereniging. De kosten kunnen worden verlaagd door gestandaardiseerde statuten te gebruiken.*

Starten

ACCEPTATIE & CONTACTPERSONEN

Contactpersoon

- Als de woonvereniging deze algemene eisen accepteert is het zinvol een vaste contactpersoon aan te wijzen voor de gesprekken met de GLS BANK. Hierbij is het een voordeel als deze persoon Engels en indien mogelijk ook Duits spreekt.

Account manager

- Nu dit allemaal geregeld is kan de *account manager* van de GLS BANK benaderd worden voor een initieel gesprek.

Tim Didzoleit

mobiel: +49 171 3082 433

e-mail: tim.didzoleit@gls.de

In het initiële gesprek wordt het proces nog een keer nader toegelicht.

Voorwerk

3 KLUSSEN

Er zijn 3 klussen voor de woonvereniging die doorlooptijd kosten en die idealiter al in het voortraject van een hypotheekaanvraag verricht worden. Echter, het is ook mogelijk deze parallel aan Fase 1 en 2 uit te voeren. De adviseurs van de woonvereniging begeleiden dit voorwerk (niet de GLS BANK).

Deze 3 klussen zijn:

Het bepalen van de huur

- Het bepalen van de huur na de herfinanciering (en daarmee de aangenomen opbrengsten)

MJOP

- Het opstellen van een meerjaren onderhoudsplan (MJOP) en exploitatieplan (en daarmee de aangenomen kosten voor reserves)

Beeldvorming over nieuwe statuten

- De beeldvorming en het afstemmen met leden over de statutenwijzigingen. De GLS BANK stelt bepaalde eisen aan de toekomstige constructie van de woonvereniging (zie boven), waardoor statutenwijzigingen nodig zijn voor de financiering. Er kan aanzienlijk op kosten en doorlooptijd bespaard worden door gestandaardiseerde statuten te gebruiken. Met gestandaardiseerd wordt bedoeld statuten die al voor een financiering door de GLS zijn gebruikt en door de notaris zijn getoetst. Echter, de leden moeten op tijd een beeld vormen over de gestandaardiseerde statuten en mogelijke alternatieven.

¹ ___ Eigenaar van dit document is de GLS Bank.

Eerste toets en niet-bindend aanbod

1

Slaagkansen financiering inschatten

WAT TE DOEN IN DEZE STAP?

Om de slaagkans van de financiering voor alle partijen snel te kunnen inschatten, wordt een eerste feedback van GLS voorbereid op basis van enkele documenten en een initiële berekening van een hypotheek. Aan het einde van deze stap staat een niet-bindend aanbod van de GLS BANK of een afwijzing voor financiering.

Wie doet wat?

SPELERS EN TAKEN



DE WOONVERENIGING:

- Levert aan GLS een algemene beschrijving van de woonvereniging en de panden van de woonvereniging incl:
 - bouwjaar
 - onderhoudsstaat
 - gewenste modernisering (indien gewenst)
 - foto's buitenkant

Dit kan met enkele bullet points in vrij formaat aangeleverd worden.

- Input object financieringsplan:
- Levert input t.b.v. initiële hypotheek berekening
 - De verwachte huuropbrengsten
 - Som van de verwachte verenigingskosten

opmerking: als deze kosten in de volgende stappen in nog meer detail bekend worden kan dit in de finale berekening van de hypotheeksom meegenomen worden.



DE GLS BANK:

- Levert het Excelbestand van de initiële hypotheek berekening met de ontvangen cijfers en een financieringsoverzicht
- Bepaalt na beoordeling van de ontvangen informatie een niet bindende offerte voor een hypotheek

Doorlooptijd

Na ontvangst van de gegevens streeft de GLS ernaar om binnen een week een niet-bindend aanbod te doen. (of een afwijzing van de aanvraag).

bepaalt woonvereniging

1 week

Vorbereiden & aanvragen van een hypotheek- offerte

2

Aanvragen hypotheek- offerte

WAT TE DOEN IN DEZE STAP?

