WOONVERENIGING
DE WALVIS

MEMORANDUM

Obligatielening

Woonvereniging De Walvis

KvK 89461150
p/a OLVG Oost B3.01, Oosterpark 9, 1091 AC Amsterdam
IBAN: NL49 RABO 0388 7183 31
info@dewalvis.co · dewalvis.co

Er kunnen geen rechten aan dit document worden ontleend. Wij raden u aan om specialisten zoals een jurist, fiscalist, advocaat en notaris te raadplegen.

Definitief — v2026.08.22

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



Financiering woningbouw door middel van uitgifte obligaties

Woonvereniging De Walvis is een wooncoöperatie opgericht op 7 maart 2023 (KvK 89461150), met als doel 72 betaalbare huurwoningen te realiseren voor zorgmedewerkers van het OLVG in de Jacob Geelbuurt, Amsterdam-Slotervaart. Het wooncomplex wordt ontworpen door architectenbureau Time to Access (TtA) in een co-design proces met de toekomstige bewoners. De verwachte oplevering is Q2 2029.

Om de betaalbare woningen te realiseren geeft de vereniging een obligatielening uit. Dit is voordeliger dan het alternatief: een volledige bancaire financiering. Als deelnemer steunt u de Woonvereniging De Walvis door tijdelijk uw geld uit te lenen of te schenken. Als u het uitleent is het uitgangspunt dat u het weer terug krijgt, eventueel met een aantrekkelijk rendement. Het woningcomplex omvat 72 appartementen (35–76 m²), waarvan 25% sociale huur en 75% middenhuur, 148 m² gemeenschappelijke ruimte en een buurtgerichte plint van 180 m² voor zorg en welzijn.

Voordelen voor Woonvereniging De Walvis

Het uitgeven van deze obligatielening heeft voor de vereniging grote voordelen ten opzichte van andere financieringsvormen:

- **Lagere financieringskosten:** Door de combinatie van obligatielening met periodieke gift bespaart de vereniging aanzienlijk op rentelasten ten opzichte van een bancaire lening.
- **Betaalbaarder wonen:** De besparingen worden direct vertaald naar lagere huren voor de zorgmedewerkers.
- **Betrokken gemeenschap:** Obligatiehouders vormen een betrokken achterban die de missie van de vereniging ondersteunt en versterkt.
- **Flexibele financiering:** Vier obligatietypen met verschillende looptijden en schenkingsniveaus bieden flexibiliteit in de financieringsmix.

Voordelen voor u als deelnemer

Het inschrijven op de obligatielening heeft voor u ook voordelen:

- **Maatschappelijke impact:** U draagt direct bij aan betaalbare huisvesting voor zorgmedewerkers in Amsterdam.
- **Fiscaal voordeel:** De periodieke gift kwalificeert als aftrekbare gift voor de inkomstenbelasting (box 1), waardoor u belastingvoordeel geniet.
- **Rendement:** Afhankelijk van het gekozen obligatietype ontvangt u tot 4% rendement per jaar.
- **Transparantie:** Via mijn.obligatieplan.nl heeft u altijd inzicht in uw obligatie, rente en aflossingen.

Algemene kenmerken

Maximumbedrag	€1.000.000,-
Minimumbedrag	€1.000,- (één Schenking Obligatie)
Ingangsdatum	Schenking Obligatie: daags na volstorting. Supporter, Voordeel & Rendement Obligatie: gekoppeld aan start verhuur (verwachting Q2 2029)
Sluitingsdatum inschrijving	*Nader te bepalen*
Uiterlijke datum volstorting	Binnen één maand na toewijzing
Uitgifteprijs	100% van de nominale waarde
Rente	4% per jaar over de openstaande hoofdsom
Bankrekening	NL49 RABO 0388 7183 31 t.n.v. Woonvereniging De Walvis

Kenmerken per obligatie

Schenking Obligatie

Bedrag per obligatie	€1.000,- (deze inleg krijgt u niet terug)
Rentevergoeding	4% per jaar over de openstaande hoofdsom
Looptijd	5 jaar
Aflossing	Annuïtair
Uiterlijke aflossingsdatum	5 jaar na ingangsdatum (ingangsdatum is daags na volstorting)
Periodieke gift	€224,63 per jaar (gelijk aan de annuïteit), voor een looptijd van 5 jaar. Deze periodieke gift wordt jaarlijks verrekend met de betaling van rente en aflossing van de obligatielening.
Belastingvoordeel*	± €84,- per jaar (€420,- totaal)
Besparing vereniging	€1.154,89 per obligatie

