

In alle communicatie, waaronder de website, gebruiken we de naam **Ooi Ooi Ooij**. Statutair heet onze vereniging nog **Woonproject Ecoline**, wat ook de huidige naam van onze bankrekening is. Bij de KvK staan beide namen geregistreerd. Binnenkort passen we de statuten aan, zodat ook de bankrekening de naam **Ooi Ooi Ooij** kan krijgen.

1. 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 jaarlijks 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.

2. 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 Ooi Ooi Ooij.

3. 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:

- 2,50% bij 5 jaar looptijd*
- 2,25% bij 10 jaar looptijd
- 2,50% bij 15 jaar looptijd

* De rente van 5 jaar is, in verhouding met de andere rentepercentages per looptijd, relatief hoog. Dat komt omdat deze obligaties een iets hoger risicoprofiel kent (zie vraag 20 t/m 24 onder het kopje RISICO's)

4. WANNEER GAAT DE OBLIGATIE IN, WANNEER ONTVANG IK RENTE EN WANNEER WORDT DE OBLIGATIE AFGELOST?

Van alle obligaties die aangeschaft worden, gaat de looptijd in op de eerste dag van het volgende kwartaal: 1 januari, 1 april, 1 juli of 1 oktober. De aflossingsdatum is 5, 10 of 15 jaar na deze datum.

De rente wordt jaarlijks in januari uitgekeerd. Als de obligatie niet het hele jaar heeft meegelopen — bij een ingangsdatum op 1 april, 1 juli of 1 oktober — dan wordt de rente naar rato uitbetaald.

Binnen een maand na het einde van de looptijd krijg je het uitgeleende bedrag + de rente van de laatste periode gestort op je rekening.

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. Op die rekening storten wij de jaarlijkse rente + de aflossing aan het eind van de looptijd.

5. HOE KOOP IK OBLIGATIES?

De verkoop van obligaties vindt online plaats, via de website obligaties.ooi-ooi-ooij.nl. Dit is een webwinkel, waar je kan selecteren hoeveel obligaties je wilt aanschaffen en van welk type. Daarnaast vragen wij je nog of je de rente of een bedrag wilt schenken aan ons culturele programma. In deze webwinkel vul je alle benodigde gegevens in en vindt de betaling plaats. Vervolgens ontvang je een e-mail met je obligatie(s) in een pdf-bestand.

6. HOEVEEL OBLIGATIES KAN IK MAXIMAAL KOPEN?

Je kan maximaal 30 obligaties kopen via de webwinkel. Met andere woorden: je kan maximaal €7.500 aan Ooi Ooi Ooij uitlenen in de vorm van obligaties. Dit hebben we gedaan omdat, mocht je de rente aan ons culturele programma willen schenken, wij geen belasting hoeven te betalen over jouw schenking. Dat zou jammer zijn van je bijdrage. Overweeg je om meer dan €7.500 aan Ooi Ooi Ooij uit te lenen? Heel fijn! Dat kan in de vorm van obligaties (tot een wettelijk maximum van €100.000) of als onderhandse lening (geen wettelijk minimum of maximum bedrag). Neem dan contact op met Monique Sanders via investeer@ooi-ooi-ooij.nl om een aparte afspraak te maken.

7. WIE GEEFT DE OBLIGATIES UIT?

De obligaties worden uitgegeven door de Woonproject Ecoline, ook genoemd: Ooi Ooi Ooij. KvK-nummer: 87843951, oprichtingsdatum: 12-10-2022. Website: <https://ooi-ooi-ooij.nl>

Contactpersoon voor meer informatie over de obligatie-campagne en/ of verdere financiële situatie is Monique Sanders via investeer@ooi-ooi-ooij.nl

Vereniging Ooi Ooi Ooij is een vereniging zonder winstoogmerk.

8. DOOR WIE WORDEN DE OBLIGATIE-GELDEN BEHEERD?

De obligaties-gelden behoren tot het vermogen van, en worden beheerd door, vereniging Woonproject Ooi Ooi Ooij.

9. HOE GROOT IS DE OBLIGATIE CAMPAGNE IN TOTAAL?

Het doelbedrag voor de totale opbrengst van de obligatie-aanbieding bedraagt €300.000,-. Deze is als volgt verdeeld over de verschillende looptijden:

looptijd	streefbedrag
5 jaar	€ 50.000,-
10 jaar	€ 100.000,-
15 jaar	€ 150.000,-

De vereniging kan besluiten meer obligaties aan te bieden indien financiering via andere wegen niet toereikend blijkt te zijn.

Context

10. WAT IS DE ACHTERGROND, HET DOEL EN DE OPZET VAN OOI OOI OOIJ?

Ooi Ooi Ooij is opgericht vanuit de wens om samen te leven met mensen vanuit allerlei verschillende levenslopen en het idee om noaberschap 2.0 vorm te geven. Het doel is om een woongemeenschap te starten die bestaat uit mensen van verschillende leeftijden en achtergronden die betekenis krijgt in de wijk. Om deze diversiteit te waarborgen moet het project beschikbaar zijn én blijven voor mensen die overal op de sociaal-economische ladder kunnen staan. Ooi Ooi Ooij is daarom opgezet zonder winstoogmerk en met het idee om samen levenslang betaalbaar te kunnen blijven wonen. Naast diversiteit is creativiteit een belangrijke pijler binnen ons woonproject. Wij willen in de Ooij een plek realiseren waar creatieve kruisbestuiving kan plaatsvinden. Dit wordt onder andere gefaciliteerd door ons gezamenlijke atelier en de programmering in onze workshopruimte en onder de Haaghut. Hier kunnen lessen, workshops en andere culturele en sportieve activiteiten en evenementen plaatsvinden. We willen hiermee de sociale cohesie in de nieuw te vormen woonwijk aan de Waal en de aansluiting bij het dorp Ooij bevorderen.

Het totale project Ooi Ooi Ooij bestaat uit 2 gedeeltes:

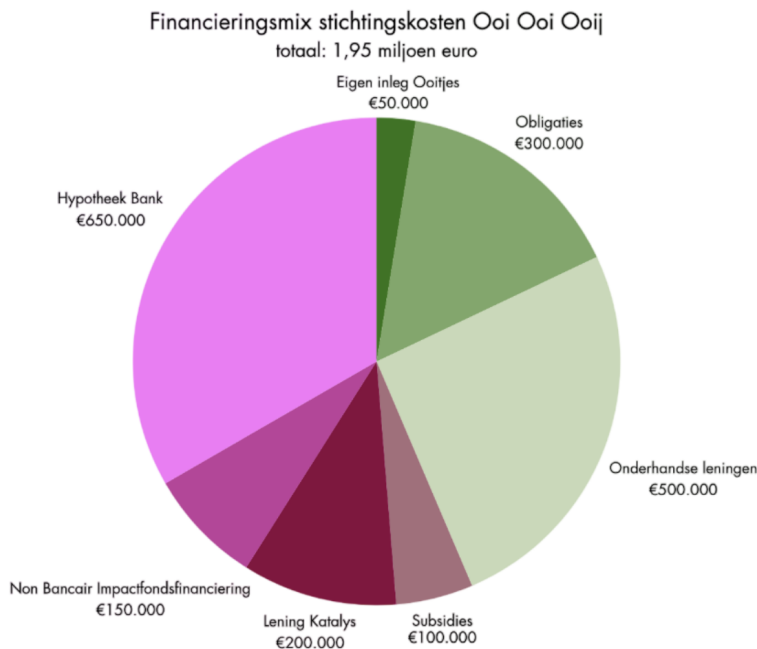
1. De wooncoöperatie binnen de middenhuur. Deze bestaat uit 5 woningen, een atelier, een multifunctionele ruimte en een gastenverblijf en wordt gerealiseerd door vereniging Ooi Ooi Ooij. Over dit deel van het project gaat deze obligatie campagne
2. Een beheercoöperatie binnen de sociale huur. Deze bestaat uit 5 woningen en wordt gerealiseerd door woningstichting Oosterpoort en via de WBVG verhuurd aan (de nog op te richten) huurdersvereniging Ooi Ooi Ooij.

Het project wordt gerealiseerd aan de Erlecomsedam 34 te Ooij (Berg en Dal).

11. WAAROM GEVEN JULLIE EIGENLIJK OBLIGATIES UIT?

We zijn een vereniging zonder winstoogmerk. 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 een redelijke huurprijs. Een vereniging kan een kleiner deel van bouwkosten bij een bank lenen dan een particuliere koper. Een aantal organisaties, zoals de overheid, Katalys en de Rabobank onderschrijft het belang van de ontwikkeling van wooncoöperaties (zie kader) en hebben daarvoor fondsen gecreëerd waaruit geleend kan worden. Dan blijft er nog een deel 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 crowdlending met obligaties. Crowdlending sluit ook goed aan bij de coöperatieve gedachte dat iedereen kan bijdragen aan de realisatie van een sociaal en duurzaam project.

Hieronder onze beoogde financieringsmix:



Hoe werkt een wooncoöperatie?

In een wooncoöperatie kunnen wij -en al onze toekomstige huurders en andere nieuwe wooncoöperaties- levenslang betaalbaar wonen. Maar hoe werkt dat?

Ten eerste: wat is een wooncoöperatie? Een wooncoöperatie is -simpel gezegd- een vereniging van burgers die woningen heeft en die het vervolgens verhuurt aan hun leden.

Ten tweede: hoe zorg een wooncoöperatie ervoor dat we er levenslang betaalbaar kunnen wonen? Stel je voor dat we het principe van 'een huis afbetalen' niet langer toepassen op een individu, maar op een collectief. De wooncoöperaties die nu worden opgericht, zullen over een paar decennia hun leningen hebben afgelost. Na deze aflossing houdt de wooncoöperatie de huren op hetzelfde betaalbaar niveau. Vanaf dat moment komt er structureel huurgeld binnen — geld dat deze groepen vervolgens voordelig uitlenen aan nieuwe initiatieven. Zo groeit het aantal wooncoöperaties stap voor stap. Zo maken we wonen betaalbaar voor iedereen — niet alleen voor de mensen die het geluk hadden ooit een huis te kunnen kopen.

Waarom vraagt een wooncoöperatie extra startkapitaal?

Het concept van wooncoöperatie is in Nederland nog nieuw. Er bestaat nog geen volledig uitgewerkte juridische en financiële structuur om wooncoöperaties op grote schaal mogelijk te maken. In landen als Duitsland en Oostenrijk zijn ze wél gangbaarder, en is die structuur er al.

Toch begint het ook hier te bewegen. Wij zijn één van de eersten die het vliegwiel in beweging brengen. Als het eenmaal draait, kan een substantieel deel van het woningaanbod in Nederland uit wooncoöperaties gaan bestaan. Maar om dat vliegwiel op gang te krijgen, hebben we wat juridische hobbels en een aantal ongunstige belastingregels. Daarom hebben we wat meer startkapitaal nodig. En dat brengen we in deze obligatie-actie samen bij elkaar.

12. WAAR WORDT HET OBLIGATIE-GELD VOOR GEBRUIKT?

De opbrengst van de obligaties met een looptijd van 5 jaar gebruiken wij voor ontwikkelkosten, zoals het inschakelen van een architect en adviseurs, het organiseren van aanbestedingen en het verkrijgen van toezeggingen van alle financiers. Gedurende de eerste 2 jaar wordt een klein deel van de opbrengt gebruikt om de rente van de obligaties uit te keren.

De inkomsten van de obligaties van 10 en 15 jaar gaan we pas besteden als we de omgevingsvergunning hebben aangevraagd. De omgevingsvergunning wordt niet aangevraagd als niet aannemelijk is dat de verdere financiering rondkomt. Het ingelegde bedrag gebruiken we voor het kopen van de grond en de verbouw van de gebouwen (zoals de aannemer, materialen, installaties)

13. WAAR GAAN MOGELIJKE WINSTEN VAN WOONCOÖPERATIE NAARTOE?

Tot ongeveer 2060 zal Ooi Ooi Ooij alleen maar schulden hebben en zal de vereniging de huurinkomsten gebruiken om aan de betalingsverplichtingen 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 ervoor zorgen dat het pand zo duurzaam en sociaal mogelijk bewoonbaar blijft. Na afbetaling van de schulden zullen we de huur blijven innen. Het geld dat we overhouden na betaling van onderhoud, belastingen en aan culturele programma's binnen het atelier en Haaghut, besteden we aan nieuwe initiatieven die een wooncoöperatie willen opstarten. Als eerste willen we de andere 5 woningen van de beheercoöperatie, die nu onder de woningbouwvereniging Oosterpoort valt (zie vraag 10), overkopen. Deze woningen zullen dan onder de wooncoöperatie Ooi Ooi Ooij gaan vallen onder de belofte van eeuwige sociale huur. Daarna steunen we andere initiatieven tot wooncoöperaties.

14. HOE ZIET DE PLANNING ERUIT?

Het jaar 2025 en de 1^e helft van 2026 staat in het teken van het ontwerpen en de voorbereiding van de bouw. In 2026 kunnen we dan tot een aannemersovereenkomst komen en de omgevingsvergunning aanvragen. We verwachten begin 2027 met de bouw te beginnen, waarschijnlijk zullen begin 2028 de woningen betrokken worden.

Financieel-juridisch

15. 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 (potentiële) obligatie-kopers hierop te wijzen. Vandaar dat je in de obligatie documenten banners tegenkomt met de vermelding 'Let op: u belegt buiten AFM-toezicht. Geen vergunnings- of prospectusplicht voor deze activiteit.'

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



16. 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.

17. 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 problemen ervaren met het vinden van een koper, dan biedt Ooi Ooi Ooij aan om te helpen met de doorverkoop van obligaties, bijvoorbeeld via de website, de nieuwsbrief en/of de mailinglijst van obligatiehouders. Ooi Ooi Ooij belooft inspanning, maar we kunnen geen garantie geven dat het lukt je zo te helpen je obligaties door te verkopen.

18. 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'.

19. HEBBEN JULLIE EEN OBLIGATIE-REGLEMENT MET UITVOERIGE INFORMATIE EN VOORWAARDEN?

Ja; dit kan je downloaden vanaf de website obligaties.ooi-ooi-ooij.nl en krijg je ook toegestuurd met je bevestigingsmail bij aanschaf van obligaties.

Risico's

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

De rente en de aflossing 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. Alhoewel we er alles aan doen om het niet te laten gebeuren, bestaat de kans dat er onvoldoende middelen zijn om de rente uit te keren of de obligatie-inleg terug 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 vraag 21 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.

21. WELKE RISICO'S KUNNEN ERTOE LEIDEN DAT DE BOUW VAN DE WOONCOÖPERATIE NIET DOORGAAT?

Omdat de financiering van het project uit zoveel partijen en factoren bestaat, is het in theorie mogelijk dat er gaandeweg het proces moeilijkheden optreden waardoor het bouwproject als wooncoöperatie niet kan worden voltooid. Pas wanneer de woningen klaar zijn en verhuurd worden, komt er geld binnen waarmee de leningen terugbetaald worden. Tijdens de ontwikkel- en bouwfase (grootweg 2025- 2027) kunnen er nog obstakels ontstaan die leiden tot het niet realiseren van het project als wooncoöperatie of, in het uiterste geval, het faillissement van de vereniging. De belangrijkste obstakels zijn:

- Stijging bouwkosten
- Afhankelijkheid van subsidies
- Afhankelijkheid van de geldverstrekkers
- Wanprestatie van partijen die verantwoordelijk zijn voor het ontwerp en de bouw (bijvoorbeeld de architect, aannemer, installatiedeskundige)

In de volgende vraag staat hoe we de risico's minimaliseren

22. HOE ZEKER IS HET DAT DE FINANCIERING VAN HET PROJECT ROND KOMT?

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 rond de €1.950.000 (zie vraag 11). De Rabobank, de grootste financier, heeft het vertrouwen in de financierbaarheid van ons project uitgesproken. De toekomstige bewoners hebben al toegezegd het bedrag van de onderhandse lening in te leggen. Omdat we een duurzaam, biobased, gebouw gaan neerzetten, komen we in aanmerking voor een aantal subsidies. De toekomstige bewoners hebben de helft van de verwachte inleg ingelegd, de andere helft verwachten wij op het moment dat alle woningen bezet zijn. We verwachten ongeveer €300.000 via crowdlending in de vorm van obligaties te kunnen lenen. 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.

Als de bouwkosten onverwacht sterk stijgen, zullen we onze ambities op het gebied van duurzaamheid, comfort of design waar nodig bijstellen. Een andere optie is dat we bij de afbouw meer zelf de handen uit de mouwen gaan steken.

Mocht het toch niet mogelijk zijn om de financieringsmix rond te krijgen dan hebben we nog een optie om de gebouwen als CPO (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap) te kopen en te exploiteren (zie vraag 23).

Het risico van wanprestatie door partijen waarmee wij werken minimaliseren we doordat we worden bijgestaan door een zeer ervaren en deskundige projectmanager van woningbouwvereniging Oosterpoort met wie we samen de gebouwen ontwikkelen en de aanbestedingen gaan uitzetten. Daarnaast sluiten wij een verzekering afbouwgarantie af.

Tijdens de exploitatiefase, als we er wonen, reserveren we in onze exploitatiebegroting geld om een buffer op te bouwen voor mogelijke huurderiving, zodat het risico van te weinig huuropbrengsten beperkt wordt.

23. WAT ZIJN DE CONSEQUENTIES VOOR DE OBLIGATIEHOUDERS ALS JULLIE DE FINANCIERING NIET ROND KRIJGEN VOOR DE BOUW?

Mochten we de financiering niet rond krijgen, dan gaan de individuele leden van Ooi Ooi Ooij (mogelijk aangevuld met extra mensen) in gesprek met de projectontwikkelaar Schipper Bosch om de grond en gebouwen alsnog te kopen. We gaan het woonproject dan niet meer als wooncoöperatie maar als CPO (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap) vormgeven. Schipper Bosch heeft zich hierover, mocht dit nodig zijn, al positief uitgesproken. Voor de gemeente valt een CPO nog steeds binnen de kaders van het bestemmingsplan. Bij een CPO bouwen we wel samen, maar worden de woningen uiteindelijk individueel eigendom. De vereniging zal dan een VVE worden. Alle idealen van een 'levenslange goedkope huur' en 'investeren in andere nieuwe wooncoöperaties' zullen we dan niet meer kunnen waarmaken. Maar alle obligatiehouders van alle obligaties van alle looptijden, zullen in dat geval hun inleg en opgebouwde rente voor 100% terugkrijgen.

Mocht de financiering van de individuele leden van Ooi Ooi Ooij als CPO ook niet kunnen doorgaan, dan krijgen de obligatiehouders met een obligatie van 10 en 15 jaar en de personen die een onderhandse leningen hebben verleend hun inleg alsnog terug. Dit geld is apart gezet tot de aanvraag van de omgevingsvergunning. Het geld dat er dan nog op de rekening van de vereniging staat wordt als eerste terugbetaald aan de zakelijke partijen die ons een lening hebben gegeven (zoals de lening van de provincie). Mocht er dan nog geld over zijn dan wordt dat verdeeld onder de obligatiehouders van de obligaties van 5 jaar, naar rato van het aantal obligaties dat iemand heeft. Geld dat al is uitgegeven, kan niet teruggegeven worden.

24. HOE IS DE FINANCIËLE AFHANDELING ALS DE VERENIGING FAILLIET GAAT?

Mocht de vereniging, ondanks het alternatief om als CPO verder te gaan, zoals hierboven genoemd, toch failliet gaan, dan zal er een curator worden aangesteld. De grond en de gebouwen zullen worden verkocht. Met de opbrengsten wordt de volgende volgorde aangehouden voor een volledige of naar rato terugbetaling:

1. de hypotheek van de bank
2. de lening van zakelijke partijen (zoals lening van de Provincie)
3. de obligatie van 10 en 15 jaar en onderhandse leningen
4. de obligatiehouders met een obligatie van 5 jaar
5. de leden-inleg van de (ex)leden van Ooi Ooi Ooij

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