De woonvereniging besluit de GLS BANK om een formele aanbieding te vragen. Vervolgens worden verschillende sub-processtappen in parallel geïnitieerd. Hierbij is het belangrijk dat de woonvereniging de voortgang bewaakt met de betreffende personen. Het proces leidt tot allerlei documenten die, zodra volledig aangeleverd, bij de GLS BANK in detail beoordeeld worden en tot een definitieve aanbieding gebracht worden. In deze laatste stap van het proces kunnen nog allerlei vragen over de aangeleverde informatie komen, afhankelijk van de kwaliteit van de documenten of mogelijke risico's die in de evaluatie worden benoemd.

Wie doet wat?

SPELERS EN TAKEN



DE WOONVERENIGING:

- Bewaakt voortgang
- Tekend opdrachten van
 - (1) Taxateur GLS IMMOWERT en
 - (2) NOTARIS HEKKELMAN (Kostenübernahmevereinbarung zur rechtlichen Prüfung)
- Betaald kosten i.v.m. opdracht GLS IMMOWERT. De kosten voor de Notaris i.v.m. *Due Diligence* worden pas later betaald.
- De taken worden in de volgende stappen per sub-stap beschreven.

Doorlooptijd

De doorlooptijd is erg afhankelijk van de voorbereiding (onderhoudsplan) en of gestandaardiseerde statuten gebruikt worden. In optimale omstandigheden kost deze fase geschat 2 maanden.

optimaal 2 maanden



Verzamelen documentatie woonvereniging

WAT TE DOEN IN DEZE STAP?

De woonvereniging verzamelt diverse documenten en stuurt deze naar de GLS. De account manager voert een eerste controle op de kwaliteit van de documenten uit en geeft aan als iets niet voldoet of extra informatie nodig heeft.

Wie doet wat?

SPELERS EN TAKEN



DE WOONVERENIGING:

- Levert deze documenten via email de GLS:
 - Informatie over de woonvereniging
 - Korte beschrijving van de ontwikkeling tot nu toe (kopie van beschrijving uit Fase 1)
 - Actueel geldige statuten
 - Uittreksel uit het register van de rechtspersoon (lees: KVK uittreksel)
 - Professionele en persoonlijke achtergrond van de bestuursleden (korte beschrijving is voldoende)
 - Optioneel:* Investeringsplanning van renovatie financiering
 - Korte beschrijving van de geplande maatregelen en tijdschema (gaat het om ??)
 - Kostenraming voor de geplande investeringen
 - Financieringsplan van renovatie (eigen vermogen, geleend geld)
 - Economische situatie (ondertekend door bestuur)
 - Jaarrekeningen van de laatste twee jaar
 - Update 'Object financieringsplan' met definitieve huuropbrengsten en verenigingskosten op basis van eigen exploitatierekening

- Lijst van persoonlijke leningen (geldverstrekker, leenbedrag, rentevoet, jaarlijkse aflossing, rente, aflossing) + voorbeeldovereenkomst
- Kopie van alle persoonlijke leningovereenkomsten > € 10.000
- Eigendoms Documenten
- Actueel uittreksel uit het kadaster
- Actuele kadastrale kaart
- Plattegrondtekening
- Oppervlakteberekening (een lijst met kamers en bijhorende vierkante meters)
- Beschrijving gebouw volgens een template van de GLS BANK
- Foto's ²
- Huurderslijst
- Voorbeeld huurovereenkomst
- Alle commerciële huurovereenkomsten
- Bewijs en polise van de opstalverzekering (Nederlands en informeel vertaald naar Duits bijvoorbeeld door DEEPL).

² ___ meer fotos dan van de taxatie en bij 1?

DE GLS BANK:

- Bevestigd ontvangst van de documenten en levert per document en eerste kwaliteitscontrole. De uiteindelijke controle gebeurt pas in Fase 3 door de GLS BANK.

Doorlooptijd

Het verzamelen kan relatief snel gaan. Toch zijn er vaak nog vragen of de gevonden documenten voldoen aan de eisen. Deze zoektocht en afstemming maakt dat de doorlooptijd zeker een aantal weken duurt.

zeker een aantal weken

Vrijkoop of vergelijkbare constructie

WAT TE DOEN IN DEZE STAP?

