

Investieren in Ideale

Der Freikauf von

Laies dorf



Informationsbroschüre
Dezember 2020



Hier bauen wir



Inhaltsverzeichnis

Einleitung

4

Ideale mit Zukunft

5

Gemeinschaftliche Aktivitäten

6-7

Schritt für Schritt

8-11

Zeitplan

12-13

Ein lebendiges Gebäude

14-15

Kollektivbesitz

16-17

Vielfältige Finanzierung

18-19

Fragen und Antworten

20-25



Einleitung

Der Freikauf von Bajesdorp verwirklicht den ersten Freiplatz in Amsterdam, den Bewohner*innen und Künstler*innen im wahrsten Sinne des Wortes von Grund auf neu bauen. Nach 15 Jahren Erfahrung und Erprobung unserer Ideale in der Gemeinschaft von Bajesdorp schaffen wir hier selbst einen kooperativen, nachhaltigen und einladenden Freiplatz mit circa 20 Wohn- und Arbeitsräumen. Eine soziale Alternative zu der in Amsterdam stets fortschreitenden Gentrifizierung mit Aktivitäten für alle und ohne Gewinnstreben. Willst auch Du in diese Bereicherung unserer Nachbarschaft und Stadt investieren?

Diese Broschüre enthält alle wichtigen Informationen zu unserer Crowdfinanzierung, den Anleihen, die wir ausgeben, um das Gebäude zu realisieren, und womit auch Du Teil des Projektes werden kannst. Mit dem Kauf einer Anleihe hilfst Du uns die Zukunft dieses Freiplatzes freizukaufen. Neben unserer Dankbarkeit und einer schöneren Stadt bekommst Du hierfür auch Zinsen zurück!

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



Achtung! Sie investieren außerhalb der Kontrolle der Finanzmarktaufsicht für die Niederlande (AFM). Es besteht keine Genehmigungspflicht oder Verpflichtung zur Veröffentlichung eines Prospekts für diese Aktivität.

Ideale mit Zukunft

Die Gründer*innen des Projekts wohnten und arbeiteten in den ehemaligen Dienstwohnungen für die Gefängniswärter des sogenannten Bijlmer Gefängnisses, das im Lauf der Zeit als Bajesdorp Bekanntheit erlangten. Nach jahrelangen Verhandlungen haben wir es geschafft, die Möglichkeit zum Grundstückerwerb für einen Teil des Freiplatzes zu sichern zur Errichtung einer neuen Wohn- und Arbeitsgemeinschaft mit solidarischem Charakter und einer sozialen Zukunftsvision. Das Grundstück wird mit Hilfe der Stadt Amsterdam in einem Erbbaurechtsvertrag an die Gemeinschaft ausgegeben. Die Neuerrichtung des Gebäudes und seine Verwaltung in Kollektivbesitz sorgt dafür, dass Bajesdorp ein für alle Mal dem freien Markt entzogen wird. Unsere Zukunft ist dauerhaft. Und unsere Werte sind beständig:

Offen

Unsere Gemeinschaft ist eng verbunden, bleibt aber zugänglich. Der Nachbarschaft und Stadt stehen wir einladend und neugierig gegenüber.

Nachhaltig

Wir streben danach unser Gebäude nach Prinzipien des zirkulären Bauens zu errichten und wollen auch nach Errichtung energieneutral wirtschaften.

Dauerhaft

Im Gegensatz zu vielen anderen kreativen Brutplätzen wird dieser Freiplatz dauerhaft Raum für künstlerisches Arbeiten, sowie solidarisches Wohnen bieten.

Kreativ und vielfältig

Unsere Wohn- und Arbeitsgemeinschaft ist offen für Künstler*innen, Aktivist*innen, Bewohner*innen und Teilnehmer*innen der unterschiedlichsten künstlerischen Disziplinen, Kulturen, Altersgruppen, sozialen Herkunft, Gender, sowie sexuellen Orientierungen.



1



2



3



4



5



6 6



7

Gemeinschaftliche Aktivitäten

Über die Jahre haben wir viel Erfahrung gesammelt mit der Aufrechterhaltung einer lebendigen, nachhaltigen und kreativen Wohn- und Arbeitsgemeinschaft. In unseren Aktivitäten suchen wir vor allem Alternativen und sozialere Weisen um miteinander zu wohnen und arbeiten. Nachstehend ein paar Beispiele, die deutlich machen, dass unsere gemeinschaftlichen Aktivitäten nicht nur uns, sondern auch vielen anderen zugutekommt: wir teilen gerne mit der Nachbarschaft, Stadt und allen Menschen um uns herum. Selbstverständlich werden wir auch mit dem Freikauf van Bajesdorp die Tradition dieser Art Initiativen fortsetzen. In unserer Geschichte der letzten fünfzehn Jahre sind wir besonders stolz auf die folgenden Aktivitäten und Strukturen:

Das jährliche **Bajesdorp Festival**, ein alternatives Musikfestival, das bereits seit 2011 sehr erfolgreich läuft und mit dem wir jährlich im Schnitt 800 Menschen aus ganz Amsterdam anziehen.

In unserer wöchentlichen **Volksküche** bereiten wir auf Spendenbasis gesunde Drei-Gänge-Menüs für Menschen aus der Nachbarschaft.

Der **Bajesgarten** ist nach u.a. Permakultur-Prinzipien angelegt und wird von einem kulturell diversen Klub Freiwilligen versorgt, bestehend aus Bajesdörflern und Nachbarn.

