

# GOED.

groen opwekken  
én delen

## PROJECTMEMORANDUM

Aanbieding en uitgifte van participaties voor het realiseren van de GOED project:

Tijdelijke Zonneweide Strandeiland Amsterdam

Ronde 1



Datum: Vastgesteld door de ALV op 18 november 2024

**Let op!**

**U belegt buiten AFM-toezicht.**

**Geen prospectusplicht voor deze activiteit.**



### Participaties zijn vrijgesteld van financieel toezicht

Dit Projectmemorandum bevat informatie over de mogelijkheid om te participeren in de aanbieding, uitgeschreven door coöperatie GOED U.A. De aanbieding tot participatie heeft als doel om vermogen bijeen te brengen voor de investeringen in de realisatie van de projecten van coöperatie GOED.

De participaties hebben het karakter van obligaties en kwalificeren als 'effect' zoals gedefinieerd in artikel 1:1 van de Wet op het financieel toezicht (Wft). Gelet op de omvang van de aanbieding zoals toegelicht in het Informatiedocument, is voor de uitgifte van de obligaties op grond van artikel 53 lid 2 van de Vrijstellingsregeling Wft geen door de AFM (Autoriteit Financiële Markten) goedgekeurd prospectus vereist en staat de uitgifte niet onder toezicht van de AFM. Dit Projectmemorandum is dan ook geen Prospectus in de zin van de Wet op het financieel toezicht.

Dit Projectmemorandum is met de grootste zorgvuldigheid samengesteld. Vergissingen en typfouten zijn niet uitgesloten. Voor de rechtspositie van de participanten is de participatieovereenkomst bepalend.

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



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



## SAMENVATTING

Dit Projectmemorandum bevat informatie over de mogelijkheid voor inwoners en bedrijven in de gemeente Amsterdam om door de aanschaf van GOED-participaties en GenZ-participaties, zijnde obligaties, financieel te participeren in een obligatielening, uitgegeven door coöperatie GOED U.A. Het doel van de uitgifte is om hiermee het benodigde vermogen bijeen te brengen voor de realisatie van GOED-project: Tijdelijke Zonneweide Strandeiland Amsterdam. De participaties zullen in twee rondes worden uitgegeven, en de startdatum van ronde 2 vindt plaats na de uitverkoop van ronde 1. Dit projectmemorandum bevat informatie over ronde 1 van de uitgifte van participaties, voor inwoners en bedrijven in gemeente Amsterdam. We hebben ervoor gekozen om inwoners en bedrijven in gemeente Amsterdam hiermee voordeel te geven, omdat de participaties in ronde 1 andere voorwaarden bevatten dan de participaties in ronde 2, waar ook participaties worden uitgegeven voor inwoners en bedrijven in heel Nederland. De voorwaarden worden in dit document beschreven.

### Participaties

Dit document staat niet op zichzelf, maar is een bijlage bij het 'Informatiememorandum'. Beide documenten dienen grondig bestudeerd te worden om een gedegen beslissing te kunnen nemen over jouw investering.

Coöperatie GOED heeft voor dit project in principe twee opties om de rente en de aflossing op de participaties uit te keren:

1. Volgens een annuïtair aflossingsschema: Dat betekent dat je de lening en rente in gelijke delen terugontvangt na afloop van een periode van 12 maanden.
2. Volgens een eindaflossing: Dat betekent dat de gehele aflossing en alle cumulatieve rente aan het einde van de looptijd worden uitgekeerd.

### Projecten klaar voor uitvoer

Het project Tijdelijke Zonneweide Strandeiland Amsterdam, heeft een totale investeringssom van € 1.956.930, - waarvan maximaal € 350.000, - zal worden uitgekeerd door het Klimaatfonds Amsterdam, waarvan € 200.000, - zal worden gefinancierd door het Duurzaamheidsfonds Amsterdam (met een looptijd van 14 jaar en een vaste rente van 2,6%) en waarvan in totaal € 350.000, - wordt voorgesloten voor afname van stroom en GVO's. Om de verdere benodigde financiering voor dit project rond te krijgen worden in ronde 1 twee verschillende participaties uitgegeven.



Het minimale bedrag voor de geplande uitgifte van participaties in ronde 1 is € 310.000, -. Er komen in ronde 1 derhalve 6.200 participaties met een nominale waarde van € 50, - beschikbaar. Voor de uitgifte van participaties geldt een maximum van 10% van de geplande uitgifte met een nominaal maximum van 400 stuks per persoon of instantie (€ 20.000, -). In ronde 1 worden er twee verschillende participaties beschikbaar gesteld. Er komen 3.100 GOED-participaties met een nominale waarde van € 50, - beschikbaar voor bewoners en instanties in gemeente Amsterdam, met een looptijd van 15 jaar en een rentepercentage van 5%. De rente en aflossing op deze participaties worden annuïtair uitgekeerd. De overige 3.100 participaties (GenZ-participaties) met een nominale waarde van € 50, - in ronde 1 worden ook beschikbaar gesteld bewoners en instanties van gemeente Amsterdam. Deze GenZ participaties hebben een looptijd van 15 jaar en een rentepercentage van 2,75%. De rente en aflossing op deze participaties worden volgens een eindaflossing aan het einde van de looptijd uitgekeerd. Meer informatie over de GenZ-participaties en het ontstaan ervan wordt beschreven in hoofdstuk 2 van het informatiememorandum. De verschillen in uitbetaling tussen de GOED-participaties en de GenZ-participaties worden in het huidige document beschreven.

De voorkeur voor de financiering van dit project is middels bovengenoemde participaties. Indien er onvoldoende participaties worden afgenomen, zal het overige deel worden gefinancierd door het Realisatiefonds Amsterdam.

Jouw beslissing om te investeren in de participaties moet zijn gebaseerd op een grondige bestudering van het gehele informatiememorandum.

## INHOUD

SAMENVATTING .....	3
Participaties .....	3
Projecten klaar voor uitvoer .....	3
INHOUD .....	5
1.    KERNGEGEVENS VAN DEZE UITGIFTE .....	6
2.    PROJECTGEGEVENS VAN TIJDELIJKE ZONNEWEIDE STRANDEILAND AMSTERDAM 7	
3.    PARTICIPATIES VOOR PROJECT TIJDELIJKE ZONNEWEIDE STRANDEILAND AMSTERDAM.....	10
3.1 Verwacht rendement .....	10
3.2 Additionele rente-uitkeringen .....	10
3.3 Start rentedragende periode .....	11
3.4 Looptijd .....	11
3.5 Twee type participaties .....	11
3.6 Aflossing.....	12
3.7 Overdraagbaar, beperkt verhandelbaar .....	13
3.8 Zekerheden .....	13
3.9 Participatiereglement .....	13
4.    PROJECTRISICO'S .....	15



## 1. KERNGEGEVENS VAN DEZE UITGIFTE

Uitgevende instelling	Coöperatie GOED U.A. (KVK 75824213)
Uit te geven participaties	GOED-participaties en GenZ-participaties.
Type participatie	Obligaties in een obligatielening. Schuldbewijs van coöperatie GOED U.A. aan de participant met recht op de opbrengsten van de investering van coöperatie GOED in het project Tijdelijke Zonneweide Strandeiland, Amsterdam, in de vorm van een vaste rente per jaar over het uitstaande bedrag en met een recht op terugbetaling.
Uitgifte aan	Inwoners en instanties in de gemeente Amsterdam. Met de aanschaf van participaties worden inwoners en bedrijven automatisch kosteloos lid van coöperatie GOED U.A.
Minimum participatie	Eén participatie à € 50, -.
Maximum participatie	400 participaties à € 20.000, -.
Transactiekosten	Vrijwillige bijdrage in de transactiekosten. De transactiekosten bedragen 1% van de waarde van een participatie.
Vaste rente	Annuïtair: 5% per jaar. Eindaflossing: 2,75% per jaar.
Looptijd	15 jaar.
Terugbetaling (aflossing)	GOED-participaties: Annuïtair (een vast bedrag voor aflossing en rente) in 15 gelijke delen, jaarlijks achteraf. GenZ-participaties: Geen aflossing en rentebetaling tijdens de looptijd, aflossing en rente uitkering aan het einde van de looptijd.
Omvang van deze uitgifte	3.100 GOED-participaties & 3.100 GenZ-participaties. Totale uitgifte € 310.000, -
Start inschrijving:	24 februari 2025
Einde inschrijving	14 april 2025
Voorwaarden voor inschrijving	Inschrijver tekent een participatie-overeenkomst met coöperatie GOED U.A. en wordt met de aanschaf van participaties automatisch lid van coöperatie GOED U.A. Het lidmaatschap van coöperatie GOED is gratis.
Doel van de uitgifte	Ophalen van benodigde financiering voor GOED-project Tijdelijke Zonneweide Strandeiland te Amsterdam.

