

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



Memorandum Obligatieleningen R.S.V.U. ‘Okeanos’

Zoals vastgesteld door het Bestuur op 18 april 2025



Er kunnen geen rechten aan dit document worden ontleend. Wij raden u dan ook aan om specialisten te raadplegen voor uw specifieke situatie.

Inhoud

Inhoud	2
Begripsbepaling	4
Introductie.....	5
Noodzaak	6
Waarom heeft Okeanos een uitbouw nodig?	6
Doel.....	6
Wat willen we met de uitbouw bereiken?	6
Het plan	7
Verwachte kosten.....	8
Type obligatieleningen.....	8
Clubliefde obligatie (schenking)	9
Win-win obligatie.....	9
Rendementsobligatie	10
Reünieobligatie.....	10
Toelichting op de financiering	10
Toelichting op de financiële situatie.....	12
Balans	12
Winst- en verliesrekening	14
Financiële planning, verslaglegging en verantwoording.....	14
Haalbaarheidstoets	14
Informatie ten aanzien van de obligatieleningen	15
Deelnemers.....	15
Inschrijving op de obligatielening	15
Toewijzing	15
Onherroepelijke plicht tot volstorting.....	16
Vertrouwelijkheid	16
Wijze van betalen.....	16
Levering van de obligaties	16
Het obligatieregister	16
Aard van de obligaties.....	16
Overdracht.....	17



Renteberekening	17
Looptijd.....	17
Additionele leningen	18
Aflossing	18
Belastingen.....	18
Kosten.....	18
Fiscale aspecten.....	18
Toezicht	19
Kennisgevingen.....	19
Toepasselijk recht.....	19
Gerechtelijke procedures.....	19
Schenken, erfstellingen en subsidies.....	19
Annuleringsclausule obligatielening	20
Verdere informatievoorzieningen	20
Risico's	20
Risico's verbonden aan de vereniging en haar onderneming.....	20
Risico's verbonden aan de obligatielening	23
Overige risico's.....	23



Begripsbepaling

- ALV: de bijeenkomst van de leden die deel uitmaken van de algemene ledenvergadering, zoals omschreven in artikel 17 van de statuten.
- Bestuur: het bestuur van de vereniging zoals omschreven in artikel 7 van de statuten.
- Sociëteit: het gebouw van de vereniging aan de Bosbaan te Amstelveen, met de daarbij behorende buitenruimte, de loodsen en werkplaats.
- Vereniging: de Roeivereniging van Studenten aan de Vrije Universiteit 'Okeanos' gevestigd te Amsterdam en ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 40530079.



Introductie

Dit document is bedoeld voor geïnteresseerden die door middel van een schenking of obligatielening willen bijdragen aan de uitbouw van de sociëteit van Okeanos. Het document geeft een uitgebreide toelichting op het project en de financiële situatie van de vereniging nu en de beoogde situatie in de toekomst.

Sinds 2014 gonst de uitbouw door de vereniging. Zowel in de meerjarenplannen 2015-2020, 2020-2025 als 2025-2030 is dit benoemd als doel. Na eerdere pogingen om dit project op poten te zetten is sinds november 2022 de ALV-commissie 'Bouwen aan de toekomst van Okeanos' geïnstalleerd, met de opdracht om te onderzoeken of en hoe een uitbouw mogelijk is voor Okeanos en, indien gewenst door de vereniging, dit uit te werken.

In 2005 was de bouw van het huidige gebouw een noodzaak om het voortbestaan van de vereniging te waarborgen. Okeanos vocht immers al jaren voor haar plek aan de Bosbaan. Een uitbouw lijkt minder evident noodzakelijk voor het voortbestaan van de vereniging. De commissie ziet dat echter anders: de uitbouw is op lange termijn de juiste investering om de (sportieve) doelen te behalen en nieuwe leden aan de vereniging te binden. Met de uitbouw verbeteren we de benodigde faciliteiten voor de vereniging aanzienlijk en hebben we de kans om onze positie ten opzichte van concurrerende verenigingen significant te verbeteren. Daarmee kan een uitbouw cruciaal zijn in de ontwikkeling van Okeanos in de komende decennia.

Aan dit document kunnen geen rechten worden ontleend. Raadpleeg voor uw specifieke situatie altijd een specialist. U belegt buiten AFM-toezicht, er is geen vergunning- en prospectusplicht voor deze activiteit.



Noodzaak

Waarom heeft Okeanos een uitbouw nodig?

Het ledenaantal is fors gestegen sinds de bouw van de huidige sociëteit in 2005 en het huidige gebouw dat is ontworpen voor 150 leden, voldoet niet langer aan de wensen en ambities van onze vereniging. Het gestegen ledenaantal van de afgelopen 20 jaar brengt praktische beperkingen met zich mee. Met de huidige faciliteiten kan Okeanos haar ambities op roeigebied niet langer waarmaken. Okeanos is de enige roeivereniging in Amsterdam zonder eigen kracht- en ergometerruimte. De ergometers staan nu in de loods waar de lage temperatuur en hoge luchtvochtigheid niet bevorderlijk zijn voor de kwaliteit van de ergometers en de prestaties van onze roeiers. Daarnaast vinden de krachttrainingen nu plaats in het Sportcentrum van de VU (SVU), wat resulteert in hoge kosten voor leden. Er is daarom dringend behoefte aan een eigen binnensport- en krachtruimte.

Ook de keuken is te klein om voor de huidige ledenaantallen te koken. Dit beperkt de mogelijkheden voor de organisatie van diners en wedstrijdweekenden aanzienlijk. Daarnaast zal de uitbouw een sterke impuls geven aan het verenigingsleven, doordat leden meer zullen gaan sporten in en rondom het gebouw in plaats van op de SVU.

Doel

Wat willen we met de uitbouw bereiken?

Met de uitbouw willen we een duurzame oplossing bieden die aansluit bij de huidige en toekomstige behoeften van onze vereniging. Het realiseren van een eigen binnensport- en krachtruimte zal onze concurrentiepositie ten opzichte van de andere Amsterdamse (roei)verenigingen versterken. Hierdoor verwachten wij in de toekomst meer nieuwe leden en jeugdroeiende wedstrijdroeiers aan te trekken. Okeanos zal een slag slaan in de professionalisering van het wedstrijdroeien door eigen trainingsfaciliteiten te creëren. Daarmee heeft de vereniging de mogelijkheid om trainingsmogelijkheden voor toekomstige olympische toppers te faciliteren.

Het realiseren van de sportruimte zal ons helpen onze ambities te verwezenlijken. De ergo- en krachtruimte zal gebruikt kunnen worden door alle leden en biedt hierbij de mogelijkheid aan iedereen om zich optimaal te ontwikkelen, ongeacht hun (roei)niveau. Ook krijgen alle leden meer ruimte om tegen lagere kosten op de vereniging te trainen, waarvoor anders naar de sportschool moet worden uitgeweken. We willen als Okeanos bekendstaan als een vereniging waar aandacht is voor het individu en waar roeiers hun ambitie kunnen waarmaken. Door de sportruimtes en het verenigingsleven samen te brengen in een gebouw, zal de verbinding binnen de vereniging versterken en eilandvorming tussen de wedstrijdroeiers en competitieroeiers verder verminderen. Met eigen kleedkamers wordt de vereniging nog meer een thuis waar je na je training kan blijven studeren, koffie drinken, borrelen en bijpraten met je vrienden.