Das **Nachbarschaft Kompost Projekt** im Bajesgarten, das im Jahr 2017 den Jury- und Publikumspreis des Wettbewerbs „Die Gesunde Stadt“ gewonnen hat. Het wekelijkse

Das wöchentliche **Sprachcafé**, eine Initiative, die in Zusammenarbeit mit dem Bau des Asylsucherzentrums in der Nachbarschaft und Freiwilligen aus der Nachbarschaft gestartet ist.

Sportereignisse, so wie das Fahrradrennen „Rundum die Bajes“, mit 50 Teilnehmern und 200 Besuchern.

Unsere **Artist-in-residence**, die es uns ermöglicht unseren Wohn- und Arbeitsraum mit internationalen Künstler*innen aus den unterschiedlichsten Disziplinen zu teilen.

1-3: Das jährliche Bajesdorp Festival

4: Artist in residence

5: Der Bajesgarten

6: Wöchentliche Volksküche

7: Fahrradrennen „Rond de Bajes“

Schritt für Schritt

Immobilienentwicklung ist eine ambitionöse Unternehmung und wir bewegen uns nur ungerne auf dünnem Eis. Darum treffen wir bereits seit 2015 Vorbereitungen und arbeiten wir an unserem Konzept, dem Gebäude, der Zusammenarbeit mit anderen Parteien und der Finanzierung. Auch ist die niederländische Gesetzeslage noch nicht eingestellt auf diese neue Art des Kollektiveigentums. Wir bauen also nicht nur an unserer eigenen Wohn- und Arbeitsgemeinschaft, sondern schütteln (niederländische) Banken und Behörden wach, um den Weg auch für andere frei zu bahnen.

Hoffentlich wird es hierdurch vergleichbaren Projekten in Zukunft leichter gemacht, ihren Traum zu realisieren. Inzwischen wohnt ein Teil der Gruppe schon gemeinsam im „Übergangsdorf“ auf dem Terrain. Das gibt uns einen extra Schub Motivation den Bau unseres neuen Freiplatzes vorzubereiten.

Die Anlaufphase

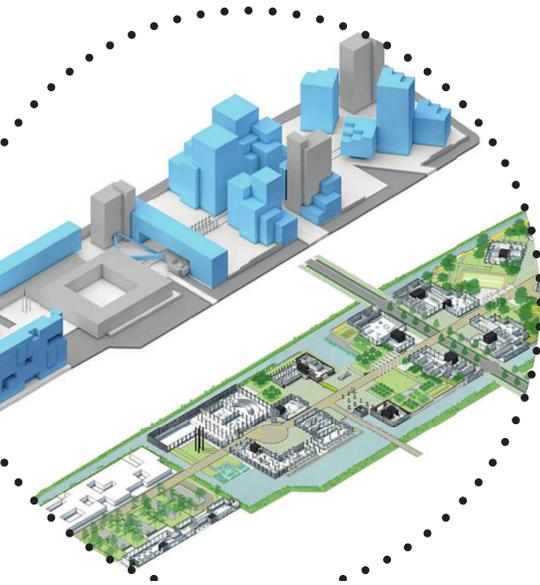
Im Juni 2019 ist das soziale und kulturelle Zentrum von Bajesdorp – „Die Meuterei“ – umgezogen in die ehemalige Direktorwohnung des Bijlmer Gefängnisses. Genau dort, wo in Kürze auch unser neues Gebäude entstehen soll. In der Zwischenzeit sind ein paar der Bewohner*innen aus den ehemaligen Gefängniswärterwohnungen umgezogen in Übergangswohnungen auf dem Baugrund zwischen der heutigen Meuterei und den Schienen. Dieses Stück Grund ist ebenfalls Teil unserer Parzelle.





Im November 2019 konnten wir endlich die Früchte unserer Lobbyarbeit ernten: die Stadt Amsterdam willigte ein, den Baugrund für unser Gebäude vom Bauträger Bajes Quartier zu kaufen. Es liegt nun eine unterschriebene Erbpachtakte vor, in der festgestellt ist, dass wir den Baugrund in Erbpacht erhalten.

In der Zwischenzeit haben wir einen neuen Verein gegründet, von dem alle zukünftigen Nutzer*innen des Gebäudes Mitglieder werden: den Nutzerverein Het Nieuwe Bajesdorp. Zusammen mit dem Verein VrijCoop errichten wir nun den Immobilienverein Het Nieuwe Bajesdorp, der „Besitzer“ des neuen Gebäudes wird (siehe Kollektivbesitz, p.16-17).



Die Entwurf- und Finanzierungsphase

Zusammen mit unserem Architektenteam ist bereits ein vorläufiger Entwurf des Gebäudes erarbeitet. Momentan konzentrieren wir uns auf die Finanzierung des gesamten Plans, wobei wir stets Texte und Tabellen für den Antrag auf die Hypothek verfeinern. Des Weiteren hat uns Bureau Broedplaatsen der Stadt Amsterdam eine Subvention zugesagt. Auch untersuchen wir welche finanziellen Förderungen auf dem Gebiet der Nachhaltigkeit noch zu beantragen sind. Die Finanzierung muss abgeschlossen sein, bevor wir in die nächste Phase übergehen können: Beantragung der Baugenehmigung und der eigentliche Bau. Die ersten Kostenpunkte bezahlen die zukünftigen Mieter*innen des Gebäudes selbst. Hierbei handelt es sich um ein zinsloses Darlehen, das die Mitglieder an das Projekt geben. Hiervon werden die Kosten vom vorläufigen Entwurf und letztendlich auch die Kosten des definitiven Entwurfs gedeckt, die Architekten müssen schließlich bezahlt werden.

