Belangrijkste informatie over de belegging

Obligaties

van Stichting Vrienden van De Bundel

Dit document is opgesteld op 22 juni 2026

Dit document helpt u de risico's, de kosten en het rendement van de belegging beter te begrijpen.

Let op! Dit document en deze aanbieding zijn niet door de AFM getoetst.

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

Wat wordt er aangeboden en door wie?

De Obligaties worden aangeboden door Stichting Vrienden van De Bundel. De aanbieder is tevens de uitgevende instelling van de obligaties. De uitgevende instelling van de obligaties is een stichting zonder winstoogmerk.

De uitgevende instelling heeft het volgende doel:

> **Stichting Vrienden van de Bundel** *(KvK-nummer: 42075573, vanaf nu: de stichting)* is opgericht om obligatiegelden verkregen door crowdfunding, persoonlijke leningen, subsidies en bijdragen aan het solidariteitsfonds te ontvangen en tijdelijk te beheren voor de Vereniging de Bundel. Deze stichting is onafhankelijk van de Vereniging De Bundel en beheert de ingelegde gelden tot de start van de bouw op haar eigen rekening. De stichting tracht haar doel onder meer te verwezenlijken door het op verzoek van de penningmeester van Wooncoöperatie de Bundel uitlenen van gelden die verkregen zijn aan wooncoöperatie de Bundel, wanneer er aan de volgende voorwaarden is voldaan:
>
> 1. Wooncoöperatie De Bundel heeft de door de gemeente Amsterdam uitgebrachte erfpachtaanbieding voor kavel Plandeel 2 van Blok 6 aan het August Allebéplein in Amsterdam Nieuw-West aanvaard.
> 2. Zowel de Rabobank als Gemeente Amsterdam en de SVn hebben een intentieverklaring afgegeven om de Bundel te financieren waaruit hun bereidheid tot het (mede) financieren van Wooncoöperatie De Bundel blijkt**;** of de financiering van de Bundel is door andere partijen gedekt naar het oordeel van het bestuur van de stichting;
> 3. De Raad van Toezicht heeft goedkeuring verleend aan de leenovereenkomst en de betaling van de gelden aan Wooncoöperatie de Bundel.

De Vereniging De Bundel *(KvK-nummer: 83802304, vanaf nu: de vereniging)* heeft het volgende doel:

- Het in erfpacht verwerven van een perceel grond in Amsterdam, het daarop ontwikkelen en realiseren van een wooncomplex, omvattende 132 woningen;
- Het beheren en exploiteren van het wooncomplex, onder meer door:

- Middeldure huurwoningen te verhuren aan leden van de vereniging;
- Aan organisaties uit maatschappelijk middenveld en/of kleine bedrijven verhuren van ruimtes op de begane grond.

De website van de vereniging de Bundel die de obligatie campagne van Stichting Vrienden van de Bundel ondersteunt en promoot is www.debundel.co.

De website van de aanbieding is: steun.debundel.co.

Zie ook het obligatiereglement en de FAQ op de website van de aanbieding.

Wat zijn de belangrijkste risico's voor u als belegger?

Over het algemeen geldt: hoe hoger het aangeboden of verwachte rendement, hoe hoger het risico. Er wordt een vast rentepercentage op de obligaties aangeboden.

De aflossing en de rente aan de obligatiehouder worden betaald door de stichting uit de rente en aflossing die de vereniging aan de stichting betaalt. De vereniging betaalt rente en aflossing aan de stichting uit de huurinkomsten van het gerealiseerde project. Hiervoor is een exploitatiebegroting opgesteld, waarin de jaarlijkse lasten tegenover de jaarlijkse inkomsten worden afgezet.

De kans bestaat dat er niet voldoende middelen zijn om de rente uit te betalen of om de Obligatielening terug te betalen. Hierdoor heeft u mogelijk minder rendement, of verliest u mogelijk uw inleg of een deel daarvan.