Supporter Obligatie

Bedrag per obligatie	€2.500,-
Rentevergoeding	4% per jaar over de openstaande hoofdsom

Looptijd	10 jaar
Aflossing	Op einddatum
Uiterlijke aflossingsdatum	10 jaar na ingangsdatum (verwachting Q2 2039)
Periodieke gift	€100,- per jaar (gelijk aan de rente), voor een looptijd van 10 jaar. Deze periodieke gift wordt jaarlijks verrekend met de betaling van rente.
Belastingvoordeel*	± €38,- per jaar (€380,- totaal)
Gemiddeld rendement	1,52%
Besparing vereniging	€1.250,- per obligatie

Voordeel Obligatie

Bedrag per obligatie	€5.000,-
Rentevergoeding	4% per jaar over de openstaande hoofdsom
Looptijd	10 jaar
Aflossing	Op einddatum
Uiterlijke aflossingsdatum	10 jaar na ingangsdatum (verwachting Q2 2039)
Periodieke gift	€100,- per jaar (de helft van de rente), voor een looptijd van 10 jaar. De overige €100,- rente wordt jaarlijks aan de deelnemer uitgekeerd.
Belastingvoordeel*	± €38,- per jaar (€380,- totaal)
Gemiddeld rendement	2,78%
Besparing vereniging	€1.500,- per obligatie

Rendement Obligatie

Bedrag per obligatie	€5.000,-
Rentevergoeding	4% per jaar over de openstaande hoofdsom
Looptijd	10 jaar
Aflossing	Op einddatum. De vereniging heeft het recht om boetevrij vervroegd af te lossen.
Uiterlijke aflossingsdatum	10 jaar na ingangsdatum (verwachting Q2 2039)
Periodieke gift	Geen. De volledige rente van €200,- per jaar wordt aan de deelnemer uitgekeerd.
Rendement	4%

Besparing vereniging	€500,- per obligatie

* In de voorbeeldberekeningen is rekening gehouden met een box 1-belastingaftrekpercentage van 37,56% (2026).
** Rente gaat lopen vanaf start verhuur (verwachting Q2 2029).

Toelichting op de financiering

De totale financiering van het wooncomplex in de Jacob Geelbuurt bestaat uit meerdere componenten. De obligatielening van maximaal €1.000.000,- vormt een aanvulling op de bancaire financiering (Rabobank). Door een deel van de financiering via obligaties te laten lopen — in combinatie met periodieke giften — worden de totale financieringslasten verlaagd. Dit vertaalt zich rechtstreeks in lagere huren voor de toekomstige bewoners.

Indien via de Schenking Obligatie €100.000,- wordt geleend, bespaart de vereniging €115.489,- ten opzichte van een bancaire lening tegen 5% rente. Bij €100.000,- via de Supporter Obligatie bespaart de vereniging €50.000,-, bij de Voordeel Obligatie €30.000,- en bij de Rendement Obligatie €10.000,-. De daadwerkelijke besparing is afhankelijk van de uiteindelijke verdeling over de vier obligatietypen.

Investeringsbegroting

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de verwachte investeringskosten voor het wooncomplex in de Jacob Geelbuurt. De totale kapitaalbehoefte bedraagt circa €20,2 miljoen.

Onderdeel	Kosten	BTW	Totaal
Grondkosten			
Grondwaarde (2.450 m²)	€ –	€ 344.399	€ 344.399
Erfpacht tijdens de bouw (2,4%)	€ 39.196	€ –	€ 39.196
Bodemvoorzieningen			
Bouw- en woonrijp maken (2.450 m²)	€ 67.456	€ 14.166	€ 81.622
Autoparkeerplaatsen (5 deelauto's)	€ 2.050	€ 431	€ 2.481
Fietsen en scooters (112 plaatsen)	€ 2.500	€ 525	€ 3.025
Bouwkosten (5.107 m² bvo)			
Constructie onderbouw	€ 948.942	€ 199.278	€ 1.148.220
Constructie bovenbouw	€ 2.799.313	€ 587.856	€ 3.387.169
Afbouw daken en plafonds	€ 320.242	€ 67.251	€ 387.493
Afbouw gevels	€ 1.900.244	€ 399.051	€ 2.299.295
Inbouw	€ 410.927	€ 86.295	€ 497.222
Afwerking	€ 446.164	€ 93.694	€ 539.858
Overige bouwkundige voorzieningen	€ 66.927	€ 14.055	€ 80.982
W-installaties	€ 1.107.099	€ 232.491	€ 1.339.590
E-installaties	€ 573.707	€ 120.478	€ 694.185
Transportinstallaties (lift)	€ 141.501	€ 29.715	€ 171.216

