



Investeren in idealen

DE VRIJKOOP VAN

laes dorp

Informatiebrochure
December 2020

HIER GAAN WE BOUWEN





INHOUDSOPGAVE

INTRODUCTIE

4

IDEALEN MET EEN TOEKOMST

5

GEMEENSCHAPPELIJKE ACTIVITEITEN

6-7

STAP VOOR STAP

8-11

TIJDLIJN

12-13

EEN LEVEND GEBOUW

14-15

COLLECTIEF EIGENDOM

16-17

VEELSOORTIGE FINANCIERING

18-19

VRAGEN EN ANTWOORDEN

20-25



INTRODUCTIE

De Vrijkoop van Bajesdorp realiseert de eerste vrijplaats van Amsterdam die bewoners en kunstenaars letterlijk van de grond af aan gaan opbouwen. Gebaseerd op vijftien jaar aan idealen en ervaring van de Bajesdorp-gemeenschap, creëren we hier zelf een coöperatieve, duurzame en uitnodigende vrijplaats met zo'n 20 woningen en ateliers. Het biedt een sociaal alternatief voor de gentrificatie van Amsterdam, met activiteiten voor iedereen, zonder winst oogmerk. Investeer jij ook in deze aanwinst voor de buurt en de stad?

Deze brochure vertelt je alles over de crowdlending: de obligaties die wij verkopen om het gebouw te realiseren en om dit project ook een beetje van jou te laten zijn. Koop je een obligatie, dan help je ons om de toekomst van deze vrijplaats vrij te kopen. Naast onze dankbaarheid en een mooiere stad, krijg je daar ook nog eens rente voor terug!

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



IDEALEN MET EEN TOEKOMST

De grondleggers van dit project woonden en werkten in de voormalige ciperswoningen van de Bijlmerbajes, ook wel bekend als Bajesdorp. Na jarenlange onderhandelingen zijn wij erin geslaagd om de grond van hun oude vrijplaats deels te reserveren voor een woonwerkgemeenschap met een solidair karakter en een sociale toekomstvisie. Door deze met een solide achterban aan te kopen en onder collectief eigendom te beheren, wordt Bajesdorp voorgoed vrijgekocht van de zogenaamde ‘vrije markt’.

Permanent heeft hier dus de toekomst. En onze waarden zijn waardevast:

GASTVRIJ

Onze gemeenschap is hecht, maar onze drempel om binnen te stappen blijft laag. We stellen ons uitnodigend en nieuwsgierig op naar de buurt en de stad.

DUURZAAM

Met ons nieuwe gebouw streven wij ernaar om circulair te bouwen en om ook na de bouw energieneutraal te werken, te wonen en te leven.

PERMANENT

In tegenstelling tot veel broedplaatsen, biedt deze vrijplaats blijvend de ruimte om zowel artistiek te werken als solidair te wonen.

CREATIEF EN DIVERS

Onze woonwerkgemeenschap is er voor kunstenaars, activisten, bewoners en deelnemers van diverse artistieke disciplines, leeftijden, culturen, sociale achtergronden, genders en seksuele oriëntaties.



1



2



3



4



5



6 6



7

GEMEENSCHAPPELIJKE ACTIVITEITEN

De Vereniging Bajesdorp heeft al jarenlang ervaring met het runnen van een levendige, duurzame en creatieve woonwerkgemeenschap. Onze activiteiten verkennen alternatieve en sociale manieren om met elkaar te werken en te wonen. Het zijn de levende voorbeelden van hoe we onze voorzieningen niet alleen voor onszelf creëren: we delen deze graag met de buurt, de stad en eigenlijk alle mensen om ons heen. Uiteraard zullen we dit soort initiatieven ook met De Vrijkoop van Bajesdorp voortzetten. Onze vijftienjarige geschiedenis kent enkele hoogtepunten waar we in het bijzonder trots op zijn:

Het Bajesdorp Festival, een alternatief muziekfestival dat al sinds 2011 jaarlijks wordt gehouden en op 800 vrijwilligers en bezoekers uit heel Amsterdam kan rekenen.

Onze wekelijkse **volkskeuken** waar we een gezonde en goedkope driegangenmaaltijd koken voor mensen uit de buurt.

De Bajestuin, losjes volgens de principes van permacultuur verzorgd en gebruikt door een cultureel diverse club vrijwilligers, waaronder vele buurtbewoners.

Het Buren Compost Project in de Bajestuis, dat in 2017 de jury- en publieksprijs won in een wedstrijd van De Gezonde Stad.

Het wekelijkse **taalcafé**, gestart in samenwerking met een asielzoekerscentrum en vrijwilligers uit de buurt.

Sportevenementen, zoals de wielervedstrijd **Rond de Bajes** met 50 deelnemers en 200 bezoekers.

Activist-in-residency, waarbij we onze woon- en werkfaciliteiten delen met internationale kunstenaars uit verschillende disciplines.

