

# Obligatiereglement

## Het Nieuwe Bajesdorp

### Inhoud

1. Inleiding.....	1
2. Obligatiehouders.....	2
3. Obligaties.....	3
4. Inschrijving.....	4
5. Aflossing, verlenging en overdraagbaarheid.....	4
6. Besteding en ontbindende voorwaarde.....	5
7. Privacyverklaring.....	6
8. Overige Bepalingen.....	7

## 1. Inleiding

### 1.1. Aanleiding

Door het uitgeven van obligaties voorziet Het Nieuwe Bajesdorp in een substantieel gedeelte van het geld dat nodig is voor de voorbereiding van de bouw van de woningen en de werkruimtes in de broedplaats.

Deze financiering komt naast de inleg van (toekomstige) leden, een lening via externe financiering van banken en overige externe financiering zoals subsidies en bijdragen van partners.

Het Nieuwe Bajesdorp wil graag een project zijn dat midden in de maatschappij staat en ook daarom past financiering via obligaties bij ons project.

### 1.2. Definities

**Obligatie** – Bewijs van deelname aan onze wervingsactie. Dit bewijs vertegenwoordigt het geldbedrag dat u aan ons uitleent.

**Obligatiehouder** – Natuurlijk persoon of rechtspersoon, die bij de Vereniging geregistreerd staat als de eigenaar van een of meerdere Obligaties. Om het simpel te houden verwijzen we in dit reglement soms naar de Obligatiehouder als “u”.

**Register** – Wij houden een lijst bij met daarin de gegevens van alle uitgegeven Obligaties en de bijbehorende Obligatiehouders. Dit noemen we het register. Wij gebruiken de gegevens uit het register alleen om dit reglement uit te voeren en aan

onze wettelijke verplichtingen te voldoen.

**Schriftelijk** – Een schriftelijke mededeling kan zowel gedaan worden per brief als per e-mail.

**Vereniging** – Dit is de rechtspersoon die de grond en het vastgoed van Het Nieuwe Bajesdorp gaat aanschaffen, financieren en beheren. Deze vereniging is op 20 november 2020 opgericht onder de naam “Vastgoedvereniging Het Nieuwe Bajesdorp” en is ingeschreven bij de KvK onder nummer 80957951. Het geld, de rechten en plichten van deze Obligatiesactie vallen onder de Vereniging. Om het simpel te houden verwijzen we in dit reglement soms naar de Vereniging met “wij” of “ons”.

**Website** – De website van Het Nieuwe Bajesdorp is te vinden op <https://www.bajesdorp.nl>. Hierop is de officiële informatie over deze Obligatie-uitgifte terug te vinden. Ook maken wij gebruik van andere websites om informatie te bieden over onszelf en de Obligatie-uitgifte, maar we kunnen natuurlijk niet garanderen dat informatie die op andere websites over ons staat juist en volledig is.

**Aflossing** – Het overmaken van het bedrag van de Obligatie door ons aan de Obligatiehouder. Het geld dat hiervoor nodig is kan uit eigen financiële middelen komen, uit herfinanciering door middel van nieuwe wervingsacties of door herfinanciering door de bank. Zie artikel 5 voor de procedure van het aflossen.

**Herfinanciering** – Voor de Obligaties die wij aan het einde van de looptijd niet direct kunnen aflossen, zullen wij nieuwe leningen aangaan (bijvoorbeeld door nieuwe obligaties uit te geven). Dit noemen we herfinanciering.

## 2. Obligatiehouders

2.1 Obligatiehouders kunnen zowel natuurlijke personen als rechtspersonen (bedrijven) zijn. Bij deelname van rechtspersoon is het bedrijf Obligatiehouder, niet de contactpersoon.

2.2 De Vereniging houdt een Obligatieregister bij, met daarin de relevante gegevens van de Obligatiehouders. De Obligatiehouder mag altijd aan ons vragen welke gegevens we van haar hebben opgeslagen.

2.3 De Obligatiehouder is verantwoordelijk om alle wijzigingen in deze gegevens tijdig door te geven aan de Vereniging.

2.4 Als de Obligatiehouder overlijdt - we hebben het dan over natuurlijke personen

– zullen de rechten van de Obligatie overgaan op de erfgenamen. De erfgenamen hebben de verantwoordelijkheid voor het informeren van de Vereniging hierover waarbij het nodig is dat ze ons een bewijs sturen dat ze volgens de wet inderdaad de erfgenaam zijn.

2.5 In het geval van faillissement van de Obligatiehouder is de Vereniging niet verplicht de Obligatie vervroegd af te lossen, maar is het in overleg met de Vereniging toegestaan de Obligatie door te verkopen aan een derde partij, zoals bedoeld in Artikel 5.5.

### **3. Obligaties**

3.1 De Obligatie heeft een nominale waarde van € 250 (tweehonderd-en-vijftig euro) en is ondeelbaar. De waarde van de Obligatie is door de Obligatiehouder niet opeisbaar.

3.2 De Obligatie heeft een looptijd van 5, 10, 15 of 20 jaar.

3.3 De rente van de obligaties is:

- 1,7 % bij 5 jaar looptijd
- 2 % bij 10 jaar looptijd
- 2,25 % bij 15 jaar looptijd of
- 2,5 % bij 20 jaar looptijd.

De obligatiehouder kan er ook voor kiezen om de jaarlijkse rente aan de vereniging te schenken.

3.4 De ingangsdatum van de Obligatie is 1 januari 2021, dit is ook de startdatum voor alle vergoedingen. Bij aanschaf van de Obligatie na 1 januari 2021 start de vergoeding vanaf de eerste dag van het eerstvolgende kwartaal.

3.5 De rente betalen wij uit in januari van het volgende jaar. Wij maken rentevergoedingen altijd over naar het bankrekeningnummer dat u aan ons heeft opgegeven.

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

toezicht (§ 5.1)<sup>1</sup>.

3.8 Het bezit van de Obligatie geeft geen recht op inspraak in het beleid van de Vereniging.

3.9 De Vereniging behoudt zich ten alle tijden het recht voor om de aankoop van Obligaties te weigeren of vroegtijdig af te lossen.

## 4. Inschrijving

4.1 De inschrijving vindt plaats tot en met 31 augustus 2021, of zoveel langer als wij nodig achten.

4.2 Na ontvangst van het inschrijvingsformulier en de betaling zal het bewijs van inschrijving in het Register per e-mail aan de Obligatiehouder worden toegezonden. Om praktische redenen wordt niet gewerkt met fysieke Obligaties.

4.3 Als u binnen veertien dagen na het overmaken van het geld schriftelijk aan ons laat weten dat u toch niet wil deelnemen aan deze wervingsactie dan storten wij het door u overgemaakte geld terug op uw rekening.

## 5. Aflossing, verlenging en overdraagbaarheid

5.1 Uiterlijk vijf jaar na de ingangsdatum zullen we beginnen met aflossen. Vanaf dat moment zullen we ieder jaar een aantal Obligaties aflossen. Het aantal Obligaties dat in aanmerking komt voor aflossing wordt vastgesteld op basis van de financiële situatie van de Vereniging en haar overige verplichtingen. Het is mogelijk dat we in een bepaald jaar geen Obligaties aflossen.

5.2 Elk jaar komen alleen de Obligaties met een looptijd die eindigt over maximaal vijf jaar in aanmerking voor aflossing. Hierop wordt alleen een uitzondering gemaakt, als er geen Obligaties meer zijn die aan dit criterium voldoen. In dat geval wordt het criterium met telkens 1 jaar verhoogd.

5.3 Ruim voordat we Obligaties, die voldoen aan het criterium gegeven in artikel 5.2, gaan aflossen zullen we bij u informeren of u in aanmerking wilt komen voor aflossing. Als het aantal aanmeldingen voor aflossing afwijkt van het aantal Obligaties dat wij willen aflossen, dan zal door middel van loting worden bepaald welke Obligaties worden afgelost:

- a) Indien geen Obligatiehouders zich melden, wordt er geloot over alle

---

<sup>1</sup> [http://wetten.overheid.nl/BWBR0020536/2018-01-05#Hoofdstuk5\\_Paragraaf5.1\\_Sub-paragraaf\\_Artikel53](http://wetten.overheid.nl/BWBR0020536/2018-01-05#Hoofdstuk5_Paragraaf5.1_Sub-paragraaf_Artikel53)

obligaties, die voldoen aan het criterium gegeven in artikel 5.2.

b) Indien het aantal aanmeldingen minder groot is dan het bedrag dat afgelost, worden eerst de aangemelde obligaties afgelost en voor het overig deel geloot onder de overige Obligaties, die voldoen aan het criterium gegeven in artikel 5.2.

c) Indien er meer aanmeldingen zijn dan afgelost gaat worden, wordt er geloot onder de aangemelde Obligaties.

5.4 Obligaties die we aflossen, eindigen op 31 december van dat jaar. Daarna maken wij het af te lossen bedrag samen met de rente van het laatste jaar binnen een maand over naar het bankrekeningnummer dat u aan ons heeft opgegeven.

5.5 Het is mogelijk dat we u tijdens iedere aflossingsperiode een aanbod doen voor verlenging van de Obligatie.

5.6 Overdracht van een Obligatie kan plaatsvinden indien de Obligatiehouder zelf een overnemende partij aanbrengt. De Obligatie wordt afgelost nadat de nieuwe Obligatiehouder het bedrag voor de Obligatie op onze bankrekening heeft gestort. De vergoeding die hoort bij het jaar van de overdracht is voor de nieuwe Obligatiehouder.

5.7 Indien wij het wenselijk achten, kunnen wij Obligaties ook eerder dan de in artikel 5.1 aangegeven termijn aflossen. Hierover informeren wij u dan ruim van te voren.

## **6. Besteding en ontbindende voorwaarde**

6.1 Het geld dat opgehaald wordt met de Obligatieactie wordt pas besteed als:

a) Vastgoedvereniging Het Nieuwe Bajesdorp de omgevingsvergunning gaat aanvragen. De omgevingsvergunning wordt niet aangevraagd als:

1. niet aannemelijk is dat de verdere financiering rond komt (zie b), of
2. de erfpachtovereenkomst met de gemeente Amsterdam niet zal worden getekend;

b) We beschouwen de verdere financiering niet aannemelijk wanneer we van de volgende partijen een negatieve indicatie hebben ontvangen voor financiering van Vastgoedvereniging Het Nieuwe Bajesdorp:

1. Inleg van de leden van de Gebruikersvereniging Het Nieuwe Bajesdorp.

2. GLS Bank, of een andere bank,
  3. Bureau Broedplaatsen van de Gemeente Amsterdam,
- c) Mocht een andere partij dan de in b genoemde wel een positieve indicatie geven voor financiering van Vastgoedvereniging Het Nieuwe Bajesdorp dan kan de financiering alsnog aannemelijk zijn. Dit zal uit de projectbegroting moeten blijken.

6.2 Uitgaven die gemaakt worden voordat de omgevingsvergunning wordt aangevraagd, worden uit andere middelen betaald.

6.3 Mocht het onverhoopt gebeuren dat we niet de middelen bij elkaar krijgen of de grondaankoop en erfpachttakte niet tot stand komt, dan zullen in dat geval alle Obligaties volledig worden terugbetaald aan de desbetreffende Obligatiehouders, zonder vergoeding van opgebouwde rente en/of overige vergoedingen.

6.4 Op het moment dat de eerste gelden van uit de obligaties besteed gaan worden, zullen de houders van de obligaties op dat moment op de hoogte worden gesteld.

6.5 De boekhouding van de Vereniging wordt zoals in haar statuten beschreven gecontroleerd door een kascommissie, bestaande uit leden van haar lid-rechtspersonen: een lid van de Gebruikersvereniging Het Nieuwe Bajesdorp, en een lid van Vereniging VrijCoop. De jaarrekening van de Vereniging wordt goedgekeurd door de twee lid-rechtspersonen, waarvan de Vereniging VrijCoop door twee personen (anders dan het kascommissielid) wordt vertegenwoordigd. Op verzoek is de goedgekeurde jaarrekening en de beoordeling van de kascommissie in te zien voor obligatiehouders.

## 7. Privacyverklaring

7.1 Wanneer u zich aanmeldt voor deze Obligaties-uitgifte vragen we U om persoonsgegevens te verstrekken. Ook ontvangen wij gegevens via de bank bij de betaling van de Obligaties. Deze gegevens gebruiken we om dit reglement uit te kunnen voeren.

7.2 Wanneer u e-mail of andere berichten naar ons verzendt, is het mogelijk dat we die berichten bewaren. Soms vragen wij u naar persoonlijke gegevens die voor de desbetreffende situatie relevant zijn. Dit maakt het mogelijk uw berichten te verwerken en te beantwoorden.

7.3 Alle gegevens worden opgeslagen op beveiligde servers van Greenhost B.V. of

die van een derde partij met wie wij verwerkersovereenkomsten hebben afgesloten. Wij zullen deze gegevens niet combineren met andere persoonlijke gegevens waarover wij eventueel beschikken. Wij hebben maatregelen genomen om het aantal mensen dat intern uw persoonsgegevens kan inzien te beperken tot degenen die een directe rol spelen bij de verwerking van de inschrijvingen, betalingen en communicatie.

7.4 Het is mogelijk dat de gemeente ons in het kader van de wet Bibob verplicht gegevens te delen omtrent de omvang en herkomst van onze financiering voor het beginnen van bouwactiviteiten. Als dit het geval is, zullen we u daarvan op de hoogte stellen. Meer informatie over deze toets is te vinden op [www.amsterdam.nl/bibob](http://www.amsterdam.nl/bibob).

7.5 Het is mogelijk om de persoonlijke informatie die aan ons is verstrekt in te zien, te veranderen, of te verwijderen, voor zover dit het uitvoeren van deze overeenkomst niet in gevaar brengt. We controleren regelmatig of we aan dit privacybeleid voldoen. Als u vragen of opmerkingen hebt over dit privacybeleid, kan u een e-mail sturen aan [obligaties@bajesdorp.nl](mailto:obligaties@bajesdorp.nl).

7.6 U kan dat ook doen als u vindt dat we niet goed met uw gegevens omgaan, zodat we kunnen proberen om er samen uit te komen. Als dat niet lukt is het mogelijk om een klacht in te dienen bij de toezichthouder, dat is de Autoriteit Persoonsgegevens.

## 8. Overige Bepalingen

8.1 Als zich situaties voordoen die niet door dit reglement worden beschreven dan zal de Vereniging zo goed mogelijk en naar eer en geweten een besluit nemen.

8.2 Als er tussen twee partijen een verschil van mening ontstaat over de uitvoering en/of interpretatie van dit reglement, dan is het de bedoeling om eerst onderling te proberen om op een prettige manier tot overeenstemming te komen. Behalve dit reglement geldt daarbij de Nederlandse wet als uitgangspunt. Indien dat niet lukt wordt het verschil van mening behandeld in een rechtbank die zich daarover mag uitspreken.

*Aldus vastgesteld door de leden van de Gebruikersvereniging Het Nieuwe Bajesdorp in de Centrale Vergadering van 29 november 2020, en op de Algemene Ledenvergadering van 15 december 2020 van de Vastgoedvereniging Het Nieuwe Bajesdorp.*