Vaste inrichting	€ 291.820	€ 61.282	€ 353.102
Meerkosten kleine eenheden	€ 222.735	€ 46.774	€ 269.510
Bouwplaats- en uitvoeringskosten			
Bouwplaatskosten (10,3%)	€ 953.417	€ 200.218	€ 1.153.634
Algemene uitvoeringskosten (7,0%)	€ 717.853	€ 150.749	€ 868.602
Winst en risico (3,0%)	€ 329.187	€ 69.129	€ 398.316
CAR-verzekering (0,4%)	€ 45.208	€ 9.494	€ 54.702
Afbouwgarantie / bankgarantie (0,1%)	€ 11.347	€ 2.383	€ 13.730
Bijkomende kosten			
Honoraria (8,0%)	€ 908.691	€ 190.825	€ 1.099.516
Aansluitkosten water en elektra (72 won.)	€ 360.000	€ 75.600	€ 435.600
Aansluitkosten stadsverwarming (72 won.)	€ 540.000	€ 113.400	€ 653.400
Heffingen en leges	€ 296.886	€ –	€ 296.886
Onvoorzien			
Indexatie bouwkosten (6,9%)	€ 785.518	€ 164.959	€ 950.477
Indexatie bijkomende kosten (4,0%)	€ 85.065	€ 17.864	€ 102.929
Onvoorzien bouwkosten (10,0%)	€ 1.214.416	€ 255.027	€ 1.469.443
Onvoorzien bijkomende kosten (10,0%)	€ 219.064	€ 46.003	€ 265.068
Financieringskosten			
Rentekosten tijdens de bouw (3,1%)	€ 601.427	€ –	€ 601.427
Afsluitkosten hypotheek (1,0%)	€ 200.023	€ –	€ 200.023
Bouwsom (5.107 m² bvo)	**€ 11.358.640**	**€ 2.385.314**	**€ 13.743.954**
Totale kapitaalbehoefte	**€ 16.608.926**	**€ 3.593.392**	**€ 20.202.318**

Exploitatiebegroting (kasstroom 2027–2040)

Onderstaande tabel toont de verwachte kasstromen van het wooncomplex gedurende de eerste jaren van exploitatie. De bouw start in 2027, de verhuur wordt verwacht in Q2 2029. Indexatie van kosten en huren is 2% per jaar, tenzij anders aangegeven.

Post	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
Investering	−19,9M													
Grondkosten (BTW)	−344k													
Erfpachtcanon		−39k	−39k	−40k	−41k	−42k	−42k	−43k	−44k	−45k	−46k	−47k	−48k	−49k
Onderhoud		−62k	−62k	−62k	−62k	−76k	−76k	−76k	−76k	−76k	−103k	−103k	−103k	−103k
Belastingen & heffingen		−34k	−35k	−36k	−37k	−37k	−38k	−39k	−40k	−40k	−41k	−42k	−43k	−43k
Verzekering		−15k	−15k	−16k	−16k	−16k	−17k	−17k	−17k	−18k	−18k	−18k	−19k	−19k
Administratie & beheer		−16k	−16k	−17k	−17k	−17k	−18k	−18k	−18k	−19k	−19k	−19k	−20k	−20k
Mutatie- & verhuurkosten		−10k	−10k	−11k	−11k	−11k	−11k	−12k	−12k	−12k	−12k	−13k	−13k	−13k
Servicekosten (netto)		−0,4k	−0,4k	−0,5k	−0,5k	−0,5k	−0,5k	−0,5k	−0,5k	−0,5k	−0,5k	−0,5k	−0,5k	−0,6k
Huuropbrengsten			781k	1.063k	1.084k	1.106k	1.128k	1.150k	1.173k	1.197k	1.221k	1.245k	1.270k	1.295k
Operationele kasstroom	**−20,2M**	**−176k**	**604k**	**882k**	**901k**	**906k**	**926k**	**946k**	**966k**	**987k**	**981k**	**1.003k**	**1.025k**	**1.047k**
Cumulatief	**−20,2M**	**−20,4M**	**−19,8M**	**−18,9M**	**−18,0M**	**−17,1M**	**−16,2M**	**−15,2M**	**−14,2M**	**−13,3M**	**−12,3M**	**−11,3M**	**−10,2M**	**−9,2M**

> Het break-even punt op de cumulatieve operationele kasstroom wordt bereikt in jaar 22 (verwachting circa 2049). De netto contante waarde (NCW) wordt positief in jaar 37 (verwachting circa 2064) bij een disconteringsvoet van 4,01%.

