

PARTICIPEER IN OVERHOOP!

Utrecht, 27 augustus 2018

Lieve mensen,

Zoals jullie waarschijnlijk weten zijn wij bezig met een heel spannend plan: wij willen het gebouw, waar we als woongemeenschap Overhoop in wonen, graag kopen van woningcorporatie Mitros. We hebben met elkaar nagedacht over hoe jullie, onze vrienden en familie, daaraan kunnen deelnemen. In deze brief willen we daar graag meer over zeggen.

In het kort: we willen jullie uitnodigen om te participeren, in de vorm van een lening of een gift voor de aankoop en de renovatie van Overhoop.

Een grote aankoop

Na 10 jaar huren van Mitros, krijgen we nu de kans om ons gebouw te kopen en daardoor te kunnen blijven. We kunnen zelfs uitbreiden en er meteen een heel mooi duurzaam gebouw van maken.

We zijn bezig met allerlei experts om er een zo duurzaam mogelijke renovatie van te maken. We willen een gasloos, groen huis, met zo veel mogelijk hergebruikte materialen. Daarmee wordt het een mooi proefproject dat ook inspirerend is voor anderen.

In ons plan worden we eigenaar van het pand door een zogenaamde wooncoöperatie op te richten. Dat is een oude vorm, die onlangs in de wet weer nieuw leven ingeblazen is. Vereniging Overhoop wordt dan eigenaar en de bewoners huren van Overhoop. We hebben afgesproken dat het vermogen dat in de loop van de tijd wordt opgebouwd, niet aan de leden mag worden uitgekeerd. Mocht het ooit vrijkomen, mag het alleen worden gebruikt voor de doelstelling.

De aankoop en de renovatie samen zullen ongeveer € 1,4 miljoen euro bedragen. Dat is nog wel afhankelijk van de onderhandelingen met Mitros, die niet eenvoudig zijn, zoals velen van jullie weten. Het gesprek loopt nu bijna op z'n eind en het is nu hoog tijd om, in geval van een akkoord, de financiering rond te hebben.

Overhoop in het kort

Overhoop bestaat op dit moment uit 4 woningen en 1 gezamenlijke ruimte, 4 kernbewoners, 5 gasten, 3 kinderen, 1 twijfelend appelboompje en een kast vol Iraans en Marokkaans eten.

We willen graag samenleven op een open, gastvrije manier, midden in de wijk Overvecht, een wijk met veel arme en ontheemde mensen. We willen op zoek naar wat het betekent om weer samen familie te zijn. Dat doen we vanuit ons geloof dat God aan het werk is aan een nieuwe wereld, waarin wij allemaal, uit alle culturen, weer één familie zullen worden.

Dat maken we praktisch op allerlei manieren: een weggeefwinkel aan het plein, een natuurwerkgroep in het bos, bijbelstudieavonden, films, vrouwenavonden, muziek en natuurlijk vaak samen eten. We voelen ons deel van de buurtkerk en ook de bredere kerk van Overvecht. En we werken samen met alle mensen die zich inzetten voor de wijk.

We bestaan nu tien jaar, maar als we ons gebouw kunnen kopen, kunnen we blijven bestaan en zelfs uitbreiden. We zullen versterking krijgen van een nieuw gezin.

Voor meer informatie, ons karakter, de deelnemers, ons plan van aanpak en de financiële onderbouwing: lees ons businessplan. Zie www.leveninovervecht.nl/overhoop.

Financiering

Ons plan wordt mogelijk door een unieke constructie: we hebben drie partijen gevonden die ons elk ongeveer een kwart willen lenen: de Protestantse Diaconie Utrecht, de gemeente Utrecht en een bank. Daarnaast komen we waarschijnlijk in aanmerking voor subsidies en een legaat.

