

INFORMATIEDOCUMENT OBLIGATIES 2024

Inhoud

OBLIGATIES	2
Wat zijn obligaties?	
Wat zijn de waarden van de obligaties?	
Wat zijn de looptijden en rentepercentages van de obligaties?	
Wanneer gaat de obligatie in en wanneer wordt deze afgelost?	
Hoe koop ik obligaties?	
Hoeveel obligaties kan ik maximaal kopen?	
BEHEER	3
Wie geeft de obligaties uit?	
Door wie worden de obligatiegelden beheerd?	
Hoe groot is de obligatiecampagne in totaal?	
CONTEXT	3
Wat zijn de achtergrond en het doel van Stroom?	
Waarom geven jullie eigenlijk obligaties uit?	
Waar wordt het obligatiegeld voor gebruikt?	
Waar gaan mogelijke winsten van wooncoöperatie Stroom naartoe?	
Hoe ziet de planning eruit?	
FINANCIEEL-JURIDISCH	4
Waarom valt de uitgifte van obligaties niet onder AFM-toezicht?	
Mag mijn bedrijf of vereniging of stichting ook obligaties kopen?	
Kan ik mijn obligatie(s) verkopen?	
Moet ik melding maken van de obligaties bij het invullen van mijn belastingformulier?	
Hebben jullie een obligatiereglement met uitvoerige informatie en voorwaarden?	
RISICO'S	5
Wat zijn in het algemeen de risico's voor mij als belegger?	
Wat voor risico is er dat het niet lukt de wooncoöperatie te bouwen?	
Hoe beperken jullie het risico dat ik mijn geld niet terugkrijg?	
Hoe zeker is het dat de totale financiering van het project rondkomt?	

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



Obligaties

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 vergoeding in de vorm van rente over het bedrag dat je aan ons hebt uitgeleend. Zodra de looptijd van de obligatie is verstreken, betalen we het nominale bedrag van de lening volledig terug. Daarbovenop ontvang je ook de opgespaarde rente.

De obligatie is een achtergestelde lening. Dit betekent dat bij financiële problemen de terugbetaling aan schuldeisers als volgt is:

- 1 bank en SVn (de twee grootste leningen)
- 2 partijen waarmee overeenkomsten zijn aangegaan voor de uitvoering van de ontwikkeling en bouw van het project
- 3 impactleningen/ fondsen
- 4 obligatiehouders
- 5 leden van Stroom

Dit betekent dat in geval van financiële problemen of faillissement van de vereniging, de achtergestelde lening pas wordt terugbetaald nadat andere, hoger gerangschikte schuldeisers zijn voldaan.

Banken, fondsen en obligatiehouders hebben alle een hogere prioriteit dan de terugbetaling aan de leden van Stroom. De volgorde van terugbetaling komt overeen met de hoogte van de investering en dus het risico dat de desbetreffende partijen lopen.

WAT ZIJN DE WAARDEN VAN DE OBLIGATIES?

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

WAT ZIJN DE LOOPTIJDEN EN RENTEPERCENTAGES VAN DE OBLIGATIES?

Er zijn drie types obligaties, met een looptijd van 5, 10 of 15 jaar.

Per looptijd verschillen de rentepercentages:

- 2,25% bij 5 jaar looptijd
- 2,5% bij 10 jaar looptijd
- 2,75% bij 15 jaar looptijd

WANNEER GAAT DE OBLIGATIE IN EN WANNEER WORDT DEZE AFGELOST?

Van alle obligaties die in 2024 aangeschaft worden, gaat de looptijd in op 1 januari 2025. De aflossingsdatum is 5, 10 of 15 jaar na 1 januari 2025.

Einde looptijd 5-jarige obligatie: 31 december 2029.
Einde looptijd 10-jarige obligatie: 31 december 2034.
Einde looptijd 15-jarige obligatie: 31 december 2039.

Binnen een maand na het einde van de looptijd krijg je het uitgeleende bedrag teruggestort op je rekening. De rente wordt gelijk met de aflossing uitgekeerd. Er wordt geen rente op rente vergoed - het rentepercentage blijft over de nominale waarde (€250).

Als obligatiehouder kan je er ook voor kiezen om de renteuitkering aan Stroom te doneren.

In principe vindt aflossing plaats aan het eind van de looptijd van je obligatie(s). Het kan zijn dat we ervoor kiezen sommige obligaties al eerder af te lossen. Het kan ook zijn dat we je tegen het einde van de looptijd vragen of je de obligatie nog wil verlengen.

Wanneer je de obligatie koopt, geef je een bankrekeningnummer op. Aan het eind van de looptijd storten wij het geleende bedrag weer terug op die rekening, samen met de opgespaarde rente.

HOE KOOP IK OBLIGATIES?

De verkoop van obligaties vindt online plaats, via de website www.obligaties.wooncooperatiestroom.nl. Dit is een webwinkel, waar je kan selecteren hoeveel obligaties je wil aanschaffen en van welk type. In deze webwinkel vul je alle benodigde gegevens in en vindt de betaling plaats. Vervolgens ontvang je een email met verdere informatie en als bijlage je obligatie(s) in een pdf-bestand.

HOEVEEL OBLIGATIES KAN IK MAXIMAAL KOPEN?

Je kan maximaal 80 obligaties kopen via de webwinkel. Met andere woorden: je kan maximaal €20.000 aan Stroom uitlenen in de vorm van obligaties. Overweeg je om meer dan €20.000 aan Stroom uit te lenen? Super! Neem dan contact op met Dwayne Anseh en Eva van Dijk via contact@wooncooperatiestroom.nl om een aparte afspraak te maken.

WIE GEEFT DE OBLIGATIES UIT?

De obligaties worden uitgegeven door de Vereniging Wooncoöperatie Stroom.

KvK-nummer: 81879822

Oprichtingsdatum: 12 februari 2021

Website: www.wooncooperatiestroom.nl

Contact: contact@wooncooperatiestroom.nl

Wooncoöperatie Stroom is een vereniging zonder winst oogmerk.

De vereniging wordt bestuurd door Eva van Dijk, Eline Hoogendijk, Sylvia Schinkel en Peter Hoogendijk.

Contactpersonen voor meer informatie over de obligatiecampagne en/ of verdere financiële situatie zijn Dwayne Anshah en Eva van Dijk via contact@wooncooperatiestroom.nl

DOOR WIE WORDEN DE OBLIGATIEGELDEN BEHEERD?

De obligatiegelden behoren tot het vermogen van, en worden beheerd door, Vereniging Wooncoöperatie Stroom.

Het obligatiegeld staat op een aparte spaarrekening van de vereniging en zal uitsluitend worden ingezet om betalingen te doen voor het ontwikkel- en bouwproces van Stroom.

HOE GROOT IS DE OBLIGATIECAMPAGNE IN TOTAAL?

Het doelbedrag voor de totale opbrengst van de obligatieaanbieding bedraagt €400.000,-. Deze opbrengst wordt gebruikt voor de ontwikkeling en bouw van wooncoöperatie Stroom. Van de opbrengst wordt 0% gebruikt voor kosten van een andere aard. De vereniging kan besluiten meer obligaties aan te bieden indien financiering via andere wegen niet toereikend blijkt te zijn.

WAT ZIJN DE ACHTERGROND EN HET DOEL VAN STROOM?

Vereniging Wooncoöperatie Stroom heeft als doel om een duurzaam, natuurinclusief en minstens energieneutraal pand te realiseren van 2500m² BVO. Hierin komen 30 woningen van verschillende maten, voor bewoners in alle leeftijden en huishoudsamenstellingen. Ook komen er verschillende gemeenschappelijke ruimtes en faciliteiten – alles draait om sociaal en duurzaam samenleven. Op de begane grond komen atelierwoningen en een commercieel te verhuren plintgedeelte, waarvoor we op zoek gaan naar een huurder waarvan de doelen en idealen passen bij Stroom en een verrijking zijn voor de buurt.

Het project wordt gerealiseerd aan het Srefidensplein op Centrumeiland, Amsterdam. De woningen zullen verhuurd worden in het sociale - en middenhuursegment volgens het wooncoöperatiebeleid van de gemeente Amsterdam.

WAAROM GEVEN JULLIE EIGENLIJK OBLIGATIES UIT?

We zijn een vereniging zonder winst oogmerk. De vereniging bouwt een pand en de leden huren hun woning van de vereniging. Eén van de idealen achter deze structuur is dat woningen altijd beschikbaar blijven voor middenhuurinkomens. We hebben dus te maken met mensen die niet zelf veel geld meebrengen, zoals bij koopprojecten.

Een vereniging kan een kleiner deel van bouwkosten bij een bank lenen dan een particuliere koper: niet 100% maar 60%. De gemeente Amsterdam onderschrijft het belang van de ontwikkeling van wooncoöperaties en heeft daarvoor een fonds gecreëerd waaruit 20% van de benodigde kosten geleend kan worden. Dan blijft er nog 20% van de bouwkosten over om op andere manieren bij elkaar te krijgen: via eigen inleg van de leden, fondsen, subsidies, donaties en *the crowd* in de vorm van crowd-lending met obligaties.

Het past ook bij de coöperatieve gedachte dat iedereen betrokken kan worden bij de totstandkoming van een sociaal en duurzaam project. Veel mensen vinden dat het systeem van de woningmarkt is doorgeslagen, dat prijzen veel te hoog zijn geworden, dat het tij gekeerd moet worden zodat ook gezinnen en minder hoge inkomens in de steden kunnen blijven wonen. Hoe meer wooncoöperaties tot stand komen, hoe meer woningen voor altijd beschermd zijn tegen marktwerking.

Het concept 'wooncoöperatie' is nog nieuw in Nederland. Dit betekent dat er nog geen sluitende juridische en financiële structuur is om een wooncoöperatie te realiseren in Nederland. In landen zoals Duitsland en Oostenrijk zijn wooncoöperaties populairder en kennen ze ook een passende structuur. Over een paar decennia hebben de Nederlandse wooncoöperaties die nu in oprichting

zijn, hun leningen afgelost en blijven er huurpenningen binnenkomen. Een deel van dat geld storten de groepen in een gezamenlijk solidariteitsfonds. Hieruit kunnen nieuwe groepen lenen om meer wooncoöperaties te realiseren. Wij zijn degenen die het vliegwiel aanzwengelen waardoor uiteindelijk een substantieel deel van het woningaanbod uit wooncoöperaties zal bestaan. Maar voor het zo ver is, is er een startkapitaal nodig dat we met z'n allen bij elkaar brengen.

WAAR WORDT HET OBLIGATIEGELD VOOR GEBRUIKT?

Het geld dat we ophalen via obligaties wordt uitsluitend gebruikt voor de realisering van de bouw van wooncoöperatie Stroom. Een klein deel zal gebruikt worden in de ontwikkelfase (grofweg 2024) en het grootste deel gedurende de bouwfase (grofweg 2025). Het gaat dan onder andere om het betalen van de architect, adviseurs voor duurzame bouw en - installaties, de aannemer, materialen en verschillende experts-adviseurs die ons gedurende het proces begeleiden om alles tot een goed eindresultaat te brengen.

WAAR GAAN MOGELIJKE WINSTEN VAN WOONCOÖPERATIE STROOM NAARTOE?

Tot ongeveer 2050 zal Stroom alleen maar schulden hebben en zal de vereniging de huurinkomsten gebruiken om aan de afbetalingsverplichtingen te voldoen. Ook nadat alle schulden - waaronder de obligaties - zijn afbetaald, blijven er huurinkomsten binnenkomen. In de statuten is vastgelegd dat alle beschikbare gelden altijd alleen maar ten goede komen aan de doelstellingen van de vereniging.

De belangrijkste interne doelstelling is het onderhoud aan het pand, waarbij we er zorg voor dragen dat het pand zo duurzaam en sociaal mogelijk bewoonbaar blijft. De belangrijkste externe doelstelling is het bijdragen aan het solidariteitsfonds, waaruit nieuwe groepen kunnen lenen om hun wooncoöperatie op te starten.

HOE ZIET DE PLANNING ERUIT?

2024 staat in het teken van het ontwerpen en de voorbereiding van de bouw. We hopen in het laatste kwartaal van 2024 de omgevingsvergunning aan te vragen en tot een aannemersovereenkomst te komen. We hopen in het tweede kwartaal van 2025 met de bouw te beginnen. In de loop van 2026 zullen de woningen betrokken kunnen worden.

WAAROM VALT DE UITGIFTE VAN OBLIGATIES NIET ONDER AFM-TOEZICHT?

Toeziicht van de Autoriteit Financiële Markten (AFM) is niet verplicht voor financiële transacties die zich richten op een beperkte kring van belanghebbenden en een relatief overzichtelijk bedrag betreffen. Er hoeft geen vergunning te worden aangevraagd en er geldt geen prospectusplicht. Wel zijn we verplicht obligatiekopers hierop te wijzen. Vandaar dat je in de obligatiedocumenten banners tegenkomt met de vermelding 'Let op: u belegt buiten AFM-toezicht. Geen vergunnings- of prospectusplicht voor deze activiteit.'

MAG MIJN BEDRIJF OF EEN VERENIGING OF STICHTING OOK OBLIGATIES KOPEN?

Ja; obligatiehouders kunnen zowel natuurlijke personen als rechtspersonen zijn. Bij deelname van een rechtspersoon is deze de obligatiehouder, niet de contactpersoon.

KAN IK MIJN OBLIGATIE VERKOPEN?

Ja, de obligaties zijn vrij verhandelbaar. Als je een koper hebt gevonden, neem je contact met ons op om de obligatie over te schrijven op naam van de nieuwe eigenaar. Mocht je moeilijkheden hebben met het vinden van een koper, dan biedt Stroom aan om te helpen met de doorverkoop van obligaties, bijvoorbeeld via de website, de nieuwsbrief en/of de mailinglijst van obligatiehouders. Stroom belooft inspanning, maar we kunnen geen garantie geven dat het lukt je zo te helpen je obligaties door te verkopen.

MOET IK MELDING MAKEN VAN DE OBLIGATIES BIJ HET INVULLEN VAN MIJN BELASTINGFORMULIER?

Ja, dat moet. De obligaties gelden voor de fiscus als belegging en vormen dus onderdeel van je vermogen. Je geeft het bedrag op in box 3, onder 'bankrekeningen en andere bezittingen' op de post 'uitgeleend geld en andere vorderingen, zoals schenkingen op papier'.

HEBBEN JULLIE EEN OBLIGATIETEGLEMENT MET UITVOERIGE INFORMATIE EN VOORWAARDEN?

Ja; dit kan je downloaden vanaf de website www.obligaties.wooncooperatiestroom.nl en krijg je ook opgestuurd met je bevestigingsemail bij aanschaf van obligaties.

WAT ZIJN IN HET ALGEMEEN DE RISICO'S VOOR MIJ ALS BELEGGER?

De aflossing en de bijhorende renteuitkering van de obligaties worden betaald vanuit de huurinkomsten van het gerealiseerde project. Hiervoor is een exploitatiebegroting opgesteld, waarin de jaarlijkse lasten tegenover de jaarlijkse inkomsten worden afgezet. De kans bestaat dat er onvoldoende middelen zijn om de obligatie-inleg terug te betalen, of om de rente uit te betalen. Hierdoor heb je mogelijk minder rendement of verlies je mogelijk (een deel van) je inleg. De belangrijkste redenen waardoor de vereniging mogelijk niet in staat is binnen de afgesproken termijn het aangeboden of verwachte rendement of zelfs je inleg uit te keren, lichten we hieronder verder toe.

Obligaties zijn niet verhandelbaar op een beurs of platform en daardoor beperkt verhandelbaar. Dat betekent dat er mogelijk geen koper is voor je obligatie als je tussentijds van je belegging af wil. Je loopt dan het risico dat je niet op het gewenste moment je geld terug kan krijgen en je belegging langer aan moet houden of je obligatie voor een lagere prijs moet verkopen.

WAT VOOR RISICO IS ER DAT HET NIET LUKT DE WOONCOÖPERATIE TE BOUWEN?

Omdat de financiering van het project uit zo veel partijen en factoren bestaat, is het in theorie mogelijk dat er gaandeweg het proces moeilijkheden optreden waardoor het bouwproject niet kan worden voltooid. Pas wanneer de woningen klaar zijn en verhuurd worden, komt er geld binnen waarmee de leningen terugbetaald worden. Op dat moment is het dus 100% zeker dat de leningen terugbetaald worden.

Tijdens de ontwikkel- en bouwfase (grootweg 2024 en 2025) kunnen er nog obstakels ontstaan die leiden tot het faillissement van het project en het niet realiseren van het pand.

STIJGING BOUWKOSTEN

Het risico bestaat dat de bouwkosten hoger uitvallen dan begroot omdat het voor het sluiten van een definitief contract met de aannemer niet mogelijk is om met zekerheid te zeggen wat de bouwkosten zullen zijn. Mocht dit risico zich voltrekken, dan zal de vereniging in eerste instantie meer financiële middelen proberen te vergaren. Indien nodig, zal de vereniging bezuinigen op de bouw op het gebied van materiaalkeuze en duurzaamheid en meer zelfwerkzaamheid inzetten. Mochten deze maatregelen niet toereikend zijn en er besloten wordt niet verder te gaan met het project, dan zullen de obligatiegelden die nog op de rekening van de stichting staan, verdeeld worden onder de obligatiehouders, naar ratio van het aantal obligaties dat iemand heeft. Geld dat al is uitgegeven, kan niet teruggegeven worden.

AFHANKELIJKHEID VAN SUBSIDIES

Het risico bestaat dat de vereniging minder subsidies toegewezen krijgt dan begroot. Mocht dit risico zich voltrekken, dan zal de vereniging via andere wegen het financiële gat proberen te dichten. Indien dat niet lukt, zal de vereniging bezuinigen op de bouw op het gebied van materiaalkeuze en duurzaamheid en meer zelfwerkzaamheid inzetten. Mocht dit niet toereikend zijn en er besloten wordt niet verder te gaan met het project, dan zullen de obligatiegelden die nog op de rekening van de stichting staan, verdeeld worden onder de obligatiehouders, naar ratio van het aantal obligaties dat iemand heeft. Geld dat al is uitgegeven, kan niet teruggegeven worden.

AFHANKELIJKHEID VAN VERGUNNINGEN

Het risico bestaat dat de vereniging vergunningen mogelijk niet tijdig toebedeeld krijgt. Mocht dit risico zich voltrekken, dan zal de vereniging alles in werking zetten om alsnog de vergunning te verkrijgen. Hierdoor kan vertraging ontstaan waardoor kosten op kunnen lopen en leningen pas later terugbetaald kunnen worden. Mocht het onmogelijk blijken een vergunning te krijgen en het project daardoor dient te stoppen, dan zullen de obligatiegelden die nog op de rekening van de stichting staan, verdeeld worden onder de obligatiehouders, naar ratio van het aantal obligaties dat iemand heeft. Geld dat al is uitgegeven, kan niet teruggegeven worden.

WANPRESTATIE

Er bestaat ook het risico dat we in de problemen komen door wanprestatie van partijen die verantwoordelijk zijn voor het ontwerp en de bouw (bijvoorbeeld de architect, aannemer, installatiedeskundige). De aannemer is verplicht verzekerd. We minimaliseren verder ons risico doordat we worden bijgestaan door een zeer ervaren, deskundige procesmanager die met ons alle aspecten van het ontwikkelen en bouwen in goede banen leidt.

FINANCIERINGSRISICO

Er is sprake van een financieringsrisico omdat nog niet alle definitieve contracten met zowel de Rabobank als de SVn (de uitvoerende instantie voor de Stimuleringslening Wooncoöperaties Amsterdam) zijn getekend. Indien deze contracten toch niet doorgaan of voor lagere bedragen dan voorzien, dan zal de vereniging op zoek gaan naar nieuwe financiers. Mocht dit niet lukken en er besloten wordt niet verder te gaan met het project, dan zullen de obligatiehouders terugbetaald worden. Deze contracten worden getekend voordat we beginnen met de besteding van de obligatiegelden.

Overigens is de aanvraag van de vereniging bij de SVn al goedgekeurd en het eerste van twee contracten getekend. (De lening bij de SVn bestaat uit twee delen: de ontwikkelfase en de bouwfase.) De Rabobank ziet Stroom ook als financierbaar; het maken van definitieve hypotheekafspraken vindt echter pas wat later in het proces plaats.

Verlate aflossing

Indien er in de bewoningsfase minder financiële ruimte is dan voorzien om alle leningen volgens afgesproken termijn terug te betalen, dan zijn de obligatiehouders achtergesteld aan de bank en andere partijen zoals opgesomd onder het kopje 'Obligaties zijn achtergestelde leningen'. Dat betekent dat deze andere partijen eerder aanspraak kunnen maken op de maandelijkse afbetalingen dan de obligatiehouders. Zo kan het gebeuren dat de obligatiehouders pas later hun uitgeleende geld en/of opgebouwde rente terugkrijgen.

Beperkt eigen vermogen

Het eigen vermogen van de vereniging is beperkt ten opzichte van het vreemd vermogen. Dit betekent dat de buffer aan eigen vermogen klein is waardoor bij tegenvallende resultaten de aanbieder relatief snel niet meer aan haar verplichtingen op de obligaties zal kunnen voldoen. Het risicoprofiel van de obligaties lijkt daardoor op het risicoprofiel van aandelen.

HOE BEPERKEN JULLIE HET RISICO DAT IK MIJN GELD NIET TERUGKRIJG?

Als het gebouw is opgeleverd, bestaat het risico dat er te weinig huuropbrengsten zullen zijn om obligaties terug te betalen. Het zou dan kunnen dat sommige leningen pas later terugbetaald kunnen worden. We reserveren in onze exploitatiebegroting geld om een buffer op te bouwen voor mogelijke huurderoving. Het risico op leegstand is relatief klein omdat er in de regio Amsterdam een hoge vraag naar woningen (voorspeld) is.

Ook het risico op wanbetaling lijkt ons beheersbaar.

Mocht zich het risico toch voltrekken dan zal de vereniging wanbetalende huurders uiteindelijk wel uitzetten. Mochten de inkomsten te laag zijn, dan kan het zijn dat de obligatiehouder aan het einde van de looptijd nog niet (volledig) terugbetaald kan worden of de rente nog niet (volledig) uitgekeerd kan worden.

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

HOE ZEKER IS HET DAT DE TOTALE FINANCIERING VAN HET PROJECT RONDKOMT?

Omdat de financiering voor de bouw uit een mix van bronnen bestaat, is het belangrijk dat elke partij vertrouwen blijft hebben in het halen van het doel. In totaal zijn de bouwkosten ongeveer €8.000.000.

Het vertrouwen van de twee grootste partijen is er: de Rabobank en de gemeente Amsterdam. Hiermee is ongeveer €6.200.000 gedekt.

Dat betekent dat we ongeveer €1.800.000 via andere wegen dienen te verzamelen. We hebben aan het begin

van de ontwerpfase al ongeveer €200.000 aan fondsen en subsidies ontvangen. Een werkgroep houdt zich bezig met het aanvragen van meer fondsen en subsidies. Omdat we een duurzaam, biobased, minstens energieneutraal gebouw gaan neerzetten, komen we in aanmerking voor een lening van €500.000 bij het Duurzaamheidsfonds van de gemeente Amsterdam.

We hebben intentieverklaringen van twee middelgrote fondsen die ons onder de noemer 'impactlening' elk €200.000 tot €400.000 kunnen lenen. De precieze bedragen stellen we later met hen vast, wanneer duidelijker is wat er precies nog nodig is.

De toekomstige bewoners leggen gezamenlijk ongeveer €150.000 eigen geld in.

We verwachten ongeveer €400.000 via crowdlending in de vorm van obligaties te kunnen lenen, en ongeveer €50.000 aan donaties te ontvangen. Soortgelijke projecten die ons zijn voorgegaan, hebben soortgelijke bedragen op deze manier opgehaald. We verwachten dan ook dat deze financieringsmix haalbaar is en we alle kosten kunnen dekken.