Deelnemers

De inschrijving op deze obligatielening is openbaar.

Inschrijving op de obligatielening

Inschrijving op de obligatielening vindt plaats aan de hand van het online deelnameformulier op dewalvis.co/obligaties. De inschrijver wordt gevraagd zorg te dragen dat het deelnameformulier volledig ingevuld voor de sluitingsdatum van de inschrijving in het bezit is van het bestuur van de vereniging.

Tevens dient de inschrijver zorg te dragen voor de volstorting van het ingeschreven bedrag op een nader te communiceren datum. 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 zal iedere inschrijving volledig worden toegewezen, mits het bestuur besluit dat de obligatielening doorgang vindt.

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 geschieden. De inschrijvers op de obligatielening krijgen schriftelijk 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.

Looptijd

De looptijd van de obligatieleningen is afhankelijk van het obligatietype: 5 jaar voor de Schenking Obligatie en 10 jaar voor de Supporter, Voordeel en Rendement Obligatie. Voor de Supporter, Voordeel en Rendement Obligatie gaat de looptijd in op de ingangsdatum, die wordt gekoppeld aan de start van de verhuur van het wooncomplex (verwachting Q2 2029). Voor de Schenking Obligatie vangt de looptijd aan daags na de uiterste volstortdatum.

Aflossing

De vordering die een deelnemer heeft uit hoofde van een obligatie is niet tussentijds opeisbaar.

Schenking Obligatie (annuïtaire aflossing)

Aflossing op de Schenking Obligatie vindt jaarlijks achteraf plaats conform annuïtaire aflossing. De annuïteit wordt volledig verrekend met de periodieke gift als bedoeld in het reglement.

Supporter & Voordeel Obligatie (aflossing op einddatum)

Aflossing op de Supporter en Voordeel Obligatie vindt plaats op de einddatum, zijnde 10 jaar na de ingangsdatum. Gedurende de looptijd wordt uitsluitend rente betaald (die geheel of gedeeltelijk wordt verrekend met de periodieke gift).

Rendement Obligatie (aflossing op einddatum)

Aflossing op de Rendement Obligatie vindt plaats op de einddatum, zijnde 10 jaar na de ingangsdatum. Gedurende de looptijd wordt uitsluitend rente betaald; deze wordt volledig aan de deelnemer uitgekeerd. De vereniging heeft het recht om boetevrij vervroegd af te lossen. Een vervroegde aflossing wordt bekendgemaakt via een e-mailbericht aan het in het register (mijn.obligatieplan.nl) bekende e-mailadres.

Verzoek tot vervroegde aflossing

Een obligatiehouder, dan wel diens rechtsopvolger(s), kan bij het bestuur met reden omkleed een verzoek indienen tot vroegtijdige aflossing. Het bestuur beslist hierover bij gewone meerderheid van stemmen in een bestuursvergadering, waarbij een meerderheid van het bestuur aanwezig is. Indien het bestuur tot vervroegde aflossing overgaat, vervalt het recht op uitbetaling van de lopende rente.

Wijze van betalen

Volstorting vindt plaats middels storting van het stortingsbedrag op rekeningnummer NL49 RABO 0388 7183 31 ten gunste van Woonvereniging De Walvis.

Levering van de obligaties

De levering van de obligaties geschiedt door middel van inschrijving en de daarop volgende toewijzing door de vereniging. De obligaties worden bijgehouden in het obligatieregister. Daarnaast krijgen inschrijvers een digitaal bericht en toegang tot een online omgeving (mijn.obligatieplan.nl) waarin alle actuele informatie van de obligatielening inzichtelijk is, inclusief de toegewezen obligaties met 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 bijbehorende bankrekening zullen jaarlijks door de kascontrolecommissie van de vereniging worden gecontroleerd.

Het obligatieregister kan door een obligatiehouder, diens vertegenwoordigers of rechtsopvolgers 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 aan anderen worden verstrekt.