Met de uitbreiding van de keuken wordt een belangrijk knelpunt in het huidige gebouw voor diners, wedstrijdweekenden, borrels en evenementen opgelost. Daarnaast wordt in de uitbouw een professionele keuken en een keuken voor leden gerealiseerd, waardoor hygiëne beter gewaarborgd wordt.

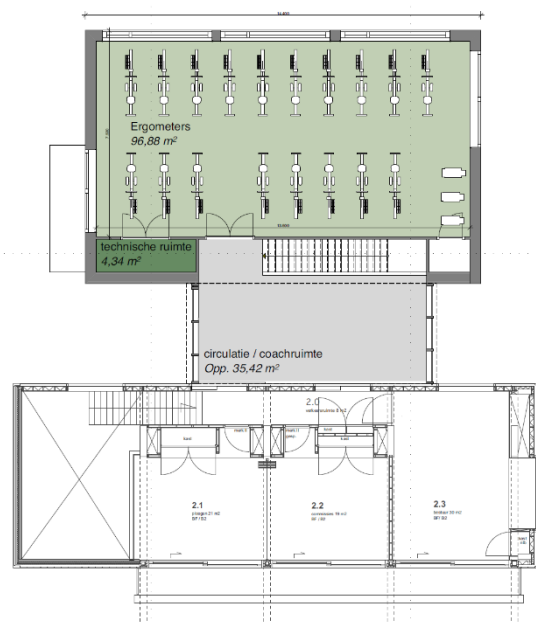
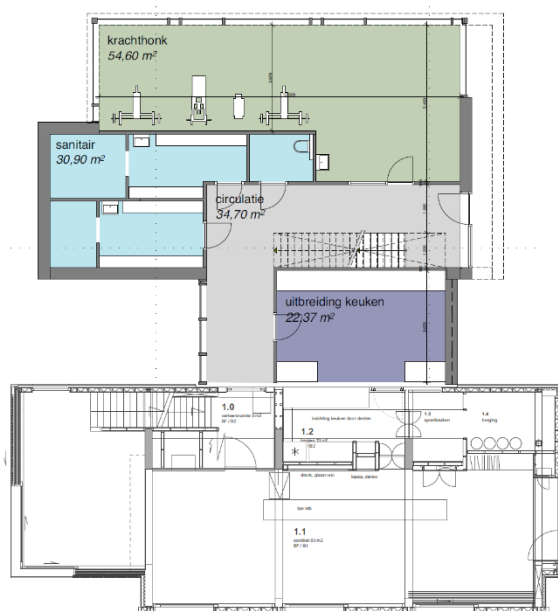


Het plan

Ons doel is om een uitbouw te realiseren die 243 m² toevoegt aan de huidige sociëteit. Het gebouw zal richting het noorden uitgebreid worden, zodat het aangezicht van de Bosbaan behouden blijft. Voor het ontwerp zijn kaders afgesproken met het Amsterdamse Bos waaraan een uitbouw moet voldoen. Architectenbureau Korteknie Stuhlmacher heeft hiervoor eerste ontwerpen gemaakt. De uitbouw zal bestaan uit twee verdiepingen en wordt middels een verbindingsstuk aan het bestaande deel gekoppeld. Dit is vergelijkbaar met de uitbouw van de KNRB (gerealiseerd in 2014), waardoor de uitbouw een mooi geheel vormt met de huidige gebouwen. Dit wordt versterkt door vergelijkbaar kleurgebruik, het soort gevelafwerking, veel glas beneden en een dichtere uitstraling boven. Door de positionering blijft de zichtlijn door de uitbouw naar de Bosbaan gewaarborgd.

De benedenverdieping heeft een open uitstraling. Hier zullen een uitbreiding van de keuken, een krachtruimte en de kleedkamers komen. De krachtruimte is van buiten goed te zien door de grote ramen en glazen schuifpuien. De uitstraling zal daardoor hetzelfde zijn als die van de benedenverdieping van de KNRB, waar de roeimachines en de krachtruimte ook in een uitbouw met veel glas staan. Zo straalt het vooraanzicht van de noordkant echt sport uit naar leden, wandelaars of fietsers die langskomen. Op deze manier wordt het sportieve aspect van Okeanos mooi uitgelicht en creëren we een waar *sportplein* tussen de beide gebouwen.

Op de bovenverdieping komt een tweede grote sportruimte waar de roeimachines staan. Het tussenstuk dat de twee volumes met elkaar verbindt zal een grote open circulatieruimte zijn, die flexibel gebruikt kan worden door coaches en roeiers om trainingen door te spreken. Dit tussenstuk wordt open met zoveel mogelijk glas, en een dun glazen dak om het oude en nieuwe gebouw zo goed mogelijk aan elkaar te verbinden. Daarnaast zal er in de uitbouw ruimte komen voor garderobe en opslag.





Aangezien sociale uitbreiding door het Amsterdamse Bos niet is toegestaan (behalve de uitbreiding van de keuken), is in het ontwerp dus geen vergaderruimte of andere maatschappelijke of een andere vorm van sociale uitbreiding opgenomen.

Verwachte kosten

In deze fase van het traject is het nog moeilijk om een gedetailleerde kosteninschatting te maken. Op basis van het aantal vierkante meters en een vierkante meterprijs is het mogelijk om een inschatting te maken van de bouwsom. Deze inschatting bedraagt ongeveer 900.000 euro. Hier komen vervolgens kosten bij voor de architect, alle benodigde onderzoeken (bijvoorbeeld ecologisch of bodemonderzoek), leges voor vergunning en recht van opstal, uitbreiding van nutsvoorzieningen, constructie- en installatie advies en inboedel (bijvoorbeeld de inrichting van de keuken). De commissie verwacht dat de vereniging maximaal 1,5 miljoen euro nodig heeft voor het gehele project. Dat is nog wel exclusief de kosten voor het onderhoud en de operatie van het nieuwe gebouw in de beheersfase. In de eerste jaren na de realisatie zal de vereniging jaarlijks ongeveer 60.000 euro aan kosten (voor onder andere afschrijvingen, rentelasten en extra uitgaven aan nutsvoorzieningen) maken voor het gebouw. Naarmate de leningen worden afgelost, zal de rentelast afnemen. De financiële haalbaarheid wordt verderop in dit document toegelicht.

Hoewel nog niet alle kosten goed zijn in te schatten, is hieronder een uitsplitsing gemaakt van de te verwachten kosten en hun ordergrootte.

Kostenpost	Inschatting kosten (incl BTW)
Bouwsom	€900.000
Architect	€100.000
Constructie en installatie advies	€20.000
Aanleggen nutsvoorzieningen	€20.000
Leges gemeente Amstelveen	€30.000
Recht van opstal	€20.000
Inrichting keuken	€80.000
Onderzoeken	€20.000
Onvoorzien	€310.000
Totaal	€1.500.000

Type obligatieleningen

De vereniging wil ten behoeve van de financiering van het bouwproject een obligatielening afsluiten. Deze obligatielening bestaat uit een aantal verschillende typen obligaties met eigen voorwaarden. Aan sommige van deze obligaties zijn periodieke schenkingen gekoppeld. Er zijn vier soorten obligaties, die hieronder nader worden toegelicht.