1-3: Het jaarlijkse Bajesdorp festival

4: Artivist in residence

5: De Bajestuin

6: Wekelijkse Voku

7: Rond de Bajes

STAP VOOR STAP

Vastgoedontwikkeling heeft nogal wat voeten in de aarde. We gaan dan ook niet over een nacht ijs. Al sinds 2015 zijn we bezig met onze visie, het gebouw, samenwerkingsverbanden en de financiering. Bovendien is de Nederlandse regelgeving niet ingesteld op deze nieuwe vorm van collectief en onoverdraagbaar eigendom. Al doende bouwen we niet alleen aan onze woonwerkgemeenschap, maar schudden we ook banken en overheden op.

Hopelijk wordt het voor soortgelijke projecten in de toekomst makkelijker om hun droom te realiseren. Ondertussen woont een deel van de groep alvast samen in tijdelijke voorzieningen op het terrein. Dit geeft ons extra motivatie om de bouw van de nieuwe vrijplaats voor te bereiden.

De aanloopfase

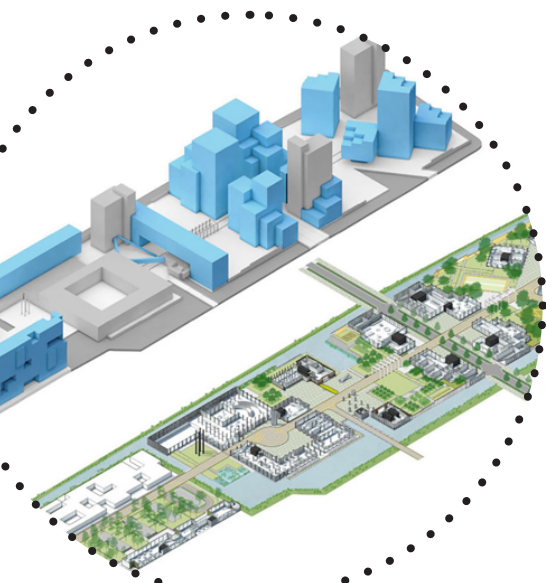
In juni 2019 is het sociale en culturele buurthuis van Bajesdorp, De Mouterij, verhuisd van een cipierswoning naar de voormalige directeurswoning van de Bijlmerbajes. Het is op deze plek waar ons nieuwe gebouw komt te staan. Een aantal van de bewoners van de cipierswoningen is verhuisd naar tijdelijke woningen tussen de directeurswoning en het spoor. Deze grond hoort ook bij onze toekomstige kavel.





In november 2019 wierp ons jarenlange lobbywerk eindelijk zijn vruchten af: de gemeenteraad van Amsterdam stemde in met ons voorstel om de grond voor onze kavel te kopen van projectontwikkelaar Bajes Kwartier en deze aan ons in erfpacht te geven. Er ligt nu een getekende overeenkomst tussen Bajesdorp, Bajes Kwartier en de gemeente waarin is vastgelegd dat we de grond in erfpacht krijgen.

We hebben een nieuwe vereniging opgericht waar de toekomstige gebruikers allemaal lid van worden: de Gebruikersvereniging Het Nieuwe Bajesdorp. Samen met vereniging VrijCoop zijn we bezig de Vastgoedvereniging Het Nieuwe Bajesdorp op te richten, die eigenaar zal worden van het pand (*zie ook Collectief Eigendom*).



De ontwerp- en financieringsfase

Samen met ons architectenteam zijn we begonnen aan het voorlopige ontwerp van het gebouw. Op dit moment werken we verder aan de financiering van het hele plan, waarbij we steeds de teksten en tabellen voor de hypotheekaanvraag verfijnen. Bureau Broedplaatsen van de gemeente Amsterdam heeft ons een subsidie toegezegd. Verder onderzoeken we nog welke duurzaamheidssubsidies we kunnen aanvragen. De financiering moeten we rond hebben voordat we de volgende fases in kunnen gaan: de vergunningsaanvraag en de bouw. De eerste kostenpost financieren de toekomstige huurders van het pand zelf. Zij doen een renteloze investering; dit is de ledeninleg. Hiermee betalen we de kosten voor het voorlopige ontwerp en het definitieve ontwerp. De architecten moeten immers betaald worden.

Vergunning

Als we het ontwerp klaar hebben, vragen we de omgevingsvergunning aan. De procedure hiervoor kan tot 26 weken in beslag nemen. In die periode wordt de erfpachtakte opgesteld; de eigendomsoverdracht van de grond van projectontwikkelaar Bajes Kwartier aan de gemeente Amsterdam wordt verder voorbereid; en we beginnen met de bouwvoorbereiding door de architect.

Voor het betalen van de leges voor de omgevingsvergunning hebben we voor het eerst geld vanuit de obligaties nodig. Over de aankoop van de grond betalen wij omzetbelasting. Voor de erfpachtakte zijn er notariskosten en kosten voor juridisch advies. Dit betalen we ook uit de opbrengst van de obligaties.

Uit de opbrengst van de obligaties betalen we bovendien de resterende kosten voor het definitieve ontwerp, de kosten voor de bouwvoorbereiding door de architect en de kosten voor de omgevingsvergunning.