Aard en overdracht van de obligaties

De obligaties zijn vorderingen op naam ten laste van Woonvereniging De Walvis. 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 krijgen hiervan schriftelijke bevestiging.

Bij overlijden

Schenking Obligatie: In geval van overlijden van de deelnemer komen de restantvordering en alle overige rechten uit de overeenkomst te vervallen.

Supporter & Voordeel Obligatie: In geval van overlijden van de deelnemer wordt de obligatie rentevrij. De erven behouden het recht op aflossing van de restantschuld conform de overeenkomst.

Rendement Obligatie: In geval van overlijden van de deelnemer behouden de erven alle rechten conform de overeenkomst. Het staat de vereniging in deze situatie vrij om boetevrij vervroegd af te lossen.

Renteberekening en betaalbaarstelling interest

De rente van 4% per jaar wordt berekend vanaf de ingangsdatum over de openstaande hoofdsom. De rente wordt jaarlijks achteraf voldaan. Afgeloste en niet volgestorte obligaties zijn niet rentedragend.

Geen verrekening en opschorting

Een obligatiehouder is niet bevoegd eventuele al dan niet opeisbare vorderingen op de vereniging die verband houden met de door hem gehouden obligaties te verrekenen met eventuele schulden aan de vereniging, uit welken hoofde dan ook. Een obligatiehouder is evenmin bevoegd tot opschorting van zijn verplichtingen onder deze voorwaarden, mocht de vereniging op enigerlei wijze in verzuim zijn jegens hem.

Additionele leningen

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

De risico’s

> **Let op:** Aan elke belegging zijn risico’s verbonden. Lees deze sectie zorgvuldig door voordat u besluit in te schrijven.

De risico’s die de deelnemers aan de obligatielening kunnen lopen, houden verband met een aantal bekende factoren. De rentebetalingen en aflossingen worden voldaan uit de inkomsten van de vereniging. Er bestaat een risico dat de obligaties en de rente daarop niet tijdig, niet geheel of geheel niet worden voldaan, temeer bij tegenvallende resultaten of calamiteiten ten aanzien van de vereniging als zodanig.

Overige risico’s zijn onder meer de courantheid van de obligaties en de afwezigheid van zekerheden, zoals onderpand. Maar ook onzekerheid over het aangaan van externe financieringen, zoals een lening bij de bank of het uitgeven van obligaties.

De obligatie is niet achtergesteld, maar het is wel mogelijk dat (toekomstige) leningen die door externe financiers worden verstrekt preferent zijn. In het onverhoopte geval van faillissement heeft de terugbetaling van een eventuele bancaire lening voorrang op de terugbetaling aan de houders van de obligatielening.

Bouwrisico’s

De bouw van het wooncomplex kent risico’s die van invloed kunnen zijn op het vermogen van de vereniging om aan haar verplichtingen te voldoen. Indien de aannemer gedurende de bouw failliet gaat of anderszins niet in staat is de bouw af te ronden, kan dit leiden tot aanzienlijke vertragingen en meerkosten. De vereniging heeft hiertegen maatregelen getroffen, waaronder een CAR-verzekering (Construction All Risks) en een afbouwgarantie (bankgarantie). Desondanks kan niet worden uitgesloten dat dergelijke omstandigheden leiden tot een vertraging van de oplevering en daarmee van de ingangsdatum van de obligatie, of in een uiterst geval tot een situatie waarin de terugbetaling van de obligatie onder druk komt te staan.

Daarnaast kunnen bouwkosten hoger uitvallen dan begroot, bijvoorbeeld door indexatie van materiaal- en loonkosten, onvoorziene bodemproblematiek of gewijzigde regelgeving. In de investeringsbegroting is rekening gehouden met een post onvoorzien van 10% op zowel bouwkosten als bijkomende kosten, alsmede indexatie van circa 6,9% op de bouwsom.

Verhuurrisico’s

De rente en aflossingen op de obligatielening worden primair voldaan uit de huurinkomsten van het wooncomplex. Er bestaat een risico dat de verhuurinkomsten lager uitvallen dan begroot, bijvoorbeeld door leegstand, huurachterstanden of huurprijsregulering. De woningen zijn bestemd voor zorgmedewerkers van het OLVG, waardoor de doelgroep specifiek en relatief stabiel is. Niettemin is er sprake van afhankelijkheid van de personeelsbezetting en het wervend vermogen van het OLVG.