Baugenehmigung

Sobald der Entwurf fertig ist, beantragen wir die Baugenehmigung. Diese Prozedur kann bis zu 26 Wochen in Beschlag nehmen. In dieser Zeit wird der Erbbaurechtsvertrag aufgestellt und die Übertragung des Baugrunds vom Bauträger Bajes Kwartier an die Stadt Amsterdam weiter vorbereitet. Auch nimmt das Architektenteam in dieser Phase die ersten Bauvorbereitungen vor. Zur Bezahlung der Gebühr der Baugenehmigung benötigen wir zum ersten Mal einen Teil der Anleihen. Für den Ankauf des Baugrundes bezahlen wir die Grunderwerbsteuer und für den Erbbaurechtsvertrag fallen Notarkosten an, sowie Kosten für Rechtsberatung. Auch diese Kosten werden mit dem Geld der Anleihen gedeckt.

Des Weiteren werden von den Anleihen die verbleibenden Kosten, für den definitiven Entwurf des Gebäudes, Kosten zur Bauvorbereitung und Kosten, die für die Baugenehmigung anfallen, bezahlt.



Startklar für den Bau

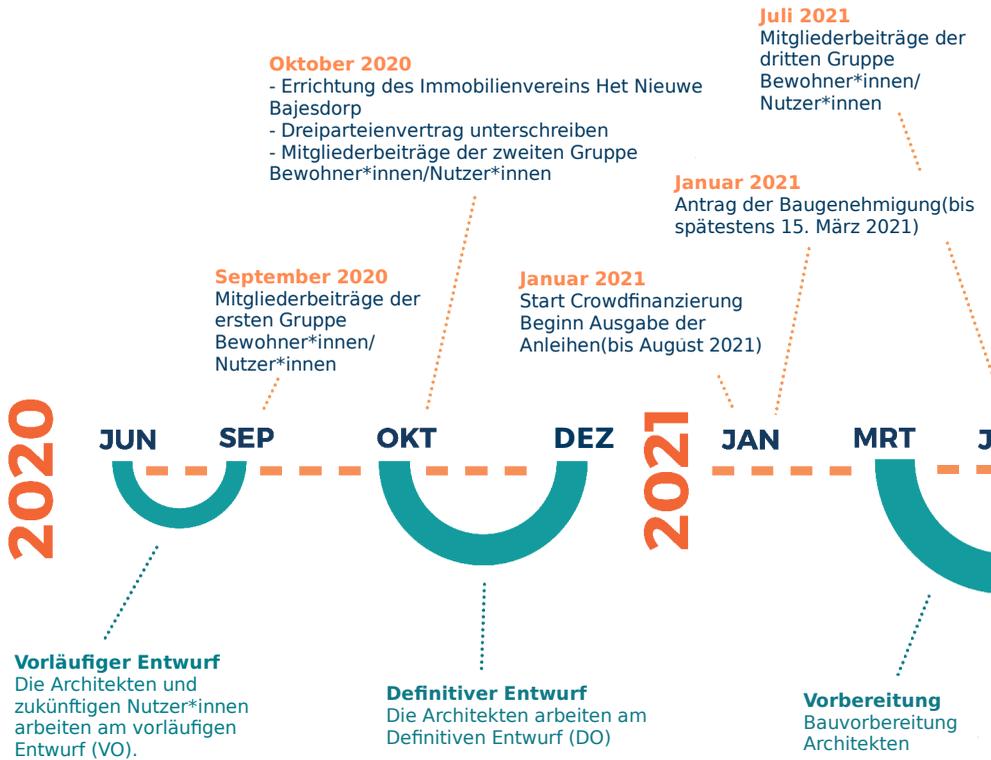
Sobald die Baugenehmigung verliehen ist, wird der Bau ausgeschrieben und mit dem Abriss der Direktorwohnung begonnen. Danach wird der Baugrund baureif gemacht und wird der Baugrund vom Projektträger Bajes Quartier an die Stadt Amsterdam übertragen. Anschließend wird die Erbpachtakte von der Stadt und uns unterschrieben, Und dann kann der Bau beginnen! Zu dieser Zeit empfangen wir die Finanzierung aus der Hypothek und benötigen wir außerdem den vollen Betrag aus der Crowdfinanzierung.

Bauabnahme

Das Gebäude wird als Rohbau an uns übergeben. Sobald das Gebäude soweit ist, können wir einziehen und mit dem Innenausbau beginnen. Dabei erhalten wir monatlich die Miete aller Mieter*innen: den Bewohner*innen und Nutzer*innen des Gebäudes. Ein paar Jahre danach können wir dann auch mit der Auszahlung der Anleihen beginnen. Wieviel wir in welchem Jahr auszahlen, hängt von der finanziellen Situation des jeweiligen Jahres ab. Unser Haushaltsplan gibt diesbezüglich eine Schätzung pro Jahr. In der Praxis verläuft das Projekt natürlich nicht vollkommen voraussehbar und können wir sowohl mit Rückschlägen als Glücksfällen rechnen. Und natürlich wollen wir die Eröffnung des Gebäudes mit einem großen Fest feiern, zu dem wir auch alle Anleihenbesitzer herzlich einladen!