Clubliefde obligatie (schenking)

De clubliefdeobligatie is een obligatie waarbij zowel de rente als aflossing geschonken worden aan de vereniging door middel van een separaat overeengekomen periodieke schenking met een looptijd van 10 jaar. Hiermee is de clubliefdeobligatie in feite een schenking voor de vereniging. Omdat de vereniging aan de voorwaarden voor het ontvangen van periodieke giften voldoet, kan deze periodieke schenking fiscaal worden afgetrokken bij de inkomstenbelasting. Op deze manier heeft de vereniging direct bij aanvang het te schenken bedrag beschikbaar, terwijl de schenker alsnog de mogelijkheid heeft om gebruik te maken van het fiscale voordeel van periodiek schenken.

Nominale waarde	€ 500,00 per stuk
Rentepercentage	3,0%
Looptijd	10 jaar
Periodieke schenking	Ja, zowel aflossing als rente worden geschonken

Win-win obligatie

De win-win obligatie is een obligatie waarbij de gemiddelde rente wordt geschonken aan de vereniging door middel van een separaat overeengekomen periodieke schenking met een looptijd van 10 jaar. Hiermee wordt dit effectief een rentevrije lening voor de vereniging. Omdat de vereniging aan de voorwaarden voor het ontvangen van periodieke giften voldoet, kan deze periodieke schenking fiscaal worden afgetrokken bij de inkomstenbelasting. Dit zorgt ervoor dat de vereniging goedkoop kan lenen, terwijl de deelnemer de mogelijkheid heeft om gebruik te maken van het fiscale voordeel. De rentebetaling en aflossing geschieden volgens een annuïteit.

Dit werkt in de praktijk als volgt: de deelnemer verstrekt een lening van € 1000,- en heeft 10 jaar lang recht op jaarlijks € 117,23 aan rente (3%) en aflossing. De lening wordt gecombineerd met een jaarlijkse schenking. De deelnemer schenkt jaarlijks € 27,- en deze schenking wordt verrekend met de rente en aflossing waardoor de deelnemer jaarlijks per saldo € 90,23 terug ontvangt. Over de gehele looptijd is dit € 902,30. Daarnaast ontvangt de deelnemer, vanwege de periodieke gift, jaarlijks € 10,- belastingvoordeel. Aan het eind van de looptijd heeft de deelnemer € 902,30 van de vereniging teruggekregen en € 100,- belastingvoordeel ontvangen. De deelnemer heeft daarmee dus de inleg van € 1000,- volledig terug. Dankzij de jaarlijkse periodieke gift bespaart de vereniging per obligatie € 488,74. Een aanzienlijk bedrag voor de vereniging, terwijl de deelnemer de inleg terug heeft.

Nominale waarde	€ 1.000,00 per stuk
Rentepercentage	3,0%
Looptijd	10 jaar
Periodieke schenking	Ja, de rente wordt geschonken



Rendementsobligatie

De rendementsobligatie is een reguliere obligatie waarbij de deelnemer 3,0% rente ontvangt over de openstaande hoofdsom. De rentebetaling en aflossing geschieden volgens een annuïteit. Er is geen (verplichte) periodieke schenking gekoppeld aan deze obligatie. Deze obligatie biedt de vereniging de mogelijkheid om tegen een aantrekkelijke rente te lenen, terwijl de deelnemer een mooi rendement ontvangt.

Nominale waarde	€ 5.000,00 per stuk
Rentepercentage	3,0%
Looptijd	15 jaar
Periodieke schenking	Nee

Reünieobligatie

De Reünieobligatie is een rentevrije obligatie waarbij de deelnemer door middel van uitloting het volledige bedrag terug ontvangt. Jaarlijks wordt 1/10^{de} van de de oorspronkelijk uitgegeven obligaties van dit type obligatie uitgeloot en terugbetaald

Het idee is dat deze obligatie wordt gekocht door een groep, zoals een ploeg, jaarclub, commissie, oud-bestuur of een dispuut die bij uitloting van het uitgekeerde bedrag met elkaar een reünie organiseren. De beperkte nominale waarde maakt het ook mogelijk voor jonge leden om bij te dragen aan de realisatie van de uitbouw.

Omdat deze obligatie rentevrij is kan de vereniging op deze manier goedkoop geld lenen en de deelnemers kunnen op een onverwacht moment een bedrag terugkrijgen waarmee ze iets leuks kunnen doen met de groep waarmee ze de obligatie gekocht hebben.

Nominale waarde	€ 250,00 per stuk
Rentepercentage	0,0%
Looptijd	Maximaal 10 jaar, met uitloting
Periodieke schenking	Nee

Toelichting op de financiering

De financiering van dit project wordt opgebouwd uit een eigen inleg door de vereniging, te verkrijgen subsidies, extra schenkingen en een obligatielening. De vereniging houdt de mogelijkheid open om een banklening aan te trekken en/of de bestaande hypothecaire lening verstrekt door Vereniging Oud Okeanos uit te breiden.

De vereniging streeft de volgende samenstelling van de financiering na:

Inleg vanuit eigen vermogen	€ 200.000,00
------------------------------------	--------------



Doel Reünieobligatie	€ 50.000,00
Doel win-win obligatie	€ 200.000,00
Doel clubliefde (schenkingen)	€ 400.000,00
Doel rendementsobligatie	€ 100.000,00
Bancaire lening	€ 0,00
Doel subsidies	€ 550.000,00
Totale bouwsom	€ 1.500.000,00

De vereniging zal vanuit haar eigen vermogen 200.000 euro beschikbaar stellen. De vereniging heeft dan nog voldoende middelen over om aan openstaande verplichtingen te voldoen en heeft ook financiële ruimte over voor eventuele tegenvallers.

Het doel is om 200 obligaties te verkopen aan ploegen, commissies, jaarclubs, oud-besturen en dispuuten in de vorm van een Reünieobligatie. Daarnaast wil de vereniging ook 200 win-win obligaties verkopen. Dit zou in totaal voor een bedrag van 250.000 euro moeten zorgen die de vereniging rentevrij kan lenen.

Het is daarnaast voor de vereniging cruciaal om schenkingen op te halen. De vereniging heeft zich tot doel gesteld om minimaal 400.000 euro aan schenkingen op te halen via obligaties, maar de vereniging houdt ook uitdrukkelijk de mogelijkheid open om schenkingen op een andere wijze te ontvangen, zoals via een reguliere periodieke schenking of een eenmalige schenking. Hiervoor kan altijd contact opgenomen worden met het bestuur of de commissie om tot een passende oplossing te komen.

De vereniging verwacht ook rendementsobligaties te kunnen verkopen, bijvoorbeeld aan ouders die wel bereid zijn aan de vereniging te lenen maar daarvoor wel een rendement wensen. Daarnaast zijn er mogelijk ook zakelijke partners die vanuit een bedrijf een dergelijke obligatie willen afnemen.