Huurprijzen in het sociale en middenhuur segment zijn onderworpen aan wettelijke regulering. Wijzigingen in het huurprijsbeleid of het woningwaarderingsstelsel (WWS) kunnen invloed hebben op de

maximaal toegestane huurprijzen en daarmee op de kasstromen van de vereniging. In de exploitatiebegroting is rekening gehouden met een jaarlijkse huurstijging van 2%.

Indien er naast de lening ook sprake is van een periodieke gift, is de deelnemer afhankelijk van fiscale aftrek om het gecommuniceerde rendement te behalen. De vereniging is niet aansprakelijk voor wijzigingen in individuele fiscaliteit of het fiscaal regime.

Bij de calculatie van gecommuniceerde rendementen, na aftrek van de periodieke gift en inclusief het daaruit volgende fiscaal voordeel, is rekening gehouden met het box 1 belastingaftrektarief van 37,56% (2026). Er zijn situaties waarbij een lager aftrektarief van toepassing is, bijvoorbeeld bij een box 1 inkomen onder de €38.883,- (2026), waarvoor een tarief van 35,7% geldt. Meer informatie en actuele tarieven zijn te vinden op Belastingdienst.nl.

De kosten

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

Fiscale aspecten

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 geldt voor particulieren als belegd vermogen in box 3. Afhankelijk van de financiële situatie is een deelnemer vermogensrendementsheffing verschuldigd. Omdat dit per persoon en ook per jaar kan verschillen is in het aangegeven rendement hiermee geen rekening gehouden. Jaarlijks zal de vereniging een overzicht van het aantal obligaties en de verschenen rente verstrekken.

Een overeengekomen periodieke gift kan in de belastingaangifte van het jaar van verrekening met de rente en aflossing als aftrekpost worden opgegeven. De deelnemer ontvangt hiervan jaarlijks een overzicht (jaaropgave), maar dient zelf zorg te dragen voor het opvoeren van deze aftrekpost.

De overzichten van het voorgaande jaar zijn voor deelnemers uiterlijk 1 maart van elk jaar beschikbaar via de mijn.obligatieplan.nl-omgeving.

Bij de calculatie van gecommuniceerde rendementen, na aftrek van de periodieke gift en inclusief het daaruit volgende fiscaal voordeel, is rekening gehouden met het box 1 belastingaftrektarief van 37,56% (2026). Er zijn situaties waarbij een lager aftrektarief van toepassing is, bijvoorbeeld bij een box 1 inkomen onder de €38.883,- (2026), waarvoor een tarief van 35,7% geldt. Meer informatie en actuele tarieven zijn te vinden op Belastingdienst.nl.

Het toezicht

De toepasselijke regelgeving bij uitgiften 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.

De vereniging doet een beroep op de vrijstelling van de prospectusplicht van artikel 53 Vrijstellingsregeling Wft, omdat de totale tegenwaarde van de aangeboden effecten minder dan € 5 miljoen bedraagt in de EER in een periode van twaalf maanden. Het maximum van deze aanbieding is € 1.000.000. De aanbieding is bij de AFM gemeld. Beleggers ontvangen tevens het verplichte informatiedocument (Bijlage A Vrijstellingsregeling Wft). De AFM toetst dit memorandum en het informatiedocument niet inhoudelijk vooraf.

Kennisgevingen

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

Toepasselijk recht

De obligatielening met het Informatiememorandum en de verdere obligatievoorwaarden worden beheerst door Nederlands recht. Geschillen met betrekking daartoe zullen uitsluitend worden beslecht door de bevoegde rechter te Amsterdam.

Gerechtelijke procedures

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

Schenkingen, erfstellingen en subsidies

Ter financiering van activiteiten van de vereniging zal het bestuur 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. Het bestuur 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 schenkingen 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 worden aanvaard. Het bestuur zal immer alert blijven om aanspraak te maken op relevante subsidieregelingen.

Annuleringsclausule obligatielening

Indien de financiering niet nodig wordt geacht, behoudt het bestuur het recht om alle obligatieleningen rentevrij terug te betalen aan de obligatiehouders binnen 6 maanden na de ingangsdatum.

Over de uitgevende instelling

Naam	Woonvereniging De Walvis
Adres	p/a OLVG Oost B3.01, Oosterpark 9
Postcode	1091 AC
Plaats	Amsterdam
Contactpersoon	Het bestuur
E-mail	info@dewalvis.co
Website	dewalvis.co
KvK-nummer	89461150
IBAN	NL49 RABO 0388 7183 31