

Prospectus



WoonStichting
Nu Voor Straks

Investeer*:

- in maatschappelijk rendement
- in financieel rendement
- in Austerlitz

*via Stichting De Sleutel

Austerlitz, 31 juli 2019

Versie 1.7 (derde externe versie)

Voor deze crowdfunding geldt geen AFM vergunningsplicht:

U belegt dus buiten AFM-toezicht





In het kort

Als je in Austerlitz oud wordt en iets gaat mankeren, waardoor je niet meer in je huis kunt blijven wonen, moet je het dorp uit. Aan die situatie komt in 2020 (volgens planning nu) een einde. Er worden dan 25 woningen gebouwd, geschikt voor zorg. 17 zijn sociale huurwoningen, 8 zijn koopwoningen. Deze acht woningen wil Austerlitz kopen en verhuren, om zo te voorkomen dat ze na verloop van tijd niet meer beschikbaar zijn voor de eigenlijke doelgroep: Austerlitzers die niet meer zelfstandig kunnen wonen, niet in aanmerking komen voor een sociale huurwoning en toch in het dorp willen blijven wonen.

Voor de aankoop van deze woningen en de verhuur ervan is een aparte stichting opgericht: **WoonStichting NuVoorStraks**.

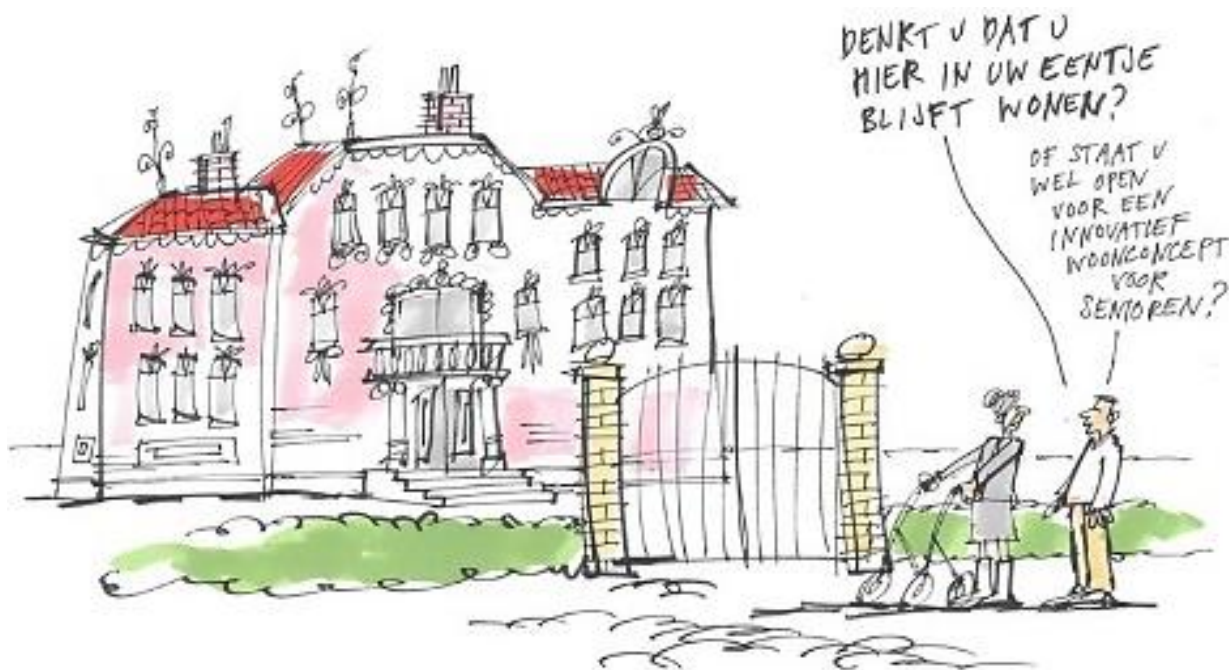
Met de aankoop van de acht woningen is een bedrag van € 1,89 miljoen gemoeid. Triodosbank is bereid het grootste deel daarvan te financieren, de gemeente Zeist staat voor deze lening garant. De provincie Utrecht ondersteunt dit project door middel van de financiering van de aanloopkosten en energietechnische aanpassingen van de woningen.

Blijft over te financieren: **€ 545 000**. Voor het regelen van de financiering van dit bedrag is de crowdfunding stichting **De Sleutel** opgericht. Deze verstrekt een (tweede) hypotheekrecht aan de WoonStichting NuVoorStraks

Om deze hypotheek te kunnen geven zoekt De Sleutel inwoners en anderen die gedurende tien jaar een bedrag van € 5 000 of meer kunnen investeren. We bieden **3% rente**, elk jaar aan het einde van het jaar te betalen.

Voor deze crowdfunding geldt geen AFM vergunningsplicht: U belegt dus buiten AFM-toezicht

In deze prospectus leest u alles over dit project.





Inhoud

1. Context	5
2. Financiering	7
3. De tweede hypotheek, hoe gaan we dat doen?	7
4. Giften	9
5. Business case	9
6. Voorlopig tijdschema	10
7. Risico's voor de geldverstrekker	10
Bijlage 1. Nadere uitwerking van de context	11
1. Hart van Austerlitz	11
2. Bestemmingsplan, tender, eisen	12
3. Visie op de te verlenen zorg	14
4. Behoeftenonderzoek	15
5. Toewijzing van de woningen	16
Bijlage 2. Business case	18
Bijlage 3. Kredietovereenkomst Triodosbank en NuVoorStraks	25
Bijlage 4. Leningovereenkomst tussen de geldverstrekker en Stichting De Sleutel	35



1. Context

In het centrum van Austerlitz wordt gewerkt aan een groot project, bestaande uit een nieuw multifunctioneel gebouw met een aantal grondgebonden woningen. Het geheel heeft de naam Hart van Austerlitz gekregen.

Het multifunctionele gebouw gaat bestaan uit het vernieuwde dorps huis, de basisschool, de peuterspeelzaal, 8 huurwoningen voor starters en 17 huurwoningen aangepast aan zorgverlening. De grondgebonden woningen, 15 in totaal, zijn alle koopwoningen. Zeven ervan zijn bedoeld voor starters, acht ervan zullen worden gekocht en verhuurd door WoonStichting NuVoorStraks. Deze woonstichting is speciaal met dit doel opgericht op initiatief van de coöperatie Austerlitz Zorgt.





Austerlitz Zorgt is opgericht in december 2012. De coöperatie is zeer succesrijk en landelijk bekend. Haar droom heeft ze bij haar start geformuleerd als volgt:

- *Alle inwoners kunnen in het dorp terecht voor zorg- en welzijnsvoorzieningen*
- *Die voorzieningen worden georganiseerd door en in het dorp*
- *Dankzij die voorzieningen weet iedereen zich heel lang te redden*
- *En kan heel lang in het dorp blijven wonen.*

De basis van dit alles is solidariteit. De optimale bedrijfsvorm hiervoor is een coöperatie.

Deze droom is, op het laatste onderdeel na, vrijwel geheel gerealiseerd. Het laatste onderdeel, iedereen kan in het dorp blijven wonen, ook als hij of zij niet meer in de eigen woning kan blijven wonen, wordt met de bouw van het multifunctionele centrum en de zorgwoningen gerealiseerd. Onder zorgwoningen wordt verstaan woningen die worden ingedeeld op basis van de eisen van WoonKeur met aanvullend Zorg Plus Pakket. Voor zorgwoningen is verder de nabijheid van voorzieningen vereist. Die komen in het Dorpshuis. Het multifunctionele centrum is met peuterspeelzaal, school, dorps huis en zorgwoningen onder één dak een goed voorbeeld van een meergeneratieproject en is daarmee een sociale innovatie. Om deze reden participeren zowel Triodosbank als de provincie, als de gemeente.

In 2013 is in de zorgsector de maatregel 'scheiden van wonen en zorg' ingevoerd. Om deze reden is al in 2014 door Austerlitz Zorgt besloten te werken met een aparte rechtspersoon, de WoonStichting NuVoorStraks. Deze koopt de acht zorgwoningen en gaat ze verhuren in de vrije huursector (voor de woningen in de sociale huursector, in het multifunctionele centrum, wordt die rol ingevuld door Woongoed Zeist). Daarmee wordt bereikt dat de zorgwoningen definitief beschikbaar blijven voor de doelgroep.

De WoonStichting NuVoorStraks, gevestigd te Austerlitz, gemeente Zeist, stelt zich ten doel uitsluitend op het gebied van huisvesting voor speciale doelgroepen en met name ouderen werkzaam te zijn in Austerlitz. De werkzaamheden omvatten onder meer het beheer, de toewijzing en de verhuur van voor zorg geschikte woongelegenheden en het bouwen, verwerven en slopen van onroerende aanhorigheden en dienstverlening aan derden.

NuVoorStraks heeft een Bestuur en een Raad van Toezicht. Het bestuur bestaat uit: Jan Snijders (voorzitter), Jan Cremer (secretaris), Carl Timmermans (penningmeester) en Carol Dohmen (lid). De Raad van Toezicht bestaat uit Rudi Boekhoven (oud-burgemeester van Zeist), Gerard Marlet (dorpsbewoner) en Guus van Montfort (oud-voorzitter ActiZ, organisatie van zorgondernemers). Statutair is vastgelegd dat de leden van de Raad van Bestuur uit Austerlitz moeten komen en dat in de Raad van Toezicht minimaal één dorpsbewoner zitting moet hebben.

In bijlage 1 is deze context-paragraaf verder uitgewerkt.



2. Financiering

Met de aankoop van de acht woningen door NuVoorStraks is in totaal € 1.890.000 gemoeid. Dit is inclusief aanloopkosten en aanloopverliezen.

Deze investering wordt als volgt gefinancierd:

- Een geldlening aan NuVoorStraks van de Triodosbank met een vaste rente gedurende 15 jaar van 2%, ter grootte van € 1 270 000. De kredietovereenkomst van deze lening is op 31 oktober 2018 getekend en als bijlage in deze prospectus opgenomen. De crowdfunding actie staat los van deze financiering door de Triodosbank.
- Voor deze geldlening geldt een gemeentegarantie die op 16 januari 2018 is goedgekeurd door de Gemeenteraad van Zeist. Op dit moment wordt door gemeente en NuVoorStraks gewerkt aan de overeenkomst waarin deze garantie wordt vastgelegd. De gemeente krijgt het recht van vestiging voor eerste hypotheek op de woningen.
- Een bijdrage van de provincie aan NuVoorStraks van € 75 000 in de vorm van een subsidie, m.n. voor de financiering van zogenaamde nul-op-de-meter voorzieningen en als liquiditeitssteun. De beschikking hiervoor is gedateerd 9 februari 2018.
- Een (tweede) hypotheekrecht van € 545 000, looptijd 10 jaar, rente 3%. Dit recht verzilveren we ook. Deze hypotheek is dus achtergesteld aan het recht van vestiging van eerste hypotheek van de gemeente. Ze wordt verstrekt aan de crowdfunding stichting De Sleutel. Voor de financiering hiervan zoekt De Sleutel geldverstrekkers.

