



For More Information Email
info@rocnorthwest.com

Northwest Cooperative Development Center (NWCDC) is a nonprofit based in Olympia, Wash. We support cooperative development and businesses across the Pacific Northwest. Since 2008 we have also been an affiliate of ROC USA, serving Washington State and North Idaho. Through our ROC Northwest program we have supported the cooperative acquisition of nearly 30 manufactured home communities representing over 1,000 households. Our cooperative development team coaches the residents in the formation of a cooperative business and sources financing to acquire the manufactured home community. To date the ROC Northwest program has facilitated the purchase of over \$75M in assets utilizing public and private funding sources. We then support the cooperative as business advisors, coaching them through ownership of the business.

The Process

1. As an eligible organization, NWCDC is given notification by the Department of Commerce that an owner intends to sell their investment.
2. As an eligible organization, NWCDC requests financial information from the seller. This information is then used to determine feasibility of cooperative purchase.
3. NWCDC carefully reviews the financial success of a cooperative purchase. Key factors that NWCDC considers are the financial impact on each household and the various funding source available to reduce that impact. After cooperative acquisition each household will continue to pay a monthly fee. That number is calculated by adding the cooperatives' monthly mortgage payment, the cooperatives' monthly operating expenses (insurance, property tax, property management, etc.), and 10% extra to ensure cash flow for emergencies. Those three numbers are added together and divided by the number of lots in the community. That number becomes the lot fee for each household. If that number would potentially pose an undue burden on each household then the risk of cooperative acquisition is too high and not feasible.
4. If cooperative acquisition is feasible, NWCDC extends an offer to the seller.
5. Once purchase and sale agreement terms are reached, NWCDC organizes a meeting with the residents.
6. During the first resident meeting, NWCDC introduces the cooperative concept and present the draft budget and financial impact. If the residents vote to incorporate during this meeting a Board of Directors is elected.
7. NWCDC then coaches the residents in the formation of a cooperative business, the assignment of the purchase and sale agreement, and sources financing to acquire the manufactured home community. NWCDC leads in the traditional due diligence needed to purchase a manufactured home community. This information is used by both the cooperative and buyer.
8. At closing the cooperative buyer accepts the loan(s) and purchases the community. NWCDC does not own or operate any manufactured home community.
9. After closing, NWCDC continues to provide business support to the cooperative for a minim of ten years.



Para obtener más información,
envíe un correo electrónico a
info@rocnorthwest.com

Northwest Cooperative Development Center (NWCDC) es una organización sin fines de lucro con sede en Olympia, Washington. Apoyamos el desarrollo cooperativo y las empresas en todo el noroeste del Pacífico. Desde 2008, también hemos sido afiliados de ROC USA, que presta servicios en el estado de Washington y el norte de Idaho. A través de nuestro programa ROC Northwest, hemos apoyado la adquisición cooperativa de casi 30 comunidades de casas prefabricadas que representan más de 1000 hogares. Nuestro equipo de desarrollo cooperativo capacita a los residentes en la formación de una empresa cooperativa y obtiene financiación para adquirir la comunidad de casas prefabricadas. Hasta la fecha, el programa ROC Northwest ha facilitado la compra de más de \$75 millones en activos utilizando fuentes de financiación públicas y privadas. Luego, apoyamos a la cooperativa como asesores comerciales, asesorándolos durante la propiedad de la empresa.

El Proceso

1. Como organización elegible, el Departamento de Comercio notifica a NWCDC que un propietario tiene la intención de vender su inversión.
2. Como organización elegible, NWCDC solicita información financiera al vendedor. Esta información se utiliza luego para determinar la viabilidad de la compra cooperativa.
3. NWCDC revisa cuidadosamente el éxito financiero de una compra cooperativa. Los factores clave que NWCDC considera son el impacto financiero en cada hogar y las diversas fuentes de financiación disponibles para reducir ese impacto. Después de la adquisición cooperativa, cada hogar seguirá pagando una cuota mensual. Esa cifra se calcula sumando el pago hipotecario mensual de las cooperativas, los gastos operativos mensuales de las cooperativas (seguro, impuesto a la propiedad, administración de la propiedad, etc.) y un 10 % adicional para garantizar el flujo de efectivo para emergencias. Esas tres cifras se suman y se dividen por la cantidad de lotes en la comunidad. Esa cifra se convierte en la cuota del lote para cada hogar. Si esa cifra pudiera representar una carga indebida para cada hogar, entonces el riesgo de la adquisición cooperativa es demasiado alto y no es factible.
4. Si la adquisición cooperativa es factible, NWCDC extiende una oferta al vendedor. Una vez que se alcanzan los términos del acuerdo de compraventa, NWCDC organiza una reunión con los residentes.
5. Durante la primera reunión de residentes, NWCDC presenta el concepto de cooperativa y presenta el borrador del presupuesto y el impacto financiero. Si los residentes votan a favor de constituirse durante esta reunión, se elige una Junta Directiva.
6. Luego, NWCDC asesora a los residentes en la formación de una empresa cooperativa, la asignación del acuerdo de compraventa y la búsqueda de financiación para adquirir la comunidad de casas prefabricadas. NWCDC lidera la debida diligencia tradicional necesaria para comprar una comunidad de casas prefabricadas. Esta información es utilizada tanto por la cooperativa como por el comprador.
7. Al cierre, el comprador de la cooperativa acepta el préstamo o los préstamos y compra la comunidad. NWCDC no posee ni opera ninguna comunidad de casas prefabricadas.
8. Después del cierre, NWCDC continúa brindando apoyo comercial a la cooperativa durante un mínimo de diez años.

