

# Coöperatie Dorpsherstel De Rijk

## Informatie

Dit document is enerzijds bedoeld om duidelijkheid te geven over de Coöperatie Dorpsherstel De Rijk. Anderzijds om inzicht te geven in de financiering en aansturing van de door de coöperatie geïnitieerde bouw en/of herstelplannen, te beginnen met die van het project Jozefschool. Ervan uitgaande dat gemeente Alkmaar binnenkort instemt met het stedenbouwkundige ontwerp ervan.

### Doelen

De Coöperatie heeft de volgende doelen:

1. Het historische erfgoed in De Rijk actief te onderhouden door in het beschermde dorpsgebied bouwprojecten te initiëren en te realiseren ten behoeve van:
  - De huisvesting van leden, en
  - De werkgelegenheid van leden;
2. De historische kennis en bewezen vakmanschap van leden daarbij zo veel mogelijk te gebruiken om karakter en vormgeving van de bebouwde omgeving te kunnen behouden.

Voor de realisering van deze doelen wordt een verbond gesloten tussen de Oudheidkundige Vereniging 'Het Schermereiland', ondernemende bedrijven uit dorp en regio, toekomstige bewoners van nieuw- en herbouw en de Vrienden van De Rijk. Dit verbond is geconcretiseerd in de Coöperatie Dorpsherstel De Rijk.

### Leden

De Coöperatie kent maar een type lid, maar wel in verschillende hoedanigheden:

- a. **Het gewone Lid.** Dit is een persoon of organisatie die aangeeft het doel van de coöperatie te ondersteunen. Zij zijn een contributie verschuldigd van € 25,00 per jaar voor personen en € 100,00 per jaar voor organisaties;
- b. **Vrienden van De Rijk.** Dit is een lid die tevens wil bijdrage in de financiering van bouwprojecten door een inleg van minimaal € 100,00 boven zijn/haar contributie. Zij krijgen voor hun permanente of tijdelijke inleg een nog nader vast te stellen vergoeding;
- c. **Bouwleden.** Dit is een lid, die tevens als leverancier wil bijdragen aan de bouw van een bouwprojecten. Zij dragen bij aan de financiering van een dergelijk bouwproject door afdracht van 1% van hun omzet met betrekking tot dat project;
- d. **Woonleden,** Dit is een lid die zich tevens wil inschrijven als toekomstige bewoner van een woning die wordt gerealiseerd in een bouwproject van de Coöperatie. Zij dragen bij aan de financiering van een dergelijk bouwproject door een afdracht ter grootte van 1% van de VON waarde van hun te verwerven woning. Bij realisatie van het bouwproject wordt dit bedrag teruggestort met inhouding van een bijdrage als bedoeld in punt 2. Zij worden dus automatische Vrienden van De Rijk.

(NB: Zie verder over de verschillende typen leden **Bijlage I** van deze notitie)

## Bestuur

Het zeventallige bestuur wordt gevormd door vertegenwoordigers uit de volgende categorieën:

- Twee leden van de Oudheidkundige Vereniging 'Het Schermereiland' (*de initiatiefnemers*);
- Drie leden van de Vrienden van De Rijk, waaronder de voorzitter ervan (*de vrienden*);
- Twee leden uit de groep Bouwleden en Woonleden voor de duur van het te realiseren bouwproject. Alleen personen of organisaties die voldoen aan de in de bijlage van deze notitie opgenomen voorwaarden kunnen lid van de coöperatie worden.

## Tijdelijke projectteams

Voor elk project dat de coöperatie initieert wordt een projectteam gevormd dat verantwoordelijk is voor de uitvoering van het project. In het team zitten mensen met bewezen kennis en vaardigheid op het terrein van het managen van een omvangrijk bouwproject. Het team wordt benoemd en ontslagen door het bestuur van de coöperatie

## Beschikbare Middelen

De middelen die de Coöperatie ter beschikking staan komen voort uit een zestal bronnen:

- a) Lidmaatschapsgelden van Leden
- b) Bijzondere bijdragen van Vrienden van De Rijk;
- c) Projectfinanciering door Bouw- en Woonleden;
- d) Vooruitbetalingen van toekomstige bewoners/eigenaren van woningen;
- e) Subsidies verstrekt door overheid of specifieke fondsen;
- f) Schenkingen van particulieren die het belangrijk vinden dat De Rijk zich ontwikkeld op de wijze die de Coöperatie voor staat;
- g) Resultaten van eerder geïnitieerde projecten.