Voor de rest, ongeveer de laatste 15 procent, kloppen we aan bij jullie, onze vrienden, familie en het bredere netwerk. We zijn op zoek naar mensen die mee willen doen, met een gift of een lening. In totaal hebben we waarschijnlijk zo'n € 250.000 nodig aan leningen (of giften) om de aankoop mogelijk te maken. Dat is veel. Maar dat komt neer op 250 mensen die duizend euro willen lenen (of geven) en dat is niet onmogelijk.

We kunnen al deze leningen afbetalen met onze maandelijkse huur. Met een notaris zijn we bezig met statuten en een Raad van Toezicht die waarborgen dat de vereniging financieel gezond blijft.

Meedoen

Wij zouden niet bestaan zonder jullie. Jullie zijn deel van onze familie. En dat zit 'm ook in de financiën. We vertellen onze zakelijke partners elke keer trots dat de huur van de gastenkamers nu al volledig door vrienden wordt betaald. Maar ook bij de doorstart van Overhoop zouden we het heel mooi vinden als jullie zouden participeren. We hebben daar een paar manieren voor bedacht:

1. Koop een certificaat

We verkopen certificaten van € 1000,-. Over tien jaar kopen we ze terug voor € 1200,-. Dit is dus een lening met een rente van 1,86 % op jaarbasis, meer dan wat een spaarrekening nu biedt. Je mag zoveel certificaten kopen als je wilt (minimaal een halve). Je kunt ook aangeven dat je geen rente hoeft.

We zien wel een paar voordelen van zo'n crowdfunding:

- De rente van een certificaat is lager dan de hypotheekrente. Dat maakt de kosten van Overhoop dus lager, en dat is vooral fijn in de eerste jaren waarin



die nog hoger zijn dan de huurinkomsten.

- Huur betalen wordt véél leuker als het geld naar vrienden gaat, in plaats van naar bankiers.
- Zo wordt Overhoop nog meer van iedereen.

Mocht je een veel groter bedrag willen lenen, laat dat dan weten, dan kunnen we bespreken wat er mogelijk is met recht op hypotheek.

De leningen van de externe financiers hebben een looptijd van tien jaar. Daarna zullen we herfinancieren. Dat is naar verwachting eenvoudig, omdat de waarde van vastgoed in Utrecht waarschijnlijk alleen maar stijgt. Of we dan ook weer certificaten willen verkopen, zullen we te zijner tijd besluiten.

2. Geef een eenmalig bedrag

We kunnen giften goed gebruiken om de aankoop en renovatie van het gebouw te kunnen dekken. We zijn bezig daarvoor een aparte stichting op te richten en daarvoor de ANBI-status aan te vragen.

3. Word vaste supporter van Overhoop

Zoals gezegd: de gastenkamers blijven bestaan. Die worden nu bijna volledig betaald door onze supporters, een vriendenkring van mensen die maandelijks een bijdrage betalen.

Ook in de toekomst kunnen we niet zonder supporters. Wil je heel concreet maandelijks meebetalen aan de gastenkamers, meld je dan aan als supporter.

4. Bouw mee

Wanneer de financiering en de vergunningen rond zijn, we hopen begin 2019, moeten we beginnen met een enorme verbouwing van een paar maanden. Heb je ervaring met bouw of gebiedsontwikkeling, en tijd om ons te helpen, dan kan dit ons veel kosten besparen.

We zijn op zoek naar allerlei expertise, zoals:

- toezicht en/of directievoering
- werkvoorbereiding
- projectmanagement
- vergunningen
- installatietechniek (warmte of elektra)
- duurzame bouw
- administratie
- schilderwerk

Als je connecties hebt met vriendelijke leveranciers van bouwmaterialen, van sanitair tot zonnepanelen, dan zijn we ook geïnteresseerd. Verder kunnen we alle handige harry's (of harriettes) gebruiken die willen helpen met slopen, isoleren, schilderen, zonnepanelen installeren, schoonmaken, enz.