Voor deze crowdfunding geldt geen AFM vergunningsplicht: U belegt dus buiten AFM-toezicht

3. Het tweede hypotheekrecht, hoe gaan we dat doen?

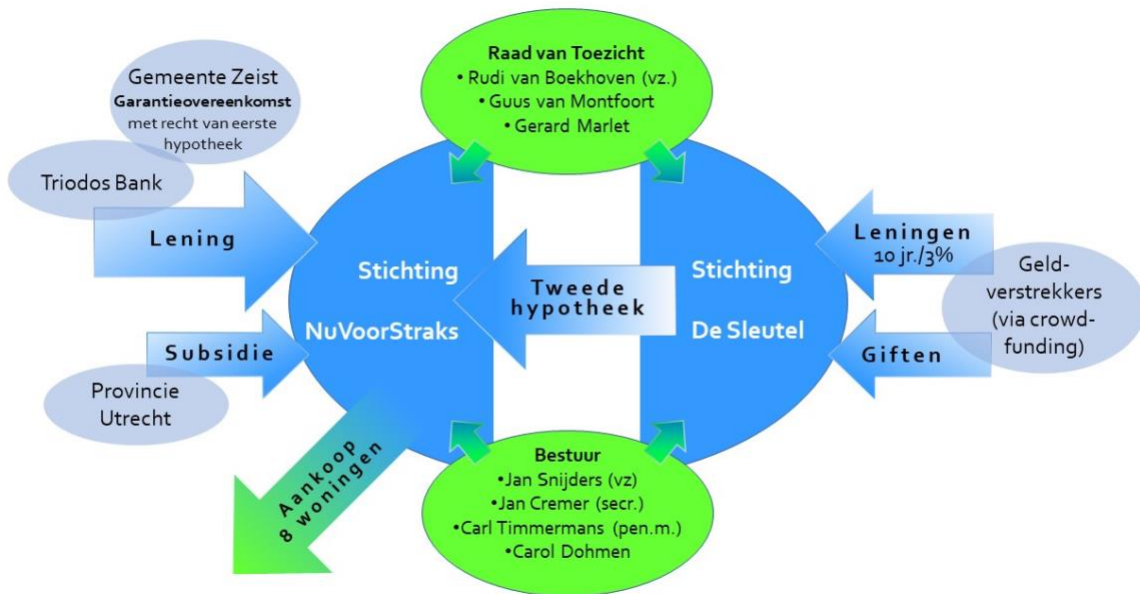
Op 3 augustus van dit jaar is een administratief vehicle opgericht: Stichting De Sleutel. Deze Stichting krijgt een tweede hypotheekrecht op de woningen, verkregen door de WoonStichting NuVoorStraks ter grootte van € 545 000. Dit recht zetten we ook om in een (tweede) hypotheek. Deze hypotheek komt als tweede hypotheek na de kredietovereenkomst met Triodos, die door de gemeente is afgedekt met de gemeentegarantie gekoppeld aan het recht van vestiging van eerste hypotheek.

We hebben de doelstelling van Stichting De Sleutel zodanig geformuleerd dat deze stichting de ANBI-status kan aanvragen. Als dat wordt gehonoreerd, wat niet zeker is, kan het aantrekkelijk zijn om ook giften via deze stichting te laten lopen.

De Stichting De Sleutel heeft hetzelfde bestuur en dezelfde Raad van Toezicht als WoonStichting NuVoorStraks.

Allemaal samen is dit de meest simpele manier om een zekerstelling in de vorm van een onderhandse lening te organiseren.

Zie voor een schematische weergave van deze constructie de volgende pagina.



De tweede hypotheek, die verstrekt wordt door Stichting De Sleutel, wordt gefinancierd door middel van leningen. De voorwaarden daarvoor zijn:

- De looptijd van de leningen bedraagt 10 jaar; tussentijdse aflossing door Stichting De Sleutel is zeer beperkt mogelijk, de lening is wel overdraagbaar
- Na tien jaar worden de leningen afgelost en worden nieuwe leningen aangegaan als het bestuur dat noodzakelijk acht
- De rente bedraagt 3%; ze wordt elk jaar aan het einde van het jaar betaald
- De mogelijkheid wordt geboden om de rente te schenken
- De minimale inleg per geldverstrekker is € 5 000; in overleg met het bestuur kan hiervan in uitzonderingsgevallen worden afgeweken
- Leningen worden vastgelegd in een onderhandse akte
- Iedere geldverstrekker heeft dezelfde rechten
- Vervroegde aflossing binnen 10 jaar is alleen mogelijk als (een deel van) de woningen voortijdig wordt verkocht
- Aflossing van de leningen geschiedt dan op basis van loting, waarbij geïnventariseerd wordt of er deelnemers zijn die graag willen dat hun lening wordt afgelost; afhankelijk van het bedrag van de aflossing vindt loting tussen de deelnemers plaats.
- Wat gebeurt er na afloop van de termijn van 10 jaar? Bekeken wordt dan of er kan worden afgelost, dan wel óf en eventueel in welke mate er geherfinancierd moet worden.

In bijlage 4 is een voorbeeld van de overeenkomst tussen de geldverstrekkers en Stichting De Sleutel opgenomen.

Veelal zullen de geldverstrekkers inwoners van Austerlitz zijn, maar deze actie staat ook open voor anderen. Er is al voor een bedrag van ongeveer € 200 000 toegezegd.

VOOR ALLE DUIDELIJKHEID: deelname aan dit project staat geheel los van de toewijzing van de woningen. Hiervoor gelden aparte regels, zie bijlage 2.



4. Giften

De Algemene ledenvergadering van Austerlitz Zorgt heeft op 5 april 2016 besloten om een gift te doen aan de Stichting NuVoorStraks ter financiering van de oprichtingskosten van ca. € 1 000. Verder is door particulieren ook al € 2.000 toegezegd als gift aan Stichting De Sleutel. Daarnaast zijn uiteraard ook andere giften welkom. Zoals hiervoor gemeld zullen we in dit kader proberen de ANBI-status te verkrijgen.

5. Business case

In bijlage 2 is het cijfermateriaal van de business case opgenomen. Alles is op onderdelen doorgerekend over een periode van twintig jaar.

De belangrijkste resultaten samengevat (na een periode van 20 jaar)

Totale investering in grond en bouw	1 816 571
Totale netto-inkomsten uit huur	2 211 962
Totale exploitatielasten	423 408
Totale kapitaallasten externe financiering	1 522 287
Totale kasstroom en restwaarde	
Inkomsten	2 211 962
Exploitatiekosten	- 423 408
Kapitaallasten	- 1 522 287
<i>Direct netto exploitatieresultaat</i>	<i>266 267</i>
Restwaarde grond en opstal	2 113 032
Verkoop- en transactiekosten	- 63 391
Restschuld	- 968 838
<i>Indirect netto exploitatieresultaat</i>	<i>1 080 803</i>
Rendementen	
Rendement eigen vermogen	1 347 071
Rendement op kasstroom	19 593
<i>Rendement in procenten</i>	<i>27,7</i>



6. Voorlopig tijdschema

Zoals de planning op dit moment is, ziet het tijdschema voor de financiering van het project er als volgt uit:

1. De planning van de MFA is momenteel al maanden stabiel. De verwachting is dat dit zo blijft, omdat ondertussen iedereen beseft dat vertragingen tot verhoging van bouwkosten leiden.
2. De tenderplanning is (vooralsnog) gekoppeld aan het totaal zodat de bouwer van het MFA mee kan doen.
3. De tender procedure voor de aanbiedingen van de externe partijen loopt van 1 februari 2019 tot 26 april 2019.
4. De contractering loopt van 29 april 2019 tot 24 mei 2019.
5. Start ontwerp tot realisatie loopt van 27 mei 2019 tot 17 juli 2020.

NB: We hebben een veiligheidsmarge tot 1 januari 2021. Omdat de woningen turn key worden opgeleverd dient het geld pas bij oplevering beschikbaar te zijn.

7. Risico's voor de geldverstrekker

Loopt u als geldverstrekker risico?

Om de volgende redenen kan worden gesteld dat de risico's *zeer laag* zijn:

- De geldlening van de Triodos-bank wordt lineair afgelost over de totale looptijd van 30 jaar. Daardoor is na bijv. 10 jaar al een derde afgelost. Daardoor daalt de rentelast snel.
- Het gaat om woningen die vanwege de doelgroep een hoge doorloopsnelheid hebben en dus - zou ooit de nood aan de man komen - snel leeg verkocht kunnen worden. Bovendien zitten de woningen in een prijssegment waar heel veel vraag naar is. De verhouding sociale huur/vrijesector huur correspondeert met de uitkomsten van het behoeftenonderzoek (bijlage 1, punt 4)
- De koopprijs is laag, mede doordat de indexatie vanuit 2016 is gebaseerd op de index voor gezinsconsumptie en niet op de bouwkostenindex
- In de provincie Utrecht zijn in de crisistijd weinig nieuwe woningen gerealiseerd, terwijl de vraag onveranderd hoog blijft, ook voor de komende decennia

In bijlage 2 is de business case opgenomen. Ook daaruit blijkt dat er voor de geldverstrekker weinig risico is.



Bijlagen

Bijlage 1 is een nadere toelichting op de plannen: de context

Bijlage 2 geeft de business case weer

Bijlage 3 is de overeenkomst van De Sleutel met de geldverstrekkers

Bijlage 4 is de kredietovereenkomst tussen de Triodosbank en NuVoorStraks





Bijlage 1: Nadere uitwerking van paragraaf 1, de context

1. Hart van Austerlitz

De acht door NuVoorStraks aan te kopen woningen maken deel uit van het Hart van Austerlitz. Totaal gaat dit bestaan uit:

- 25 appartementen, sociale huur, met een oppervlakte van gemiddeld 65 m², waarvan 17 voor ouderen die (enige) zorg behoeven en voor overige starterswoningen. De beoogde huur van deze appartementen bedraagt € 600/maand (prijspeil 2016), eigenaar is woningbouwstichting Woongoed in Zeist
- Een school voor basisonderwijs van 800 m² met bijbehorende speelplaats
- Een ruimte van 100 m² voor peuterspeelzaal met bijbehorende speelplaats; de ruimte kan ook functioneren voor naschoolse opvang van de basisschool én als vergaderruimte voor het Dorpshuis
- Een ontmoetingsruimte, die gaat functioneren voor ouderen, als foyer van het Dorpshuis, als toegang tot de school en peuterspeelzaal en als aula voor de laatstgenoemde functies.
- Een verbouwd Dorpshuis, aangepast aan de centrale functie die het in dit multifunctionele gebouw gaat vervullen.
- 15 grondgebonden koopwoningen. De maximale verkoopprijs van deze woningen is door de gemeente gefixeerd op € 200 000, prijspeil 1 januari 2016 en excl. NOM (nul-op-de-meter) voorzieningen.
- 8 van deze grondgebonden woningen worden gekocht door de WoonStichting NuVoorStraks, de overige 7 zullen als starterswoningen op de markt worden gebracht. De oppervlakte van de 8 woningen bedraagt 85 m², de beoogde huur is ca. € 970/maand (onderkant huur vrije sector, inclusief een bijdrage aan de nul-op-de-meter investeringen ter grootte van ca. 50% van de besparing).