De belangrijkste redenen waardoor Stichting Vrienden van De Bundel mogelijk niet in staat is het aangeboden of verwachte rendement of zelfs uw inleg uit te keren, zijn:

- De bouwkosten van het gebouw en bijkomende kosten zijn hoger dan begroot.
- De financieringskosten stijgen en zijn hoger dan begroot.
- De huuropbrengsten zijn door huurderving te laag om de kosten van de exploitatie en de financiering te dekken.
- De kosten voor beheer en onderhoud zijn hoger dan in de exploitatiebegroting voorzien.

De obligaties zijn niet verhandelbaar op een beurs of platform en daardoor beperkt verhandelbaar. Dat betekent dat er mogelijk geen koper is voor uw obligatie als u tussentijds van uw belegging af wilt. U loopt dan het risico dat u niet op het door u gewenste moment uw geld terug kunt krijgen en uw belegging langer moet aanhouden, of dat u uw obligatie voor een lagere prijs moet verkopen aan een derde.

De obligaties zijn verhandelbaar en dienen in de eerste plaats aangeboden te worden aan Stichting Vrienden van De Bundel. Mocht er binnen een week geen bod gedaan worden dan staat het u vrij om de obligaties door te verkopen. Desondanks kan het zijn dat er op bepaald moment geen koper is voor uw obligatie als u tussentijds van uw belegging af wilt. U loopt daarmee het risico dat u niet op het door u gewenste moment uw geld terug kan krijgen en uw belegging langer aan moet houden of uw obligatie voor een lagere prijs moet verkopen. Er bestaan ook andere belangrijke risico's. Meer informatie over bovenstaande en andere risico's vindt u in dit document onder het kopje "Nadere informatie over de risico's" op pagina 4.

Wat is de doelgroep van deze belegging?

De Obligaties worden aangeboden aan zowel natuurlijke personen als rechtspersonen (bedrijven). Bij deelname van rechtspersoon is het bedrijf Obligatiehouder, niet de contactpersoon.

Wat voor belegging is dit?

U belegt in een obligatie. De nominale waarde van de obligatie is € 200,— (zegge: tweehonderd euro) en is ondeelbaar. De waarde van de obligatie is door de Obligatiehouder niet opeisbaar. De intrinsieke waarde van de obligatie is €200,—. De prijs van de obligatie is €200,—.

Deelname is mogelijk vanaf €200,—.
De datum van uitgifte van de obligaties is 1 juli 2026 (ronde 3) of 1 januari 2027 (ronde 4)
De looptijd van de obligaties is 5 jaar of 10 jaar.
De rente op de obligaties met een looptijd van 5 jaar is 2,50%.
De rente op de obligaties met een looptijd van 10 jaar is 3,00%.

De Obligatiehouder kan er ook voor kiezen om de jaarlijkse rente aan de stichting te schenken. De obligaties kennen geen bonusrente.

De Obligatiehouder kan er ook voor kiezen om een rentevrije Obligatie te kopen. De Obligatiehouder kiest er dan voor om af te zien van het recht op uitkering van rente. De Obligatiehouder bevestigt dit door de rentevrije optie te kiezen bij de aankoop of later door middel van een schriftelijke mededeling aan Stichting Vrienden van De Bundel.

Meer informatie over het rendement vindt u in dit document onder het kopje “Nadere informatie over het rendement” op pagina 4.

Wat zijn de kosten voor u als belegger?

Over uw inleg betaalt u geen emissiekosten.
Bij verkoop van uw obligatie betaalt u geen kosten.

Waar wordt uw inleg voor gebruikt?

Uw inleg wordt volledig geïnvesteerd in de bouw van het wooncomplex van Vereniging De Bundel. De stichting geeft de obligatielening als onderhandse lening door aan de vereniging.

Uw inleg behoort tot het vermogen van de stichting. Meer informatie over het gebruik van de inleg kunt u vinden onder het kopje “Nadere informatie over de besteding van de opbrengst” op pagina 4.

Nadere informatie over de belegging

In dit onderdeel van het document vindt u nadere informatie over de aanbieding en de aanbieder. Hiermee krijgt u meer inzicht in de specifieke risico’s, de kosten, en het rendement van de aanbieding.