De vereniging streeft ernaar geen bancaire lening te hoeven gebruiken. Er zijn wel mogelijkheden om een bancaire lening te gebruiken. Het bouwproject komt in aanmerking voor de Subsidie Verenigingsaccommodaties buitensport van de gemeente Amsterdam (ook wel bekend als de eenderde regeling). Als onderdeel van deze regeling kan een bancaire lening worden aangevraagd met een garantstelling van Stichting Waarborgfonds Sport (SWS). SWS staat in dat geval garant indien de vereniging het bedrag niet kan aflossen, wat het risico voor de geldverstrekker aanzienlijk vermindert en de kans op het kunnen verkrijgen van een lening vergroot. In ruil daarvoor zal de vereniging jaarlijks een financiële verantwoording moeten overleggen aan SWS. De vereniging zal alleen gebruikmaken van deze mogelijkheid wanneer het niet lukt om met eigen middelen en obligaties de bouw te bekostigen.

De vereniging kan aanspraak maken op verschillende subsidies voor dit bouwproject. Een belangrijke subsidie is bijvoorbeeld de Subsidie Verenigingsaccommodaties buitensport van



de gemeente Amsterdam, waarbij de gemeente Amsterdam tot maximaal 325.000 euro aan subsidie kan verstrekken. De vereniging doorloopt momenteel het aanvraagtraject voor deze subsidie. Dit project en de vereniging voldoen aan de eisen van deze subsidie en de commissie verwacht dus de subsidie toegewezen te krijgen. Daarnaast beoogt de vereniging gebruik te maken van de subsidieregeling Stimulering bouw en onderhoud sportaccommodaties (BOSA). Verder zijn er nog een aantal kleinere subsidieregelingen waarvoor dit project (mogelijk) in aanmerking komt. Hiermee is de 550.000 euro een realistisch doel aan subsidiebedragen.

De daadwerkelijke samenstelling van de financiering zal afhangen van de inschrijvingen op de verschillende obligatievormen. Op basis van de daadwerkelijke inschrijvingen zal het bestuur toetsen of de samenstelling van de financiering zorgt voor een haalbare (project)begroting. Zie hiervoor ook de nadere toelichting in de paragraaf over de Haalbaarheidstoets.

Toelichting op de financiële situatie

Dit hoofdstuk geeft een beknopte en vereenvoudigde toelichting op de financiële situatie van de vereniging. Indien u een deelname overweegt aan de obligatielening is het mogelijk om bij het bestuur van de vereniging een of meer recente jaarrekeningen en/of de meerjarenbegroting op te vragen. De jaarrekeningen bevatten ook een nadere schriftelijke toelichting en een verslag van de Kascontrolecommissie. Dit kan per e-mail naar bestuur@okeanos.nl.

De vereniging kent de afgelopen jaren een gezonde financiële situatie. Het algemene beeld is dat de vereniging een ruime positie heeft in liquide middelen en relatief weinig vreemd vermogen. Dat biedt de vereniging enerzijds de mogelijkheid om een serieus bedrag uit eigen middelen te investeren zonder daarbij direct tegen liquide uitdagingen aan te lopen. Anderzijds biedt de beperkte hoeveelheid vreemd vermogen ook de mogelijkheid aan de vereniging om het vreemd vermogen uit te breiden zonder daarbij de solvabiliteitsratio al te sterk aan te tasten.

Balans

De vereniging heeft de nodige bezittingen geactiveerd: naast het huidige pand ook materiële vaste activa in de vorm van materiaal, zoals boten, ergometers en riemen. Op deze vloot wordt jaarlijks volgens een vast plan afgeschreven. Nieuw materiaal wordt aangeschaft aan de hand van een vastgelegd vlootplan. Het vlootplan is reeds aangepast ter voorbereiding op dit project om ruimte te creëren in de jaarlijkse begrotingen om de uitbouw en de extra lasten daarvoor te kunnen dragen. Het vlootplan zal weer worden opgeschaald zodra de financiële situatie dat toelaat.

Het debiteurenbestand van de vereniging bestaat hoofdzakelijk uit leden die door middel van een automatische incasso aan hun verplichtingen voldoen. Andere debiteuren zijn bedrijven en particulieren die werkacties en clinics afnemen of andere roeiverenigingen die startgelden of kosten voor de huur van wedstrijdmaterialen aan de vereniging verschuldigd zijn. In de regel heeft de vereniging weinig problemen om debiteuren te innen.



De vereniging heeft relatief veel liquide middelen bestaande uit betaal- en spaarrekeningen. Deze liquide middelen dienen voor een deel als werkkapitaal en zijn nodig om de voorzieningen af te kunnen dekken. De grote hoeveelheid liquide middelen is ontstaan doordat de vereniging over de afgelopen jaren heeft afgeschreven op het huidige gebouw en materiaal en gemiddeld over de afgelopen jaren een neutraal tot licht positief resultaat heeft gedraaid. Hierdoor ontstaat er ieder jaar een positieve kasstroom. Het staat de vereniging nu dan ook toe om een deel van de liquide middelen te investeren in het bouwproject.

Zoals eerder genoemd kent de vereniging relatief weinig vreemd vermogen. De vereniging heeft een hypothecaire lening bij de oud-ledenvereniging, Vereniging Oud Okeanos. Deze hypothecaire lening dient voornamelijk als beschermingsmechanisme voor het huidige gebouw indien de vereniging in financiële problemen zou raken.

De vereniging heeft een goede relatie met haar crediteuren en is altijd in staat crediteuren tijdig te betalen. De voornaamste crediteuren zijn de bierbrouwer en andere leveranciers voor de baronderneming, leveranciers van materiaal voor de vloot, de boottransporteur en wedstrijdorganiserende verenigingen.

Er zijn door de vereniging diverse voorzieningen ingesteld. De belangrijkste en grootste voorziening is ten behoeve van onderhoud aan het huidige gebouw die gebruikt en gevuld wordt op basis van een meerjarig onderhoudsplan (MJOP). Daarnaast zijn er voorzieningen voor het lustrum, dit bouwproject en een roeiwedstrijd die door de vereniging wordt georganiseerd.

Hieronder wordt een vereenvoudigde weergave van de meest recente gepubliceerde balans gegeven, per 31 juli 2024 (het boekjaar van de vereniging loopt van 1 augustus tot en met 31 juli).

<i>Activa</i>		<i>Passiva</i>	
Materiële vaste activa	€ 292.000	Eigen vermogen	€ 695.000
Financiële vaste activa	€ 3.800	Hypothecaire lening Oud Okeanos	€ 65.000
Debiteuren	€ 39.000	Crediteuren	€ 3.500
Overige vlottende activa	€ 13.000	Overig vreemd vermogen	€ 3.800
Overlopende activa	€ 27.000	Overlopende passiva	€ 17.000
Liquide middelen	€ 529.000	Voorzieningen	€ 119.500
Totaal	€ 903.800		€ 903.800



Winst- en verliesrekening

De winst- en verliesrekening van de vereniging is ingedeeld in een aantal domeinen: algemene verenigingszaken, roeien, activiteiten (zoals commissies en externe inkomsten uit clinics en werkacties), materiaal en sociëteit & bar.