(NB: Zie verder over de beschikbare middelen **Bijlage II** van deze notitie)

## Benodigde Middelen

De benodigde middelen voor de bouw van woningen op het terrein van de Jozefschool hangt in hoge mate af van onderstaande werkwijze van de coöperatie.

### Werkwijze Initiatiefase (2016)

In de Initiatiefase is het belangrijkste oogmerk van de Coöperatie het opstellen van een stedenbouwkundig plan dat de goedkeuring krijgt van de gemeente Alkmaar. Voor een dergelijk plan dient, naast de inbreng van de leden van de werkgroep, advies te worden ingewonnen van juristen, planologen, economen, landschapsdeskundigen, ontwerpers en communicatieadviseurs. Daaraan zijn kosten verbonden die voor de Jozefschool in zijn totaliteit een bedrag zal belopen tussen € 10.000,00 en € 14.000,00. Na het akkoord van de gemeente stelt die een ontwerp Bestemmingsplan op dat vervolgens ter inzage wordt gelegd voor de inwoners van De Rijk.

### Werkwijze Planfase (2017):

Na het akkoord van de gemeente met het stedenbouwkundige ontwerp en na de vaststelling van het bestemmingsplan wordt de Planfase gestart. Deze fase houdt onder meer in dat onderzoek wordt gestart naar bodemverontreinigingen, asbest in het gebouw en wordt de koopakte van de gemeente geanalyseerd en mogelijk bijgesteld op basis van de uitgangspunten die in de grondwaardeberekening zijn opgenomen. Advies wordt ingewonnen van fiscalisten en planologen over het koop/verkoop proces,

waarbij het om kostenoverwegingen een sterke voorkeur geniet de koop van het terrein van de Jozefschool te laten samenvallen met de verkoop van de verschillende kavels aan toekomstige eigenaren/bewoners.

De verkoop van kavels met bouwrechten is daarom belangrijk en wordt feitelijk gestart met het maken van een brochure, het houden van voorlichtingsbijeenkomsten, het opstellen van koopcontracten door de notaris en het afsluiten daarvan met toekomstige bewoners. Tegelijkertijd wordt een Projectteam geformeerd die definitieve afspraken maakt met architecten, constructeurs, aannemers, installateurs, grondwerkers, en andere leveranciers die bij de bouw zullen worden betrokken. De kosten die met deze fase samenhangt voor de Jozefschool worden begroot op € 35.000,00 tot € 40.000,00.

### **Werkwijze Uitvoeringsfase (2018 en 2019)**

Bij de feitelijke koop/verkoop van de kavel krijgt de koper een zogenaamde 'bouwveloppe' waarin precies staat wat de rechten en plichten zijn met betrekking tot de bebouwing op hun kavel. Dit betekent onder andere dat de gevelindeling en andere uitwendige kenmerken worden vastgesteld door daartoe aangewezen architecten die bij hun werkzaamheden nauw het goedgekeurde stedenbouwkundig plan en het bestemmingsplan volgen. De toekomstige bewoner krijgt vervolgens de ruimte om de indeling en afwerking van zijn/haar toekomstige woning te bepalen. Beperkingen zullen echter gelden waar het gaat om dragende muren, trappen, meterkasten en andere kritische bouwaspecten. Dit geldt ook voor het inschakelen van leveranciers. De keuze daarvan is beperkt tot Bouwleden die zijn aangesloten zijn bij de Coöperatie.

### **Verwerven middelen**

De werving van de hiervoor aangegeven middelen is op kleine schaal reeds begonnen, maar vraagt nog veel meer aandacht. Inmiddels zijn er al wel verschillende groepen gepolst of zij bereid zijn de nog verwachte bijdrage te leveren. Hieruit is gebleken dat de kans dat deze middelen tijdig beschikbaar komen groot is, hetgeen ondermeer blijkt uit de spontane aanmeldingen na de publicatie van het in te dienen voorlopige plan bij de gemeente (**zie bijlage II**). Alvorens echter tot bindende overeenkomsten met hen te kunnen aangaan is het noodzakelijk dat de gemeente Alkmaar onvoorwaardelijk te kennen geeft dat zij akkoord gaat met het uiteindelijke plan, dan wel dat zij bereid is dit plan met een positief advies voor te leggen aan de gemeenteraad van Alkmaar. Door de Coöperatie i.o. wordt van ervan uitgegaan dat Alkmaar tot een positieve beslissing komt. Vooruitlopend worden de volgende acties ondernomen:

1. Het afronden van de oprichting van Coöperatie Dorpsherstel De Rijk (met name de inschrijving bij de Kamer van Koophandel, een beschikking van de Belastingdienst m.b.t. BTW plicht, opening van een bankrekening).. Gepland voor de eerste twee weken van maart 2017;
2. Het opstellen, drukken en verspreiden van een eenvoudige verkoopbrochure voor de bouw van een 14-tal woningen op het terrein van de Jozefschool;
3. Het actief werven van mogelijke deelnemers aan de coöperatie onder leveranciers, Vrienden en potentiële eigenaren/bewoners. Via:
  - a. Het verzorgen van publicaties in lokale en regionale kranten van dit voornemen;
  - b. Het bouwen en actief promoten van een website ([www.dorpsherstelderijk.nl](http://www.dorpsherstelderijk.nl))
4. Het vergroten van het draagvlakken voor het bouwplan in de directe omgeving daarvan. Dit door het houden van informatiebijeenkomsten, houden van publieke discussies en individuele gesprekken over opzet en voortgang van de plannen;

5. Het opstellen van een Reglement waarin de rechten en plichten van de verschillende typen leden wordt vastgelegd;
6. Het onderhouden van contacten met potentiële geldschietters ten behoeve van de financiering van de Initiatief fase (wanneer we nog niet kunnen beschikken over de hiervoor genoemde middelen) en voor het ter beschikking stellen van werkkapitaal aan het projectteam.

-----

# Bijlage I

## Coöperatie Dorpsherstel De Rijk Lidmaatschap

In deze bijlage lichten we begrippen toe en geven we informatie over het lidmaatschap van de coöperatie.

De Coöperatie Dorpsherstel De Rijk kent verschillende categorieën leden: Gewone betrokken leden: Vrienden van De Rijk, Bouwleden en Woonleden. Vertegenwoordigers van deze groepen vormen, naast vertegenwoordigers van de Oudheidkundige Vereniging 'Het Schermereiland', het bestuur.

### Oudheidkundige Vereniging 'Het Schermereiland' (OHV)

De OHV is initiatiefnemer van de coöperatie. De OHV heeft 800 leden en heeft als doel het behoud van de historische kennis over Graft, De Rijk en Grootschermer en het leveren van een bijdrage aan het behouden van het historisch karakter van deze dorpen.

De Rijk is als dorp als geheel waardevol historisch en cultureel erfgoed. Dit komt tot uitdrukking in:

- a. **materiële goederen** die te zien zijn in het beschermd dorpsgezicht en de historische verzamelingen van Museum het Houten Huis en de Oudheidkundige Vereniging;
- b. **immateriële zaken** die te zien zijn in de gemeenschapszin en een actief cultureel leven.

De Rijk is een dorp van ongeveer 4.500 bewoners. Die bewoners zijn waarschijnlijk een aardige afspiegeling van de Nederlandse plattelandsbevolking. Dat wil zeggen een mix van mensen met een hoog (theoretisch) kennisniveau en beperkte fysieke vaardigheden en mensen met grote fysieke vaardigheden en een beperkt theoretisch kennisniveau. De eerste groep bestaat veelal uit mensen die van buiten in De Rijk zijn komen wonen, terwijl de laatste veelal afkomstig zijn uit de vele grote families die al eeuwen in De Rijk bevolken.

De cultuur van De Rijk wordt in hoge mate bepaald door deze laatste groep die zich kenmerkt door een hechte saamhorigheid en een openheid naar nieuwkomers. Deze openheid heeft mede geleid tot een gemakkelijke opname van de vaak hoger opgeleide nieuwkomers in de Rijkse gemeenschap. Niettemin blijft de ondertoon er een van je handen uit de mouwen steken en je niet laten voorstaan op wat je bent. Duidelijk is echter in de praktijk van alle dag dat beide groepen elkaar aanvullen en nodig hebben daar waar het gaat om het handhaven en ontwikkelen van het immateriële erfgoed van De Rijk. Dit gebeurt op twee manieren:

- Met elkaar dingen doen in verenigingsverband en/of bij evenementen (denk aan Midwinterfeest, Kermis, Kinderactiviteiten).
- Met elkaar samenwerken en resultaten boeken in buurten, bedrijven en instellingen.