Let op! Dit document en deze aanbieding zijn niet door de AFM getoetst.

Nadere informatie over de aanbieder
De aanbieder is tevens de uitgevende instelling van de obligaties. De uitgevende instelling is een Stichting, opgericht op 29 mei 2026 en gevestigd in de Gemeente Amsterdam onder het KvK-nummer 42075573. De Stichting heeft geen winstoogmerk.

Zowel het (post)adres als het vestigingsadres van de uitgevende instelling is Derde Oosterparkstraat 178 C, 1092EG Amsterdam.

De website van de Vereniging de Bundel die de obligatiecampagne van de uitgevende instelling steunt en promoot is www.debundel.co.
De website van de obligatie campagne is steun.debundel.co.

Contactpersonen: Lieve de Coninck, Ismani Nieuweboer en Reinierus Schretlen.
Contact over de stichting kan via het e-mailadres van de Stichting Vrienden van de Bundel: stichtingvrienden@debundel.co

De uitgevende instelling wordt bestuurd door Lieve de Coninck (voorzitter); Ismani Nieuweboer (secretaris) en Reinierus Leonardus Antonius Schretlen (penningmeester).

De uitgevende instelling heeft de volgende handelsnamen: Stichting Vrienden van De Bundel.
De uitgevende instelling heeft geen (financiële) relaties met gelieerde entiteiten en/of personen, behalve de Vereniging de Bundel.

Nadere informatie over de risico's

Stijging bouwkosten: het risico bestaat dat de bouwkosten hoger uitvallen dan begroot. De oplevering van het gebouw is voorgenomen voor eind 2028. We gaan in onze begroting uit van 5,0% prijsstijging tot aan het vastleggen van de aanneemsom eind 2026. Voor de reguliere prijsstijgingen is een indexering van 2,3% opgenomen in de begroting. Daarnaast is 5,0% van de bouwkosten als onvoorziene kosten opgenomen in de investeringsbegroting.

Stijging rente: het risico bestaat dat de rente stijgt en hoger is begroot. De rentelasten kunnen daardoor hoger uitvallen dan de netto-huuropbrengsten. In dat geval is het project niet financierbaar en kan het project niet aanvangen. We gaan uit van de huidige rente zoals aangeboden door de beoogde financier (10-jaars interbancaire rente + 1,5% marge, op dit moment

5,3%) en we hebben 10% van de bouwkosten als onvoorziene kosten opgenomen in de investeringsbegroting.

Hoge huurderving: het risico bestaat dat er huurderving plaatsvindt door leegstand of wanbetaling door de huurders. Het risico op leegstand is relatief klein omdat er in de regio Amsterdam een hoge vraag naar woningen is. Ook het risico op wanbetaling is beheersbaar. Alle huurders van het wooncomplex zijn verplicht aangesloten bij Vereniging De Bundel waardoor betalingsproblemen vroegtijdig gesignaleerd kunnen worden. Mocht dit risico toch optreden, dan zal Vereniging De Bundel wanbetalende huurders na waarschuwingen, aanmaningen en ingebrekestelling uiteindelijk uitzetten. Mochten de inkomsten in een jaar te laag zijn dan kan het zijn dat de Obligatiehouder in een jaar geen rente ontvangt of aan het einde van de looptijd niet (volledig) terugbetaald kan worden, omdat de lening achtergesteld is aan de leningen van de beoogd senior financier.

Hogere kosten voor beheer: het risico bestaat dat de kosten voor beheer hoger zijn dan voorzien in onze exploitatiebegroting. We hebben op dit moment een schatting gemaakt van de kosten voor beheer; deze kosten zijn afhankelijk van nog door de gemeente vast te stellen WOZ-waarde van het gebouw (schatting bij taxatie in juni 2026 € 47.220.000) en de na oplevering te taxeren herbouwwaarde. De schatting van de jaarlijkse beheerkosten exclusief erfpachtcanon bedraagt € 321.675 bij taxatie in juni 2026.