## 2. PROJECTGEGEVENS VAN TIJDELIJKE ZONNEWEIDE STRANDEILAND AMSTERDAM

Deze uitgifte van participaties dient om project Tijdelijke Zonneweide Strandeiland te Amsterdam te financieren. Voor dit project is er een sluitende business case en zijn alle ontwikkelrisico's weggenomen. We lichten het project hierbij toe:

<b>Projectnaam</b>	Tijdelijke Zonneweide Strandeiland, Amsterdam
Dak-/landeigenaar	Gemeente Amsterdam
Website	<a href="http://www.cooperatiegoed.nl">www.cooperatiegoed.nl</a>
Zonnedak/weide	4264 zonnepanelen, Longi Solar 585 2.494.440 Wp geïnstalleerd vermogen
Locatie	Strandeiland, IJburg, Amsterdam
Productie	2.120.274 kWh per jaar (Vergelijkbaar met verbruik ca 735 huishoudens)
SCE tarief	Projectdeel GVA: 0,109 euro/MWh Projectdeel GVB: 0,070 euro/MWh Projectdeel KVA: 0,124 euro/MWh
SCE omvang	Projectdeel GVA: 6.300,000 MWh over een looptijd van 15 jaar Projectdeel GVB: 25.650,000 MWh over een looptijd van 15 jaar Projectdeel KVA: 1.350,000 MWh over een looptijd van 15 jaar
Verwachte realisatie	26 mei 2025
Totale investeringsom	€ 1.956.930 excl. BTW
Financiering	Maximaal €350.000,- door Klimaatfonds Amsterdam Maximaal €200.000,- door Sportpark Amsterdam Maximaal €150.000,- door Vastgoedinvesteerder A Maximaal €200.000,- door Duurzaamheidsfonds Amsterdam Minimaal €1.060.000,- door GOED-participaties

<b>Investeringsbegroting (CAPEX) (13 jaar)</b>	
PV modules	€ 505.869, -
Montagemateriaal	€ 240.710, -
Omvormers	€ 55.435, -
Installatiekosten	€ 277.944, -

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



Trafostation	€ 151.458, -
Groenvoorziening	€ 188.528, -
Overig materiaal en CCTV	€ 100.464, -
Grindwerkzaamheden	€ 6.667, -
Installatie projectmanagement	€ 69.000, -
Procedure en Leges Gemeente Amsterdam	€ 2.090, -
Aansluiting(en) netbeheerder	€ 40.765, -
Scope 12 keuring	€ 5.000, -
Ontwikkelkosten (uitvoering door Robin Doet)	€ 125.000, -
Participatie en Communicatiekosten (uitvoering Robin Doet)	€ 125.000, -
Afsluitkosten/financieringskosten	€ 20.000, -
Notaris/juridisch	€ 8.000, -
Onvoorzien	€ 35.000, -
<b>Totale investeringskosten (excl. btw)</b>	<b>€ 1.956.930, -</b>

Exploitatieoverzicht (13 jaar)	Inkomsten	Uitgaven
Verkoop Stroom	€ 1.996.931, -	
Verkoop GVO's	€ 128.558, -	
SCE Subsidie	€ 861.375, -	
<b>Exploitatiekosten</b>		
Verzekering productinstallatie		€ 110.204, -
Bedrijfsaansprakelijkheidsverzekering		€ 810,68
Beheer en onderhoud		€ 110.204, -
Groenonderhoud		€ 110.475, -
Monitoring- en datakosten		€ 289.996, -
Reservering Scope 12 elke 5 jaar		€ 13.809, -
Reservering vervanging omvormer jaar 12		€ 63.793, -
OZB		€ 108.096, -
Vastrecht netbeheer		€ 10.357, -
Opstalretributie per jaar		-
Accountant/administratie		€ 34.523, -
Netbeheer transportkosten		€ 20.714, -
<b>Rentekosten</b>		
Duurzaamheidsfonds gemeente Amsterdam		€ 40.728, -
Ronde 1 Obligaties Gemeente Amsterdam		€ 68.996, -