## Algemeen

De Coöperatie kent verschillende typen leden zoals Vrienden van De Rijk, Bouwleden en Woonleden. Zij hebben naast hun bijzondere kenmerken met elkaar gemeen dat zij allemaal lid zijn van de Coöperatie en als zodanig contributie betalen en zich houden de statuten en reglementen.

## Vrienden van De Rijk

Vrienden van De Rijk is de aanduiding van mensen die naast hun contributie bereid zijn financieel de doelstellingen van de coöperatie actief te ondersteunen. Hen wordt gevraagd om naast hun lidmaatschap toe te treden tot de groep Vrienden van De Rijk.

Vrienden investeren een bedrag van € 100,00 of een veelvoud daarvan. Zij krijgen daarvoor terug:

- Een bepalende rol in het bestuur van de coöperatie (zij kunnen drie leden afvaardigen, inclusief de voorzitter).
- Een jaarlijkse vergoeding over hun investering. De hoogte van de vergoeding wordt op voordracht van het bestuur vastgesteld door de algemene vergadering van de coöperatie.

De Vrienden van De Rijk worden door middel een Vriendenactie in het voorjaar van 2017 geworven. Gestreefd wordt naar minimaal 20 vrienden (zie ook de voortgang daarvan in **Bijlage II**).

## Bouwleden

Belangrijk voor De Rijk als relatief kleine gemeenschap is het voortbestaan en succes van veelal kleine en middelgrote lokale en regionale bedrijven. Zij bieden niet alleen werk aan de inwoners van De Rijk en omgeving zij maken ook onderdeel uit van de onzichtbare infrastructuur waar ons materieel en immaterieel erfgoed op steunt en als zodanig zijn zij waard om te koesteren en verder uit te bouwen. Dit is de belangrijkste reden om deze Leveranciers en Bouwbedrijven een bepalende rol te laten spelen in de ontwikkeling en realisering van bouwprojecten die de coöperatie initieert en realiseert.

Wij vragen hen daartoe twee zaken:

- Lid te worden van de coöperatie en naast hun contributie een financiële bijdrage te storten in de kas van de Coöperatie (zie ook **Bijlage III**)
- Zich actief in te zetten bij de besluitvorming en de bouw van infrastructuur en woningen op een bepaalde bouwlocatie (bijvoorbeeld de Jozefschool).

Wij bieden hen daarvoor de garantie dat bouwprojecten die de coöperatie initieert en uitvoert worden gerealiseerd door leden van de coöperatie, met uitsluiting van anderen. Degene met de hoogste leden bijdrage heeft een voorkeursrecht om diensten en goederen te leveren, met dien verstande, dat het bestuur anders kan beslissen. *(Zie ook de Intentieverklaring voor Leveranciers-Bouwers in Bijlage III)*

## Woonleden

Toekomstige bewoners/eigenaren zijn personen die woningen in eigendom willen verwerven en/of willen bewonen op basis van het hiervoor bedoelde bouwplan.

Voor de bouwprojecten die de coöperatie initieert willen wij niet alleen dat de te bouwen woningen passen bij historisch De Rijk, maar ook dat de toekomstige bewoners ervan een bijdrage willen leveren of geleverd hebben aan het cultureel erfgoed van De Rijk. Daarom gaan we niet alleen uiterst zorgvuldig om met de stedenbouwkundige en architectonische invulling van het voormalig terrein van de Jozefschool, maar ook met de toedeling daarvan naar toekomstige bewoners.

Die bewoners kunnen zowel starters zijn, jonge gezinnen, ouderen, senioren, carrière makers of andere categorieën. Daarnaast zien we echter graag dat de beschikbaar komende woningen toegedeeld worden aan mensen met een bewezen of aantoonbare betrokkenheid bij De Rijk. Die kan bestaan uit geboorte, familiebanden, woonhistorie, schoolbezoek (Jozefschool), of op een andere wijze die het bestuur van de coöperatie bij het betreffend plan passend vindt. (Zie ook de *Intentieverklaring voor Toekomstige Bewoners-Eigenaren in Bijlage IV*).

