



GROND COÖP

INFORMATIEDOCUMENT LIDMAATSCHAPPEN

Let op! U belegt buiten AFM-toezicht. Geen prospectusplicht voor deze activiteit.



Inhoudsopgave

Onderwerp	Pagina
Welkom	3
Wat koop je precies?	3
Winstdeling: Hoe werkt het model en hoe is dit juridisch vastgelegd?	4
Wat bepaalt je winst?	5
Wat zijn je rechten als lid?	8
Wat zijn je verplichtingen?	8
Wat zijn de risico's?	9
Veelgestelde vragen(FAQ)	10
Belangrijk om te weten	12

Let op! U belegt buiten AFM-toezicht. Geen prospectusplicht voor deze activiteit.





Welkom

Welkom bij Grond Coöp! In deze informatienota leggen we eenvoudig en duidelijk uit wat het betekent om lid te worden van de Coöperatie. We zorgen ervoor dat iedereen, ook zonder ervaring met investeren, begrijpt hoe deelname werkt, wat de voordelen zijn, en welke risico's je moet kennen.

Grond Coöp kent 6.100 lidmaatschapsrechten. Elk lidmaatschapsrecht vertegenwoordigt 1/6.100e deel van de coöperatie en geeft recht op een evenredig aandeel in besluitvorming en een mogelijk toekomstig rendement. Een lid (natuurlijk of rechtspersoon) kan één of meerdere lidmaatschapsrechten verwerven.

Let op: Een lidmaatschap is een kostenpost en wordt bij deelname volledig betaald en vervolgens moet een lid deze betaling als volledig afgeschreven beschouwen. Lidmaatschappen zijn niet restitueerbaar. Wel is het mogelijk een lidmaatschap over te dragen aan een ander, mits goedkeuring van het bestuur wordt verkregen.



Wat koop je precies?

Als je lid wordt van Grond Coöp, koop je geen grond. Je neemt één of meerdere lidmaatschapsrechten af voor €995 per stuk.

Met een lidmaatschap krijg je één of meerdere lidmaatschapsrechten, waarbij elk recht 1/6.100e deel van de coöperatie vertegenwoordigt. Zodra er een bestemmingswijziging heeft plaatsgevonden en de nieuwe waarde na taxatie is vastgesteld, heeft de coöperatie – en dus haar leden – recht op 10% van de meerwaarde van het betreffende stuk grond waarop het winstrecht van toepassing is.

Let op! U belegt buiten AFM-toezicht. Geen prospectusplicht voor deze activiteit.





Winstdelingmodel

Hoe werkt het en hoe is dit juridisch vastgelegd?

De Grond Coöp heeft via een cessie 10% winstrechten verworven op meerdere locaties in Nederland. Deze winstrechten zijn notarieel vastgelegd. Deze winstrechten zijn afkomstig van grondeigenaren waarbij bij de oorspronkelijke aankoop van het perceel een kettingbeding is vastgelegd in de notariële akte. Dit kettingbeding is geregistreerd in het Kadaster en verplicht de eigenaar (of diens rechtsopvolger) tot het afdragen van 10% van de meerwaarde zodra een onherroepelijke bestemmingswijziging heeft plaatsgevonden.

Hoe werkt dit in de praktijk?

- Zodra een gemeente een bestemmingswijziging toekent (bijvoorbeeld van landbouwgrond naar bouwgrond), stijgt de waarde van het perceel aanzienlijk. Zodra die bestemmingswijziging onherroepelijk is goedgekeurd, moet de eigenaar of diens rechtsopvolger binnen zes maanden of uiterlijk bij notariële overdracht 10% van de meerwaarde afdragen aan Grond Coöp.
- Deze wijziging wordt vastgelegd in het omgevingsplan. Op dat moment wordt de percelen waarde bepaald door middel van een taxatie.
- Deze verplichting geldt ongeacht of de grond op dat moment wordt verkocht of niet.
- De coöperatie verdeelt de ontvangen opbrengst vervolgens onder haar leden, naar rato van het aantal lidmaatschapsrechten dat zij bezitten.





Wat bepaalt je winst?