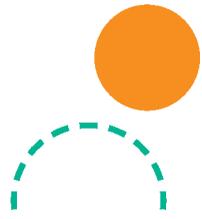
Zeitplan





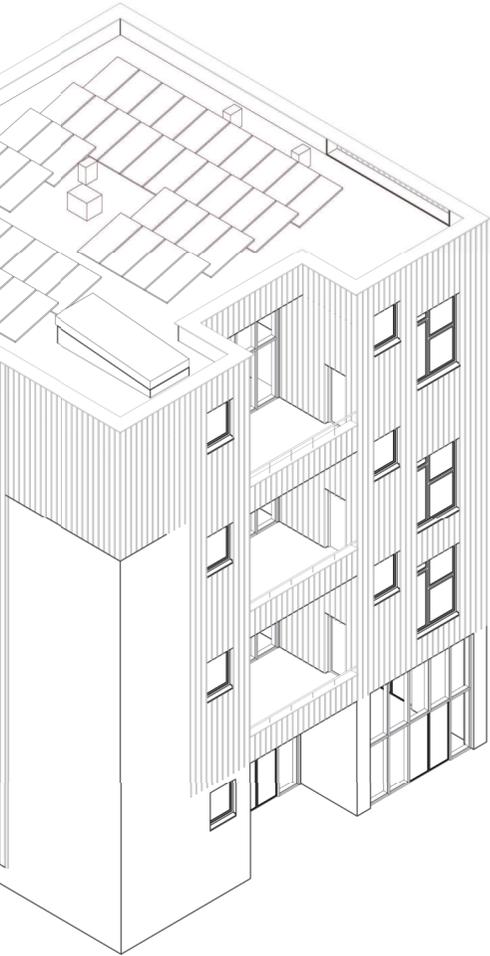
Spätestens September 2021
Beschluss über Baugenehmigung

Oktober - November 2021
- Abschließen Hypothek
- Übergabe Baugrund in Erbpacht
- Auftragserteilung an Bauunternehmer



Ein lebendiges Gebäude

*In unserem neuen Gebäude werden unsere gemeinschaftlichen Ideale zum Leben erweckt. Ein turmhohes Gebäude, das sich zugänglich anfühlt mit dem öffentlichen Freiplatz als Basis und daneben einer guten Balance zwischen Wohn- und Arbeitsräumen für diverse Bewohner*innen und Nutzer*innen. Für den nachhaltigen Entwurf des Gebäudes arbeiten wir mit zertifizierten Architekten zusammen, die nicht nur verstehen was hinter unseren Idealen steckt, sondern auch wie wir diese umsetzen können.*



Der Entwurf

Mit vier Stockwerken wird unser Gebäude etwa 20 Meter in die Höhe schießen. Das Erdgeschoss ist den öffentlich zugänglichen Gelegenheiten und Aktivitäten gewidmet, wie etwa einem Café, einer Gemeinschaftsküche, einer Bühne für Theater und Musik und Ateliers für Künstler*innen. Die drei oberen Etagen bestehen aus jeweils einer Mischung Ateliers und Wohnungen. Jede Etage ist außerdem ausgestattet mit einem Gemeinschaftsraum und einem geteilten Balkon. Insgesamt umfasst das Gebäude etwa 10 Atelierplätze und 10 Wohnungen. Ein Teil der Wohnungen ist größer und eignet sich besonders für Paare, kleine Familien oder anderen Mehrpersonshaushalte. An zwei Seiten des Gebäudes kommt der (heutige) Gemüsegarten und ein kleiner Vogelwald. Die Energieversorgung ist vollständig grün und wird vom Kollektiv geregelt.

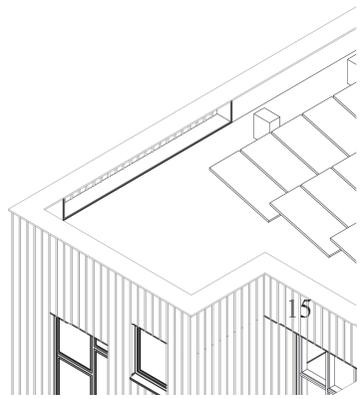


Collage

Unser Gebäude wird eine Collage, eine Abspiegung aller Nutzer*innen. Es wird so nachhaltig wie möglich gebaut und gleichzeitig auch so bezahlbar wie möglich. Darum halten wir es simpel. Das Gebäude wird im Rohbau an uns übergeben. Alle Wohnungen und Arbeitsplätze werden von innen von den Bewohner*innen und Nutzer*innen fertig gebaut. Jeder baut dabei auf seine eigene Weise, wodurch das Gebäude stets mehr Farbe und Charakter bekommt. Im Laufe der Jahre wird die Bajesdorpgemeinschaft neue Ideen auf das Gebäude projizieren. Es wird ein lebendiges Gebäude, das nie seine endgültige Form erreicht, sondern durch Bewohner*innen und Nutzer*innen stets weiter geformt wird.

Die Architekten

Martin Kuitert von Studio Seven Architekten leitet das dreiköpfige Team unserer Architekten. Martin ist seit der Anfangsphase des Projektes engagiert und sorgte bereits für den Vorentwurf, den die Stadt Amsterdam und Bajes Kwartier überzeugte mit uns zusammen zu arbeiten. Geduldig hört er sich unsere wilden Ideen an, mit Besonnenheit vereint er was juristisch möglich und finanziell realistisch ist. Yuri Werner ist eigensinnige Architektin und Shiatsu Therapeutin. Ihre DIY-Mentalität passt genau zu den Prinzipien von Bajesdorp. Yuri hat viel Erfahrung mit Bauprojekten aus Nachbarschafts- und Bürgerinitiativen. Zudem ist ihre Stärke das Navigieren von Gesetzgebungen. Rogier Rouwet ist Architekt und Zimmerman im Dialog mit der Natur. Er arbeitet gerne mit alternativen Baumethoden und Materialien. Auch setzt er sich ein für das Zusammenleben und Bauen aus einer Gemeinschaftsperspektive. Er begleitet uns bei der Realisierung eines Gebäudes, das so nachhaltig wie möglich ist.