De belangrijkste inkomstenbron van de vereniging vormt de contributie. De contributie wordt jaarlijks vastgesteld en betreft momenteel een all-in prijs waarmee leden de meest gebruikelijke wedstrijden kunnen starten zonder een naheffing te krijgen voor startgelden en transportkosten. Een andere belangrijke bron van inkomsten is de bar. Aan de bar worden niet alleen consumpties verkocht aan eigen leden, maar ook aan bezoekers van de verschillende wedstrijden die worden gehouden aan de Bosbaan. Ook haalt de vereniging inkomsten uit het organiseren van roeiclincs voor bedrijven en particulieren en voeren leden werkacties uit. Met een werkactie kunnen leden hun eigen contributie aflossen en blijft er daarnaast een gedeelte over voor de vereniging zelf. Ook ontvangt de vereniging een jaarlijkse subsidie van de Amsterdamse universiteiten via de Stichting Studentensport Amsterdam op basis van het ledenaantal.

De vereniging geeft voornamelijk geld uit aan startgelden en transportkosten voor wedstrijden, aanschaf en onderhoud van materiaal, onderhoud van de sociëteit en huur voor de botenloodsen en een kledkamer. Ook draagt de vereniging per lid contributie af aan de KNRB. Daarnaast heeft de vereniging twee betaalde professionele coaches ten behoeve van de professionalisering van het wedstrijdroeien. Verder heeft de vereniging gebruikelijke overheadkosten voor administratie en nutsvoorzieningen. Tot slot organiseert de vereniging allerlei sociale en/of nuttige activiteiten, waarbij het uitgangspunt is dat de kosten van deze activiteiten gedekt worden uit de bijdrage van leden die deelnemen aan deze activiteiten.

Financiële planning, verslaglegging en verantwoording

De vereniging stelt ieder jaar een begroting op die wordt voorgelegd aan de algemene ledenvergadering. Het bestuur rapporteert tweemaal per jaar aan de algemene ledenvergadering over de financiële situatie.

Daarnaast heeft de vereniging een meerjarenbegroting opgesteld met financiële doelen voor de komende vijf jaar. In deze meerjarenbegroting is doorgerekend wat het effect is van de realisatie van de uitbouw, het aangaan van de obligatielening en de additionele kosten aan onderhoud en exploitatie die dat met zich meebrengt in de context van de gehele vereniging.

Haalbaarheidstoets

De vereniging zal in het derde kwartaal van 2025 een haalbaarheidstoets doen om te bepalen of de realisatie van het bouwproject realistisch is. Deze haalbaarheidstoets bestaat uit de controle van een aantal (financiële) kengetallen:

- Het saldo van de in- en uitstroom van leden in het verenigingsjaar 2024-2025 is neutraal of positief.
- Minimaal 80% (600.000 euro van de benodigde 750.000 euro) van de beoogde financiering uit donaties en obligaties is toegezegd.



- De vereniging heeft de mogelijkheid om minimaal 200.000 euro uit eigen middelen te investeren.
- De totale extra jaarlast (bestaande uit afschrijvingen, rentekosten, onderhoudsreserveringen en extra kosten voor nutsvoorzieningen) voor de uitbouw komt niet boven de 60.000 euro per jaar.
- De verwachte rentelast die ontstaat voor de financiering van de uitbouw bedraagt niet meer dan 35.000 euro in het eerste jaar.
- De verwachte aflossingsverplichting vanuit de financiering bedraagt niet meer dan 32.000 euro per jaar voor de eerste tien jaar.
- De verwachte solvabiliteitsratio (verhouding eigen vermogen op totaal vermogen) na het aantrekken van de obligaties en andere leningen is minimaal 40%.

Daarnaast is het project afhankelijk van een aantal bestuurlijke en politieke ontwikkelingen. Het is lastig om op deze punten expliciete toezeggingen te krijgen, maar de vereniging zal wel toetsen of bepaalde uitgangspunten nog steeds van toepassing zijn alvorens verder te gaan met het project:

- Er is een reële kans dat de regels rondom de aftrek van periodieke schenkingen bruikbaar blijven gedurende de looptijd van de uitgegeven obligaties.
- Er is een reële kans dat de vereniging gebruik kan maken van de Subsidieregeling Verenigingsaccomodaties Buitensport of een vergelijkbare subsidieregeling.
- Er is een reële kans dat de vereniging gebruik kan blijven maken van de regeling Stimulering bouw en onderhoud sportaccommodaties of een vergelijkbare regeling.

Informatie ten aanzien van de obligatieleningen

Deelnemers

De inschrijving op deze obligatielening is openbaar.

Inschrijving op de obligatielening

Inschrijving op de obligatielening vindt plaats aan de hand van het fysieke of online deelnameformulier. De inschrijver wordt gevraagd zorg te dragen dat het deelnameformulier volledig ingevuld voor de sluitingsdatum van de inschrijving (31 december 2025) in het bezit is van het bestuur van de vereniging.

Tevens dient de inschrijver zorg te dragen voor de volstorting van het ingeschreven bedrag uiterlijk op de uiterste volstortdatum. De vereniging zal deze datum minimaal 30 dagen van tevoren communiceren.

Toewijzing

Na de inschrijfperiode zal het bestuur beslissen over toewijzing. Bij niet volledige inschrijving op de uiterste inschrijfdatum (31 december 2025) zal iedere inschrijving volledig worden toegewezen mits het bestuur besluit dat de obligatielening doorgang vindt.

De minimale totale inschrijving moet € 750.000,- bedragen. Mocht dit minimumbedrag niet worden behaald, zal het bestuur van de vereniging zich op andere stappen moeten beraden,



bijvoorbeeld door uitgifte van een additionele obligatielening of door een alternatieve vorm van financiering te zoeken.

Bij overschrijding van de inschrijvingen boven het maximumbedrag van € 1.000.000,- zal het bestuur van de vereniging besluiten over toewijzing.

De toewijzing zal zo spoedig mogelijk, uiterlijk binnen veertien dagen, na de uiterste inschrijfdatum (31 december 2025) geschieden. De inschrijvers op de obligatielening krijgen uiterlijk 31 januari 2026 bericht dat hun inschrijving al dan niet is geaccepteerd.

Onherroepelijke plicht tot volstorting

Toewijzing na inschrijving doet de onherroepelijke plicht tot volstorting ontstaan voor het bedrag van de nominale waarde van de obligaties waarop is ingeschreven.

Vertrouwelijkheid

De toewijzing van de obligatie valt onder de verantwoordelijkheid van het bestuur van de vereniging. De behandeling van de deelnameformulieren en de toewijzing zijn vertrouwelijk.

Wijze van betalen

Volstorting vindt plaats middels storting van het stortingsbedrag op rekeningnummer NL85 ABNA 0497 840 278 ten gunste van R.S.V.U. 'Okeanos'.

Levering van de obligaties

De levering van de obligaties (respectievelijk het ontstaan van de lening) geschiedt door middel van inschrijving en de daarop volgende toewijzing van de obligaties door het bestuur van de vereniging. De obligaties worden door de vereniging bijgehouden in het obligatieregister. Daarnaast krijgen inschrijvers een digitaal bericht en krijgt de inschrijver toegang tot een online omgeving waarin alle actuele informatie van de obligatielening inzichtelijk is. Hier zal de inschrijving worden vermeld, evenals de aan hen toegewezen obligaties met bijbehorende nummering.

Het obligatieregister

Het obligatieregister van de obligatiehouders, hun inschrijvingen en stortingen en verdere administratie wordt gevoerd door het bestuur van de vereniging via het online platform mijn.obligatieplan.nl. Het obligatieregister en de bijhorende bankrekening zullen jaarlijks, uiterlijk per 1 september, door de kascontrolecommissie van de vereniging worden gecontroleerd.