Ronde 1 Obligaties GenZ	€ 77.841, -	
Ronde 2 Obligaties Gemeente Amsterdam	€ 92.371, -	
Ronde 2 Obligaties buiten Amsterdam	€ 81.341, -	
Ronde 2 Obligaties GenZ	€ 103.243, -	
Overige kosten		
Ledenadministratie	€ 41.428, -	
Communicatiekosten	€ 41.428, -	
Bijdrage overheid coöperatie	€ 15.864, -	
<b>Totaal</b>	<b>€ 2.986.864, -</b>	<b>€ 1.436.221, -</b>
Operationeel resultaat (voor afschrijving, inclusief rentekosten)	€ 1.550.643, -	
Totaal aflossing		€ 1.260.000, -
Positieve kasstroom beschikbaar voor sociale projecten van coöperatie goed	€ 401.917, -	

## 3. PARTICIPATIES VOOR PROJECT TIJDELIJKE ZONNEWEIDE STRANDEILAND AMSTERDAM

Je verstrekt een lening aan de coöperatie. Je verkrijgt hiermee participaties in delen van 50 euro per stuk. Dit zijn feitelijk obligaties, ofwel schuldbewijzen van coöperatie GOED U.A. aan jou met een recht op terugbetaling inclusief een jaarlijkse rente over het nog openstaande bedrag.

### 3.1 Verwacht rendement

Coöperatie GOED biedt op de participaties voor project Tijdelijke Zonneweide Strandeiland Amsterdam, een vaste rente. Deze vaste rente kunnen we bieden op basis van de prognoses over de opbrengsten van deze locatie, de verwachte elektriciteitsprijzen, aangevuld met de toegekende SCE-subsidie en rekening houdend met de verwachte exploitatiekosten. De eerste 13 jaar zijn de inkomsten vrij zeker: zonprojecten hebben een toegekende subsidie voor coöperatieve energieprojecten (SCE). Volledige zekerheid is evenwel niet te geven. Als er langere tijd weinig zon schijnt en de zonnestroominstallaties dus minder stroom produceren, leveren de installaties minder geld op. Als het erg zonnig is, leveren de installaties juist meer geld op. We lichten dat verder toe in hoofdstuk 4 van het 'Informatiememorandum'. De aflossing van de participaties krijgt voorrang op de uitkering aan de maatschappelijke doelen die gekoppeld zijn aan de projecten. Daarnaast wordt een veiligheidsreserve opgebouwd vanuit alle projecten in de coöperatie, waardoor de vaste rente en de aflossing op de investering vrijwel zeker jaarlijks kan worden voldaan.

### 3.2 Additionele rente-uitkeringen

In jaren dat de zon meer schijnt of de inkomsten door verkoop stroom hoger uitpakken dan verwacht, zal coöperatie GOED in principe **geen** additionele rente-uitkering doen. De extra opbrengsten worden dan gereserveerd voor tegenvallende jaren of uitgekeerd aan de gekoppelde maatschappelijke doelen van de desbetreffende projecten.

### 3.3 Start rentedragende periode

De participaties zijn rentedragend vanaf de sluitingsdatum van de uitgifte. De sluitingsdatum kan door het bestuur eenmalig met 2 maanden verlengd worden. Dat betekent dat reeds aangeschafte participaties pas vanaf deze uitgestelde sluitingsdatum rentedragend zullen zijn. Hierover zal altijd worden gecommuniceerd.

### 3.4 Looptijd

Project Tijdelijke Zonneweide Strandeiland Amsterdam heeft een geplande looptijd van 13 jaar, maar er is kans op langere productie. De huidige participaties hebben een looptijd van 15 jaar. De SCE beschikking is standaard voor 15 jaar, echter de exploitatieperiode is nu gepland op 13 jaar. Indien de bouwactiviteiten voor het perceel later starten zou de exploitatie door kunnen lopen de de SCE-subsidie verder benut worden.

### 3.5 Twee type participaties

Deze uitgifte bevat twee type participaties. We geven GOED-participaties uit en GenZ-participaties. De GOED-participaties geven na een initiële inleg van € 50, - het recht om een jaarlijkse annuïtaire aflossing te ontvangen met een rentepercentage van 5% op jaarbasis. De GOED-participatie wordt in 15 gelijke delen afgelost.

De GenZ-participaties geven, na een eenmalige inleg van € 50, - het recht om eenmalig, na afloop van de looptijd een aflossing en rente uitkering te ontvangen waarbij de initiële inleg vermenigvuldigd is met de jaarlijkse rente van 2,75%.