Kollektivbesitz

Unser Ziel ist es, das Gebäude permanent in Kollektivbesitz zu halten. Auf diese Weise können wir verhindern, dass unser Gebäude jemals auf dem freien Markt verkauft wird und garantieren wir, dass dort immer zu einem bezahlbaren Preis gearbeitet und gewohnt werden kann. Diese revolutionäre Eigentumsform wurde in Deutschland bereits durch das Mietshäuser Syndikat bei 160 Immobilienprojekten erfolgreich etabliert. Wir arbeiten zusammen mit ihrem niederländischen Pendant, dem Verein VrijCoop („Freikauf“). Mit unserem eigenen Namen, *Der Freikauf von Bajesdorp*, zwinkern wir diesem sehr geschätzten Partner zu.

So funktioniert's

Das neue Gebäude wird Eigentum des Immobilienvereins Het Nieuwe Bajesdorp. Dieser Verein hat zwei Mitglieder.

Nutzerverein

Het Nieuwe Bajesdorp

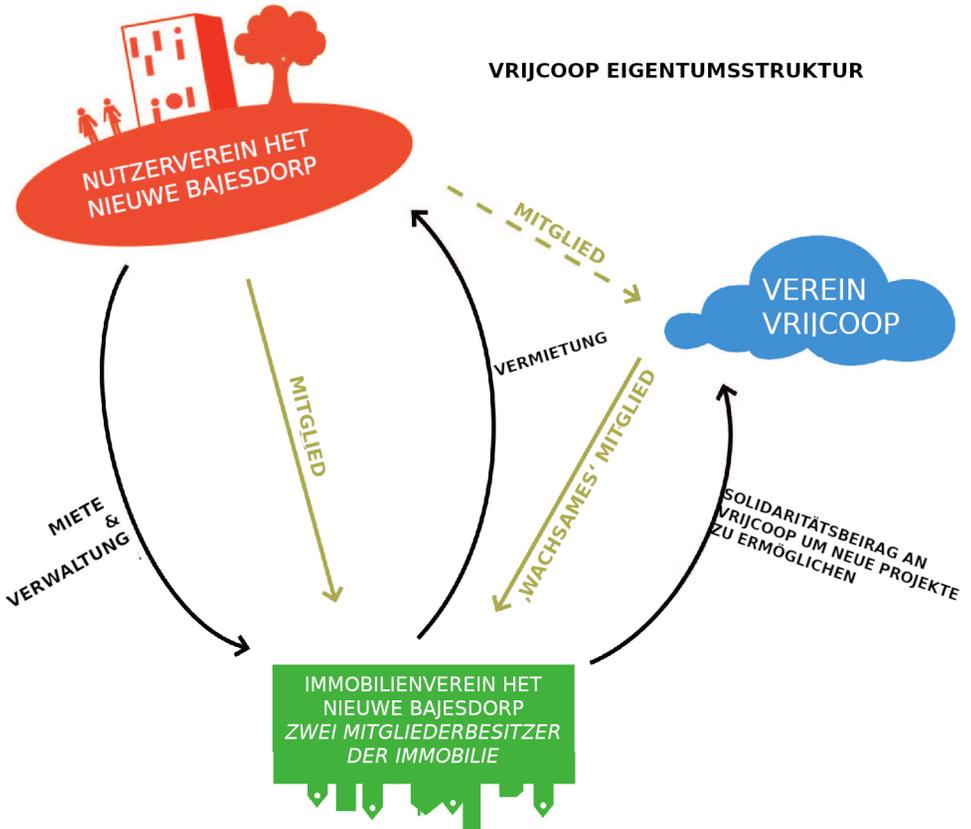
Alle Bewohner*innen und Nutzer*innen sind Mitglied dieses Vereins. Dieser Verein mietet und verwaltet das gesamte Gebäude des Immobilienvereins. Die Bewohner*innen und Nutzer*innen mieten vom Nutzerverein.

Verein VrijCoop

Die Organisation VrijCoop ist ein Verein von Wohnaktivisten. Sie unterstützt neue und bereits bestehende Gebäude die vom sogenannten ‚freien Markt‘ freigekauft werden. Gemeinsam gründen die in VrijCoop vereinigten Gebäude ein starkes und solidarisches Netzwerk. Die Gebäude sind jeweils im Eigentum eines Immobilienvereins, von dem VrijCoop eins der zwei Mitglieder ist. Der tägliche Geschäftsablauf wird durch die Bewohner*innen und Nutzer*innen selbst ausgeführt. Bestimmte Beschlüsse, sowie der Verkauf, können jedoch von VrijCoop blockiert werden. Auf diese Weise sind unsere geteilten Ideale im Bereich des sozialen und solidarischen Wohnen auch in Zukunft von Bajesdorp und VrijCoop zusammen juristisch festgelegt.



VRIJCOOP EIGENTUMSSTRUKTUR



AUFSICHT

Sowohl der Immobilienverein als der Nutzerverein steht unter Aufsicht eines Rechnungsausschusses, der alle relevanten finanziellen Dokumente (wie z.B. Jahresabrechnungen) kontrolliert und anschließend der Allgemeinen Mitgliederversammlung zur Bestätigung vorlegt. Der Rechnungsausschuss des Immobilienvereins besteht aus Mitgliedern des Nutzerverein und Mitgliedern von VrijCoop. Genehmigung der Jahresabrechnung geschieht durch beide Mitglieder: dem Nutzerverein und VrijCoop.