De winst is afhankelijk van:

- de oorspronkelijke aankoopprijs van de grond (per locatie verschillend),
- de getaxeerde marktwaarde na bestemmingswijziging,
- de kosten om de locatie bouwrijp te maken (gemiddeld €40 per m²),
 - <https://www.zelfbouw-info.nl/kavels/kennisbank/wat-kost-een-bouwkavel-in-2024>
- Het percentage van de grond dat wordt gereserveerd voor algemene voorzieningen bij residuele grondwaardeberekeningen is afhankelijk van lokale beleidskeuzes en de specifieke kenmerken van het ontwikkelingsgebied. Gemeenten leggen deze percentages en methodieken vast in documenten zoals het Handboek Grondzaken, de Nota Grondprijsbeleid of de Nota Grondprijzen. Bij Grond Coöp hanteren we voor interne berekeningen een inschatting van 50%, tenzij anders onderbouwd. Dit betekent dat slechts 50% van de locatie als verkoopbare bouwgrond wordt meegerekend in de waardeberekening.

Wat gebeurt er met de overige 50%?

De niet-bebouwde meters worden niet apart gewaardeerd. Deze zijn onderdeel van de ruimtelijke randvoorwaarden die horen bij een gebiedsontwikkeling (zoals groen, wegen, water, enzovoort). Bij Grond Coöp worden deze meters dus niet meegerekend in de opbrengst, omdat ze geen verkoopbare waarde vertegenwoordigen. Hun rol is verdisconteerd in de 50%-aftrek (algemene voorzieningen + niet-verkoopbare ruimte), waardoor leden enkel delen in de realistische waarde van het bouwrijpe en commercieel benutbare deel van het gebied.





Den Ham

Voorbeeld Winstberekening

Algemene informatie

Totaal aantal m2:	6.229
Aankoopprijs per m2:	€ 34,42
Kosten bouwrijp maken per m2:	€ 40,00
Marktwaarde per m2 (CBS):	€ 481,00
Netto winst per m2(na kosten en 50/50 verdeling):	€ 203,29
10% winstrecht per m2:	€ 20,329

Berekening opbrengsten

Total opbrengst voor De Grond Coöp:	€ 126.629,34
Aantal lidmaatschapsrechten:	6.100
Winst per lidmaatschapsrecht:	€ 20,75

Uitkering lid: bij meerdere lidmaatschapsrechten in bezit

1 lidmaatschapsrecht	€ 20,75
10 lidmaatschapsrechten	€ 207,50
50 lidmaatschapsrechten	€ 1.037,50
100 lidmaatschapsrechten	€ 2.075,00

Bron: CBS

Let op! U belegt buiten AFM-toezicht. Geen prospectusplicht voor deze activiteit.





Algemene informatie

Totaal aantal m2:	137.485
Aankoopprijs per m2:	€ 34,22
Kosten bouwrijp maken per m2:	€ 40,00
Marktwaaarde per m2 (CBS):	€ 1.256,00
Netto winst per m2(na kosten en 50/50 verdeling):	€ 590,89
10% winstrecht per m2:	€ 59,089

Berekening opbrengsten

Total opbrengst voor De Grond Coöp:	€ 8.123.851,17
Aantal lidmaatschapsrechten:	6.100
Winst per lidmaatschapsrecht:	€ 1.331,77

Uitkering lid: bij meerdere lidmaatschapsrechten in bezit

1 lidmaatschapsrecht	€ 1.331,77
10 lidmaatschapsrechten	€ 13.317,70
50 lidmaatschapsrechten	€ 66.588,50
100 lidmaatschapsrechten	€ 133.177,00

Bron: CBS

Let op! U belegt buiten AFM-toezicht. Geen prospectusplicht voor deze activiteit.





Wat zijn je rechten als lid?

- **Informatievoorziening:**

- Je ontvangt regelmatig updates en rapportages over de voortgang van locatieontwikkelingen waarop Grondcoöp winstrechten heeft. Zo blijf je op de hoogte van potentiële ontwikkelingen.

- **Stemrecht:**

- Als lid heb je stemrecht tijdens de Algemene Vergadering. Je kunt meebeslissen over belangrijke keuzes binnen de coöperatie, waaronder financiële besluiten, bestuurssamenstelling en koers.

- **Winstdeelname:**

- Zodra een locatie is gerealiseerd en de coöperatie een uitbetaling ontvangt uit het winstrecht, deel jij mee in die winst. Dit gebeurt naar rato van het aantal lidmaatschapsrechten dat je bezit.



Wat zijn je verplichtingen?