Om zeker te stellen dat de woonverenigingen de panden onderhouden en langdurig ter beschikking stellen aan hun leden (i.p.v. de panden winstgevend te verkopen) wordt geëist dat de vereniging onderdeel wordt van een constructie voor toezicht op het bovenstaande. Deze moet vergelijkbaar zijn met het DUITSE MIETSHÄUSER SYNDIKAT of het Nederlandse VRIJCOOP (<https://vrijkoop.org/>). In deze stap moet de woonvereniging de nodige stappen zetten om onderdeel van een dergelijke constructie te worden. Hierop moeten de statuten aangepast worden.

Wie doet wat?

SPELERS EN TAKEN



DE WOONVERENIGING:

- Als voor VRIJCOOP gekozen wordt dan moet de woonvereniging de stappen zetten om lid van vrijkoop te worden. Hoe dit proces verloopt kan bij VRIJCOOP aangevraagd worden.
- Zet het aanpassen van de statuten in gang
- Organiseert nodige besluiten op algemene ledenvergaderingen.
- Als de woonvereniging voor een andere constructie kiest zal deze in nauw overleg met de GLS BANK en later met de Notaris HEKKELMAN ontwikkeld moeten worden.



DE NOTARIS

- Beoordelen of andere constructies dan VRIJCOOP aan de eisen voldoen van de GLS BANK.



DE GLS BANK:

- Beoordelen of andere constructies dan VRIJCOOP aan de eisen voldoen van de GLS BANK.

Doorlooptijd

Het aansluiten bij Vrijkoop gebeurt in meerdere stappen en heeft ook Vrijkoop vergaderingsbesluiten nodig. Hierdoor is wel minimaal met 3 maanden doorlooptijd te rekenen. Dit traject kan echter relatief vroeg gestart worden, ook al is nog niet zeker of een GLS financiering tot stand komt. Alternatieve constructies zullen duidelijk meer tijd en geld kosten omdat dan het juridisch onderzoek in stap 2.4 dan heel uitgebreid wordt.

bepaalt woonvereniging

minimaal 3 maanden

Finale hypotheeksom en formele aanvraag

WAT TE DOEN IN DEZE STAP?

Op basis van de definitieve financiële gegevens van zowel de woonvereniging (opgegeven in 'update object financieringsplan') en de actuele voorwaarden van de bank m.b.t. financieringskosten, wordt een finale som voor de hypotheekaanvraag afgestemd en geformaliseerd.

Optioneel: dit is ook een mogelijk moment om via de adviseurs van de woonvereniging een vraag om akkoord van de oud-leden in gang te zetten i.p.v. met dit proces te wachten op het definitief aanbod van Fase 3. Let dan erop dat de oud-leden ook akkoord gaan met beperkte aanpassingen van de som op basis van het definitief hypotheekaanbod.

Wie doet wat?

SPELERS EN TAKEN



DE WOONVERENIGING:

- Zorgt binnen de woonvereniging voor de nodige besluitvorming op de algemene ledenvergadering (besluit formele aanvraag hypotheek)
- Vraagt de bank om een bindend aanbod voor een hypotheek van een bepaalde som.
- Ondertekent de aanvraag
- Optioneel:* zet via hun adviseurs het proces rond akkoord op de afrekening in gang.



DE GLS BANK:

- Verstrekt formele aanvraag voor een hypotheek

Doorlooptijd

Als alle informatie is aangeleverd duurt deze stap enkele dagen.

bepaalt woonvereniging

enkele dagen

FASE

Afsluiten van de Hypotheek

3

'Due Diligence' Juridisch onderzoek

WAT TE DOEN IN DEZE STAP?

GLS vraagt aan Notaris HEKKELMAN om te toetsen of de woonvereniging juridisch geschikt is voor het aanvragen van een hypotheek en of de eisen van de bank m.b.t. statuten en positie t.o.v. andere leningen gewaarborgd zijn.

Wie doet wat?

SPELERS EN TAKEN



DE WOONVERENIGING:

- Tekent verklaring om de kosten van de opdracht van de GLS BANK aan HEKKELMAN over te nemen.
- Levert toekomstige statuten aan de notaris. Hierbij is het heel belangrijk om te kiezen: of standaard statuten; aangepaste standaardstatuten of alternatieve statuten gebruikt worden.
- Bewaakt voortgang

DE GLS BANK:



- Geeft opdracht aan notaris voor de juridische toets.
- Levert eigendomsdocumenten (uit STAP 2.1) aan notaris.