Het obligatieregister kan door een obligatiehouder, diens vertegenwoordigers of rechtsoptvolgers via het online beheersysteem (mijn.obligatieplan.nl) worden ingezien, met dien verstande dat uitsluitend inzage wordt gegeven in de weergave van de desbetreffende obligatiehouder. Toegang tot het beheersysteem kan alleen met toestemming van het bestuur van de vereniging aan anderen worden verstrekt.

Aard van de obligaties

De obligaties zijn vorderingen op naam ten laste van de vereniging.



Overdracht

De obligaties zijn vrij overdraagbaar.

Overdracht geschiedt door middel van een tussen de overdragende obligatiehouder en verkrijgende obligatiehouder op te maken onderhandse overeenkomst, gevolgd door inschrijving en uitschrijving in het obligatieregister. De betrokken obligatiehouders (verkoper en koper) krijgen hiervan schriftelijke bevestiging.

Bij vererving zijn er per type obligatie specifieke voorwaarden van toepassing:

Clubliefdeobligatie (schenking)	De restantvordering komt te vervallen en er is geen rente meer verschuldigd. De obligatie is immers aangeschaft met het doel het gehele bedrag te schenken aan de vereniging.
Win-winobligatie	Recht op aflossing blijft behouden, maar de obligatie wordt rentevrij. De obligatie is immers aangeschaft met het doel de rente volledig te schenken aan de vereniging.
Rendementsobligatie	De rechten op aflossing en rente gaan over op de erven of de rechtsopvolger. De vereniging heeft reeds het recht op vervroegde aflossing.
Reünieobligatie	De rechten op aflossing en rente gaan over op de erven of de rechtsopvolger. De vereniging verkrijgt de mogelijkheid tot vervroegde aflossing.

Zie voor details het reglement van de betreffende obligatie.

Renteberekening

De rente zal worden berekend vanaf de uiterste volstortdatum over de openstaande hoofdsom. Vervolgens wordt de rente jaarlijks rond dezelfde datum uitgekeerd.

Afgeloste en niet volgestorte obligaties zijn niet rentedragend.

Looptijd

De looptijd van de obligatielening wisselt per type obligatie:

Clubliefdeobligatie (schenking)	10 jaar
Win-winobligatie	10 jaar
Rendementsobligatie	15 jaar met mogelijkheid tot vervroegde aflossing door de vereniging
Reünieobligatie	Maximaal 10 jaar, zie wijze van aflossing



Zie voor details het reglement van de betreffende obligatie.

Additionele leningen

Het staat de vereniging vrij om additionele obligaties uit te geven of externe financiering aan te gaan.

Aflossing

De vordering die een deelnemer heeft uit hoofde van een obligatie is niet tussentijds opeisbaar. De exacte wijze van aflossing wisselt per obligatietype:

Clubliefdeobligatie (schenking)	Annuïtaire aflossing.
Win-winobligatie	Annuïtaire aflossing.
Rendementsobligatie	Annuïtaire aflossing, met mogelijkheid tot vervroegde aflossing door de vereniging.
Reünieobligatie	Uitloting, jaarlijks wordt 1/10 van de totale som uitgeloot met mogelijkheid tot vervroegde aflossing door de vereniging.

Zie voor details het reglement van de betreffende obligatie.

Belastingen

Alle betalingen van de hoofdsom en de rente die door de vereniging worden voldaan vinden plaats zonder inhouding of aftrek van bestaande of toekomstige belastingen of heffingen van welke aard ook.

De uitstaande lening dient voor particulieren te worden opgegeven als belegd vermogen in box 3. Afhankelijk van uw financiële situatie bent u vermogensrendementsheffing verschuldigd. Omdat dit per persoon en ook per jaar kan verschillen is in het aangegeven rendement hiermee geen rekening gehouden.

Kosten

De kosten van de obligatielening zijn beperkt. De plaatsing en inschrijving kan grotendeels informeel en door eigen werkzaamheid van het bestuur en commissies van de vereniging plaatsvinden. De verdere kosten betreffen vooral advies- en administratieve kosten zoals die redelijk zijn binnen het kader van deze lening die in eigen beheer wordt uitgegeven en verder zal worden geadmistreerd door middel van Obligatieplan.nl, een product van SponsorVisie B.V..

Fiscale aspecten

De houders van obligaties van de vereniging dienen er rekening mee te houden dat in verband met hun verdere vermogenspositie hiervan mogelijk aangifte moet worden gedaan. Jaarlijks zal de vereniging een overzicht van het aantal obligaties en de verkregen rente



verstrekken. Dit overzicht is voor deelnemers beschikbaar via de mijn.obligatieplan.nl omgeving.

Toezicht

De toepasselijke regelgeving bij uitgften van effecten zoals obligaties is geregeld in de Wet op het financieel toezicht (Wft). Omdat deze uitgifte gebruikmaakt van minimaal één van de vrijstellingen, oefent de Autoriteit Financiële Markten (AFM) hierop geen toezicht uit. Dit Informatie Memorandum is geen prospectus in de zin van de Wft en is niet ter goedkeuring voorgelegd aan de AFM.

Omdat de uitgevende instelling/geldnemer kwalificeert als een vereniging met een wettelijke status of als instelling zonder winstoogmerk die effecten (de obligaties) uitgeeft met het oog op het verwerven van middelen die nodig zijn om de niet-commerciële doelen van die vereniging of instelling te verwezenlijken, vallen uitgevende instelling buiten de reikwijdte van de Prospectus Verordening op grond van artikel 1(2)(e) Prospectus Verordening.

De Prospectus Verordening is een Europese wet met rechtstreekse werking in alle lidstaten, waaronder Nederland. Nederland mag op dit punt geen afwijkende voorwaarden of eisen stellen. Omdat de Prospectus Verordening in het geheel niet van toepassing is, is er geen aparte vrijstelling die in de Nederlandse Vrijstellingsregeling Wft opgenomen wordt nodig.

Meer informatie is te vinden via de website van Obligatieplan:

<https://site.obligatieplan.nl/site/vrijstelling-toezicht-afm-voor-obligatie-uitgiftes/>

Kennisgevingen

Kennisgevingen aan de obligatiehouders kunnen, steeds ter keuze van het bestuur van de vereniging, worden gedaan door middel van publicatie op de website van de vereniging en/of per e-mail aan het e-mailadres zoals bekend en vermeld in het obligatieregister.

Toepasselijk recht

De obligatielening met het memorandum en de bijbehorende reglementen worden beheerst door Nederlands recht. Geschillen met betrekking daartoe zullen uitsluitend worden beslecht door de bevoegde rechter te Amsterdam.

Gerechtelijke procedures

De vereniging is op dit moment niet betrokken bij enige gerechtelijke procedure of ander geschil die van wezenlijke invloed kan zijn op de hierbij verstrekte informatie.

Scheningen, erfstellingen en subsidies

Ter financiering van activiteiten van de vereniging zal het bestuur van de vereniging haar relaties en donateurs of derden er nimmer van weerhouden de vereniging een schenking te doen of de vereniging bij testament te begunstigen met een erfstelling in de vorm van hun algehele nalatenschap, een deel daarvan of een legaat.