FINANZIERUNGSPLAN

Notar, Kaufvertrag Baugrund	30.000		
Grunderwerbsteuer	220.000		
Abschluss Hypothek und Wertermittlung	22.000		
Abriss- und Erschließungskosten	33.000	Mitgliederbeiträge	100.000
Vorläufiger Entwurf Architekt	25.000		
Baugenehmigung	56.000	Subvention Bureau Broedplaatsen	175.000
Definitiver Entwurf Architekt	25.000	Subventionen für Nachhaltigkeit	50.000
Bauvorbereitung Architekt	50.000		
Auftragserteilung (Architekt)	8.000	Anleihen	575.000
Bouwbegeleiding/-directie (architect)	40.000		
Neubau	1.605.000	Hypothek	1.650.000
Zinskosten	43.000		
Unvorhergesehenes	164.000		
MwSt	410.000		
MwSt. Abzug	-181.000		
Gesamtkosten	2.550.000	Gesamtfinanzierung	2.550.000

FINANZIERUNG (PRO JAHR)

Unterhaltungs- und Verwaltungskosten	22.275	Vermietung Wohnungen	91.420
Geschätzter Mietausfall	4.425	Vermietung Ateliers/ Arbeitsräume	56.270
Solidarischer Beitrag VrijCoop	500		
Erbpacht	24.970		
Zinsen und Tilgung der Anleihen	22.855		
Zinsen und Tilgung der Hypothek	72.665		
Gesamtkosten	147.690	Gesamtfinanzierung	147.690

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



Achtung! Sie investieren außerhalb der Kontrolle der Finanzmarktaufsicht für die Niederlande (AFM). Es besteht keine Genehmigungspflicht oder Verpflichtung zur Veröffentlichung eines Prospekts für diese Aktivität.

Vielfältige Finanzierung

Der Freikauf von Bajesdorp strebt danach, ein Projekt zu sein, das mitten in der Gesellschaft steht. Mit ihrer Investierung spricht eine Gruppe solidarischer Menschen dem Projekt ihr Vertrauen aus und indirekt auch einem visionären Model für zukünftige soziale und kreative Wohnpioniere. Letztendlich hoffen wir natürlich, dass noch viel mehr solcher Projekte eine Chance bekommen! Auch machen wir mit dieser Art der Finanzierung eine wichtige Anforderung der Bank wahr: die Hypothek kann höchstens 65% des gesamt benötigten Betrags finanzieren. Die übrigen 35% müssen aus eigenem Vermögen und Anleihen bezogen werden. Diese 35% bestehen aus den Mitgliederbeiträgen der zukünftigen Mieter*innen, den Subventionen die wir empfangen und den Anleihen.

Wir verwenden bis zu fünf verschiedene Arten der Finanzierung:

Mitgliederbeiträge

Für die Anlaufphase – finanziell die risikvollste Phase – bringen die zukünftigen Bewohner*innen ihr eigenes Vermögen in Form einer zinslosen Geldeinlage ein.

Subventionen

Da wir ein kreatives Wohn- und Arbeitsgebäude erbauen, nutzen wir die spezifische Förderung für kreative Brutplätze in Amsterdam. Diese Förderung ist uns bereits zugesagt. Auch beantragen wir zurzeit ergänzende Fördergelder auf dem Gebiet der Nachhaltigkeit.

Hypothek

Der größte Teil der Summe betrifft ein hypothekarisches Darlehn einer Bank. Momentan sind wir im Gespräch mit der niederländischen Rabobank und der deutschen GLS Bank.

Externe Finanzier

Personen oder Rechtspersonen (wie z.B. Fonds) mit denen wir einen Darlehnsvertrag angehen.

Anleihen

Den übrigen Betrag, 575.000 Euro, beziehen wir über Anleihen. Mit dem Kauf einer oder mehrerer Anleihen kannst Du uns einen kleinen oder großen Betrag leihen. Diesen bezahlen wir Dir inklusiv Zinsen wieder zurück. Diese Form von Investition nennt man Crowdfinanzierung.

Fragen und Antworten

Was sind Anleihen?

Eine Anleihe ist ein zinstragendes Wertpapier, ein Schuldbeweis für einen Kredit. Wenn Du eine Anleihe von uns kaufst, leihst Du uns also Geld. Als Gegenleistung empfängst Du von uns jährlich eine finanzielle Kompensation in Form von Zinsen. Sobald die Laufzeit der Anleihe vorbei ist, bezahlen wir Dir den nominalen Wert der Anleihe zurück.

Wie hoch sind die Anleihen und Zinssätze?

Jede Anleihe hat einen Wert von €250,-. Natürlich ist es auch möglich, mehrere Anleihen zu kaufen, um einen höheren Betrag zu investieren.

Was sind die Laufzeiten und entsprechenden Zinssätze der Anleihen?

Nach einer Laufzeit von 5, 10, 15 oder 20 Jahren zahlen wir Dein Geld zurück, abhängig von dem Typ der Anleihe, die Du gewählt hast. Für jede Laufzeit gilt ein entsprechender Zinssatz:

- **1,7% pro Jahr bei 5 Jahren Laufzeit**
- **2% pro Jahr bei 10 Jahren Laufzeit**
- **2,25% pro Jahr bei 15 Jahren Laufzeit**
- **2,5% pro Jahr bei 20 Jahren Laufzeit**

Die Zinsen werden jeweils im Januar des nächsten Jahres ausgezahlt. Als Anleihenbesitzer ist es auch möglich, die jährlichen Zinsen an den Verein zu schenken.

Wie habt ihr diese Zinssätze beschlossen?