2. Bestemmingsplan, tender en eisen aan de te bouwen woningen

In januari 2018 is het bestemmingsplan Hart van Austerlitz goedgekeurd door de Gemeenteraad en per begin april 2018 is het plan onherroepelijk geworden. Daarmee kunnen de plannen voor het multifunctionele gebouw en de grondgebonden woningen worden uitgevoerd.

De gemeente zal de tender voor de 15 grondgebonden woningen starten als voldoende duidelijk is wanneer het bouwplan kan worden gerealiseerd. Volgens de huidige planning is dat voorjaar 2019, zullen de contracten eind mei 2019 worden afgerond en zullen de woningen half juli 2020 worden opgeleverd.

Aan de acht door De WoonStichting NuVoorStraks te kopen woningen worden de volgende eisen gesteld¹

1. De acht woningen moeten patiowoningen worden.

¹ NB Deze eisen zijn door NuVoorStraks geformuleerd en door de gemeente geaccepteerd



2. De inschrijver dient de acht woningen geschikt voor zorg te verkopen aan de WoonStichting Nu voor Straks voor de afgesproken prijs, conform de afspraken die de gemeente reeds met de stichting heeft gemaakt.
3. De inschrijver zal alle woningen moeten realiseren voor een verkoopprijs van ca. € 230 000 (incl. NOM-voorzieningen), prijsvast tot oplevering en onderhoudstermijn, dus incl. afkoop prijsstijging.
De oorspronkelijke prijs van € 200.000/woning plus € 10.000 per woning (NOM) is prijspeil 2016, te verhogen op basis van de CBS-index voor gezinsconsumptie (3 x 2,6% tot 2019), all in, vrij op naam volgens afspraak.
4. De WoonStichting NuVoorStraks dient zekerheden te verkrijgen door een certificaat van afbouwgarantie van Woningborg (zakelijk). De kosten hiervan (ongeveer 0,30% van de aanneemsom) worden in mindering gebracht op de VON-prijs.
5. De 8 woningen hebben een gebruiks vloer-oppervlak van minimaal 85 m², alles gelijkvloers, dienen te bestaan uit drie kamers en moeten voldoen aan alle bouwvoorschriften, zodat een vergunning kan worden verleend. Ze moeten voorzien zijn van een keuken, toilet/badkamer, met de daarbij behorende voorzieningen conform de verderop genoemde eisen.
6. De inschrijver levert de patiowoningen turn key op aan de WoonStichting NuVoorStraks, het koopcontract wordt eerder getekend.
7. De woningen worden opgeleverd met een Garantie Waarborg Certificaat van SWK of een vergelijkbare garantie. Zowel bij het ontwerp als bij de oplevering zal de inschrijver zowel de gemeente als de WoonStichting NuVoorStraks moeten aantonen dat de woningen aan de eisen voldoen of zullen gaan voldoen.
8. De woningen moeten naast de gangbare vereisten voldoen aan het handboek Woonkeur 2015 en aan het aanvullende Pluspakket Wonen met Zorg 2015. De woningen worden opgeleverd met de hierbij behorende certificaten van de SKW-Certificatie.
9. De woningen worden uitgerust als nul-op-de-meter woningen: d.w.z. dat een woning evenveel (of meer) energie opwekt als het nodig heeft voor het huis en het huishouden, zoals ruimteverwarming, -koeling, warm tapwater, gebruik van huishoudelijke apparatuur zoals wasmachine, droger, vaatwasser, stofzuiger, strijkijzer, TV, computer etc. Dit onder standaardklimaatcondities zoals die gelden in Nederland. Het uitgangspunt dient een door het kalenderjaar heen comfortabele en behaaglijke woning te zijn, uitgelegd over 21°C. De oppervlaktetemperaturen dienen binnen niet meer dan 4 graden af te wijken van de ruimtetemperatuur.
De inschrijver moet aantonen aan de gemeente en de WoonStichting NuVoorStraks dat boven de huidige standaard de woningen geschikt zijn voor verhuur op basis van een Energieprestatievergoeding (EPV), met de bijbehorende Energie Prestatie Garantie van de SWK als aanvulling op het SWK-garantiwaarborgcertificaat.
10. Er dienen duurzame materialen te worden toegepast, die weinig onderhoud vragen
11. Voor de woningen dient bij voorkeur in metselwerk te worden uitgevoerd.
12. De inschrijver dient een berekening te maken van de toekomstige exploitatiekosten en inzage te geven in de zogenaamde TCO (Total Cost of Ownership).
NB: Niet alleen de aanschaf is van belang maar ook de lage onderhouds- en exploitatielasten.
13. In de te sluiten koop-aanneemovereenkomst met de inschrijver dient te worden opgenomen dat de WoonStichting NuVoorStraks betrokken wordt in het ontwerp van de woningen en het VO (voorlopig ontwerp), het DO (definitief ontwerp) en de bouwaanvraag dient goed te keuren.



14. Algemene eisen:

- Gemeentelijke bepalingen toegevoegd aan het Bouwbesluit.
- Voorschriften waterschap
- Arbo-bepalingen en bijhorende voorschriften.
- Woonkeur 2015 en Pluspakket Wonen met Zorg 2015
- Bouwbesluit
- Nutsbedrijven
- Plaatselijke Politie- en Brandweer- verordening

15. De acceptatie van de inschrijving vindt plaats op grond van de beoordeling van:

- a. Toetsing op basis van de eisen gesteld door WoonKeur, daarnaast zullen de 8 woningen ook moeten voldoen aan de eisen van het Pluspakket Wonen met Zorg van WoonKeur. De woningen worden opgeleverd met de bijbehorende certificaten.
- b. Nul op de meter op basis van EPV-geschiktheid.

3. Visie op de te verlenen zorg²

De situatie die de inwoners van Austerlitz zich wensen is dat in hun dorp een kleinschalige woonvoorziening aanwezig is die door de persoon met ziekte of handicap als prettig en bekend wordt ervaren en waar de partner en familie zich uitgenodigd en ondersteund voelen. De gedachte is dat 'het leven zoals dat tot nu toe geleefd is, zoveel mogelijk wordt voortgezet', waarbij men ruimte krijgt voor de eigen leefwijze en dat de partner en familie uitgenodigd worden om het huishouden en, als zij willen en kunnen, een gedeelte van de zorg op zich te nemen. Tevens worden bewoners gestimuleerd zoveel mogelijk zelf te doen onder het adagium 'use it or lose it'. Bij kleinschalig wonen past kleinschalige zorg. Dit is zorg die zo nodig 24 uur per dag, 7 dagen per week geboden wordt in een huiselijke en herkenbare omgeving.

Dit leidt tot de volgende uitgangspunten:

- De visie van Austerlitz Zorgt is leidend en de zorgcoöperatie is bestuurlijk medeverantwoordelijk voor de zorg die geleverd wordt in de zorgwoningen.
- Zorg wordt in extramurale vorm aangeboden, ook bij mensen met een intramurale indicatie. Zo wordt wonen en zorg gescheiden. De Wlz (Wet langdurige zorg) biedt hiervoor mogelijkheden. Bijkomend voordeel is dat de eisen vervallen voor een intramurale setting.
- Er wordt door de zorgverleners consequent geredeneerd vanuit de vraag. Cliënt en netwerk hebben de regie over de geleverde zorg, die aanvullend is op hun netwerk, niet overnemend. De thuissituatie wordt zoveel mogelijk voortgezet.
- Mensen met een binding met Austerlitz krijgen voorrang op anderen.
- Partners worden ook mede gehuisvest bij beschermd wonen, ook als zij nog geen indicaties hebben. Paren worden niet uit elkaar gehaald.
- Mensen uit Austerlitz, familie en partner en vrienden dragen bij aan de uitvoering van activiteiten voor de bewoners
- Het team is zelfsturend waardoor nauwelijks managementuren op de exploitatie drukken.

² Eerder vastgelegd in het rapport 'Van A t/m Zorgwoningen', 2012



- De technische infrastructuur is uitstekend uitgevoerd waardoor domotica flexibel kunnen worden ingezet.

4. Behoeftenonderzoek (medio 2014)

In mei en juni 2014 is een behoeftenonderzoek gehouden onder 70+'ers door bureau Prognose. Dit onderzoek is deels gefinancierd door Austerlitz Zorgt zelf en deels door de fondsen Maagdenhuis en Brentano.

Van de ongeveer 125 in het dorp woonachtige 70+'ers zijn 24 huishoudens, bestaande uit in totaal 35 personen mondeling geïnterviewd. Daarnaast is een schriftelijke enquête gehouden met 41 vragen onder de overige 70+'ers: de respons daarop was met 59% uitzonderlijk hoog.

De helft van de geënquêteerden betreft echtparen, de andere helft alleenstaanden.

a. De belangrijkste bevindingen uit de enquête zijn

- Gezondheid: 50% goed; 18% slecht
- 30% heeft cognitieve stoornissen, de meeste licht
- 20% heeft matige mobiliteit
- Huidige woonsituatie: 75% kopen, 25% huren
- 60% woont al meer dan 25 jaar in het dorp
- Nu heeft het overgrote deel een grote woning (meer dan 100 m² met minimaal 4 kamers). Slechts 1 op de 20 huizen is aangepast voor ouderen, meestal kleine aanpassingen, 10% is levensloopbestendig.
- Bijna de helft van de 70+'ers denkt weleens aan verhuizen vanwege ongeschiktheid van de woning voor ouderen, maar de drempel ligt hoog (financieel én vanwege het gedoe en de rommel). Verhuisbereidheid komt vooral als men alleen komt te staan.
- 80% van de ouderen vindt blijven wonen in Austerlitz belangrijk. Verhuisbereidheid op korte termijn: 14%. Op langere termijn (bij zorgbehoefte): 50%.
- Verdeling qua voorkeur: 12% buiten Austerlitz. Van de rest: ca 1/3 wil naar een woning in rustig deel van het dorp; ca 1/3 wil in gezonde staat naar een seniorenwoning in centraal complex en 1/3 idem, maar pas bij intensieve zorgbehoefte.

b. Twee segmenten

- Echtparen en ook een aantal alleenstaanden met redelijke bestedingsmogelijkheden: luxewoning: ca 25%
- Alleenstaanden (meestal vrouwen) en ook een aantal echtparen met beperkt budget: ca 75%

c. Wensen t.a.v. centraal complex

- Gewenste voorzieningen: balkon en liefst (gemeenschappelijke) tuin; woning op begane grond; medische voorzieningen; gemeenschappelijke maaltijden; logeerkamer (te huur); parkeergelegenheid
- Liever geen zwaar gehandicapte of diep demente medebewoners



- Huur liever dan koop
- 60% voorkeur voor lage huur (< € 700); 30% voor gemiddelde huur (€ 700 tot € 1000); 10% voor hoge huur (> € 1000)
- 2 of 3 kamers is voor het overgrote deel voldoende; meer behoefte aan 1-persoons dan aan 2-persoons woningen
- 50% los van school, 30% aangebouwd, 15% bovenop school; 30% angst voor overlast van spelende kinderen; 70% verwelkomt gezelligheid

5. Toewijzing van de woningen geschikt voor zorg

In een overleg met de gemeente is afgesproken dat Austerlitz Zorg de wachtlijst voor de zorgwoningen beheert. (In art 2.4.2. B van de huisvestingsverordening van de gemeente Zeist (2015) worden dit soort afspraken mogelijk gemaakt.)

De volgende randvoorwaarden gaan gelden³:

- In Austerlitz geldt de kleine kernen regeling. Dit betekent dat mensen met binding aan Austerlitz met voorrang in vrijkomende huurwoningen terecht kunnen. Dit kan ook voor nieuwbouw gelden. Binding betekent: de afgelopen 3 jaar onafgebroken (of in afgelopen 10 jaar, minimaal 6 jaar) in Austerlitz hebben gewoond.
- Per 1 januari 2014 moeten woningcorporaties passend toewijzen. De bedragen worden jaarlijks aangepast. Deze regel geldt voor de woningen vallend onder de sociale huur, de woningen die van Woongoed zijn. Deze regel geldt niet voor de woningen die via de WoonStichting NuVoorStraks worden verhuurd, dat is vrije sector.
- In alle gevallen geldt bij samenwonende partners dat degene met de hoogste zorgprioriteit bepalend is voor de plaats op de wachtlijst.
- Bij gelijke prioriteit geldt dat degene die het langst wacht voorrang heeft.

Dan geldt voor de toewijzing de volgende rangordening:

1. Personen met binding aan Austerlitz met een Wet Langdurige Zorg (WLZ)-indicatie van het CIZ.
2. Personen met binding aan Austerlitz met een indicatie voor 'verpleging in de wijk' volgens de Zorg Verzekeringwet (Zvw), indicatie door wijkverpleegkundige/zorgcoördinator of met een indicatie voor ondersteuning volgens de Wet Maatschappelijke Ondersteuning (Wmo), indicatie door dorpsondersteuner, gefiatteerd door de gemeente.
3. Personen met binding aan Austerlitz zonder zorgvraag met een minimale leeftijd van 65 jaar, in leeftijdsklassen van 5 jaar.
4. Personen met binding aan Zeist met indicaties, zoals hierboven omschreven in punten 1, 2 en 3 voor personen met binding aan Austerlitz.
5. Daarna komen mensen aan bod die niet aan de randvoorwaarden voldoen, voor te stellen door de gemeente. Hierbij worden dezelfde voorrangsregels gebruikt met betrekking tot zorgbehoefte en leeftijd.

³ Deze randvoorwaarden zijn in grote lijnen door Austerlitz Zorg eerder afgesproken met de Gemeente en Woongoed en zullen nog worden fijn geregeld:



6. Daarna komen personen aan bod die feitelijk niet tot de doelgroep behoren. Deze categorieën worden toegevoegd om leegstand te voorkomen:
 - a. Overige inwoners van Austerlitz.
 - b. Overige woningzoekenden van elders.

NB Iemand die voor dit project geld heeft verstrekt heeft *geen enkele voorrang* boven anderen.

In de woningen zullen zorg- en welzijnsarrangementen worden aangeboden naar behoefte; daarbij zal uiteraard nauw worden samengewerkt door de WoonStichting en Austerlitz Zorg, maar het zijn twee aparte rechtspersonen, waarbij wonen en zorg gescheiden zijn.

Ter toelichting: Stel een echtpaar waarvan een van de partners dementie heeft krijgt een woning toegewezen. Na drie jaar overlijdt de demente partner. De overblijvende partner blijft dan gewoon daar wonen: het is hun huis en wonen en zorg zijn gescheiden. Het is goed mogelijk dat de overblijvende partner dan (nog) geen zorg nodig heeft.



Bijlage 2: Business case

Op de volgende pagina's treft u de business case aan. De diverse varianten en deze uiteindelijke variant zijn doorgerekend door het bureau Stadkwadraat, via de door de provincie Utrecht ingeschakelde adviseur (Nederland Mooier Maken).

Eerst treft u een pagina met uitgangspunten.

Daarna een pagina met de indeling van de spreadsheet en vervolgens de spreadsheet verdeeld over vier pagina's.

In totaal zijn 20 jaar doorgerekend. Te zien is dat er over de eerste vier jaren een tekort is begroot van € 8.471 naar € 1 295. Daarna ontstaan steeds grotere plussen, ondermeer omdat de rentelast vermindert door de lineaire afschrijving.

Wat gebeurt er na deze twintig jaar?

Waarschijnlijk is dan een renovatie van de woningen nodig om het geheel weer aan de eisen van dat moment aan te passen. Wellicht dat dan ook een deel van de leningen kan worden afgelost of het overschot ten goede kan komen aan andere zaken, bijv. de coöperatie Austerlitz Zorgt.

NB Deze berekeningen zijn exclusief de € 75.000 subsidie die we van de provincie hebben gekregen. Daaruit zijn de tekorten in het begin volledig op te vangen.

Ook hieruit blijkt dat het, zoals eerder aangegeven, het een project is met weinig risico's voor de geldverstrekkers.



UITGANGSPUNTEN					
Aantal woningen			8	patiowoningen	
Totaal bouwvolume object	8	100	800	m² bvo	
Vormfactor			0,85		
Oppervlak m2 gbo	8	85	680		
Totaal kaveloppervlak object			1.200	m² kavel	
INVESTERINGEN					
Grondkosten	8	19.440	155.520	excl. btw	
Bouwkosten	800	1.239	991.137	excl. btw	
Bijkomende kosten		15%	148.671	excl. btw	
Rente tijdens de voorbereiding en bouw		5%	64.766	excl. btw	
Onvoorzien 5% plus NOM)		5%	141.204	excl. btw	
Niet-verrekenbare btw		21%	315.273		
TOTAAL		2.271	1.816.571	incl. btw	
OPBRENGSTEN EN WAARDERING					
Huurinkomsten (850x1,08+50 NOM)			968	per maand per eenheid	
Huurinkomsten			11,4	per maand per m2	
Huurderving 3%	aanvangs-, frictie- en verbouwingsleegstand		3,0%		
Vrije verkoopwaarde woning	2.800 per m2 gbo		238.000	Als zijnde koopwoning	
Bruto aanvangsrendement			5,1%		
Waardering beleggingshuurwoning			227.765	op basis van BAR	
Afwaardering woning in verhuurde			96%		
Totale waardering complex			1.822.118	op basis van 8 woningen	
Onrendabele top			n.v.t.		
RENDEMENT EN WAARDERING					
Totale investering complex			1.820.000	prijspeil heden	
Totale waardering complex			1.820.000	uitgangspunt investering = waardering	
Totale huurinkomsten jaar 1			92.928	bij volledige verhuur	
Bruto aanvangsrendement			5,11%		
Exploitatiekosten			-	per jaar op huidig prijspeil	
Exploitatiekosten als % van huursom			0,0%	gemiddeld bij volledige verhuur	
Netto aanvangsrendement			5,1%		
WAARDEONTWIKKELING GROND EN					
Jaarlijkse indexatie grondwaarde gedurende			2,0%	vanaf jaar 2	
Jaarlijkse indexatie kosten gedurende looptijd			2,0%	vanaf jaar 2	
Jaarlijkse indexatie opbrengsten gedurende			2,0%	vanaf jaar 2	
Einde looptijd	in jaar		20	bij einde jaar	
Restwaarde grond en opstal			2.113.032	bij einde jaar 20	
Restwaarde grond			233.394	bij einde jaar 20	
Restwaarde gebouw en inrichting buitenruimte			1.879.638	bij einde jaar 20	
Exit yield			6,60%	bij einde jaar 20	
Gemiddelde waardeontwikkeling object gedurende looptijd			0,71%		
FINANCIERINGSRATIO'S					
Interest Cover Ratio (ICR)	jaar 1		1,81		
Interest Cover Ratio (ICR)	jaar 2		1,89		
Interest Cover Ratio (ICR)	jaar 10		2,65		
Debt Service Cover Ratio (DSCR)	jaar 1		0,90		
Debt Service Cover Ratio (DSCR)	jaar 2		0,93		
Debt Service Cover Ratio (DSCR)	jaar 10		1,18		
Loan to value (LTV)	jaar 1		0,70		
Loan to value (LTV)	jaar 10		0,46		
Loan to value (LTV)	jaar 20		0,47		
FINANCIERING EN RENDEMENT					
Financiering		Financiering	Rente%	Aflossing	Looptijd (jaar)
Bancaire lening 1 (prime)	70%	1.271.600	2,00%	lineair	30
Hypotheek De Sleutel (achtergesteld)	30%	544.971	3,00%	aflossingsvrij	30
Subtotaal	100%	1.816.571	2,30%		



KASSTROON INVESTERINGEN		INVESTERINGEN		Totale		jaar 1	jaar 2	jaar 3	jaar 4	jaar 5	jaar 6	jaar 7	jaar 8	jaar 9	jaar 10	jaar 11	jaar 12	jaar 13	jaar 14	jaar 15	jaar 16	jaar 17	jaar 18	jaar 19	jaar 20
Grondwoning	188.473	188.473																							
Schikkingen	1.628.332	1.628.332																							
Bijzondere fondsen, schulden etc.																									
Indirectie																									
TOTAAL INVESTERINGSTOLNIE		188.473	188.473																						
KASSTROON INVESTERINGSTOLNIE		188.473	188.473																						
INVESTERING																									
Periode																									
Indirectie inkomsten		2,83	2,83	2,83	2,83	2,83	2,83	2,83	2,83	2,83	2,83	2,83	2,83	2,83	2,83	2,83	2,83	2,83	2,83	2,83	2,83	2,83	2,83	2,83	2,83
Opgeslagen inkomsten		1,81	1,81	1,81	1,81	1,81	1,81	1,81	1,81	1,81	1,81	1,81	1,81	1,81	1,81	1,81	1,81	1,81	1,81	1,81	1,81	1,81	1,81	1,81	1,81
Indirectie kosten		2,83	2,83	2,83	2,83	2,83	2,83	2,83	2,83	2,83	2,83	2,83	2,83	2,83	2,83	2,83	2,83	2,83	2,83	2,83	2,83	2,83	2,83	2,83	2,83
Kasstroom kosten		1,81	1,81	1,81	1,81	1,81	1,81	1,81	1,81	1,81	1,81	1,81	1,81	1,81	1,81	1,81	1,81	1,81	1,81	1,81	1,81	1,81	1,81	1,81	1,81
INKOMSTEN																									
Maandwoning (maandwoning prijz)	1.888.568	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32
Maandwoning (maandwoning prijz)	1.888.568	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32
Onderhoudskosten (maandwoning prijz)	1.888.568	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32
Onderhoudskosten (maandwoning prijz)	1.888.568	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32
Onderhoudskosten (maandwoning prijz)	1.888.568	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32
Onderhoudskosten (maandwoning prijz)	1.888.568	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32
Onderhoudskosten (maandwoning prijz)	1.888.568	32	32																						