DE NOTARIS:



- Verstuurd offerte en factuur aan woonvereniging
- Stemt met woonvereniging af over de soort statuten (standaard, aangepaste standaard of alternatieve statuten)
- Toetst nodige documenten t.o.v. de eisen van de GLS BANK
- Schrijft Due Diligence rapport

Doorlooptijd

De grootste factor voor de doorlooptijd (en ook de kosten) is de keuze voor de statuten. Ook is het belangrijk met de notaris regelmatig afspraken te maken over mijlpalen en ook om erop toe te zien. Door deze factor ligt de doorlooptijd tussen de 1 en 4 maanden.

2 weken

ongeveer 1 week

1 tot 4 maanden

Beoordeling en definitief aanbod

WAT TE DOEN IN DEZE STAP?

De GLS BANK beoordeelt alle informatie rond de aanvraag en komt tot een definitief aanbod en legt deze voor aan de woonvereniging. Als deze de offerte accepteert krijgt de notaris de opdracht van de GLS BANK om een hypotheekakte aan te maken met daarin ook bepalingen rond de verwerking van nog lopende hypotheek. Deze wordt uiteindelijk ondertekend door de woonvereniging.

Wie doet wat?

SPELERS EN TAKEN

DE GLS BANK:

- Middels een intern proces wordt de informatie beoordeeld en een definitief aanbod uitgewerkt.
- GLS BANK stuurt het definitief aanbod naar de woonvereniging
- GLS BANK geeft de opdracht aan de notaris om een Hypotheekakte aan te maken

DE WOONVERENIGING:

- Organiseert een besluit van de algemene ledenvergadering voor akkoord met het aanbod
- Tekent het aanbod.
- Stuurt het getekende aanbod naar de GLS en de Notaris

DE NOTARIS:

- Maakt een hypotheekakte aan en verwerkt de nog lopende hypotheek erin.

Doorlooptijd

De doorlooptijd is sterk afhankelijk van de drukte binnen de afdelingen van de GLS BANK. Ook kan het gebeuren dat bij de beoordelingen vragen over de geleverde informatie ontstaan die vervolgens beantwoord moeten worden. Denk hier aan rond een maand doorlooptijd.

2 weken

1 maand

2 weken

Uitbetalen van de hypotheek

4

Uitbetalen van de hypotheek

WAT TE DOEN IN DEZE STAP?

In deze stap wordt het geld van de hypotheek overgemaakt naar de notaris. Deze handelt later de uitbetaling van de oud-leden in samenwerking met de adviseurs van de woonvereniging af. Voordat het geld aan de notaris overgemaakt wordt, moeten 100% van de oud-leden akkoord gaan met de statutaire afrekening en het aan hen toegerekende geldbedrag. Echter, het is ook mogelijk om rond de formele hypotheekaanvraag (stap 2.4) alvast dit proces te starten. Dan zijn de getallen nog niet definitief, maar het kan aanzienlijk tijd besparen.

Wie doet wat?

SPELERS EN TAKEN



DE WOONVERENIGING:

- Geeft opdracht aan de adviseurs van de afrekening om het akkoord van de oud-leden te organiseren.



DE NOTARIS:

- Toetst of 100% van de leden akkoord hebben gegeven
- Bevestigt akkoord richting de GLS BANK
- Verrekend hypotheeksom met de aflossing van openstaande hypotheeken.
- Betaalt oud-leden hun bedrag uit de afrekening in samenwerking met de adviseurs van de woonvereniging.



DE GLS BANK:

- Maakt de de hypotheeksom over aan de notaris.

Doorlooptijd

De doorlooptijd rond het akkoord van de oud-leden is lastig in te schatten omdat het sterk afhangt van het aantal en de het bedrag van de afrekening. Ruwweg duurt deze uitvraag meerdere maanden. Daarom is het aan te raden dit proces al in gang te zetten voordat de definitieve offerte er is (zie Fase 2). De bevestiging richting de GLS Bank en het overmaken gaat binnen enkele weken.

meerdere maanden

meerdere maanden

enkele weken