Is NWCDC an “Eligible Organization”?

RCW 59.20.030(4) defines an “eligible organization” as a “community land trusts, resident nonprofit cooperatives, local governments, local housing authorities, nonprofit community or neighborhood-based organizations, federally recognized Indian tribes in the state of Washington, and regional or statewide nonprofit housing assistance organizations, whose mission aligns with the long-term preservation of the manufactured/mobile home community.” Under this definition NWCDC is an organization eligible to compete for acquisition of the manufactured home community. This is not to be confused with a “qualified tenant organization”. Negotiations of any potential purchase and sale agreement will be made with NWCDC. The purchase and sale agreement will be executed between the Seller and NWCDC, assignable to the resident cooperative once incorporated.

What are the risks of a cooperative buyer?

There are very few risks in selling to the cooperative. The first action of the residents is to vote to accept the assignment of the purchase and sale agreement. If the residents do not wish to form a cooperative to purchase, NWCDC knows this information within a few weeks of contracting. Nearly 100% of communities that have accepted assignments have closed. Other risk factors such as financing and concerns that arise during due diligence are mitigated through pre-approval and accurate seller disclosure prior to contracting.

What's the purchase price?

The short answer is fair market value. The long answer is that a lot of factors go into the purchase price including the operating history, lot rent, and infrastructure on the property. The purchase price is negotiated by NWCDC for the purpose of cooperative acquisition.

What's the timeline to close?

The purchase and sale agreement is often written with the goal to close in roughly 90 days. However, we know that something will inevitably come up to cause a slight delay. It's reasonable to expect closing to happen between 100-150 days from contract execution.

How is the cooperative financed?

The cooperative is financed through several lenders at over 100% the purchase price. Most of the communities are financed through ROC USA Capital, a CDFI dedicated to supporting residents. Other lenders include Washington Community Reinvestment Association and Washington State Housing Finance Commission. There is also Washington Capital Budget grant funding available. Individual residents are not asked to put any significant equity into the purchase.

2024-06-v1



For More Information Email
info@rocnorthwest.com

¿Es NWCDC una “organización elegible”?

RCW 59.20.030(4) define una "organización elegible" como "fideicomisos de tierras comunitarias, cooperativas de residentes sin fines de lucro, gobiernos locales, autoridades de vivienda locales, organizaciones comunitarias o vecinales sin fines de lucro, tribus indígenas reconocidas a nivel federal en el estado de Washington y organizaciones de asistencia para la vivienda sin fines de lucro regionales o estatales, cuya misión se alinea con la preservación a largo plazo de la comunidad de casas prefabricadas/móviles". Según esta definición, NWCDC es una organización elegible para competir por la adquisición de la comunidad de casas prefabricadas. Esto no debe confundirse con una "organización de inquilinos calificados". Las negociaciones de cualquier posible acuerdo de compra y venta se realizarán con NWCDC. El acuerdo de compra y venta se ejecutará entre el vendedor y NWCDC, asignable a la cooperativa de residentes una vez incorporada.

¿Cuáles son los riesgos de un comprador cooperativo?

Existen muy pocos riesgos al vender a la cooperativa. La primera acción de los residentes es votar para aceptar la cesión del contrato de compraventa. Si los residentes no desean formar una cooperativa para comprar, NWCDC conoce esta información en unas pocas semanas después de la contratación. Casi el 100% de las comunidades que han aceptado cesiones han cerrado. Otros factores de riesgo, como la financiación y las inquietudes que surgen durante la diligencia debida, se mitigan mediante la aprobación previa y la divulgación precisa al vendedor antes de la contratación.

¿Cual es el precio de compra?

La respuesta corta es el valor justo de mercado. La respuesta larga es que muchos factores influyen en el precio de compra, incluidos el historial de operación, el alquiler del lote y la infraestructura de la propiedad. El precio de compra lo negocia NWCDC con el propósito de realizar una adquisición cooperativa.

¿Cuál es el plazo de cierre?

El contrato de compraventa suele redactarse con el objetivo de cerrarlo en aproximadamente 90 días. Sin embargo, sabemos que inevitablemente surgirá algo que provoque un pequeño retraso. Es razonable esperar que el cierre se produzca entre 100 y 150 días después de la ejecución del contrato.

¿Cómo se financia la cooperativa?

La cooperativa se financia a través de varios prestamistas que cubren más del 100 % del precio de compra. La mayoría de las comunidades se financian a través de ROC USA Capital, una CDFI dedicada a apoyar a los residentes. Otros prestamistas incluyen Washington Community Reinvestment Association y Washington State Housing Finance Commission. También hay fondos de subvención del presupuesto de capital de Washington disponibles. A los residentes individuales no se les pide que aporten capital significativo en la compra.

2024-06-v1



For More Information Email
info@rocnorthwest.com