KASSTROOM INVESTERINGEN								
INVESTERINGEN								
	Totaal	jaar 1	jaar 2	jaar 3	jaar 4	jaar 5	jaar 6	jaar 7
Grondaankoop	188.179	188.179	-	-	-	-	-	-
Stichtingskosten	1.628.392	1.628.392	-	-	-	-	-	-
Bijdrage fondsen, subsidie etc.	-	-	-	-	-	-	-	-
Indexatie	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAAL INVESTERINGSVOLUME	1.816.571	1.816.571	-	-	-	-	-	-

KASSTROOM HUUREXPLOITATIE								
INDEXATIE								
Indexatie inkomsten		2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Opbrengstenindex factor		1,01	1,03	1,05	1,07	1,09	1,12	1,14
Indexatie kosten		2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Kostenindex factor		1,01	1,03	1,05	1,07	1,09	1,12	1,14
INKOMSTEN								
Huurstroom (nominaal prijspeil)	1.858.560	92.928	92.928	92.928	92.928	92.928	92.928	92.928
Huurderving (nominaal prijspeil)	55.757-	2.788-	2.788-	2.788-	2.788-	2.788-	2.788-	2.788-
Overige inkomsten (nominaal prijspeil)	-	-	-	-	-	-	-	-
Indexatie	409.159	897	2.718	4.575	6.469	8.401	10.372	12.382
TOTALE NETTO INKOMSTEN	2.211.962	91.037	92.858	94.715	96.609	98.541	100.512	102.523
EXPLOITATIEKOSTEN								
Onderhoudslasten opstal per jaar (excl. btw) incl. reserv. GO	160.000	6.400	6.400	6.400	6.400	6.400	6.400	6.400
Belastingen & verzekeringen per jaar	80.501	4.025	4.025	4.025	4.025	4.025	4.025	4.025
Exploitatielasten per jaar	53.950	2.698	2.698	2.698	2.698	2.698	2.698	2.698
Overige exploitatiekosten per jaar (excl. btw)		-	-	-	-	-	-	-
Niet-verrekenbare btw	46.890	2.067	2.067	2.067	2.067	2.067	2.067	2.067
Indexatie	82.066	151	458	771	1.090	1.416	1.748	2.087
TOTALE EXPLOITATIELASTEN	423.408	15.341	15.647	15.960	16.279	16.605	16.937	17.276
Exploitatielasten als % van netto inkomsten	19%	16,9%	16,9%	16,9%	16,9%	16,9%	16,9%	16,9%
KAPITAALLASTEN EXTERNE FINANCIERING								
Extern gefinancierd		1.816.571	1.774.185	1.731.798	1.689.411	1.647.025	1.604.638	1.562.251
Rentelasten	674.554	41.781	40.933	40.086	39.238	38.390	37.542	36.695
Aflossing	847.733	42.387	42.387	42.387	42.387	42.387	42.387	42.387
TOTALE KAPITAALLASTEN	1.522.287	84.168	83.320	82.472	81.625	80.777	79.929	79.081



			Totaal	jaar 1	jaar 2	jaar 3	jaar 4	jaar 5	jaar 6	jaar 7
Bancaire lening 1										
Lening	70,0%	van investering	1.271.600	1.271.600	-	-	-	-	-	-
Aflossing	lineair	vorm		3,33%	3,33%	3,33%	3,33%	3,33%	3,33%	3,33%
	30	jaar	1.271.600	42.387	42.387	42.387	42.387	42.387	42.387	42.387
Restschuld		€		1.271.600	1.229.213	1.186.827	1.144.440	1.102.053	1.059.667	1.017.280
Rente	2,00%	€	394.196	25.432	24.584	23.737	22.889	22.041	21.193	20.346
Hypotheek De Sleutel (achtergesteld)										
Lening	30,0%	van investering	544.971	544.971	-	-	-	-	-	-
Aflossing	aflossingsvrij	vorm		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	30	jaar	11.455	-	-	-	-	-	-	-
Restschuld		€		544.971	544.971	544.971	544.971	544.971	544.971	544.971
Rente	3,00%	€	653.966	16.349	16.349	16.349	16.349	16.349	16.349	16.349
TOTALE KASSTROOM EN RESTWAARDE										
INKOMSTEN			2.211.962	91.037	92.858	94.715	96.609	98.541	100.512	102.523
EXPLOITATIEKOSTEN			423.408-	15.341-	15.647-	15.960-	16.279-	16.605-	16.937-	17.276-
KAPITAALLASTEN EXTERNE FINANCIERING			1.522.287-	84.168-	83.320-	82.472-	81.625-	80.777-	79.929-	79.081-
DIRECT NETTO EXPLOITATIERESULTAAT			266.267	8.471-	6.110-	3.718-	1.295-	1.160	3.646	6.165
Restwaarde	uitponden in jaar 20		2.113.032	-	-	-	-	-	-	-
Verkoop- & transactiekosten	% van exitw.	3,0%	63.391	-	-	-	-	-	-	-
Restschuld	bancaire lening			1.774.185	1.731.798	1.689.411	1.647.025	1.604.638	1.562.251	1.519.865
INDIRECT NETTO EXPLOITATIERESULTAAT			1.080.803	-	-	-	-	-	-	-
RENDEMENT EIGEN VERMOGEN										
Investing eigen vermogen			-	8.471-	6.110-	3.718-	1.295-	-	-	-
Kasstroom investering eigen vermogen				8.471	14.581	18.298	19.593	19.593	19.593	19.593
TOTAAL RENDEMENT	€		1.347.071	8.471-	6.110-	3.718-	1.295-	1.160	3.646	6.165
Jaarschijven			19.593-	-	-	-	-	1.160	3.646	6.165
KASSTROOM EIGEN VERMOGEN			1.347.071	19.593-	19.593-	19.593-	19.593-	18.434-	14.788-	8.622-
RENDEMENT OP KASSTROOM (IRR)			27,69%							
NCW	Rendement	27,7%	19.593	-	-	-	-	342	841	1.114
KASSTROOM PRIVATE EQUITY			-	19.593-	19.593-	19.593-	19.593-	19.252-	18.411-	17.297-
LTV (o.b.v. bancaire lening)										
Bruto aanvangsrendement				5,1%	5,2%	5,3%	5,4%	5,4%	5,5%	5,6%
Waardering object				1.826.816	1.836.542	1.846.701	1.857.291	1.868.306	1.879.745	1.891.604
Loan-to-Value				0,70	0,67	0,64	0,62	0,59	0,56	0,54



jaar 8	jaar 9	jaar 10	jaar 11	jaar 12	jaar 13	jaar 14	jaar 15	jaar 16	jaar 17	jaar 18	jaar 19	jaar 20
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
1,16	1,18	1,21	1,23	1,26	1,28	1,31	1,33	1,36	1,39	1,41	1,44	1,47
2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
1,16	1,18	1,21	1,23	1,26	1,28	1,31	1,33	1,36	1,39	1,41	1,44	1,47
92.928	92.928	92.928	92.928	92.928	92.928	92.928	92.928	92.928	92.928	92.928	2.928	92.928
2.788-	2.788-	2.788-	2.788-	2.788-	2.788-	2.788-	2.788-	2.788-	2.788-	2.788-	2.788-	2.788-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
14.433	16.524	18.658	20.834	23.053	25.317	27.626	29.981	32.384	34.834	37.334	39.883	42.484
104.573	106.664	108.798	110.974	113.193	115.457	117.766	120.122	122.524	124.974	127.474	130.023	132.624
6.400	6.400	6.400	9.600	9.600	9.600	9.600	9.600	9.600	9.600	9.600	9.600	9.600
4.025	4.025	4.025	4.025	4.025	4.025	4.025	4.025	4.025	4.025	4.025	4.025	4.025
2.698	2.698	2.698	2.698	2.698	2.698	2.698	2.698	2.698	2.698	2.698	2.698	2.698
2.067	2.067	2.067	2.571	2.571	2.571	2.571	2.571	2.571	2.571	2.742	2.742	2.742
2.432	2.784	3.144	4.367	4.832	5.306	5.790	6.284	6.788	7.301	7.896	8.435	8.985
17.621	17.974	18.333	23.260	23.725	4.200	24.684	25.177	25.681	6.195	26.961	7.500	28.050
16,9%	16,9%	16,9%	21,0%	21,0%	21,0%	21,0%	21,0%	21,0%	21,0%	21,2%	21,2%	21,2%
1.519.865	1.477.478	1.435.091	1.392.705	1.350.318	1.307.931	1.265.545	1.223.158	1.180.771	1.138.385	1.095.998	1.053.611	1.011.225
35.847	34.999	34.152	33.304	32.456	31.608	30.761	29.913	29.065	28.217	27.370	26.522	25.674
42.387	42.387	42.387	42.387	42.387	42.387	42.387	42.387	42.387	42.387	42.387	42.387	42.387
78.234	77.386	76.538	75.690	74.843	73.995	73.147	72.300	71.452	70.604	69.756	68.909	68.061