Startsein

Als de omgevingsvergunning is toegekend, wordt de bouw aanbesteed en gaat de sloop van de directeurswoning van start. Daarna wordt de grond bouwrijp gemaakt en gaat de overdracht van de kavel door Bajes Kwartier aan de gemeente plaatsvinden. Vervolgens wordt de erfpachtovereenkomst door de gemeente en ons getekend.

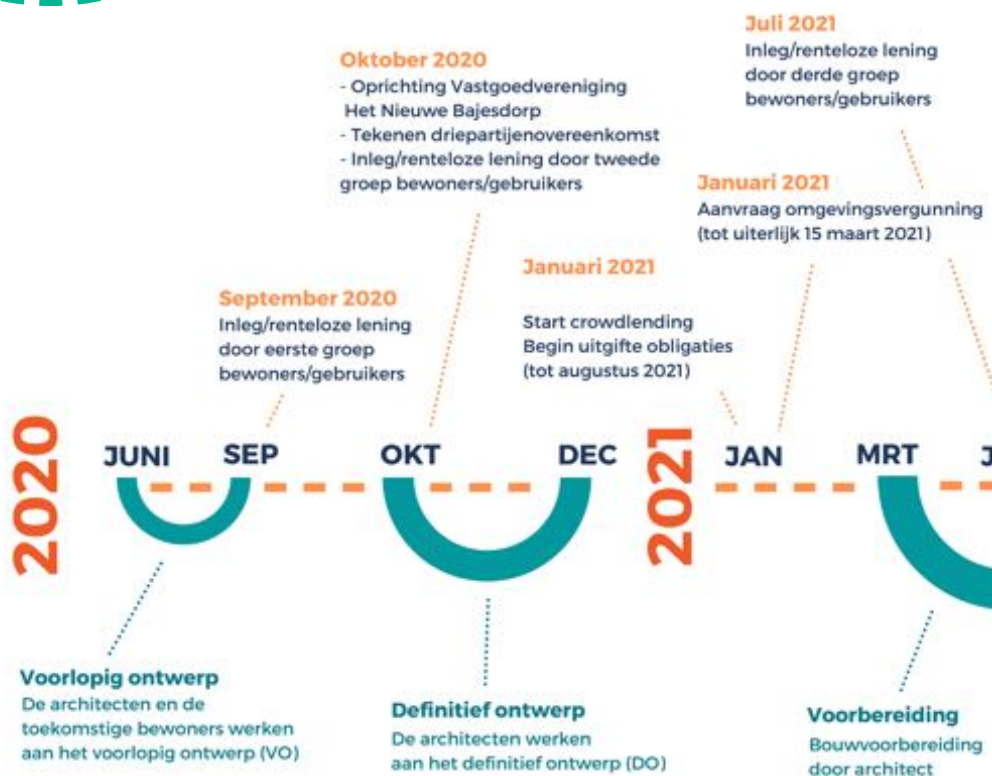
Nu kan de bouw beginnen! In deze periode krijgen we ook de financiering van de hypotheek van de bank binnen en hebben we het volledige bedrag van de obligaties nodig.

Oplevering

Het gebouw wordt casco opgeleverd. Daarna kunnen we het pand betrekken en van binnen afbouwen. De bewoners en gebruikers gaan dan huur betalen en vanaf dit moment zijn er dus inkomsten. Een paar jaar daarna kunnen we beginnen met het aflossen van de obligaties. Onze exploitatiebegroting geeft een indicatie van hoeveel we in welk jaar gaan aflossen. In de praktijk zullen er in de loop van het proces altijd mee- en tegenvallers zijn. Natuurlijk vieren we de opening van het gebouw met een groot feest, waarvoor we alle obligatiehouders van harte uitnodigen!



TIJDLIJN





Uiterlijk september 2021

Besluit gemeente
op omgevingsvergunning

Oktober - november 2021

- Afsluiten hypotheek
- Overdracht grond
in erfpacht
- Aanbesteding bouw
bij aannemer

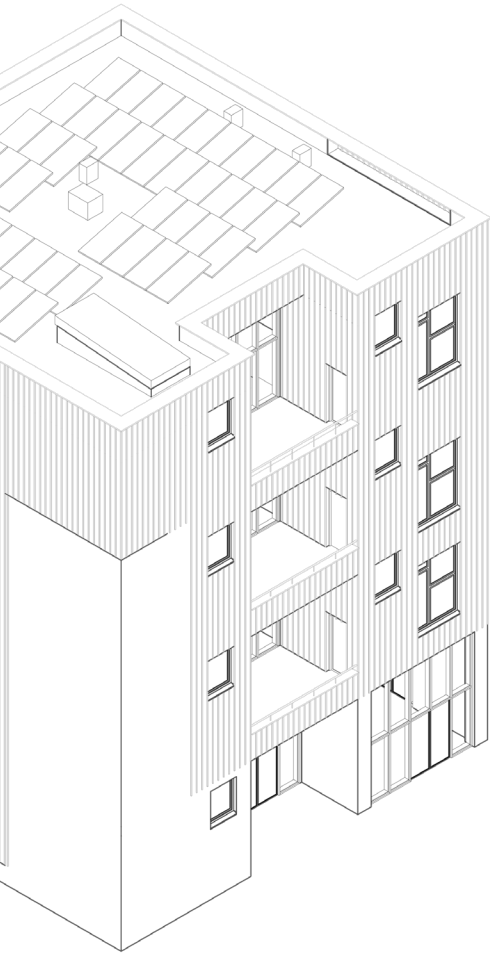


EEN LEVEND GEBOUW

In ons nieuwe gebouw komen onze gemeenschappelijke idealen tot leven. Een torenhoog gebouw dat toch laagdrempelig voelt, met de publiek toegankelijke vrijplaats als basis en bovendien een goede balans tussen woon- en werkruimtes voor diverse bewoners en gebruikers. Voor het duurzame ontwerp werken we samen met gecertificeerde architecten die begrijpen waar we vandaan komen, en waar we naartoe willen.

Het ontwerp

Met vier verdiepingen gaan we in totaal 20 meter de hoogte in. De begane grond is gewijd aan de publiek toegankelijke activiteiten met café, keuken, een podium voor kunst en ateliers voor kunstenaars. De drie verdiepingen erboven bestaan elk uit een aantal ateliers en een aantal woningen. Daarnaast heeft elke verdieping een gezamenlijke ruimte en een gedeeld balkon. In totaal komen er ongeveer 10 werkplekken en 10 woningen. Een deel van de woningen is groter en bedoeld voor koppels, kleine gezinnen of andere meerpersoonshuishoudens. Aan twee zijden van het gebouw komen moestuinen en een voedselbos. De energievoorziening is volledig groen en collectief geregeld.





Collage

Ons gebouw wordt een collage, een afspiegeling van alle gebruikers. Het wordt duurzaam gebouwd en tegelijk zo betaalbaar mogelijk. We houden het daarom simpel. Het gebouw wordt casco opgeleverd. Alle woningen en werkplekken zullen van binnen door de bewoners en gebruikers zelf worden afgebouwd. Ieder bouwt op zijn eigen manier, waardoor het gebouw steeds meer kleur en karakter krijgt. Door de jaren heen zal de Bajesdorp-gemeenschap nieuwe ideeën blijven projecteren op het gebouw. Het wordt een levend gebouw dat nooit echt af is en waaraan bewoners en gebruikers blijven toevoegen.

De architecten

Martin Kuitert van Studio Seven Architecten leidt het driekoppige team van architecten. Martin is al sinds de beginfase bij het project betrokken. Hij maakte het schetsontwerp dat Bajes Kwartier en de gemeente overtuigde om met ons samen te werken. Rustig hoort hij onze soms wat wilde ideeën aan, nuchter kijkt hij naar wat juridisch mag en wat financieel kan.

Yuri Werner is een tegendraadse architect en shiatsu-therapeut. Haar DIY-mentaliteit sluit goed aan bij de principes van Bajesdorp. Ze heeft veel ervaring met bouwprojecten vanuit buurt- en burgerinitiatieven. Als bonus is ze ijzersterk in het navigeren van regelgeving.

Rogier Rouwet is architect en timmerman in dialoog met de natuur. Hij werkt graag met alternatieve bouwmethoden en materialen. En hij zet zich in voor samen leven en samen bouwen vanuit een gemeenschap. Hij begeleidt ons in de realisatie van een zo duurzaam mogelijk gebouw.



COLLECTIEF EIGENDOM

Ons doel is om het gebouw permanent in collectief eigendom te verkrijgen. Zo voorkomen we dat ons gebouw ooit nog op de markt verkocht wordt en garanderen we dat er voor altijd tegen een betaalbare prijs kan worden gewoond en gewerkt. Deze revolutionaire eigendomsvorm werd in Duitsland door het Mietshäuser Syndikat al bij zo'n 160 vastgoedprojecten succesvol toegepast. Wij werken samen met hun Nederlandse evenknie, de vereniging VrijCoop. Met onze eigen naam De Vrijkoop van Bajesdorp geven we een knipoog aan deze partner.

Dat werkt als volgt

Het nieuwe pand wordt eigendom van de **Vastgoedvereniging**
Het Nieuwe Bajesdorp. Die vereniging heeft twee leden:

Gebruikersvereniging

Het Nieuwe Bajesdorp

Alle bewoners en vaste gebruikers zijn lid van deze vereniging.

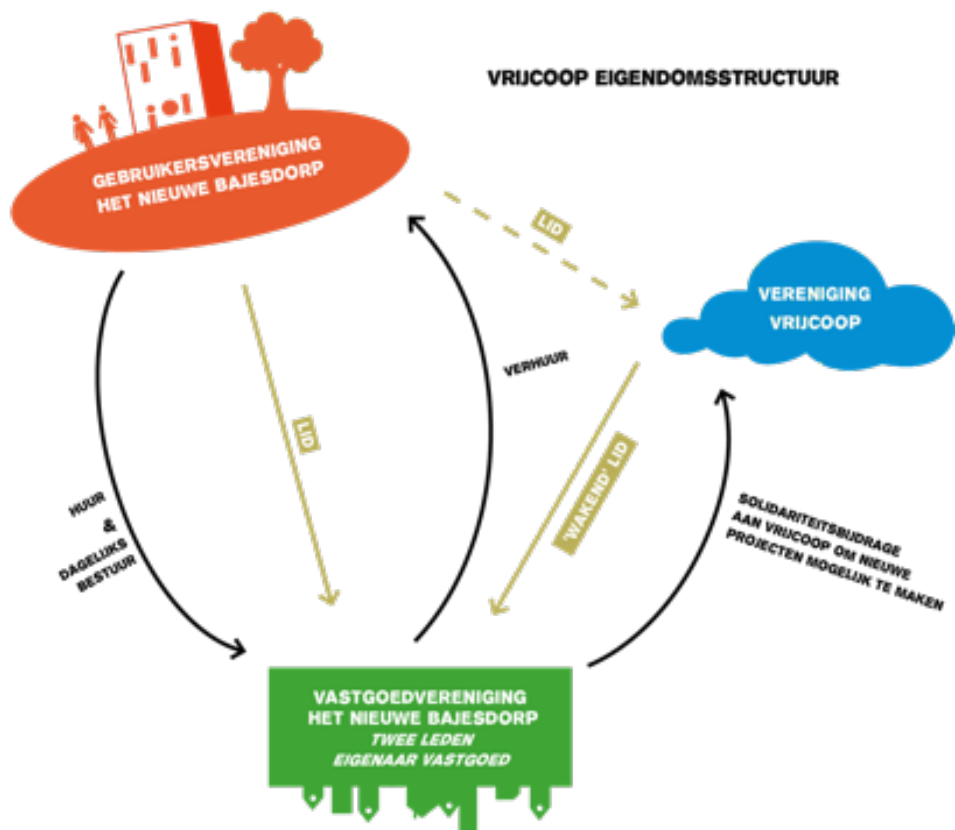
Deze vereniging huurt en beheert het hele pand van de Vastgoedvereniging.

De bewoners en gebruikers huren van de Gebruikersvereniging.

Vereniging VrijCoop

De organisatie VrijCoop is een vereniging van woonactivisten. Ze ondersteunt nieuwe en bestaande panden die vrijgekocht worden van de zogenaamde 'vrije markt'. Samen vormen de in VrijCoop verenigde panden een sterk en solidair netwerk. De gebouwen komen in het eigendom van een vastgoedvereniging, waarvan VrijCoop een van de twee leden is. De dagelijkse gang van zaken wordt bepaald en uitgevoerd door de bewoners en gebruikers zelf. Structuurbesluiten zoals verkoop kunnen echter door VrijCoop geblokkeerd worden. Op deze manier zet Bajesdorp samen met VrijCoop onze gedeelde idealen van sociaal en solidair wonen ook voor de toekomst juridisch vast.





Toezicht

Er is toezicht op zowel de Vastgoedvereniging als de Gebruikersvereniging, doordat alle relevante financiële stukken (zoals jaarrekeningen) gecontroleerd worden door een kascommissie en daarna ter goedkeuring worden voorgelegd aan de Algemene Ledenvergadering. De kascommissie van de Vastgoedvereniging bestaat uit leden van zowel de Gebruikersvereniging als VrijCoop. Goedkeuring van de jaarrekening gebeurt door beide leden: de Gebruikersvereniging en VrijCoop.

FINANCIERINGSPLAN

Notaris, koopakte grond	30.000		
BTW over koopsom grond	220.000		
Kosten hypotheek-afsluiten en taxatie	22.000		
Sloopkosten en bouwrijp maken	33.000		
Voorlopig ontwerp architect	25.000		
Omgevingsvergunning	56.000		
Definitief ontwerp architect	25.000		
Bouwvoorbereiding architect	50.000		
Aanbesteding (architect)	8.000		
Bouwbegeleiding/-directie (architect)	40.000		
Nieuwbouw	1.605.000		
Rentekosten	43.000		
Onvoorzien	164.000		
BTW over bouw en ontwerp	410.000		
BTW aftrek	-181.000		
TOTAAL KOSTEN	2.550.000		
		Eigen inleg leden	100.000
		Subsidie Bureau Broedplaatsen	175.000
		Subsidie voor duurzaamheid	50.000
		Obligaties	575.000
		Hypotheek	1.650.000
		TOTAAL FINANCIERING	2.550.000

EXPLOITATIE (PER JAAR)

Onderhouds- en beheerkosten	22.275	Verhuur woningen	91.420
Geschatte huurderving	4.425	Verhuur ateliers	56.270
Solidaire bijdrage VrijCoop	500		
Erfpacht gemeente	24.970		
Rente en aflossing obligaties	22.855		
Rente en aflossing hypotheek	72.665		
TOTAAL UITGAVEN	147.690	TOTAAL INKOMSTEN	147.690

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



VEELSOORTIGE FINANCIERING

De Vrijkoop van Bajesdorp wil een project zijn dat midden in de maatschappij staat. Door te investeren spreekt een groep solidaire mensen hun vertrouwen uit in de (sociale) waarde van het project en indirect ook in een visionair model voor toekomstige sociale en creatieve woonpioniers. Uiteindelijk moeten natuurlijk meer van dit soort projecten een kans krijgen! Ook is het een belangrijke eis van de bank: de hypotheek kan maximaal 65% van het totaal benodigde bedrag financieren. De andere 35% moet uit eigen vermogen of leningen komen. Deze 35% bestaat dus uit de inleg van de toekomstige huurders, de subsidies die we ontvangen en de obligaties.

Wij maken gebruik van vier, mogelijk vijf, soorten financiering:

Ledeninleg

Voor de aanloopfase – financieel het meest risicovolle gedeelte – brengen de toekomstige huurders eigen vermogen in, door middel van de ledeninleg.

Subsidies

We maken gebruik van de broedplaatssubsidie van de gemeente Amsterdam; het wordt immers een creatief woon-werkpand. Deze subsidie is toegezegd. We zijn daarnaast op zoek naar aanvullende subsidies voor duurzaamheid.

Hypotheek

Het grootste gedeelte van de som zal een hypothecaire lening worden van een bank. We zijn op dit moment in gesprek met de Rabobank en de Duitse GLS Bank.

Externe financiers

Personen of rechtspersonen (bijvoorbeeld fondsen) met wie we een leenovereenkomst aangaan.

Obligaties

Voor het laatste stuk, 575.000 euro, geven wij obligaties uit. Door een obligatie te kopen kan je ons een klein of groot bedrag lenen. Je krijgt dat met rente weer terug. Deze laagige vorm van investeren in idealen heet *crowdlending*.

VRAGEN EN ANTWOORDEN

Wat zijn obligaties?

Een obligatie is een verhandelbaar schuldbewijs voor een lening. Als je van ons een obligatie koopt, dan leen je ons dus geld. Ter compensatie ontvang je van ons een jaarlijkse vergoeding in de vorm van rente. Zodra de looptijd van de obligatie is verstreken, betalen we het nominale bedrag van de lening volledig terug.

Wat zijn de waardes van de obligaties?

Elke obligatie heeft een waarde van 250 euro. Maar het is natuurlijk mogelijk om meerdere obligaties te kopen, als je een groter bedrag wilt investeren.

Wat zijn de looptijden en rentepercentages van de obligaties?

Je krijgt je geld terug na een looptijd van 5, 10, 15 of 20 jaar, afhankelijk van welk type obligatie je hebt gekozen. Per looptijd verschillen de rentepercentages:

- **1,7% per jaar bij 5 jaar looptijd**
- **2 % per jaar bij 10 jaar looptijd**
- **2,25 % per jaar bij 15 jaar looptijd**
- **2,5% per jaar bij 20 jaar looptijd**

De rente wordt in januari van het volgende jaar vergoed. Als obligatiehouder kan je er ook voor kiezen om de jaarlijkse rente aan de vereniging te schenken.

Hoe hebben jullie deze percentages gekozen?

Wij hebben de rentepercentages gebaseerd op de standaard spaardeposito bij verschillende banken met vergelijkbare looptijd. Ook hebben we ze getoetst aan de percentages die vergelijkbare projecten hanteren, zoals het Ecodorp Boekel, het eerste VrijCoop project.

Wanneer en hoe wordt de obligatie afgelost?

Tijdens de looptijd van de obligaties, zullen we beginnen met het aflossen van obligaties. Hierbij wordt er uit de obligaties met de kortste resterende looptijd een loting gedaan. Als obligatiehouder kan je aangeven dat je graag je obligatie wilt laten meeloten hiervoor. Dus een obligatie met een looptijd van 5 jaar wordt uiterlijk 5 jaar na aankoop terugbetaald; voor een obligatie met looptijd van 10 jaar is dat 5 tot 10 jaar na aankoop, etc. Als alle obligaties met een kortere looptijd al zijn afgelost, kunnen we natuurlijk eerder aflossen dan verwacht, maar daar gaan we niet vanuit. Als je een langer lopende obligatie hebt gekocht en toch eerder je geld weer terug wilt krijgen, dan kan je de obligatie verkopen aan iemand anders.

Kan ik mijn obligatie verkopen?

Ja, de obligaties zijn vrij verhandelbaar. Als je een obligatie wilt verkopen, bied je deze eerst aan ons aan. Mochten wij de obligatie niet van je over willen kopen, dan kun je deze aan anderen aanbieden. Als je een koper hebt gevonden, neem je met ons contact op om de obligatie over te schrijven op naam van de nieuwe eigenaar.

Wie geeft de obligaties uit?

De obligaties worden uitgegeven door de Vastgoedvereniging Het Nieuwe Bajesdorp, deze wordt in oktober opgericht.

Wat zijn de risico's?

De obligatie is achtergesteld ten opzichte van de leningen die door externe financiers worden verstrekt; de hypotheek. De obligatie valt buiten de prospectusplicht en het toezicht van de Autoriteit Financiële Markten, volgens de Vrijstellingsregeling Wet op het financieel toezicht.

Hoeveel risico loop ik ?

Zoals je in ons stappenplan kan lezen, doen we zelf de eerste investeringen, vanuit de inleg van de toekomstige bewoners en gebruikers van het nieuwe pand. Daarmee financieren we de kosten van het voorlopig ontwerp en het definitief ontwerp.

De eerste 10% van de obligaties gaan we inzetten als de gemeente een uitspraak heeft gedaan over de aangevraagde omgevingsvergunning. Omdat we de leges hiervoor ook moeten betalen in het geval dat deze niet wordt toegekend - meestal slechts gedeeltelijk - loop je hier een risico op verlies. Mocht de omgevingsvergunning definitief afgewezen worden, dan kan het project niet door gaan. Op dat moment betalen we de obligatiehouders naar rato het bedrag terug dat na betalen van de gemaakte kosten over is. Als alle obligaties op dat moment verkocht zijn, is je verlies in dat geval max. 10% van de waarde. Als nog niet alle obligaties verkocht zijn, kan dat verlies hoger zijn. Dit risico schatten wij niet hoog in, omdat we al jaren met de gemeente in constructief gesprek zijn, en de omgevingsvergunning pas wordt ingediend als het definitief ontwerp al eens door de gemeente getoetst is.



De overdracht van de grond gaat alleen plaatsvinden onder de voorwaarde dat de omgevingsvergunning wel is toegekend, en de financiering van het project door de bank is toegezegd. Als aan deze voorwaarden definitief niet kan worden voldaan, dan kan het project niet doorgaan. Dan worden de obligaties terugbetaald, met naar rato aftrek van de tot dat moment gemaakte kosten. Dit risico schatten wij niet hoog in, omdat we in gesprek zijn met een bank die dit soort projecten - in deze constructie, onder vergelijkbare voorwaarden, in Nederland - al eerder heeft gefinancierd.

Tijdens de bouwfase bestaat het risico op kostenoverschrijding door oplopende bouw prijzen of andere onvoorziene tegenvallers. We nemen maatregelen om dit risico zo veel mogelijk te beperken. Voor het opstellen van de begroting worden we geholpen door een ervaren architect. Ook zullen we met de aannemer zo veel mogelijk vooraf vaste prijzen afspreken. In de begroting gaan we bovendien uit van 10% onvoorziene kosten.

Als het gebouw is opgeleverd bestaat het risico dat er te weinig huuropbrengsten zullen zijn om obligaties terug te betalen. Dit risico wordt zo veel mogelijk afgedekt door de vereniging in haar geheel aansprakelijk te maken voor de aflossing en rente en dit statutair vast te leggen. Ook reserveren we in onze exploitatiebegroting geld om een buffer op te bouwen voor mogelijke huurdering. Bovendien is het uiterst onwaarschijnlijk dat er te weinig vraag zou bestaan naar de betaalbare woon- en werkruimte die wij in Amsterdam gaan realiseren.

Een ander risico is het onbewoonbaar worden van het complex door brand of andere rampen. Om dit risico zo veel mogelijk af te dekken gaat de vereniging een opstalverzekering afsluiten. Dat zijn we overigens ook verplicht om te doen, als gevolg van de hypotheekovereenkomst met de bank.

Waar worden de obligaties aan uitgegeven ?

Pas als de gemeente een uitspraak over de aangevraagde omgevingsvergunning heeft gedaan, zullen we ook geld dat we middels de obligaties hebben binnengehaald gaan uitgeven. We doen dit niet als de bank op dat moment nog geen intentieverklaring voor financiering heeft afgegeven. We weten van andere projecten dat op dit moment de hypotheek nog niet definitief rond zal zijn, in verband met alle puntjes die op de i moeten worden gezet bij zo'n hypotheekovereenkomst. Wel kan de bank zijn vertrouwen uitspreken en we gaan dus alleen verder als we dat zwart op wit hebben.

VrijCoop kijkt ook mee met ons project. Grote wijzigingen in de financiële planning moeten ook zij goedkeuren. Op het moment dat we het geld gaan uitgeven, informeren we alle obligatiehouders die we op dat moment hebben.

Waar geef ik de obligaties op bij de inkomstenbelasting?

In Box 3, onder beleggingen.

Wat als jullie failliet gaan?

Een obligatie is een achtergestelde lening. Dit houdt in dat als we failliet gaan, eerst de hypotheek wordt afbetaald, daarna mogelijke externe financiers, en daarna pas de obligaties. En daarna pas onze eigen inleg. Dus met het kopen van de obligatie loop je meer risico dan de bank en externe financiers, en minder risico dan de leden van Het Nieuwe Bajesdorp zelf.

Wie taxeert het pand?