Hogere kosten voor onderhoud: het risico bestaat dat de kosten voor onderhoud hoger zijn dan voorzien in onze exploitatiebegroting. De schatting van de onderhoudskosten is gemaakt op basis van kengetallen per vierkante meter. Er wordt nog een meerjarenonderhoudsplan opgesteld. Bij de materiaalkeuze voor het gebouw hebben we gelet op de toekomstige onderhoudskosten en duurzame keuzes gemaakt. We voeren het onderhoud gedeeltelijk zelf uit waardoor de kosten beheersbaar blijven.

Vervroegde aflossing: Er is sprake van een risico op vervroegde aflossing na oplevering van het wooncomplex. De stichting kan zoals beschreven in het obligatiereglement de obligaties altijd voor einde van hun nominale looptijd aflossen.

In geval van faillissement hebben de volgende uitkeringen voorrang op de uitbetaling van de inleg van en het rendement op de Obligaties:

- Aflossing en rente op hypothecaire leningen
- Lening uit het Stimuleringsfonds van de Gemeente Amsterdam
- Leningen van impactfinanciers, zoals goededoelenfondsen
- Persoonlijke leningen van de leden aan de woonvereniging

- Andere persoonlijke leningen (concurrent)
- Obligatiehouders via Stichting Vrienden van de Bundel (concurrent)
- Rabo Impact Foundation (concurrent)
- Eigen Inleg

Dit betekent voor u dat in het geval van faillissement het risico bestaat dat uw inleg niet of niet volledig wordt terugbetaald.

Beperkt eigen vermogen: het eigen vermogen van de stichting als uitgevende instelling is beperkt ten opzichte van het uit obligaties bestaande vreemd vermogen. Dit betekent dat bij tegenvallende resultaten de uitgevende instelling vrijwel direct niet meer aan haar betalingsverplichtingen aan de obligatiehouders zal kunnen voldoen. Het risicoprofiel van de obligaties lijkt daardoor sterk op het risicoprofiel van aandelen.

Nadere informatie over de besteding van de opbrengst

De totale opbrengst van de aanbieding bedraagt € 200.000,- (tweehonderdduizend euro).

De opbrengst wordt volledig gebruikt voor de bouw van het wooncomplex De Bundel. Van de opbrengst wordt 0% gebruikt voor kosten van een andere aard.

De opbrengst uit de uitgifte van obligaties is onvoldoende voor financiering van de bouw van het pand van De Bundel. Het overige deel wordt gedekt vanuit eigen inleg van de leden, vanuit obligatieleningen die door de vereniging uitgegeven zijn, persoonlijke leningen van de leden en van derden, leningen van impactfinanciers, een stimuleringslening van de gemeente Amsterdam en een zakelijke lening met onderpand (zie onder bij financiële situatie). De stichting heeft naast de investering in het wooncomplex door middel van een lening aan de vereniging alleen kosten voor de instandhouding van de stichting. Voorbeelden daarvan zijn bankkosten, verzekeringen, financieel en juridisch advies, notariskosten, en de kosten van een boekhouder en een accountant. Deze kosten worden betaald uit gedoneerde rente en donaties.

Nadere informatie over het rendement

Het rendement wordt uitgekeerd in de vorm van rente.

De rente voor de obligatie met een looptijd van 5 jaar bedraagt 2,5% per jaar.
De rente voor de obligatie met een looptijd van 10 jaar bedraagt 3,0% per jaar.

De belegger ontvangt de rente in één keer bij het einde van de looptijd. Er wordt geen rente op rente vergoed.

De eerste uitbetalingsdatum van de obligaties met een looptijd van 5 jaar valt na de eerste verhuur van de woningen in het wooncomplex, namelijk op 1 juli 2031 (of op 1 januari 2032 bij aanschaf na 30 november 2026). Er zijn op dat moment waarschijnlijk nog niet genoeg inkomsten om het rendement van alle beleggers te kunnen vergoeden. Dit betekent dat (een deel van) het rendement vergoed zal worden uit leningen van derden.

Er zijn naast de beleggers geen andere personen die inkomsten (anders dan als bedoeld onder 'kosten') ontvangen uit de investering door de stichting.
.

Nadere informatie over de financiële situatie van de uitgevende instelling

De stichting is als aanbieder actief sinds 29 mei 2026. De volgende financiële informatie is de meest recent beschikbare informatie.

Balans

Activa	**2026**	**2026**
Vlottende activa		
Vorderingen op 'De Bundel' reeds gestorte giften	€2.500,00	
Passiva		
Stichting Vermogen		€2.414,85
Kortlopende schulden: kosten inschrijving KVK		- €85,50
	€2.500,00	€2.500,00

De datum van deze informatie komt uit de openingsbalans van de stichting.

Het eigen vermogen bedraagt medio 2026 € 0, met liquide middelen € [bedrag openingsbalans] en schulden € [bedrag openingsbalans].

Het vreemd vermogen bedraagt € [bedrag openingsbalans]

De verhouding eigen vermogen/vreemd vermogen is [verhouding]. Na de uitgifte van de obligaties is deze verhouding [verhouding].

Het werkkapitaal bedraagt € [bedrag].

Het bedrag aan uitstaande leningen is € [bedrag].

Zekerheden

De stichting leent geld uit aan de vereniging. De vereniging is voornemens zekerheden te verlenen aan de Rabobank voor een bedrag van € 25.000.000 plus kosten. Een tweede recht van hypotheek wordt gevestigd door Stichting Volkshuisvesting Nederland voor een bedrag van € 6.600.000 plus kosten. Een gedeeld derde recht van hypotheek zal voor € 500.000 plus kosten worden gevestigd door Iona Stichting en Katalys Maatschappelijke Participaties BV. Alle zekerheden zijn gevestigd op het te bouwen pand en het recht van erfpacht.

Resultatenrekening

Er is nog geen resultatenrekening voor de stichting bekend. Voor de vereniging zijn de resultaten als volgt:

- De inkomsten voor deze periode bedragen € [inkomsten 2025]
- De operationele kosten over deze periode bedragen € [kosten 2025]
- De overige kosten over deze periode bedragen € [overige kosten 2025]
- Het nettoverlies over deze periode bedraagt € [nettoverlies 2025]

Prognose eind 2026
De volgende informatie ziet op de situatie na uitgifte van de obligaties.

De opbrengst van de aanbieding is naar verwachting € 100.000. Dit bedrag wordt door de stichting aan de vereniging uitgeleend bij start bouw.

Het bedrag aan eigen inleg dat door de leden in de vereniging wordt ingebracht, is € 629.500 en bestaat uit:

- inleggeld lage middenhuur, € 30.000
- inleggeld middellage middenhuur € 108.500
- inleggeld middelhoge middenhuur € 157.500
- inleggeld hoge middenhuur € 333.500

Er wordt additionele financiering aangetrokken voor een bedrag van € 38.107.000. Deze financiering bestaat uit:

- € 457.000 subsidies en donaties
- € 400.000 crowdlending (waaronder de lening van de stichting)
- € 150.000 persoonlijke leningen
- € 5.500.000 aan impactleningen
- € 6.600.000 Stimuleringslening van de Gemeente Amsterdam
- € 25.000.000 zakelijke lening met onderpand

Het vreemd vermogen (exclusief crowdlending) bedraagt € 37.707.000

Na de uitgifte van de obligaties is de verhouding eigen vermogen/vreemd vermogen van de vereniging 4/96.

Na de uitgifte van de obligaties bedraagt het werkkapitaal van de stichting [bedrag]

Nadere informatie over de aanbieding en inschrijving

De aanbiedingsperiode begint op 1 juli 2026 en eindigt op 31 januari 2027, of zoveel langer als Stichting Vrienden van de Bundel nodig achten.

De startdatum van de obligaties is 1 juli 2026, of op 1 januari 2027 als de obligatie na 30 november 2026 wordt gekocht.

Beleggers kunnen via de webshop op steun.debundel.co obligaties kopen en zich inschrijven. Stichting Vrienden van de Bundel heeft een account bij Het Belang en gebruikt de diensten van Het Belang voor de uitgifte (verkoop) en het beheer van de obligaties.