- **Duur van het lidmaatschap:**

- Een lidmaatschap is in beginsel voor onbepaalde tijd. Je betaalt eenmalig €995 per lidmaatschapsrecht en blijft zo lang als gewenst lid van de coöperatie. Mocht er over tientallen jaren – of zelfs over honderd jaar – een bestemmingswijziging plaatsvinden, dan ontvang je als lid (of je rechtsopvolger) alsnog jouw aandeel in de meerwaarde. Zelfs als de coöperatie wordt ontbonden, gaat alles over naar de slapende stichting.

- **Instemming met regels:**

- Je onderschrijft de statuten en het Huishoudelijk reglement van de coöperatie. Hierin staan alle formele afspraken tussen leden en het bestuur vastgelegd.

- **Geen winstgarantie:**

- Je accepteert dat er geen vaste termijn of garantie is op winst. De waardeontwikkeling van locaties hangt af van externe besluitvorming en procedures, zoals gemeentelijke bestemmingswijzigingen.

Let op! U belegt buiten AFM-toezicht. Geen prospectusplicht voor deze activiteit.





Wat zijn de risico's?

- Er is **geen garantie** dat een bestemmingswijziging plaatsvindt.
- Waardestijging van grond kan uitblijven.
- Bestemmingswijzigingen kunnen worden tegengehouden door overheden.
- Er kan vertraging optreden, bijvoorbeeld door economische of politieke veranderingen.
- Indien de coöperatie structureel onvoldoende middelen heeft om haar activiteiten voort te zetten, kan op een later moment besloten worden om een jaarlijkse lidmaatschapsbijdrage te heffen. Dit wordt uitsluitend vastgesteld door de Algemene Vergadering.

Belangrijk: Je moet bereid zijn je lidmaatschapsgeld volledig af te schrijven zonder garantie op winst.





Veelgestelde vragen (FAQ)

Wat koop ik eigenlijk?

Een of meerdere lidmaatschapsrechten waarmee je recht hebt op een aandeel in toekomstige winsten van de coöperatie.

Kan ik mijn lidmaatschapsrechten verkopen?

Ja, mits goedkeuring van het bestuur. Bij overdracht geldt een administratievergoeding van 5% over de mutatiewaarde. Zie Huishoudelijk reglement. (pagina 6, onder: Overdracht van participatiest)

Wanneer krijg ik uitbetaald?

Zodra een locatie met winstrecht een onherroepelijke bestemmingswijziging krijgt én de grondeigenaar de 10% heeft uitbetaald aan de coöperatie.

Wat als er niets gebeurt met de grond?

Dan blijft het winstrecht bestaan. Er is geen garantie op een termijn, maar ook geen einddatum. Geduld is vereist.

Wat gebeurt er met niet-bebouwbare meters?

Die worden standaard uitgesloten van de opbrengstberekening. De 50%-correctie houdt hier rekening mee. De exacte berekening van deze 50%-aftrek zal pas mogelijk zijn nadat er een bestemmingswijziging heeft plaatsgevonden en een nieuw bouwplan is goedgekeurd. Dan is namelijk duidelijk hoeveel van het perceel daadwerkelijk commercieel benutbaar is. De 50% kan dus nog veranderen – zowel positief als negatief – afhankelijk van de uiteindelijke gebiedsinrichting en het goedgekeurde plan.

Let op! U belegt buiten AFM-toezicht. Geen prospectusplicht voor deze activiteit.





Veelgestelde vragen (FAQ)

KAVEL
INFO.NL

Het platform van Grond Coöp dat locaties monitort en leden informeert over ontwikkelingen.

Algemene Vergadering

De vergadering van alle leden waar belangrijke besluiten worden genomen, bijvoorbeeld over winstuitkering.





Belangrijk om te weten

- Deze informatienota is bedoeld als heldere toelichting.
- De volledige rechten en plichten zijn vastgelegd in de statuten, het Huishoudelijk reglement en de lidmaatschapsovereenkomst.
- Grond Coöp werkt uitsluitend met feitelijke, verifieerbare cijfers.
- Investeren brengt risico's met zich mee.

Heb je vragen? Neem contact op via:

✉ info@grondcoop.nl

🌐 www.grondcoop.nl

Let op: Deze informatie nota is bedoeld als heldere uitleg. Aan deze nota kunnen geen rechten worden ontleend. De volledige rechten en plichten staan in de statuten, het Huishoudelijk reglement en de lidmaatschapsovereenkomst van De Grond Coöp.