jaar 8	jaar 9	jaar 10	jaar 11	jaar 12	jaar 13	jaar 14	jaar 15	jaar 16	jaar 17	jaar 18	jaar 19	jaar 20
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3,33%	3,33%	3,33%	3,33%	3,33%	3,33%	3,33%	3,33%	3,33%	3,33%	3,33%	3,33%	3,33%
42.387	2.387	42.387	42.387	42.387	42.387	42.387	42.387	42.387	42.387	42.387	42.387	42.387
974.893	932.507	890.120	847.733	805.347	762.960	720.573	678.187	635.800	593.413	551.027	508.640	466.253
19.498	18.650	17.802	16.955	16.107	15.259	14.411	13.564	12.716	11.868	11.021	10.173	9.325
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
544.971	544.971	544.971	544.971	544.971	544.971	544.971	544.971	544.971	544.971	544.971	544.971	544.971
16.349	16.349	16.349	16.349	16.349	16.349	16.349	16.349	16.349	16.349	16.349	16.349	16.349
104.573	106.664	108.798	110.974	113.193	115.457	117.766	120.122	122.524	124.974	127.474	130.023	132.624
17.621-	17.974-	18.333-	23.260-	23.725-	24.200-	24.684-	25.177-	25.681-	26.195-	26.961-	27.500-	28.050-
78.234-	77.386-	76.538-	75.690-	74.843-	73.995-	73.147-	72.300-	71.452-	70.604-	69.756-	68.909-	68.061-
8.718	11.305	13.926	12.023	14.625	17.262	19.935	22.644	25.391	28.176	30.757	33.615	36.513
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2.113.032
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	63.391
1.477.478	1.435.091	1.392.705	1.350.318	1.307.931	1.265.545	1.223.158	1.180.771	1.138.385	1.095.998	1.053.611	1.011.225	968.838
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.080.803
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
19.593	19.593	19.593	19.593	19.593	19.593	19.593	19.593	19.593	19.593	19.593	19.593	19.593
8.718	11.305	13.926	12.023	14.625	17.262	19.935	22.644	25.391	28.176	30.757	33.615	1.117.316
8.718	11.305	13.926	12.023	14.625	17.262	19.935	22.644	25.391	28.176	30.757	33.615	1.117.316
95	11.400	25.326	37.349	51.975	69.237	89.172	111.816	137.207	165.383	196.140	229.755	1.347.071
1.233	1.252	1.208	817	778	719	650	579	508	442	377	323	8.410
16.064-	14.811-	13.603-	12.786-	12.008-	11.289-	10.638-	10.060-	9.552-	9.110-	8.733-	8.410-	-
5,7%	5,7%	5,8%	5,9%	6,0%	6,0%	6,1%	6,2%	6,3%	6,3%	6,4%	6,5%	6,6%
1.903.880	1.916.573	1.929.680	1.943.200	1.957.132	1.971.476	1.986.232	2.001.400	2.016.980	2.032.972	2.049.379	2.066.200	2.083.438
0,51	0,49	0,46	0,44	0,67	0,64	0,62	0,59	0,56	0,54	0,51	0,49	0,47



Bijlage 3

Kredietovereenkomst tussen de Triodosbank en WoonStichting NuVoorStraks

KREDIETOVEREENKOMST

tevens akte van verpanding

d.d. 31 oktober 2018

tussen

WoonStichting "Nu voor Straks" als Kredietnemer

Triodos Bank N.V.

als Kredietgever

INHOUDSOPGAVE

1. FINANCIERING EN DOEL
2. OPSCHORTENDE VOORWAARDEN
3. OPNAME
4. AFLOSSING, RENTE EN PROVISIES
5. ZEKERHEDEN
6. HOOFDELIJKE AANSPRAKELIJKHEID
7. BIJZONDERE VOORWAARDEN
8. ALGEMENE VOORWAARDEN
9. PERSOONSGEGEVENS
10. MACHTIGING

HANDTEKENINGEN

BIJLAGE 1: OPSCHORTENDE VOORWAARDEN

LEESWIJZER

Definities van woorden die in de Kredietovereenkomst met een hoofdletter zijn geschreven en regels over de uitleg van de Kredietovereenkomst en over daarin gebruikte begrippen, zijn, voor zover ze niet in de Kredietovereenkomst staan, te vinden in en hebben de betekenis zoals vermeld in de Algemene Voorwaarden voor kredietverlening en zekerheidstelling Triodos Bank, Triodos Groenfonds en Triodos Cultuurfonds (**Algemene Voorwaarden**).



DEZE KREDIETOVEREENKOMST D.D. 31 OKTOBER 2018 IS AANGEGAAN DOOR:

- (1) **WoonStichting "Nu voor Straks"**, een stichting, statutair gevestigd te Austerlitz in de gemeente Zeist, ingeschreven in het handelsregister van de Kamers van Koophandel onder nummer 68298056 (**Kredietnemer**);
- (2) **Triodos Bank N.V.**, een naamloze vennootschap, statutair gevestigd te Zeist met kantoor aan de Nieuweroordweg 1, 3704 EC te Zeist, ingeschreven in het handelsregister van de Kamers van Koophandel onder nummer 30062415 (**Triodos Bank**).

PARTIJEN KOMEN HET VOLGENDE OVEREEN:

1. FINANCIERING EN DOEL

1.1 Kredietfaciliteiten

Onder de opschortende en overige voorwaarden van deze Kredietovereenkomst, wordt aan Kredietnemer door Kredietgever een totale financiering van € 1.270.000,-- verstrekt in de vorm van:

een vaste lening faciliteit tot het bedrag van € 1.270.000,-- (**Vaste Lening Faciliteit**);

De Vaste Lening Faciliteit wordt hierna ook het **Krediet** genoemd.

1.2 Doel

Kredietnemer zal het Krediet uitsluitend gebruiken voor de aankoop van acht vrije sector zorgpatiowoningen.

2. OPSCHORTENDE VOORWAARDEN

Kredietgever stelt het Krediet ter beschikking aan Kredietnemer zodra:

1. alle in artikel 5 genoemde zekerheden zijn gevestigd;
2. Kredietgever alle documenten heeft ontvangen die zijn genoemd in Bijlage 1;
3. Kredietgever akkoord is met de in Bijlage 1 genoemde documenten.

Voldoet Kredietnemer niet vóór 1 januari 2021 aan deze opschortende voorwaarden, dan kan Kredietgever de voorwaarden van deze Kredietovereenkomst wijzigen.

3. OPNAME

3.1 Opname Vaste Lening Faciliteit

Nadat Kredietgever de Vaste Lening Faciliteit ter beschikking heeft gesteld, kan Kredietnemer de Vaste Lening Faciliteit alleen opnemen door een schriftelijk verzoek daartoe te doen aan Kredietgever, waarbij de facturen dienen te worden meegezonden. Een verzoek tot opname is onherroepelijk.



Kredietgever dient van Kredietnemer uiterlijk 1 januari 2021, een verzoek tot opname te ontvangen.

De Vaste Lening Faciliteit wordt ineens uitbetaald aan een door de kredietnemer aan te wijzen notaris.

Uitbetaling van de Vaste Lening Faciliteit vindt niet later plaats dan tien werkdagen na de datum waarop Kredietgever een schriftelijk verzoek tot opname heeft ontvangen.

4. AFLOSSING, RENTE EN PROVISIES

4.1 Vaste Lening Faciliteit

Hoofdsom:	€ 1.270.000,--.
Aflossing:	240 termijnen van € 3.527,78 per maand. De eerste aflossingstermijn dient op 1 februari 2021 te worden betaald. Het restant ad € 423.332,80 wordt ineens afgelost aan het einde van de looptijd. De aflossing vindt plaats ineens aan het einde van de looptijd.
Looptijd:	20 jaar na gehele uitkering van lening.
Laatste Aflossingsdag:	1 januari 2041.
Rentepercentage:	2% op jaarbasis gedurende de rentevaste periode die loopt tot 1 januari 2036.
Renteperiode:	Een maand.

4.2 Afsluitprovisie

Kredietnemer is Kredietgever voor het ter beschikking stellen van het Krediet, direct na ondertekening van deze Kredietovereenkomst, een eenmalige afsluitprovisie verschuldigd van € 6.350,--. Deze provisie zal bij de opname van het Krediet in rekening worden gebracht, doch dient uiterlijk 1 februari 2021 door Kredietnemer te worden voldaan.

5. ZEKERHEDEN

5.1 Pandrechten



Kredietgever en Kredietnemer komen overeen dat als zekerheid voor de betaling van de Schuld aan Kredietgever, al dan niet bij voorbaat, de volgende pandrechten op de volgende goederen worden gevestigd:

- a. een eerste recht van pand op alle huidige, en voor zover rechtens mogelijk, toekomstige rechten jegens derden op grond van alle tegenwoordige en toekomstige rechten van Kredietnemer voortvloeiende uit overeenkomsten van huur verhuur;
- b. door Kredietnemer, hierna Pandgever een eerste recht van pand op alle tegenwoordige en toekomstige rechten van Kredietnemer uit hoofde van het door Kredietnemer bij Triodos Bank NV aangehouden creditsaldo ad € 25.000,- op de ten name van Kredietnemer geadministreerde bankrekening onder nummer: NL32 TRIO 0338 8161 94, welk saldo door Triodos Bank NV zal worden geblokkeerd.

welke pandrechten hierbij door Kredietnemer ten behoeve van Kredietgever worden gevestigd. Kredietgever accepteert hierbij elk pandrecht dat door deze Kredietovereenkomst gevestigd wordt. Deze Kredietovereenkomst geldt ook als akte van verpanding. Deze verpandingen vinden plaats onder de voorwaarden van Artikelen 1 tot en met 13 en 43 tot en met 54 van de Algemene Voorwaarden.

Kredietnemer verklaart hierbij dat:

- hij bevoegd is het pandrecht op de hiervoor bedoelde goederen te laten vestigen;
- deze goederen niet bij voorbaat aan een ander zijn overgedragen;
- op deze goederen geen beperkte rechten rusten of bij voorbaat zijn gevestigd, anders dan ten behoeve van Kredietgever.

Kredietnemer geeft hierbij de overige verklaringen af zoals vermeld in Artikel 44.9 van de Algemene Voorwaarden en garandeert aan Kredietgever dat aan deze verklaringen is voldaan.

Kredietgever zal direct na ontvangst van de door de Kredietnemer getekende Kredietovereenkomst, de Kredietovereenkomst aanbieden bij de Afdeling Registratie van de Belastingdienst voor registratie.

5.2 Overige Zekerheidsrechten

In een aparte akte moeten als zekerheid voor de betaling van de Schuld door Kredietnemer de volgende zekerheden aan Kredietgever worden verleend:



een garantie van de Gemeente Zeist waarbij zij onherroepelijk garant staat voor het volledige bedrag dat Kredietnemer op basis van deze kredietovereenkomst verschuldigd is aan Kredietgever.

5.3 Verpanding vorderingen uit nieuwe rechtsverhoudingen en volmacht

De Kredietnemer die na de datum van deze Kredietovereenkomst te maken krijgt met een nieuwe of met een andere rechtsverhouding waar voor hem rechten uit zouden kunnen voortvloeien, moet ervoor zorgen dat deze rechten direct worden verpand aan Kredietgever, onverminderd hetgeen hierover in de Algemene Voorwaarden is bepaald. Hiervoor dient de Kredietnemer een aanvullende pandakte in te vullen, te ondertekenen en op te sturen naar Kredietgever. De Kredietnemer verleent hierbij volmacht aan de Kredietgever om de vorderingen te allen tijde en bij herhaling namens de Kredietnemer aan zichzelf te verpanden, en daarbij namens de Kredietnemer met zichzelf te handelen, en alles te doen wat daartoe dienstbaar kan zijn. Kredietgever is daarbij vrij in de wijze waarop deze verpanding wordt geëffectueerd, met inbegrip van maar niet beperkt tot de mogelijkheid tot verpanding bij notariële akte. Deze volmacht is onvoorwaardelijk en onherroepelijk en doet niet af aan de verplichting van de Kredietnemer om de verpanding zelf tot stand te brengen.