De kleine lettertjes bij optie 1: certificaten vallen buiten de prospectusplicht en het toezicht van de Autoriteit Financiële Markten, volgens de Vrijstellingsregeling Wet op Financieel Toezicht (§5.1).

Het certificaat is achtergesteld ten opzichte van externe financiers, dat wil zeggen, wanneer Overhoop om de een of andere reden niet meer aan de betalingsverplichtingen kan voldoen, staan de externe financiers vooraan in de rij. Wij achten de kans zeer klein dat dit gebeurt. Lees ons businessplan om te zien waar de risico's liggen en hoe we die denken te voorkomen. Een voorbeeld: we willen zo renoveren dat appartementen altijd apart te verhuren zijn, in geval van financiële problemen.

Voordat we de certificaten daadwerkelijk uitgeven, zullen we er een officieel contract voor opstellen.

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



Wat nu?

Heb je interesse om deel te nemen, dan kun je dat laten weten met een intentieverklaring, zie bijlage. Je mag het ook mailen. We zullen de informatie vertrouwelijk behandelen.

In deze fase van de onderhandelingen met Mitros is het voor ons heel belangrijk om nu al te weten wie een gift wil geven of certificaten wil kopen. Als we daadwerkelijk kosten gaan maken, we hopen begin 2019, zullen we je benaderen met een officieel contract.

We zijn heel benieuwd naar jullie reacties en vragen. We zijn graag bereid om ze te beantwoorden!

Hartelijke groet,

De Overhoppers

Vragen kun je stellen aan:

Frank

frank@frankmulder.info

06-18409284, of

Willem

willemma@yahoo.com

0632220397

Het werk van Overhoop in Overvecht bestaat uit een gastvrije woongemeenschap. Er is een weggeefwinkel aan verbonden en er zijn nauwe banden met de Buurtkerk dichtbij. Een heel bijzondere presentie in een van de meest kleurrijke woonwijken van Utrecht. Groen en gastvrij! Het licht van Christus in een vaak donkere plek van onze stad.

– Wim Rietkerk, oprichter l'Abri Nederland, emeritus predikant NGK, voormalig gemeenteraadslid Utrecht

Ik ben medewijkbewoner in Overvecht. Dat de gemeenschap Overhoop oog heeft voor mensen om hen heen in nood, dat alleen al is alles waard. Dat Overhoop ook nog het Evangelie van Jezus als uitgangspunt heeft, is natuurlijk helemaal mooi. Eén ding is zeker: Overhoop verdient onze steun.

– Koos Smits, priester van de Rafaëlparochie in Utrecht Overvecht

Door de woongroep is er meer rust gekomen in dit deel van de wijk. De grote aantallen woningen hier huisvesten gezinnen met vaak veel problematiek en dat zal ook zo in de toekomst zo zijn. Woongroep Overhoop zie ik als een basis van waaruit deze buurt weer opnieuw opgebouwd kan worden. Zonder woongroep vrees ik dat dit deel van de wijk weer heel gauw de grootste probleebuurt van Overvecht wordt.

– Liesbeth Maats, gemeente Utrecht (Wijkbureau Overvecht)

Intentieverklaring

Ja, ik wil participeren in Overhoop

1. Lenen

Ik wil graag certificaten kopen van € 1000,- per stuk die Overhoop over 10 jaar terugkoopt.

Aantal:

Totaalbedrag:

Ik wil na tien jaar graag rente ontvangen van € 200 per certificaat (1,86% op jaarbasis)

Ik hoef geen rente

2. Geven

Ik wil graag een eenmalige gift geven voor de aankoop en renovatie ter waarde van:

3. Supporten

Ik wil graag supporter worden door maandelijks een gift te geven voor de gastenkamers ter waarde van:

4. Meebouwen

Ik wil graag tijd geven door mee te helpen met de renovatie, op de volgende manier:
.....

Zodra de koop definitief is, neemt Overhoop contact met me op voor verdere stappen.

Naam:

Handtekening:

Telefoonnummer:

Email: