

## Brochure financiering Pieter Nieuwland



Woningbouwvereniging Soweto is in oktober 2013 tot overeenstemming gekomen met het stadsdeel Amsterdam Oost over de aankoop van Pieter Nieuwlandstaat 93-95, het voormalig buurthuis De Werf. In de Pieter Nieuwlandstraat wil Soweto groepswohnungen, een politiek sociaal buurtcentrum, en verschillende buurtbedrijven realiseren. In de brochure wordt uiteengezet hoe Soweto deze mix van wonen en werken financieren wil. Hoe werkt Soweto? En hoe kun je bijdragen om de aankoop mogelijk te maken? Wat moet er allemaal gebeuren voordat het pand gebruiksklaar is?<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Versie 1 maart 2014. Deze brochure wordt continu bijgewerkt, kijk op <http://soweto.nl> voor de nieuwste versie.

## **Soweto**

Soweto is een woningbouwvereniging waar zelfwerkzaamheid van huurders vooropstaat. Door panden aan groepen te verhuren die in eigen verantwoordelijkheid het gebouw beheren zorgt Soweto voor betaalbare woon en werkruimte. Soweto is een democratische vereniging waarin de leden gezamenlijk over het beleid van de woningbouwvereniging besluiten. Solidariteit en duurzaamheid spelen daarbij een grote rol.

Woon en werkruimten worden niet direct door Soweto verhuurd maar door een pandvereniging. Op die manier hebben de gebruikers veel invloed, maar ook veel verantwoordelijkheid voor hun leefomgeving.

Soweto kan panden aankopen doordat de leden en toekomstige gebruikers van het pand veel in zelfwerkzaamheid realiseren. Dat betreft zowel de verbouwing, als de financiering en planning. Ook bij de aankoop van de Pieter Nieuwlandstraat zal veel werk door de gebruikers zelf verzet worden. Op die manier blijven de kosten laag en kan Soweto de ruimten voor een betaalbare huur aan de gebruikers ter beschikking stellen.

De leden van Soweto benoemen ook het bestuur. Op het moment zijn Carla Huisman, Steven Kelk, Clemens Mol en Pieter Cornelissen door de Algemene ledenvergadering benoemd als bestuursleden.

## **Het pand**

Het voormalig buurthuis De Werf is gelegen in de Dapperbuurt aan de Pieter Nieuwlandstraat 93-95. Het monumentale gebouw is in de 19e eeuw door de gemeente als openbare school gebouwd en heeft sindsdien als buurthuis, kantoor en noodschool verschillende gebruikers gekend. In totaal gaat het om een gebouw met een oppervlakte van 1155 vierkante meter verdeeld over 3 bouwlagen (begane grond, 1 hoog en zolder) en een betegelde speelplaats van 130 vierkante meter.

Soweto heeft verschillende onderzoeken uitgevoerd naar de staat van het pand en een haalbaarheidsonderzoek en conceptplan laten opstellen voor een verbouwing van het pand tot woonruimte en bedrijfsruimte. Daarbij is veel samengewerkt met Marieke Ouwerkerk van De Verandering VOF.

## **De activiteiten**

Soweto wil het pand in samenwerking met de toekomstige gebruikers 11 onzelfstandige woonruimten op 2 verdiepingen realiseren en op de begane grond een sociaalpolitiek buurtcentrum en verschillende op de buurt gerichte initiatieven realiseren. Voor de verbouwing is een verandering van het bestemmingsplan noodzakelijk waarvan op dit moment de eerste stappen doorlopen worden. De bestemmingsverandering betreft het mogelijk maken van bewoning van een deel van het pand, voor de begane grond is geen bestemmingsverandering nodig. Na de aanschaf van het pand wil Soweto zo snel mogelijk met de voorbereidende werkzaamheden voor de verbouwing beginnen.

## **Onderhandelingen**

Met het stadsdeel is overeenstemming over de aankoop bereikt. De bedoeling is dat het perceel eind maart 2014 in eigendom van Soweto overgaat. Omdat het voor Soweto belangrijk is om naast de financiering door de bank ook fondsen onder leden en sympathisanten te werven is er met betrekking tot de financiering een voorbehoud gemaakt.

Met het stadsdeel is een prijs overeengekomen van 535.000 inclusief afkoop van de erfpacht voor een periode van 50 jaar. Soweto heeft ervoor gekozen die erfpacht niet af te kopen. Daardoor zakt de koopprijs naar 400.000 euro maar zal er wel een jaarlijkse canon worden betaald. Het voordeel is dat Soweto voor de aankoop minder financiering hoeft aan te trekken.

In totaal is er voor de financiering	
Aankoopprijs en aankoopkosten:	446.400
Verbouwing en verbouwingskosten	260.820
Totaal benodigde financiering	707.220

## Financiering

Voor de financiering van de Pieter Nieuwlandstraat is in totaal dus 707.220 nodig. Soweto wil een deel van dit bedrag door een hypotheek financieren en een deel door bijdragen van leden en mensen die het project Pieter Nieuwlandstraat ondersteunen. De dekking voor de financiering ziet er dan als volgt uit:

Hypotheek deel 1	338.000
Deel 2 Bouwdepot/aflossingsvrij	170.000
Eigen Geld Soweto Obligaties	100.000
leningen-leden	100.000
Totaal	708.000

## Verbouwing

Voor de verbouwing is in totaal 260.820 euro begroot. Met dat geld worden de bovenste twee etages verbouwd tot 11 onzelfstandige woningen en zal er achterstallig onderhoud worden weggewerkt. Daarnaast worden er op de zolder dakkapellen voor de lichttoetreding toegevoegd en zal de ingang van het gebouw veranderd worden. Daardoor wordt het gebouw voor gebruikers beter toegankelijk.

De verbouwingskosten zijn hieronder verder uitgesplitst:

Verbouwing - bouwplaatskosten	16.050
achterstallig onderhoud	5.000
sociaal culturele ruimte	11.500
woonruimtes 119.000	
algemeen (installaties/veiligheid)	37.000
Subtotaal 188.550 - af: zelfwerkzaamheid	-59.100
Subtotaal	<u>129.450 +</u>
staartkosten	25.890
BTW	32.621

onvoorzien 18.796  
Totaal verbouwing 206.758

bijkomende kosten (architect, leges, advies, bouwbegeleiding) 54.064 +

**Totaalbedrag** **260.822**

De verbouwing wordt voor een groot deel door de gebruikers en de bewoners van het pand zelf uitgevoerd. Daarbij wordt gebruik gemaakt van professionele bouwbegeleiding en aannemers voor de klussen die niet in zelfwerkzaamheid uitgevoerd kunnen worden. Zodoende kunnen de bouwkosten in de hand gehouden worden.

Voor de verbouwing tot 11 onzelfstandige woonruimten is een bestemmingsplanwijziging nodig. De tijd die nodig is voor het doorlopen van het vergunningsproces is in de bouwplanning meegenomen.

#### Zelfwerkzaamheid

Bewoners en gebruikers zullen veel tijd investeren in het verbouwen van het pand. De besparingen door zelfwerkzaamheid zijn conservatief begroot op 60.000 euro. Door de inzet van bewoners en gebruikers is Soweto in staat betaalbare woon en werkruimte te creëren. Veel woon en werkpanden in Amsterdam zijn deels in zelfwerkzaamheid gerealiseerd zodat hier veel ervaring mee opgedaan is.

## Exploitatie

In het overzicht hebben we de verwachte exploitatie voor de eerste 5 jaar weergegeven. Alleen in het eerste jaar is deze sterk negatief omdat er maar een klein deel van het jaar inkomsten uit huurbaten zullen zijn.

### Exploitatie Pieter Nieuwland

	2014	2015	2016	2017	2018
Aflossingen en rente	21492	31898	38758	44160	45877
Vaste lasten (belastingen en erfpacht e.d.)	10399	13999	14217	14440	14669
Leegstands- en onderhoudsreserv e	411	18800	16333	11366	8900
Lasten per jaar	31060	62807	67417	68076	67429
Huurbaten	20550	65003	66282	68293	70001
Overschot/ tekort	-10510	2196	-789	218	2571

## **Bijdragen**

Naast de hypotheeklening van de bank is Soweto aangewezen op mensen die een obligatie willen nemen en leden die geld aan Soweto willen lenen. Soweto wil daarbij een zo groot mogelijke groep mensen betrekken. Voor de financiering geeft Soweto obligaties en leningen uit.

Obligaties kunnen door iedereen gekocht worden die de realisering van het project Pieter Nieuwlandstraat mogelijk willen maken. Voor de obligaties gelden verschillende rentepercentages en aflossingstermijnen.

### **Hoe werkt een obligatie precies?**

Een obligatie is een certificaat met een bepaalde waarde. Over het aan Soweto betaalde bedrag wordt een rente vergoed en aan het einde van de looptijd wordt het bedrag teruggestort. Omdat Soweto niet alle Obligatiehouders tegelijk terugbetalen kan worden de obligaties uitgeloot. Ieder jaar wordt een deel van de obligaties uitgekeerd waarbij het lot beslist. De genoemde looptijden zijn dus maximum looptijden.

### **Welke obligaties kan ik kopen?**

Voor de financiering geeft Soweto obligaties met een looptijd van 15 jaar uit. De obligaties met een looptijd van 15 jaar worden in 13 jaar afgelost volgens loting, de eerste twee jaar na uitgifte vindt geen aflossing plaats.

De obligaties worden in coupures van 50 euro uitgegeven.

De ledenvergadering heeft in december het gewijzigde obligatiereglement vastgesteld. Het is op de website te vinden onder deze link:

<http://www.soweto.nl/ledenvergadering-stelt-obligatiereglement-vast/>

Het reglement is ook in de bijlagen te vinden.

### **Hoe kom ik aan een obligatie?**

Obligaties kunnen verkregen worden door het bedrag waarvoor men obligaties wil aanschaffen te storten op het rekeningnummer van Soweto onder vermelding van "obligaties". Op de website is het mogelijk direct obligaties aan te schaffen met iDEAL. Je kunt dat doen onder deze link: <https://soweto.nl/nl/neem-obligatie>

## **Leningen**

Leden kunnen de vereniging voor de aanschaf en de verbouwing van de Pieter Nieuwlandstraat leningen aan Soweto geven. Leningen worden aangegaan voor een periode van maximaal 15 jaar waarbij de ALV beslist over een mogelijke eerdere aflossing en per jaar het rentepercentage vaststelt. Voor 2013 heeft de ALV de rente vastgesteld op 2,1 %.

Voor leningen geldt een leningreglement. Het is in de bijlagen te vinden.

## **Giften**

Door schenkingen en giften heeft Soweto meer armslag bij de aankoop en de aankoop van toekomstige panden. Let bij het schenken wel op dat Soweto op dit moment geen ANBI is en er schenkbelasting betaald moet worden bij een schenking boven de 2.092 euro.

## Periodieke gift

Sinds 2014 is het mogelijk om een periodieke gift met een looptijd van minimaal 5 jaar af te trekken van de belastingen. De belastingdienst heeft daartoe een formulier op de site geplaatst:

[http://download.belastingdienst.nl/belastingdienst/docs/overeenkomst\\_%20period\\_gift\\_in\\_geld\\_ib%200802z1fol.pdf](http://download.belastingdienst.nl/belastingdienst/docs/overeenkomst_%20period_gift_in_geld_ib%200802z1fol.pdf)

Als u de betalingsvolmacht invult wordt het bedrag automatisch ieder jaar van de rekening door Soweto afgeschreven:

[http://download.belastingdienst.nl/belastingdienst/docs/betalingsvolmacht\\_period\\_gift\\_in\\_geld\\_ib0822z1fol.pdf](http://download.belastingdienst.nl/belastingdienst/docs/betalingsvolmacht_period_gift_in_geld_ib0822z1fol.pdf)

Meer informatie over periodieke giften is te vinden op

[http://www.belastingdienst.nl/wps/wcm/connect/bldcontentnl/belastingdienst/prive/relatie\\_familie\\_en\\_gezondheid/schenken/giften\\_aan\\_goede\\_doelen/periodieke giften/periodieke giften vanaf 2014](http://www.belastingdienst.nl/wps/wcm/connect/bldcontentnl/belastingdienst/prive/relatie_familie_en_gezondheid/schenken/giften_aan_goede_doelen/periodieke giften/periodieke giften vanaf 2014)

## Risico's en fiscale aspecten, toezicht

Soweto heeft de exploitatie van het pand goed doorgerekend waarbij risico's als brand, storm en waterschade verzekerd zullen worden. Ook de exploitatie biedt over een lange periode een gunstig beeld. Daarbij zal Soweto wel rekening moeten houden met de doelstellingen van de vereniging om betaalbare woon en werkruimte aan te bieden. Het bestuur en de ALV houden toezicht op de financiële uitgangspunten.

Het uitgeven van obligaties is niet gemeld bij de Autoriteit Financiële Markten omdat er minder dan 100.000 per jaar aan obligaties wordt uitgegeven.

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



## Vragen over obligaties, giften of leningen?

Soweto is voor vragen over leningen te bereiken via Soweto at Soweto punt.nl. Als u een meer gedetailleerd beeld wilt hebben van ons exploitatie- en financieringsplan dan aarzel niet om contact met ons op te nemen.

## **Bijlagen:**

- 1. Obligatiereglement Soweto**
- 2. Leningreglement leden 2013**

## Obligatiereglement Soweto

### **Artikel 1**

1. Ten behoeve van de financiering van de aankoop van de Pieter Nieuwlandstraat verwerft de vereniging gelden door het uitgeven van een obligatielening.
2. Daartoe plaatst de vereniging een obligatielening voor een bedrag van maximaal 100.000 euro.
3. De nominale waarde van de obligatiebewijzen bedragen € 50,00 ( vijftig euro ), € 250,00 ( tweehonderdvijftig euro) en € 1.000,00 (duizend euro).
4. De obligatielening draagt een (coupon) rente van 2% per jaar en wordt jaarlijks achteraf betaald voor het eerst op 31 December 2013 naar rato berekend vanaf de datum waarop het geld op de rekening van Soweto is bijgeschreven, uitgaande van 360 dagen per jaar. Het bestuur van Soweto bepaalt het aantal uit te geven obligaties van iedere waarde.

### **Artikel 2**

1. De obligatiebewijzen luiden op naam, zijn voorzien van een doorlopende nummering en zijn ondertekend door de voorzitter, penningmeester en secretaris namens het bestuur van Soweto.
2. Door Soweto wordt een register bijgehouden, waarin op nummer de laatste bekende namen en adressen van de obligatiehouders worden vermeld. Het register is bij geschillen beslissend.
3. Indien een obligatiebewijs is verloren gegaan of beschadigd, kan daarvoor Soweto tegen vergoeding van kosten een duplicaat worden afgegeven. Door uitgifte van een duplicaat in het register wordt hiervan een aantekening gemaakt en hierdoor is het oorspronkelijke obligatiebewijs waardeloos.
4. Bij overdracht van het obligatiebewijs naar een andere eigenaar vervalt de opgebouwde rente. Deze overdracht kan alleen na goedkeuring van het bestuur van Soweto

### **Artikel 3**

1. De vorderingen uit hoofde van de obligatielening zijn niet opeisbaar.
2. Aflossingen op de obligatielening aan de obligatiehouders vindt plaats vanaf het jaar 2016 tot en met 2028 bij uitloting van obligatiebewijzen.
3. Jaarlijks zal 7.7 % van het totaal aantal uitgegeven obligatiebewijzen worden uitgeloot ter aflossing van de obligatielening.
4. Deze uitloting vindt plaats op een ALV in het voorjaar, voor het eerst in 2016 en zal in ieder geval gepubliceerd worden op de website van Soweto.
5. De houders, volgens het in artikel 2 lid 2 door Soweto bijgehouden register, krijgen schriftelijk bericht op het laatst bekende (mail)adres zoals in het register vermeld, indien hun stukken zijn uitgeloot.
6. Indien de de houder van een uitgelote obligatie binnen de in artikel 5, eerste lid genoemde



termijn daartoe een verzoek indient kan het bestuur tot een latere aflossing besluiten.

#### **Artikel 4**

1. In geval van overlijden van een obligatiehouder kan diens nabestaande bij het bestuur van de vereniging een verzoek indienen tot vroegtijdige aflossing.
2. Het bestuur van Soweto kan in overleg met de nabestaande een dergelijk verzoek inwilligen.
3. In geval van bijzondere omstandigheden kan het bestuur tot vervroegde aflossing besluiten.

#### **Artikel 5**

1. Indien een obligatiebewijs niet binnen zes maanden na uitloting ter aflossing aan Soweto is aangeboden, vervalt in principe de aflossingsverplichting van Soweto, tenzij het bestuur op verzoek anders beslist.
2. De aflossing van obligatiebewijzen geschiedt alleen tegen overdracht van het obligatiebewijs. Van de aflossing zal door het bestuur aantekening worden gemaakt in het artikel 2 lid 2 genoemde register.
3. Het bestuur is gemachtigd in in 2014 extra obligaties uit te geven zolang het totaal per jaar van 100.000 niet overschreden wordt.

#### **Artikel 6**

1. Het bestuur heeft de bevoegdheid om obligaties met een kortere looptijd en een lagere rente tot het maximum bedrag uit te geven.

Aldus vast gesteld door de ledenvergadering op 7 december 2013.

## Leningreglement leden 2013

### **Artikel 1**

De vereniging kan ten behoeve van haar financiering van projecten gelden ter leen ontvangen van haar leden.

### **Artikel 2**

Een lid dat gelden aan de vereniging ter leen verstrekt wordt daarvoor in de boeken van de vereniging gecrediteerd. Leningbewijzen worden niet uitgegeven.

### **Artikel 3**

Voor een lening geldt een minimumbedrag van € 50,00 of een veelvoud daarvan.

### **Artikel 4**

Over de lening wordt in principe jaarlijks rente vergoed. Leningen worden rentedragend vanaf de 1e van de maand volgende op die van ontvangst door de vereniging. De op grond van de in artikel 7 van dit reglement bedoelde aflosbaar gestelde bedragen dragen rente tot en met de maand van de algemene vergadering die tot aflossing heeft besloten.

### **Artikel 5**

De jaarlijkse algemene ledenvergadering stelt op voorstel van het bestuur vast of rente op de leningen wordt uitgekeerd, alsmede de hoogte daarvan. Over niet opgeëiste leningen wordt eenzelfde rente vergoed. Over opgezegde leningen (zie artikel 12 van dit reglement) wordt rente vergoed tot en met de vervaldatum.

### **Artikel 6**

De rente over het afgelopen kalenderjaar wordt binnen 30 dagen na de datum van de algemene ledenvergadering uitbetaald.

### **Artikel 7**

Het bestuur kan een maximum vaststellen voor het per lid in te leggen bedrag. Op voorstel van het bestuur kunnen leningen of gedeelten daarvan aflosbaar worden gesteld. De jaarlijkse algemene ledenvergadering besluit op voorstel van het bestuur over het totaalbedrag van de af te lossen bedragen in het dan lopende boekjaar.

### **Artikel 8**

Het bestuur besluit over de verdeling van het aflosbaar gestelde totaalbedrag.

### **Artikel 9**

Bij beëindiging van het lidmaatschap kan het bestuur besluiten de lening geheel of gedeeltelijk aflosbaar te stellen.

### **Artikel 10**

1. Op voorstel van het bestuur kunnen leningen of gedeelten daarvan aflosbaar worden gesteld. De algemene ledenvergadering besluit op voorstel van het bestuur over het totaalbedrag van het af te lossen bedrag in het dan lopende boekjaar.
2. Het bestuur besluit over de verdeling van het aflosbaar gestelde bedrag. Daarbij wordt in aanmerking genomen de verschuldigde bedragen vanwege beëindiging lidmaatschappen, evenals de door leden opgeëiste bedragen. Voorts wordt het restant willekeurig over het uitstaande bedrag verdeeld.

### **Artikel 11**

Het bestuur is bevoegd de aan de leden verschuldigde bedragen achter te stellen bij de andere schulden, wanneer dat voor de financiering van de vereniging noodzakelijk zal blijken te zijn.

### **Artikel 12**

Leningen of het restant daarvan zijn na een looptijd van 15 jaar opeisbaar. Wordt een lening in het jaar dat deze opeisbaar wordt niet opgeëist, dan geldt daarna voor deze lening een opzegtermijn per het einde van het jaar volgend op de opzegging.

### **Artikel 13**

Een lid dat een lening aan de vereniging heeft verstrekt is gehouden zijn adres en bankrekening, alsmede wijzigingen daarin op te geven aan de penningmeester. Voor de gevolgen van nalatigheid van een lid te dezer zake kan de vereniging niet aansprakelijk worden gesteld. De bankrekening van waaruit een lening bij de vereniging wordt gestort geldt als tegenrekening, tenzij het lid een andere tegenrekening opgeeft. Op deze tegenrekening worden rentevergoedingen en aflossingen overgemaakt.

### **Artikel 14**

Een lid dat een lening verstrekt aan de vereniging of een eerder verstrekte lening verhoogt ontvangt daarvan een door de penningmeester ondertekende bevestiging. Deze bevestiging bevat onder meer Naam, Adres, Postcode, Woonplaats, Lidnummer, Bedrag van de lening en Datum van ontvangst.

### **Artikel 15**

De van een lid te vorderen bedragen - onder welke titel ook - kunnen worden gecompenseerd met aan een lid verschuldigde bedragen uit rente en aflossing van leningen.

### **Artikel 16**

Het bestuur beslist over eventuele geschillen met betrekking tot de leningen van leden.

### **Artikel 17**

Het bestuur beslist over toepassing van dit reglement. Beroep op de ledenvergadering is mogelijk.

### **Artikel 18**

Het bestuur kan met leden die een bedrag inleggen dat hoger is dan 2500 euro, en dat ineens wordt ontvangen, afwijkende afspraken maken over aflossingstermijnen. Het bestuur kan tevens afspraken maken over een lager rentepercentage dan de algemene vergadering heeft vastgesteld. Als de leninggever een snellere aflossingstermijn wil dan wordt dat verdisconteert in een lagere rente.

Aldus vast gesteld door de ledenvergadering op 8 juni 2013.