## Vraag naar Woningen in De Rijk

Op basis van literatuur, ervaringen en voorkeuren erkennen en herkennen we een vijftal categorieën van mogelijke bewoners. Dit zijn:

- a. **Starters:** jongeren die voor het eerst een eigen woning willen betrekken.
- b. **Jonge gezinnen:** ouders met een of twee kinderen, die door de groei van gezin en/of inkomen een groter huis zoeken.
- c. **Doorstromers:** zij die nu in een huurhuis wonen, maar graag een eigen huis willen kopen.
- d. **Terugkomers:** oud-inwoners, die ooit zijn weggegaan uit De Rijk maar graag willen terugkomen.
- e. **Senioren:** ouderen die veelal een kleinere woning zoeken, vlak bij de supermarkt, de bus en het medische centrum, maar toch in het hart van De Rijk.

De coöperatie wil mensen uit deze categorieën graag als lid inschrijven, mits zij - net als de gewone leden - aannemelijk kunnen maken dat zij betrokken zijn bij De Rijk (zie hiervoor). Een lidmaatschap garandeert geen toewijzing, maar is wel voorwaarde voor toewijzing. Tijdstip van aanmelden, financieringsmogelijkheden en het aantal beschikbare woningen zijn mede factoren die een definitieve toewijzing kunnen bepalen. Die toewijzing geschiedt door het bestuur op basis van een transparante matrix. De beslissing van het bestuur, hoe goed onderbouwd dan ook, blijft niettemin een subjectieve weging van de hiervoor verschillende factoren.

Op basis van demografische ontwikkelingen, informatie van makelaars en eigen inzicht van de coöperatie wordt ingeschat dat de groep serieus geïnteresseerden in en rond De Rijk in 2017-2018 de volgende omvang heeft:

Categorie	Aantal serieus geïnteresseerden
Starters	10-20
Jonge gezinnen	5-10
Doorstromers	3-5
Terugkomers	5-10
Senioren	10-20
<b>TOTAAL</b>	<b>33-65</b>

### Voorwaarden

Om lid van de coöperatie te kunnen worden moeten toekomstige bewoners aan de volgende voorwaarden voldoen:

1. Betrokken zijn bij het cultureel leven van De Rijk (zie hiervoor)
2. Actief meedenken en meedoen met de besluitvorming van de inrichting terrein van de voormalige Jozefschool;
3. Een projectbijdrage storten in de kas van de coöperatie (zie ook **Bijlage IV**).

## Bijlage II

# Coöperatie Dorpsherstel De Rijk

## Toelichting op de Financiering

In deze bijlage lichten we toe de middelen waarover de Coöperatie denkt te kunnen beschikken, de kosten die worden verwacht en de wijze waarop de Coöperatie die denkt te kunnen financieren.

### Beschikbare Middelen

De middelen die de coöperatie ter beschikking staan komen voort uit een zestal bronnen:

- Lidmaatschapsgelden van de Vrienden van De Rijk (zie ook de bijlage);
- Projectbijdragen van Bouw en Woonleden bedoeld voor de realisatie van specifieke projecten
- Vooruitbetalingen van toekomstige bewoners/eigenaren van woningen;
- Subsidies verstrekt door overheid of specifieke fondsen;
- Schenkingen van particulieren die het belangrijk vinden dat De Rijk zich ontwikkeld op de wijze die de coöperatie voor staat;
- Resultaten van eerder geïnitieerde projecten.

In 2017 verwacht de coöperatie over de volgende middelen te kunnen beschikken:

BRON	BESCHIKBAAR 1-12-2018 (ca. 70%)	BESCHIKBAAR 31-12-2018
Subsidies	€ 6.200,00	€ 13.500,00
Inleg leden (50/100)	€ 3.000,00	€ 6.000,00
Inleg Bouwers	€ 22.048,60	€ 31.498,00
Inleg Vriend. van De Rijk	€ 21.000,00	€ 30.000,00
Inleg Toek. bewoners	€ 26.782,23	€ 38.260,33
Schenkingen	€ 1.250,00	€ 4.050,00
<b>TOTAAL</b>	<b>€ 80.280,83</b>	<b>€ 123.308,33</b>

*(De in zwart aangegeven bedragen zijn verwachtingen. De groene bedragen zijn reeds toegezegd op 1-2-2017)*

Voor de zekerheid wordt aangenomen dat op 1-12-2017 nog niet alle inkomsten zijn gegenereerd. Vooralsnog wordt voor die datum een percentage aangehouden van ca. 70%.

### Inleg

De inleg van de verschillende groepen wordt als volgt vastgesteld:

**Subsidies**, Deze zijn aangevraagd en deels reeds verstrekt door zowel de OHV, de Stichting Jan Boon, de Gemeente Alkmaar, de Provincie Noord-Holland, de Rabobank en een particuliere donateur. Zij worden aangewend om met name de kosten van de Initiatiefase te financieren. Deze kosten bedragen voor de



Jozefschool een bedrag van maximaal € 13.525,00 (excl. BTW). Zie voor de onderliggende bedragen de begroting van de Initiatieffase verderop in deze bijlage.

**Inleg Bouwers.** Aan bekende aannemers, installateurs, grondwerkers en makelaars actief in De Rijk en daar bij voorkeur gevestigd zijn zal worden gevraagd Lid te worden van de Coöperatie. Dit met het doel hen mede verantwoordelijk te maken voor de welslagen van de Coöperatie en hen tevens actief te betrekken bij de bouw van specifieke projecten, in dit geval de Jozefschool. Uitsluitend leden komen in aanmerking om een offerte in te dienen voor de gunning van (een deel van) dit project.

Aan hen zal worden gevraagd om als tegenprestatie een projectbijdrage te storten van **1%** van de gerealiseerde omzet. Feitelijk betekent dit een voorlopige bijdrage van 1% op basis van de geaccepteerde offerte, eventueel achteraf gecorrigeerd voor de werkelijk gerealiseerde omzet (excl. BTW). Er wordt er door de Coöperatie van uitgegaan dat deze bijdrage wordt verwerkt in de kostprijs van de te bouwen woningen en derhalve niet voor verrekening in aanmerking komt.

Vrienden van De Rijk en Toekomstige Bewoners/Eigenaren die naast het lidmaatschap ook diensten of goederen leveren zullen eveneens 1% van hun omzet bijdragen aan de Coöperatie.

*Op 1 maart jl. hadden 9 bouwers met een totaal aan offertes van ruim 3.000.000 zich aangemeld als Bouwleden.*

**Inleg Vrienden van De Rijk.** Vrienden van De Rijk is een verzamelnaam voor de aanduiding van mensen die bereid zijn een deel van hun vermogen aan te wenden voor het behoud van ons waardevolle erfgoed. Aan hen zal worden gevraagd lid te worden van de coöperatie en een financiële bijdrage te leveren van € 100,00 of een veelvoud daarvan. Zij ontvangen een jaarlijkse vergoeding voor het beschikbaar stellen van hun bijdrage in het kapitaal van de Coöperatie. De hoogte van de vergoeding dient op voordracht van het bestuur te worden vastgesteld door de algemene vergadering van de Coöperatie. De Coöperatie verwacht in 2017 tenminste 15 vrienden te verwelkomen.

*Op 1 maart jl. hadden zich 11 personen aangemeld als belangstellenden die geïnteresseerd waren in een donateurschap.*

**Inleg Toekomstige bewoners.** De groep toekomstige bewoners en/of eigenaren wordt gevraagd lid te worden en een projectbijdrage te storten in de kas van de coöperatie ter grootte van **1%** van de prijs van de te kopen woning (VON). Deze bijdrage dient bij aanmelding te worden betaald en wordt met aftrek van € 1.000 verrekend met de definitieve koopsom (of geretourneerd wanneer niet tot koop wordt overgegaan). De aftrek is bedoeld als lidmaatschapsbijdrage voor Vrienden van De Rijk. Op basis van het voorlopige Stedenbouwkundige ontwerp wordt verwacht dat tenminste 14 mensen zich zullen inschrijven als Aspirant lid.

*Op 1 maart jl. hadden eveneens 11 personen zich aangemeld als Woonleden die belangstelling hadden voor een woning of appartement.*

## Begroting Coöperatie

De begroting voor de Coöperatie ziet er als volgt uit:

<b>Begroting Cooperatie 2017-2019</b>			
<b>INKOMSTEN 2017-2018</b>		<b>UITGAVEN 2017-2018</b>	
Start Subsidies	€ 13.500,00	Kosten <b>Initiatief</b> fase Jozefschool	€ 13.525,00
Inleg leden (50>>>100)	€ 6.000,00		
Inleg Bouwers	€ 31.498,00	Kosten <b>Plan</b> fase Jozefschool (2017)	€ 21.175,00
Inleg Vrienden van De Rijp	€ 30.000,00	Kosten <b>Uitvoerings</b> fase (Werkkapitaal projectteam Jozefschool)	€ 88.581,00
Inleg Toekomstige bewoners	€ 38.260,33		
Inleg Schenkingen	€ 4.050,00	Reserve Cooperatie	€ 27,33
<b>TOTAAL</b>	<b>€ 123.308,33</b>		<b>€ 123.308,33</b>

## Aanwending

De beschikbare middelen van de coöperatie zullen worden toebedeeld naar twee *bestemmingen via een getrapte procedure*:

- A) Alle beschikbaar komende middelen worden eerst geboekt als **Inkomsten van de Coöperatie**. Deze inkomsten worden gevormd door de bijdragen van leden en anderen. Deze inkomsten worden gebruikt voor de instandhouding van de coöperatie en voor de financiering van projecten. De benodigde financiering voor projecten wordt vastgelegd in een projectbegroting;
- B) In deze sluitende **Projectbegroting** wordt opgenomen de verwachte inkomsten en uitgaven voor een specifiek project. Dat wil zeggen kosten verband houdend met de Initiatiefase, de Planningsfase en de Uitvoeringsfase. Vanwege het ontbreken van inkomsten bij aanvang van het project schiet de Coöperatie de kosten voor van de Initiatiefase en de Planningsfase. Tevens stelt zij het benodigde Werkkapitaal beschikbaar nodig om het tijdsverschil tussen inkomsten en uitgaven te kunnen overbruggen.

## Projectbudget Jozefschool

Gedurende 2017-2018 is onderstaand budget beschikbaar voor het project Jozefschool. De bedragen zijn gebaseerd op de berekeningen die zijn opgesteld door Visser en Van Dam planeconomen:

<b>Projectbegroting Jozefschool Initiatiefase</b>			
<b>INKOMSTEN</b>		<b>UITGAVEN</b>	
Advies Architect (gevels)	€ 1.000,00	Subsidie OHV	€ 500,00
Advies juridische en planologische	€ 1.995,00	Subsidie St.Jan Boon	€ 1.000,00
Advies Financiële opzet	€ 950,00	Subsidie gemeente Alkmaar (..)	€ 2.500,00
Advies Groenvoorziening	€ 980,00	Subsidie Rabobank	€ 2.250,00
Advies Communicatie	€ 1.750,00	Subsidie Provincie Noord-Holland	€ 7.275,00
Planschadeanalyse	€ 1.500,00		
Aanpassen bestaande ontwerp bestemmingsplan	€ 2.900,00		
Website opzet/onderhoud	€ 400,00		
Notaris (oprichtingsacte)	€ 300,00		
Bestuurskosten DB (vergaderingen, copien, informatieavonden, etc.)	€ 1.750,00		
<b>TOTAAL</b>	<b>€ 13.525,00</b>		<b>€ 13.525,00</b>

<b>Projectbegroting Jozefschool Planfase</b>			
<b>INKOMSTEN</b>		<b>UITGAVEN</b>	
Werkkapitaal door Cooperatie	€ 21.175,00	Kosten makelaar (koopovereenkomst)	€ 2.500,00
		Architecten, brochure, constructeur	€ 2.500,00
		Begeleiding fiscaal	€ 2.500,00
		Communicatie	€ 1.000,00
		Projectmanagement	€ 8.000,00
		Planeconomie	€ 2.000,00
		Onvoorzien	€ 2.675,00
<b>Totaal</b>	<b>€ 21.175,00</b>		<b>€ 21.175,00</b>

<b>Projectbegroting Jozefschool Uitvoeringsfase</b>			
<b>INKOMSTEN</b>		<b>UITGAVEN</b>	
Verkoop kavels/woningen	€ 719.326,00	Grondkosten (+ bijkomende kosten)	€ 349.988,00
		Plankosten	€ 130.966,00
		Uitvoeringskosten	€ 208.596,00
		Overige kosten	€ 18.596,00
		<b>Sub-totaal</b>	<b>€ 708.146,00</b>
		indexaties (kostenstijgingen)	€ 4.589,00
		Renteverlies	€ 6.591,00
		<b>Sub-totaal</b>	<b>€ 11.180,00</b>
<b>Totaal</b>	<b>€ 719.326,00</b>	<b>TOTAAL</b>	<b>€ 719.326,00</b>

-----