Het bestuur van de vereniging houdt zich het recht voor zich te beraden over de eventuele voorwaarden alvorens tot aanvaarding van een schenking of erfstelling over te gaan. Op de



schenken of erfstellingen zal geen schenkingsrecht of erfbelasting geheven worden. Ook gelden voor giften aan de vereniging onder bepaalde voorwaarden gunstige fiscale regelingen in het kader van aftrek van schenkingen op de inkomstenbelasting.

Nalatenschappen zullen uitsluitend beneficiair door het bestuur van de vereniging worden aanvaard. In het kader van de financiering van activiteiten van de vereniging zal het bestuur van de vereniging immer alert blijven aanspraak te maken op relevante subsidieregelingen.

Annuleringsclausule obligatielening

Indien de financiering niet nodig wordt geacht of het project om een andere reden niet doorgaat, behoudt het bestuur het recht om alle obligatieleningen rentevrij terug te betalen aan de obligatiehouders voor **31 december 2026**.

Verdere informatievoorzieningen

De vereniging zal deelnemers regelmatig voorzien van updates over de voortgang van het project of andere belangrijke zaken op het geregistreerde e-mailadres.

Risico's

In dit hoofdstuk worden de risico's beschreven die zijn verbonden aan de investering in dit project. Een geïnteresseerde dient voorafgaand aan een beslissing over de deelname aan de obligatielening kennis te nemen van dit memorandum en zorgvuldig te overwegen of een investering in de obligatielening passend is.

Wanneer een of meerdere risico's zich voordoen, zal dit een significant nadelig effect hebben op het vermogen van de vereniging om op tijd aan haar verplichtingen te voldoen. In het uiterste geval kan de deelnemer de investering deels of zelfs volledig verliezen.

Dit hoofdstuk beschrijft de belangrijkste, op dit moment bekende risicofactoren. Bijkomende risico's en onzekerheden die op dit ogenblik niet bekend zijn bij de vereniging of waarvan de vereniging op dit moment denkt dat deze onbelangrijk zijn, kunnen in de toekomst mogelijk eveneens een nadelig effect hebben op de vereniging en de waarde van de obligaties.

Risico's verbonden aan de vereniging en haar onderneming

De onderstaande risico's hebben betrekking op de vereniging, haar onderneming en de uitvoering van het bouwproject:

- Risico van het wegvallen van contractpartijen: het risico bestaat dat één of meerdere partijen (bijvoorbeeld architect, aannemer, leveranciers van bouwmaterialen, etc.) die betrokken zijn bij de realisatie van de uitbouw wegvallen en niet in staat zijn hun verplichtingen na te komen, wat gevolgen kan hebben voor de vereniging. Indien dit risico zich voordoet zal de vereniging de wegvallende partij moeten vervangen. Er is geen garantie dat de vereniging de wegvallende partij tegen vergelijkbare voorwaarden zal kunnen vervangen.
- Risico van lagere inkomsten: een potentieel risico voor de vereniging is dat de inkomsten lager uitvallen dan verwacht. Dat risico kan worden beïnvloed door



verschillende factoren, bijvoorbeeld door verminderde externe inkomsten door de verkoop van roeiclubs of de catering tijdens wedstrijdweekenden. Daarnaast kunnen minder nieuwe leden een belangrijke impact hebben: dit zorgt voor een vermindering uit inkomsten uit contributie, maar ook daalt de omzet van de bar doordat er minder leden zijn die daar gebruik van maken.

Ledengroei en -krimp zijn lastig voorspelbaar. In de financiële ramingen voor de situatie na uitgifte van de obligaties is de vereniging er niet vanuit gegaan dat het aantal leden toeneemt.

- Risico van hogere operationele kosten: het risico bestaat dat de vereniging hogere kosten moet maken voor de dagelijkse exploitatie tijdens de looptijd dan verwacht. Indien dit risico zich voordoet, zal dit resulteren in minder beschikbare kasstroom om aan de rente en aflossing van de leningen te voldoen. De vereniging heeft reeds enkele kostenbesparende maatregelen genomen om dit risico te verkleinen.
- Risico van kostenoverschrijding gedurende de bouw: het risico bestaat dat de bouwkosten hoger uitvallen dan verwacht. Indien dit risico niet voldoende gedekt wordt door verzekeringen, dan zal de vereniging eventueel aanvullende financiering moeten aantrekken om de uitbouw te realiseren of niet in staat zijn de uitbouw geheel af te maken. Er is voorzien in een groot bedrag aan onvoorziene kosten in de begroting van dit project om dit risico te minimaliseren.
- Risico van vertraging van de bouw: het risico bestaat dat de oplevering van de uitbouw later plaatsvindt dan gepland. Indien dit risico zich voordoet en de kosten van de vertraging niet zijn te verhalen op een toeleverancier of installateur, dan kan dit leiden tot hogere bouwkosten voor de vereniging. Een dergelijke vertraging kan meerdere oorzaken kennen, zoals verlate levering van onderdelen, tegenvallende weersomstandigheden of ongelukken of schade aan het gebouw gedurende de bouwperiode.
- Risico op het niet kunnen verkrijgen van subsidiegelden: voor financiering van dit project wordt uitgegaan van een bepaalde som aan subsidies die de vereniging kan krijgen ten behoeve van de financiering van dit project. Het risico bestaat dat de subsidieverstrekende instanties onvoldoende middelen hebben om de subsidie te verstrekken, de voorwaarden dusdanig aanpassen dat de vereniging er niet of verminderd gebruik van kan maken of de subsidieregeling geheel intrekken. Indien dit risico zich voordoet betekent dit mogelijk dat de vereniging extra financiering moet aantrekken of dat het project geheel niet door kan gaan.
- Risico van besluitvorming door de algemene ledenvergadering: de algemene ledenvergadering besluit of de uitbouw wel of niet doorgang zal vinden. Indien de algemene ledenvergadering besluit tot het stoppen van dit project zal de financiering van dit project worden stopgezet en worden reeds verzamelde gelden teruggestort. Het bestuur en de bouwcommissie spannen zich maximaal in om te zorgen voor goede voorlichting en heldere communicatie richting de algemene ledenvergadering om voldoende draagvlak te bereiken.



- Risico van besluitvorming door het bestuur: het bestuur van de vereniging wisselt jaarlijks volledig van samenstelling en wordt in de regel gevormd door relatief jonge bestuurders met weinig bestuurservaring. Het is daardoor mogelijk dat het bestuur (onbedoeld) besluiten neemt die niet in het belang zijn van de deelnemers aan de obligatielening. De vereniging tracht continuïteit en kwaliteit in (bestuurs)besluitvorming te bereiken door het bestuur te omringen met diverse commissies met meer ervaren (oud-)leden die voor langere periode worden benoemd door de algemene ledenvergadering en die het bestuur frequent adviseren en ondersteunen.
- Risico van besluitvorming door de gemeente Amstelveen: de gemeente Amstelveen is de bevoegde instantie voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor de realisatie van het bouwproject. De vereniging heeft nog geen omgevingsvergunning gekregen voor de realisatie van de uitbouw. Op basis van een omgevingsoverleg heeft het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Amstelveen wel positief geadviseerd ten aanzien van de planvorming van de vereniging. Indien de vereniging toch geen omgevingsvergunning krijgt, kan het bouwproject niet doorgaan en zal de financiering van het project worden stopgezet.
- Risico van besluitvorming door de gemeente Amsterdam: de gemeente Amsterdam is eigenaar van de grond waarop het bouwproject gaat plaatsvinden. De vereniging heeft nog geen uitbreiding van recht van opstal verkregen of andersoortige juridische afspraken gemaakt die toestaan dat de vereniging op deze grond een gebouw realiseert. De gemeente Amsterdam heeft eerder schriftelijk positief geadviseerd ten aanzien van de planvorming van de vereniging en heeft aangegeven bereid te zijn medewerking te verlenen. Indien de vereniging niet het recht verkrijgt om op de grond te bouwen, kan het bouwproject niet doorgaan en zal de financiering van het project worden stopgezet.
- Risico van bedrijfsaansprakelijkheid: het risico bestaat dat de vereniging aansprakelijk wordt gesteld door derden die claimen dat zij door toedoen van de bouw of exploitatie schade hebben geleden. Indien dit risico zich voordoet en de schade niet gedekt wordt door een verzekering, dan zal de vereniging de kosten voor deze schade zelf moeten dragen.

Ten tijde van de publicatie van dit memorandum is de vereniging niet bekend met enig overheidsingrijpen, rechtszaak of arbitrage (met inbegrip van dergelijke procedures die, naar weten van de vereniging, hangende zijn of kunnen worden ingeleid), welke een invloed van betekenis kunnen hebben of in een recent verleden hebben gehad op de financiële positie of rentabiliteit van de vereniging.
- Risico van faillissement van de vereniging: het risico bestaat dat, wanneer de vereniging niet aan haar financiële verplichtingen kan voldoen, failliet wordt verklaard. In dat geval zal een curator worden aangesteld die het bestuur van de vereniging overneemt en naar eigen inzicht zal trachten de boedel van de vereniging ten gelde te maken om schulden aan crediteuren te voldoen. Hierbij zal voorrang worden gegeven aan wettelijke preferente crediteuren zoals de Belastingdienst en crediteuren met een hypotheekrecht.



Indien dit risico zich voordoet betekent dit dat deelnemers kunnen worden geconfronteerd met besluiten van de curator die niet in haar belang zijn waardoor zij haar investering in obligaties geheel of gedeeltelijk kan verliezen. In het onverhoopte geval van faillissement zijn obligaties achtergesteld ten opzichte van leningen die door externe financiers worden verstrekt.

Risico's verbonden aan de obligatielening

De onderstaande risico's hebben betrekking op de obligatielening:

- Risico van verhandelbaarheid van de obligaties: de obligaties zullen niet worden genoteerd op een gereguleerde markt, beurs of vergelijkbaar platform.
- Risico van geen objectieve waardering van de obligaties: het risico bestaat dat gedurende de looptijd de waarde van de obligaties niet objectief te bepalen is omdat er geen openbare koers wordt gevormd van de obligaties en er ook geen andere regelmatige objectieve tussentijdse waardering van de obligaties plaatsvindt. Het risico bestaat hiermee dat de obligatie niet, beperkt of niet tegen de gewenste of reële waarde verhandelbaar is.
- Risico van waardedaling van de obligaties: op een obligatie wordt een vaste rente vergoed die gedurende de looptijd niet zal wijzigen. De waarde van de obligatie is mede afhankelijk van de ontwikkeling van de marktrente. Een stijging van de marktrente leidt in beginsel tot waardedaling van de obligatie. Het risico bestaat dat bij verkoop van een obligatie, de waarde van de obligatie in het economisch verkeer lager is dan de hoofdsom vanwege een hogere marktrente.
- Risico van beleggen buiten AFM-toezicht: voor deze obligatielening geldt geen vergunnings- en prospectusplicht en er is geen toezicht van de Autoriteit Financiële Markten (AFM). Dit betekent dat u als deelnemer minder bescherming geniet en er dus geen onafhankelijke instantie is die de activiteiten en financiële gezondheid van de vereniging controleert.

De vereniging heeft wel een Kascontrolecommissie geïnstalleerd die toeziet op correcte uitvoering van hetgeen is vastgelegd in de obligatiereglementen en de boekhouding en verslaglegging van de vereniging controleert door middel van controles die tenminste één keer per kwartaal plaatsvinden en waarvan jaarlijks verslag wordt uitgebracht aan de algemene ledenvergadering.

Overige risico's

Daarnaast zijn er ook nog een aantal overige risico's:

- Risico van fouten in of disputen voortvloeiend uit overeenkomsten: de vereniging zal diverse contracten en overeenkomsten aangaan. Ondanks de betrachte zorgvuldigheid bij het aangaan van deze overeenkomsten kan verschil van mening tussen contractpartijen ontstaan. Afwijking in gemaakte afspraken door niet voorziene omstandigheden kunnen van invloed zijn op het verwachte rendement van de vereniging en dus op de mogelijkheden van de vereniging om aan haar verplichtingen jegens de deelnemers te voldoen.



- **Risico van wijzigende wet- en regelgeving:** het risico bestaat dat door jurisprudentie, wijzigende wet- en regelgeving of politieke besluitvorming de positie van de vereniging, het bouwproject en obligaties / obligatiehouders kan wijzigen. Dit zou mogelijk juridische, fiscale en/of financiële consequenties voor de vereniging of de deelnemer kunnen hebben.
- **Risico van wijzigende fiscale regelgeving:** het is mogelijk dat de Nederlandse overheid de fiscale regelgeving aanpast ten aanzien van het verstrekken of ontvangen van periodieke schenkingen, het verstrekken en houden van obligatieleningen of de exploitatie van de vereniging en haar onderneming.
Daarbij benoemt de vereniging specifiek het risico dat de wijze waarop de Nederlandse overheid (het rendement op) vermogen belast (momenteel in 'box 3') kan wijzigen evenals de mogelijkheid om periodieke giften fiscaal af te trekken kan aanpassen, waardoor individuele deelnemers financieel benadeeld kunnen worden. Indien dit risico zich voordoet kan dit leiden tot verminderd rendement voor de deelnemer en/of hogere kosten voor de vereniging. De vereniging is niet aansprakelijk voor wijzigingen in de individuele fiscaliteit of het fiscaal regime.
- **Risico van onderverzekering en calamiteiten:** het risico bestaat dat de vereniging onverwachts hoge kosten moet dragen als er sprake is van een gebeurtenis die vanwege zijn aard, bijvoorbeeld een terroristische aanslag, natuurramp, pandemie of oorlogssituatie, niet door verzekeraars wordt gedekt. Ook bestaat het risico van schade die weliswaar door een verzekering is gedekt, maar waarvan de omvang boven de maximale dekking uitkomt. De hoogte van dergelijke risico's hangt af van de kans dat een dergelijke gebeurtenis zich voordoet en de schade die dan ontstaat. Dit is niet te voorspellen.
- **Risico van samenloop van omstandigheden:** het risico bestaat dat vanwege een onverwachte samenloop van omstandigheden zich (geheel of gedeeltelijk) onvoorziene risico's voordoen of de gevolgen van risico's anders en/of groter zijn dan verwacht. Dit betekent dat een samenloop van omstandigheden ertoe kan leiden dat de vereniging onverwachts niet aan haar verplichtingen jegens de obligatiehouders kan voldoen.