6. HOOFDELIJKE AANSPRAKELIJKHEID

Een Schuldenaar is voor de gehele Schuld aansprakelijk. Artikel 3 (Hoofdelijke aansprakelijkheid en gebondenheid van Schuldenaren) van de Algemene Voorwaarden is op deze hoofdelijke aansprakelijkheid van de Schuldenaar onverkort van toepassing.

7. BIJZONDERE VOORWAARDEN

- 7.1 Kredietnemer dient Kredietgever onverwijld te informeren indien een huurder, geen uitgezonderd, in verzuim is met haar verplichtingen uit hoofde van de huurovereenkomst.
- 7.2 Op deze Kredietovereenkomst is de Gedragscode Kleinzakelijke Financiering van toepassing. De Gedragscode Kleinzakelijke Financiering is te vinden op: [Triodos.nl/zakelijk](https://www.triodos.nl/zakelijk).
- 7.3 Het gedeelte van de totale financieringsbehoefte dat niet door het Krediet zal worden gefinancierd zal door Kredietnemer zelf worden ingebracht middels inbreng eigen vermogen en/of middels bij het Krediet op voor Kredietgever acceptabele voorwaarden achtergestelde leningen (Eigen Inbreng). De Eigen Inbreng bedraagt EUR 544.500,-.



- 7.4 Met in achtneming van artikel 6.4 van de Algemene Voorwaarden dient Kredietnemer de jaarrekening jaarlijks binnen zes maanden na afloop van het boekjaar of terstond na eerder gereedkomen, aan Kredietgever toe te zenden.
- 7.5 Het Garantievermogen van Kredietnemer dient minimaal 20% van het (gecorrigeerde) balanstotaal te bedragen.
- 7.6 Onder Garantievermogen wordt verstaan het eigen vermogen inclusief (mede) jegens Kredietgever achtergestelde vorderingen en de naar het oordeel van Kredietgever in het Onderpand aanwezige stille reserve, verminderd met vorderingen op verstrekken van achtergestelde vorderingen, immateriële activa, latente belastingvorderingen, deelnemingen, vorderingen op ondernemingen waarin direct of indirect een meerderheidsbelang wordt gehouden en vorderingen op directie en aandeelhouders, zoals een en ander blijkt uit de jaarrekening, zoals aangeleverd door Kredietnemer met in achtneming van artikel 6 van de Algemene Voorwaarden.
- 7.7 De vordering van Stichting De Sleutel op Kredietnemer voor een bedrag van EUR 544.500, dient te worden achtergesteld bij al hetgeen Kredietgever van Kredietnemer te vorderen heeft, middels een door Kredietgever aan te leveren akte. Kredietnemer dient hiervoor een kopie van de overeenkomst van geldlening met Stichting De Sleutel aan te leveren.
- 7.8 Kredietnemer dient te zorgen voor een DSRA van EUR 25.000,- Een DSRA (Debt Service Reserve Account) is een door Kredietnemer bij Triodos Bank N.V. aangehouden rekening ter zekerheid voor de verplichtingen van Kredietnemer uit hoofde van het Krediet. De rechten van Kredietnemer uit hoofde van deze rekening worden aan Kredietgever verpand. Kredietgever zal de rechten uit hoofde van haar pandrecht uitoefenen in geval Kredietnemer haar verplichtingen jegens Kredietgever uit hoofde van het Krediet niet nakomt. Kredietgever zal de DSRA vrijgeven zodra de DSCR minimaal 1,10 bedraagt. Met DSCR (Debt Service Coverage Ratio) wordt bedoeld: de Vrije cash flow gedeeld door alle rente- en aflossingsverplichtingen, zoals een en ander blijkt uit de (geconsolideerde/gecombineerde) (half)jaarrekening, zoals aangeleverd door Kredietnemer met in achtneming van artikel 6 van de Algemene Voorwaarden.
- 7.9 Kredietnemer verstrekt hierbij een onherroepelijke volmacht aan Kredietgever om:
- a. Een saldo geblokkeerd te houden gelijk aan het hiervoor genoemde bedrag dat als DSRA aangehouden dient te worden;
 - b. Het DSRA terstond te debiteren zodra sprake is van een opeisingsgrond, waaronder, maar niet beperkt tot een betalingsverzuim van Kredietnemer op grond van een kredietovereenkomst
- 7.10 Alle huurinkomsten met betrekking tot het Onderpand dienen binnen te komen op de Betaalrekening van Kredietnemer met nummer NL32 TRIO 0338 8161 94.



- 7.11 De DSCR van Kredietnemer dient in 2027 minimaal 1,10 te bedragen en te blijken uit de door Kredietnemer aan te leveren jaarrekening. Met DSCR (Debt Service Coverage Ratio) wordt bedoeld: de Vrije cash flow gedeeld door alle rente- en aflossingsverplichtingen, zoals een en ander blijkt uit de (geconsolideerde/gecombineerde) (half)jaarrekening, zoals aangeleverd door Kredietnemer met in achtneming van artikel 6 van de Algemene Voorwaarden
- 7.12 Met Vrije cash flow wordt bedoeld: de uitkomst van het bedrijfsresultaat voor belastingen, afschrijving en amortisatie goodwill (EBITDA),
- minus de betaalde belastingen,
 - plus of minus mutaties in de activa minus liquide middelen,
 - plus of minus mutaties in het kort vreemd vermogen minus rekening courant faciliteit,
 - plus of minus de mutatie in voorzieningen,
 - plus bijzondere baten en minus bijzondere lasten,
 - plus of minus aandeel derden en/of resultaat deelnemingen.
- 7.13 Voor Vervroegde Aflossing geldt het Vrijgestelde Bedrag van 15%. Zie voor de regeling voor vervroegde aflossing artikel 19 van de Algemene Voorwaarden in combinatie met de definities in artikel 1 van de Algemene Voorwaarden.
- 7.14 Indien en voor zover de Gemeente Zeist op enig moment een betalingsverplichting jegens Kredietgever heeft uit hoofde van de door haar afgegeven garantie, is in afwijking van artikel 19.1 en 19.2 Algemene Voorwaarden geen vergoeding vervroegde aflossing verschuldigd.

8. ALGEMENE VOORWAARDEN

8.1 Algemene Voorwaarden

De Algemene Voorwaarden, zoals van tijd tot tijd gewijzigd of aangevuld, maken onlosmakelijk deel uit van deze Kredietovereenkomst. De Algemene Voorwaarden die gelden op de datum van deze Kredietovereenkomst, zijn aan Kredietnemer ter hand gesteld. Door ondertekening van deze Kredietovereenkomst verklaart Kredietnemer dat hij voorafgaand aan het sluiten van deze Kredietovereenkomst een exemplaar van deze Algemene Voorwaarden heeft ontvangen en dat hij eveneens voorafgaand aan het sluiten van deze Kredietovereenkomst van de inhoud van die voorwaarden heeft kennisgenomen.

8.2 Algemene Bankvoorwaarden 2017 en Algemene Voorwaarden Triodos Internet Zaken Rekening

Naast de Algemene Voorwaarden zijn op alle (rechts)betrekkingen tussen Kredietgever en Kredietnemer tevens van toepassing de Algemene



Bankvoorwaarden 2017, zoals gedeponeerd door de Nederlandse Vereniging van Banken bij de griffie van de Arrondissementsrechtbank te Amsterdam en de Algemene Voorwaarden Triodos Internet Zaken Rekening, zoals gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel te Utrecht, beide zoals van tijd tot tijd gewijzigd of aangevuld. Deze algemene voorwaarden, die gelden op de datum van deze Kredietovereenkomst, zijn raadpleegbaar op de site van Triodos Bank:

www.triodos.nl/nl/zakelijk/internet-zaken-reenina-zakelijke-rekening/aanvragen/

Door ondertekening van deze Kredietovereenkomst verklaart Kredietnemer dat aan hem voorafgaand aan het sluiten van deze Kredietovereenkomst een exemplaar van de Algemene Bankvoorwaarden 2017 en de Algemene Voorwaarden Triodos Internet Zaken Rekening, ter beschikking zijn gesteld en dat hij eveneens voorafgaand aan het sluiten van deze Kredietovereenkomst van de inhoud van die voorwaarden heeft kennisgenomen.

8.3 Rangorde

In geval van onderlinge tegenstrijdigheid tussen een bepaling in de Algemene Bankvoorwaarden 2017, de Algemene Voorwaarden Triodos Internet Zaken Rekening, de Algemene Voorwaarden en deze Kredietovereenkomst, gelden eerst de bepalingen uit de Kredietovereenkomst en vervolgens de Algemene Voorwaarden, de Algemene Voorwaarden Triodos Internet Zaken Rekening en tenslotte de Algemene Bankvoorwaarden 2017.

9. PERSOONSgegevens

Kredietgever streeft naar maximale transparantie met betrekking tot de door haar geleverde producten en diensten. Door ondertekening van de Kredietovereenkomst geeft Kredietnemer zijn uitdrukkelijke toestemming aan Kredietgever voor het verwerken van zijn (persoons)gegevens en voor het gebruiken van deze gegevens voor doeleinden beschreven in Artikel 4.3 van de Algemene Voorwaarden, waaronder vermelding van Kredietnemer op de website van Triodos Bank.

10. MACHTIGING

Door ondertekening van deze Kredietovereenkomst machtigt Kredietnemer Kredietgever onherroepelijk om alle bedragen die hij onder de Kredietovereenkomst aan Kredietgever moet betalen, op het moment dat deze bedragen opeisbaar worden, van de Betaalrekening te incasseren. Kredietnemer moet ervoor zorgen dat er voldoende saldo op de Betaalrekening staat op het moment van incasseren, bij gebreke waarvan Kredietnemer onmiddellijk in verzuim is zonder dat daartoe enige ingebrekestelling is vereist.