Die Zinssätze basieren auf den Standards der Spareinlagen verschiedener Banken mit ähnlichen Laufzeiten. Auch haben wir uns an den Zinssätzen vergleichbarer Projekte orientiert, wie z.B. denen des Ökodorf Boekels, dem ersten Projekt von VrijCoop.

Wann und wie wird meine Anleihe abbezahlt?

Noch innerhalb der Laufzeit der Anleihen beginnen wir bereits mit Abbezahlen. Hierzu wird zunächst unter den Anleihen mit der kürzesten Laufzeit verlost. Als Anleihenbesitzer kannst Du jeweils entscheiden, ob Du Deine Anleihe an der Verlosung teilnehmen lassen möchtest. Eine Anleihe mit einer Laufzeit von 5 Jahren wird also spätestens 5 Jahre nach dem Kauf zurückgezahlt; eine Anleihe mit einer Laufzeit von 10 Jahren wird zwischen 5 und (spätestens) 10 Jahren zurückgezahlt, usw. Wenn alle Anleihen mit einer kürzeren Laufzeit bereits abbezahlt sind, können wir selbstverständlich eher abbezahlen als wir erwartet haben, davon gehen wir jedoch nicht aus. Solltest Du eine Anleihe mit einer längeren Laufzeit gekauft haben und wider Erwarten Dein Geld eher zurückhaben wollen, kannst Du Deine Anleihe verkaufen.

Kann ich meine Anleihe verkaufen?

Ja, die Anleihen sind frei übertragbar. Wenn Du eine Anleihe verkaufen willst, bietest Du diese erst an uns an. Sollten wir Dir die Anleihe nicht abkaufen können, dann ist es auch möglich sie anderen zum Kauf anzubieten. Sobald Du einen Käufer gefunden hast, kontaktierst Du uns, sodass wir die Anleihe auf den Namen des neuen Besitzers überschreiben können.

Wer gibt die Anleihen aus?

Die Anleihen werden vom Immobilienverein Het Nieuwe Bajesdorp ausgegeben.

Was sind die Risiken?

Die Anleihen sind der Hypothek nachgestellt. Die Anleihe fällt laut des Freistellungsgesetzes außerhalb der sogenannten Prospektpflicht und Aufsicht der Autoritäten der Finanzmärkte.

Wie hoch ist mein Risiko?

Wie bereits aus unserem Zeitplan hervorgeht, werden die ersten Investitionen von den Mitgliederbeiträgen der zukünftigen Bewohner*innen und Nutzer*innen gedeckt. Von diesem Geld finanzieren wir auch die Kosten des vorläufigen und definitiven Entwurfs. Die ersten 10% der Anleihen setzen wir ein, wenn die Stadt Amsterdam ein erstes Urteil über unseren Antrag zur Baugenehmigung ausgesprochen hat. Da für diesen Antrag Verwaltungsgebühren anfallen, auch (teils) im Falle einer abgelehnten Baugenehmigung, besteht an diesem Punkt ein erstes Risiko auf Verlust. Sollte die Baugenehmigung tatsächlich abgelehnt werden, kann das Projekt nämlich nicht weiterentwickelt werden. In diesem Fall bezahlen wir Anleihenbesitzer verhältnismäßig zurück, nachdem alle gemachten Kosten gedeckt sind. Sollten alle Anleihen zu diesem Zeitpunkt verkauft sein, beträgt Dein Verlust maximal 10% des ursprünglichen Wertes. Sollten jedoch noch nicht alle Anteile verkauft sein, kann der Verlust höher ausfallen. Dieses Risiko schätzen wir als gering ein, da wir bereits mehrere Jahre im Gespräch mit der Stadt Amsterdam sind und die Baugenehmigung erst vergeben wird, wenn der definitive Entwurf bereits einmal von der Stadt geprüft wurde.



Achtung! Sie investieren außerhalb der Kontrolle der Finanzmarktaufsicht für die Niederlande (AFM). Es besteht keine Genehmigungspflicht oder Verpflichtung zur Veröffentlichung eines Prospekts für diese Aktivität.

Nur unter der Bedingung, dass eine Baugenehmigung an uns vergeben ist und die Bank uns eine Hypothek zugesagt hat, wird eine Übertragung des Baugrunds stattfinden. Sollten wir diesen Anforderungen nicht entsprechen, kann das Projekt nicht weitergeführt werden. Auch in diesem Fall werden die Anleihen zurückbezahlt, mit pro rata Abzug von den bis dato gemachten Kosten. Dieses Risiko schätzen wir als gering ein, da wir auch mit einer Bank im Gespräch sind, die vergleichbare Projekte – unter ähnlichen juristischen Konditionen, auch in den Niederlanden – bereits finanziert hat. 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.

Während der Bauphase besteht das Risiko einer Kostenüberschreitung durch erhöhte Baukosten oder andere unvorhergesehene Rückschläge. Wir treffen jetzt schon Maßnahmen, um dieses Risiko so weit wie möglich einzuschränken. In der Kostenrechnung lassen wir uns durch einen erfahrenen Architekten beraten. Auch werden wir vorab mit unserem zukünftigen Bauunternehmer so viel möglich feste Preise ausmachen. In unserem Haushaltsplan reservieren wir außerdem 10% für unvorhersehbare Kosten.

Sobald das Gebäude an uns übergeben ist, besteht das Risiko, dass zu wenig Mieteinkünfte dafür sorgen, dass wir Anleihen nicht abbezahlen können. Dieses Risiko decken wir bereits so viel möglich ab, durch unseren Verein gesetzlich haftbar für die Tilgung der Anteile und die zu zahlenden Zinsen zu machen. Dies ist auch in unserer Satzung niedergelegt. Außerdem reservieren wir in unserer Haushaltsführung Geld als Puffer für mögliche Mietausfälle. Gleichzeitig erachten wir es jedoch auch als recht unwahrscheinlich, dass in Amsterdam in Zukunft unzureichend Nachfrage besteht für die bezahlbaren Wohn- und Arbeitsräume, die wir hier realisieren.

Ein anderes Risiko sind Katastrophen wie z.B. Brand, wodurch das Gebäude unbewohnbar werden könnte. Um dieses Risiko so gut wie möglich zu decken wird unser Verein eine Gebäudeversicherung abschließen. Wir sind übrigens auch durch den Hypothekarkredit verpflichtet letzteres zu tun.

Wo werden die Anleihen ausgegeben?

Erst wenn die Stadt ein Urteil über unseren Antrag zur Baugenehmigung gefällt hat, werden wir das Geld, das wir über die Anleihen eingebracht ist, ausgeben. Dies tun wir nicht, wenn die Bank zu diesem Zeitpunkt noch keine Absichtserklärung zur Finanzierung an uns ausgegeben hat. Wir wissen von anderen Projekten, dass zu diesem Zeitpunkt der Hypothekarkredietvertrag noch nicht definitiv sein wird im Zusammenhang mit der Feinabstimmung, die hierfür benötigt ist. Die Bank kann jedoch bereits ihr Vertrauen aussprechen und wir fahren nur fort, wenn dies bereits schwarz auf weiß steht. Auch VrijCoop begleitet unser Projekt. Große Änderungen im Finanzierungsplan müssen auch von ihnen genehmigt werden. Sobald wir das Geld der Anleihen ausgeben, informieren wir auch alle Anleihenbesitzer.

Was passiert im Falle, dass ihr zahlungsunfähig werdet?

Eine Anleihe ist ein nachrangiger Kredit. Das bedeutet, dass, sollten wir in Konkurs gehen, erst die Hypothek abbezahlt wird, dann die Anleihen und erst ganz zum Schluss unsere Mitgliederbeiträge. Das bedeutet, dass Du mit dem Ankauf einer Anleihe mehr Risiko nimmst als die Bank, aber weniger als die Mitglieder von Het Nieuwe Bajesdorp selbst.

Wer taxiert das Gebäude?

Die Taxierung ist notwendig, um den Wert des Gebäudes festzustellen. Dies ist ein wichtiger Schritt in der Bestimmung der Finanzierbarkeit des Gebäudes und der Machbarkeit des Projekts. Die Taxierung wird von der Bank durchgeführt, die uns auch den größten Teil der Finanzierung beschafft.

Wie viele Anleihen kann ich maximal kaufen?

Der Höchstbetrag beträgt 100.000 Euro. Dies ist gleichzeitig die Höchstgrenze für eine Freistellung von der Prospektspflicht und Aufsicht der Autoritäten der Finanzmärkte.

Kann ich auch mit meinem Betrieb, Verein oder Stiftung Anleihen kaufen?

Anleihenbesitzer können sowohl natürliche Personen als auch Rechtspersonen (Betriebe, Stiftungen oder Vereine) sein. Bei Teilnahme einer Rechtsperson wird diese der Anleihenbesitzer, nicht die Kontaktperson.

Habt ihr einen Anleiheplan mit mehr Informationen und Bedingungen?

Ja, diesen kannst Du auf unserer Website finden.

Kann ich die zukünftigen Mieter*innen treffen?

Ja, sicher! Wir organisieren regelmäßig Infoabende. Du kannst uns auch eine E-Mail schicken, um ein Treffen mit uns zu vereinbaren oder Informationen zum nächsten Infoabend zu erhalten.

Kann ich auch auf andere Weisen das Projekt unterstützen?

Gerne! Es ist auch möglich eine Spende auf unserem Konto zu hinterlassen: NL61 RABO 0356 9806 85 auf den Namen Gebruikersver. Het Nieuwe Bajesdorp.

Auch sind wir dankbar für jede Form von Einsatz und Know-How. In Zukunft rechnen wir mit vielen gemeinsamen Bau-Tagen, praktischen Treffen und festlichen Events wobei Deine Hilfe sehr willkommen ist. Schicke uns eine E-Mail über meedoen@bajesdorp.nl und wir melden uns bei Dir!

Und natürlich hilft es immer, wenn mehr Menschen von unserem Projekt wissen, also sag es gern weiter!

Konnten wir Dich auch für den Erwerb einer oder mehrerer Anteile begeistern?

Auf vrijkoop.bajesdorp.nl kannst Du Dich ab dem 1. Oktober 2020 einschreiben als Interessent.





Bajeskwartier
Amsterdam

coplink

× Gemeente
× Amsterdam

VRU Coop



DE
MUITERIJ

STUDIO
GARIBALDI





Impressum

Diese Broschüre wird ausgegeben vom Nutzerverein Het Nieuwe Bajesdorp, registriert bei der Niederländischen Handelskammer unter der Nummer 77332822.

Diese Broschüre gibt die Information wieder, so wie diese dem Verein im Dezember 2020 bekannt war. Für aktuelle Informationen und eine aktualisierte pdf Version dieser Broschüre, besuche uns auf unserer Website.



Bajes
dorp



Diese Broschüre ist auf nachhaltigem Papier gedruckt. Hast Du sie ausgelesen? Gib sie weiter an Andere, die Interesse an unserem Projekt haben, sodass dieses Papier einen doppelten Kreislauf genießen kann!

**Der Freikauf von Bajesdorp
Informationsbroschüre
Dezember 2020**