De taxatie is noodzakelijk om de waarde van het pand vast te stellen. Het is een belangrijke stap in het bepalen van de financierbaarheid van het pand en de haalbaarheid van het project. De taxatie zal worden uitgevoerd door de bank, die ons het grootste deel van de financiering verschaft.

Hoeveel obligaties kan ik maximaal kopen?

Het maximumbedrag is 100.000 euro. Dit is het plafond voor de vrijstelling van de prospectusplicht in de Wet op het financieel toezicht (Wft), artikel 5:3.

Kan ik ook vanuit mijn bedrijf, vereniging of stichting obligaties kopen?

Obligatiehouders kunnen zowel natuurlijke personen als rechtspersonen (bedrijven, stichtingen of verenigingen) zijn. Bij deelname van een rechtspersoon is deze obligatiehouder, niet de contactpersoon.

Hebben jullie een obligatiereglement met overige informatie en voorwaarden?

Ja, deze is op onze website te vinden.

Kan ik de toekomstige huurders ontmoeten?

Zeker, we organiseren regelmatig informatieavonden. En je kunt ons een e-mail sturen om een afspraak te maken of te informeren wanneer de volgende informatieavond zal zijn.

Kan ik op een andere manier het project ondersteunen?

Zeker, het is ook mogelijk om ons een donatie te geven, dit kan via NL61 RABO 0356 9806 85 t.n.v. Gebruikersver. Het Nieuwe Bajesdorp.

We maken verder graag gebruik van verschillende vormen van inzet en expertise. Er komen klusweken, praktische bijeenkomsten en feestelijke evenementen waarbij je ons kan helpen. Stuur ons een e-mail via meedoen@bajesdorp.nl en we nemen contact met je op.

En natuurlijk helpt het ons als meer mensen op de hoogte zijn van ons project, dus zeg het voort!

Hebben we je weten te enthousiasmeren om obligaties te kopen?

Op vrijkoop.bajesdorp.nl kan je je vanaf 1 oktober 2020 inschrijven als geïnteresseerde.



Hoe kom ik met jullie in contact?

Je kunt ons mailen via het e-mailadres: financieel@bajesdorp.nl voor alle vragen rondom de financiering van het project.

Voor andere vragen zijn we bereikbaar op het e-mailadres: info@bajesdorp.nl

Wil je meer weten over Bajesdorp ?

kijk op onze website:

www.bajesdorp.nl

Voor onze crowdlendingcampagne kan je terecht op:

vrijkoop.bajesdorp.nl

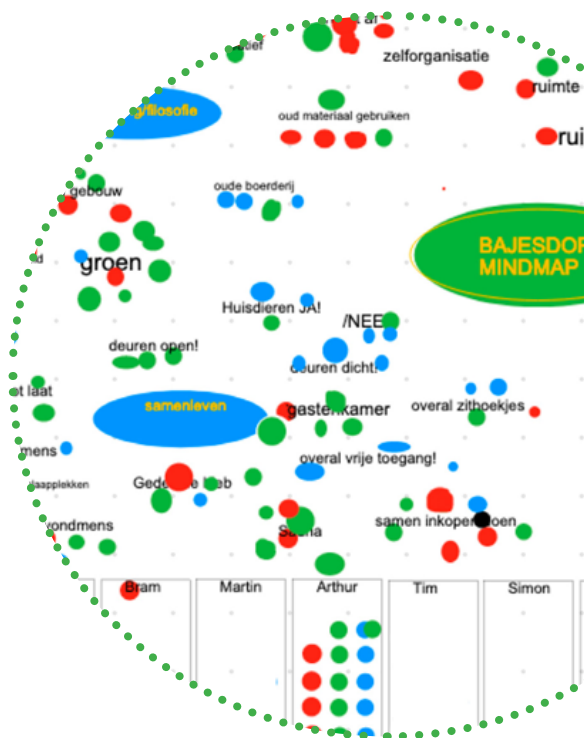
We houden je ook graag op de hoogte via instagram: **@bajesdorp** en **www.facebook.com/Bajesdorp** of schrijf je in voor de nieuwsbrief via **bajesdorp.nl/contact**

Voor informatie over de nieuwe wijk, kan je een kijkje nemen op

www.bajeskwartier.nl

Vereniging Vrijkoop:

www.vrijkoop.org





Bajeskwartier
Amsterdam

coopl^{ink}

× Gemeente
× Amsterdam

VRU^{Coop}



DE
WINTERIJ

AUDIO
GARIBALDI





Colofon

Deze brochure is uitgegeven door Gebruikersvereniging Het Nieuwe Bajesdorp, geregistreerd bij de Kamer van Koophandel onder nummer 77332822.

Deze brochure geeft de informatie weer zoals die in oktober 2020 bij de vereniging bekend was. Kijk op onze website voor geactualiseerde informatie of een geactualiseerde pdf van deze brochure.



Deze brochure is gedrukt op duurzaam papier.
Heeft u hem uit? Geef hem dan door aan anderen die geïnteresseerd
zijn in ons project, zodat dit papier een dubbele kringloop maakt!

De Vrijkoop van Bajesdorp
Informatiebrochure
December 2020