HANDTEKENINGEN

Aldus overeengekomen op de datum zoals vermeld in het hoofd van deze overeenkomst, door:

Kredietnemer

WoonStichting "Nu voor Straks"

WoonStichting "Nu voor Straks"

getekend door

J.A.P. Snijders

Functie: bestuurslid

Datum en plaats: 31-10-18, Austerlitz

getekend door

J.H.M. Cremer

Functie: bestuurslid

Datum en plaats: 31-10-2018, Austerlitz

Kredietgever

Triodos Bank N.V.

getekend door

N. van Olst

Datum: 31-10-2018 te Zeist

getekend door

P.J.M. Zuidhoek

30-10-2018

BIJLAGE 1: OPSCHORTENDE VOORWAARDEN (CONFORM ARTIKEL 2 LID 2 VAN DE KREDIETOVEREENKOMST)

- A.** De volgende documenten dienen door Kredietgever te zijn ontvangen en acceptabel bevonden voordat Kredietgever het Krediet ter beschikking stelt:
1. Volledig (digitaal) ingevuld formulier ten behoeve van de vermelding van Kredietnemer op de website van Triodos Bank N.V.;
 2. Kopie van het rechtsgeldig getekende besluit van het volledige bestuur en/of de algemene vergadering van aandeelhouders en/of de Raad van Toezicht en/of de Raad van Commissarissen van de Schuldenaar, voor de goedkeuring voor het ondertekenen van de Kredietdocumenten, voor zover dit op basis van de statuten en/of interne regelingen van de Schuldenaar is voorgeschreven;
 3. Kopie van de statuten van Stichting De Sleutel;
 4. Conform artikel 7 van de Kredietovereenkomst ingerichte Debt Service Reserve Account (DSRA);



5. Door alle partijen ondertekende achterstellingsakte in drievoud, ter achterstelling van de lening ad EUR 544.500,- van Stichting De Sleutel. Een kopie van de betreffende overeenkomst van geldlening, alsmede een kopie legitimatiebewijs van de ondertekenaars. De betreffende overeenkomst van geldlening dient een looptijd te hebben die minimaal gelijk is aan de looptijd van onderhavige kredietovereenkomst en mag geen tussentijdse aflossingsverplichting met zich meebrengen;
6. Bewijs van storting Eigen Inbreng ad EUR 544.500,- op de derdengeldenrekening van de notaris;
7. Kopie van de acht rechtsgeldig getekende en Kredietgever conveniërende huurovereenkomsten voor de acht panden op een door de gemeente nader te benoemen adres te Austerlitz. In de huurovereenkomst dient de bankrekening van Kredietnemer bij Triodos Bank als betaalrekening voor de huurverplichtingen te zijn opgenomen;
8. Volledig ingevuld en ondertekend verzekeringenoverzicht (conform een door Kredietgever verstrekt model) inclusief kopie polissen;
9. Kopie van de rechtsgeldig getekende koopovereenkomst van de acht panden op een door de gemeente nader te benoemen adres te Austerlitz alsmede de concept akte van levering;
10. Een onherroepelijke garantie van de zijde van de Gemeente Zeist waarbij zij garant staat voor het volledige bedrag dat Kredietnemer op basis van onderhavige kredietovereenkomst verschuldigd is aan Kredietgever. De garantie dient een geldigheidsduur te hebben die minimaal gelijk is aan de looptijd van onderhavige kredietovereenkomst;
11. Origineel uittreksel uit het handelsregister van de Kamer van Koophandel van Stichting De Sleutel, waaruit de vertegenwoordigingsbevoegdheid ten tijde van ondertekening van de Kredietdocumenten blijkt.



Bijlage 4: Leningovereenkomst tussen de geldverstrekker en Stichting De Sleutel

Hieronder is de overeenkomst tussen de geldverstrekker en Stichting De Sleutel opgenomen.

GELDLENING

De ondergetekenden:

- Stichting De Sleutel, vertegenwoordigd door haar voorzitter de heer ir. J. A. C. Snijders en penningmeester de heer C.W. Timmermans,

hierna te noemen: *schuldenaar*
- de heer A en mevrouw B
in gemeenschap van goederen gehuwd (of: buiten gemeenschap van goederen gehuwd blijktens een akte van huwelijksvoorwaarden d.d. ... verleden voor notaris ..., notaris ter standplaats ...) (of: geregistreerde partners in de zin van het Burgerlijk Wetboek blijktens een akte van registratie van partnerschap d.d. ... opgemaakt door een ambtenaar van de burgerlijke stand van de gemeente ...);

hierna te noemen: *schuldeisers*

Overwegende als volgt:

- Schuldeisers hebben van schuldenaar ontvangen het prospectus "WoonStichting Nu voor Straks" en met de inhoud van dit prospectus bekend te zijn. Het prospectus is als bijlage bij deze overeenkomst van geldlening gevoegd.
- Schuldeisers zijn ermee bekend dat de voornoemde WoonStichting Nu voor Straks investeert in de aankoop van 8 grondgebonden zorgwoningen, welke zullen worden gerealiseerd middels de bouw van het project "Hart van Austerlitz". Dit project is bij beide partijen genoegzaam bekend.
- De aankoop van de genoemde woningen door WoonStichting Nu voor Straks zal gedeeltelijk worden gefinancierd middels een hypothecaire lening bij Triodos Bank N.V.
- Het restant van de benodigde financiering van de aankoop zal worden verkregen door inleg van derden in Stichting De Sleutel. Stichting De Sleutel zal de ingelegde gelden vervolgens middels een hypotheekakte of akte van geldlening beschikbaar stellen aan WoonStichting Nu voor Straks.



Verklaren als volgt:

- <<Comparanten verklaren een overeenkomst van geldlening aangegaan te zijn voor in hoofdsom een bedrag van ... (zegge: ...), welk bedrag schuldenaar verklaart inmiddels van schuldeisers ontvangen te hebben en aan schuldeisers verschuldigd te zijn, dat te vermeerderen met renten en kosten.
OF
<<Schuldeisers verklaren hierbij aan schuldenaar bij wijze van geldlening een bedrag ter hand te stellen, gelijk schuldenaar verklaart hierbij van schuldeisers bij wijze van geldlening te ontvangen van €
- Comparanten verklaren voorts deze overeenkomst van geldlening aangegaan te zijn onder de navolgende bepalingen.

Komen overeen als volgt:

GELDLNING

Schuldeiser heeft op ... 2019 aan schuldenaar ter leen verstrekt een bedrag van € ... (... duizend euro), welk bedrag schuldenaar bij deze ter leen heeft ontvangen. Ter zake van deze geldlening zijn de volgende bepalingen en bedingen overeengekomen:

RENTE

Over de geleende som of het niet afgeloste gedeelte daarvan zal, op jaarbasis, een rente verschuldigd zijn van 3% (drie procent); voorbedoeld rentepercentage geldt tot en met 31 december 2029. Voor de rente op het moment van uitschrijven van deze lening wordt als basis de 10 jaars depositorente van Triodos plus 1% genomen met een maximum van 4%. Alleen indien deze uitkomst hoger is dan 3% anders blijft de rente 3 %.

De rente dient per jaar te worden voldaan voor het eerst op 31 december 2019 en wel over de periode van betaling tot 31 december 2019.

AFLOSSING

De geleende som dient uiterlijk op 31 december 2028 te zijn afgelost, behoudens schriftelijke verlenging door schuldeiser en schuldenaar. Tussentijdse gehele of gedeeltelijke aflossing is toegestaan.

OPEISBAARHEID

In afwijking van het hiervoor omtrent aflossing bepaalde is de geleende som of het niet afgeloste gedeelte daarvan met de lopende rente terstond opeisbaar indien:



- a. schuldenaar surseance van betaling aanvraagt
- b. het faillissement van schuldenaar onherroepelijk wordt of schuldenaar anderszins het vrije beheer over zijn gehele vermogen verliest:
- c. enig executoriaal beslag ten laste van schuldenaar wordt gelegd of een ten laste van schuldenaar gelegd conservatoir beslag van waarde wordt verklaard;
- d. schuldenaar in verzuim is door enkele overtreding van een bepaling van deze overeenkomst;
- e. schuldenaar wordt ontbonden of ophoudt te bestaan of schuldenaar overlijdt.

ZEKERHEIDSTELLING

Schuldenaar zal op eerste verzoek van schuldeisers tot meerdere zekerheid voor de voldoening van al hetgeen schuldenaar uit kracht van deze overeenkomst of van de wet aan schuldeisers verschuldigd zijn of worden, aan schuldeisers alle door deze gewenste zekerheden verschaffen.

BETALINGEN

Alle betalingen dienen te geschieden op een door schuldeiser aan te wijzen bankrekening, zonder dat aan schuldenaar een beroep op verrekening toekomt.

VERZUIM

Het verzuim treedt in wanneer de schuldenaar in gebreke wordt gesteld bij een schriftelijke aanmaning waarbij hem een termijn van tenminste zeven dagen voor de nakoming wordt gesteld, en nakoming binnen deze termijn uitblijft. Bij het intreden van het verzuim is het door schuldeisers aan schuldenaar uit hoofde van deze overeenkomst of uit hoofde van de hierop te grondvesten geldleningsovereenkomsten verschuldigde terstond opvorderbaar en staat het schuldeisers vrij de overeenkomst van geldlening te ontbinden.

OPEISBAARHEID ZONDER VERZUIM OF INGEBREKESTELLING

De geldlening is van de zijde van de schuldeisers opeisbaar zonder waarschuwing of ingebrekestelling in de navolgende gevallen:

- indien en zodra schuldenaar in staat van faillissement wordt verklaard of surseance van betaling overeenkomstig de wet wordt verleend;
 - schuldenaar het bedrijf of de bedrijfsactiviteiten staakt of dit aan anderen overdraagt, enig tot het bedrijf behorend goed verpand of verhypothেকেert aan een derde dan wel voorwerp wordt van een zuivere splitsing of afsplitsing overeenkomstig artikel 2:334a BW;
- welke omstandigheden alle tezamen en afzonderlijk voor zover nodig als een van



rechtsweg in te roepen intredende ontbindende voorwaarde voor de gelding van deze overeenkomst vallen aan te merken, een en ander onverminderd de wettelijke rechten van schuldeisers op ontbinding en schadevergoeding wegens tekortkoming van schuldenaar.

Voorts is schuldeiser gerechtigd, onverminderd diens zojuist genoemde rechten, op te zeggen en wel met onmiddellijke ingang indien en zodra

- beslag ten laste van één der debiteuren wordt gelegd;
- een tot zekerheid van de nakoming van deze overeenkomst door schuldenaar gestelde zekerheid, zoals pand, hypotheek of eigendomsvoorbehoud door waardevermindering, uitoefening van bodemrecht, onteigening of uit welke hoofde dan ook niet meer volledig die functie ten behoeve van schuldeisers kan vervullen en in dat geval niet met bekwame spoed door een voor schuldeisers evenwaardige zekerheid wordt vervangen.

Ten slotte is C te allen tijde bevoegd, onverminderd zijn wettelijke rechten op ontbinding en schadevergoeding, de geldleningsovereenkomst te beëindigen door een schriftelijke opzegging met inachtneming van een termijn van 3 maanden.

Na beëindiging van de kredietovereenkomst is het door schuldeisers aan schuldenaar uit hoofde van deze overeenkomst of uit hoofde van de hierop te grondvesten geldleningsovereenkomsten verschuldigde terstond en zonder enige ingebrekestelling of waarschuwing opvorderbaar.

VERREKENING

Elk beroep door schuldenaar op verrekening van enige schuld uit hoofde van deze overeenkomst van geldlening wordt uitgesloten.

KOSTEN

Alle kosten aan de betaling en invordering van de geleende som of het niet afgeloste gedeelte daarvan en/of rente verbonden, zowel gerechtelijk als buitengerechtelijk, komen ten laste van de schuldenaar.

Aldus overeengekomen en in duplo getekend te Austerlitz, ... 2018.

De schuldenaar:
Stichting De Sleutel

De schuldeiser:

ir. J.A.C. Snijders

C.W. Timmermans