	Ronde 1, GOED-participatie, 50 euro, annuïtair	Ronde 1, GenZ-participatie, 50 euro, eindaflossing
Rentepercentage (vast)	5%	2,75%
Totale inleg	€ 50, -	€ 50, -
Annuïtaire uitkering per jaar	€ 4,82	€ 0, -
Totale uitkeringen na 15 jaar (aflossing en rente)	€ 72,30	€ 75,11
Rendement over looptijd	144,6%	150,2%

## 3.6 Aflossing

De participaties in ronde 1 worden op twee manieren afgelost:

Volgens een annuïtair aflossingsschema voor de GOED-participaties die beschikbaar worden gesteld voor inwoners en instanties in gemeente Amsterdam: dat betekent dat je de lening en rente in gelijke delen terugontvangt na afloop van een periode van 12 maanden (zie tabel 1).

Volgens een eindaflossing voor de GenZ-participaties die beschikbaar worden gesteld voor inwoners en instanties in gemeente Amsterdam: dat betekent dat de gehele aflossing en alle cumulatieve rente aan het einde van de looptijd worden uitgekeerd (zie tabel 2).

Tabel 1: Annuïtair, gemeente Amsterdam

Jaar	Hoofdsom einde jaar	Annuïteit	Waarvan Aflossing	Waarvan Rente	Waarde GOED- participatie na aflossing
1	€ 50,00	€ 4,82	€ 2,32	€ 2,50	€ 47,68
2	€ 47,68	€ 4,82	€ 2,44	€ 2,38	€ 45,24
3	€ 45,24	€ 4,82	€ 2,56	€ 2,26	€ 42,69
4	€ 42,69	€ 4,82	€ 2,69	€ 2,13	€ 40,00
5	€ 40,00	€ 4,82	€ 2,82	€ 2,00	€ 37,18
6	€ 37,18	€ 4,82	€ 2,96	€ 1,86	€ 34,22
7	€ 34,22	€ 4,82	€ 3,11	€ 1,71	€ 31,11
8	€ 31,11	€ 4,82	€ 3,26	€ 1,56	€ 27,85
9	€ 27,85	€ 4,82	€ 3,43	€ 1,39	€ 24,42
10	€ 24,42	€ 4,82	€ 3,60	€ 1,22	€ 20,82
11	€ 20,82	€ 4,82	€ 3,78	€ 1,04	€ 17,04
12	€ 17,04	€ 4,82	€ 3,97	€ 0,85	€ 13,07
13	€ 13,07	€ 4,82	€ 4,17	€ 0,65	€ 8,91
14	€ 8,91	€ 4,82	€ 4,37	€ 0,45	€ 4,53
15	€ 4,53	€ 4,82	€ 4,59	€ 0,23	€ -0,06
<b>Totaal</b>		<b>€ 72,30</b>	<b>€ 50,06</b>	<b>€ 22,24</b>	

Tabel 2: Eindaflossing, GenZ-participaties

Jaar	Hoofdsom	Rente	Waarde GenZ-participatie na toevoeging rente
------	----------	-------	---



1	€ 50,00	€ 1,38	€ 51,38
2	€ 51,38	€ 1,41	€ 52,79
3	€ 52,79	€ 1,45	€ 54,24
4	€ 54,24	€ 1,49	€ 55,73
5	€ 55,73	€ 1,53	€ 57,26
6	€ 57,26	€ 1,57	€ 58,84
7	€ 58,84	€ 1,62	€ 60,46
8	€ 60,46	€ 1,66	€ 62,12
9	€ 62,12	€ 1,71	€ 63,83
10	€ 63,83	€ 1,76	€ 65,58
11	€ 65,58	€ 1,80	€ 67,39
12	€ 67,39	€ 1,85	€ 69,24
13	€ 69,24	€ 1,90	€ 71,14
14	€ 71,14	€ 1,96	€ 73,10
15	€ 73,10	€ 2,01	€ 75,11
<b>Totaal</b>		<b>€ 25,11</b>	<b>€ 75,11</b>

### 3.7 Overdraagbaar, beperkt verhandelbaar

Als je van jouw participaties af wil, kan een ander die van je overnemen. Daarmee wordt de nieuwe participant automatisch lid van coöperatie GOED U.A. Participaties zijn beperkt verhandelbaar. Zie Informatiememorandum voor de spelregels voor overdracht van de participaties.

### 3.8 Zekerheden

De participaties zijn een obligatielening van jou aan de coöperatie en kennen geen zekerheden anders dan de waarde van de projecten. In het geval van faillissement van de coöperatie is jouw lening achtergesteld bij preferente schuldeisers van de coöperatie, zoals het Duurzaamheidsfonds Amsterdam en het Realisatiefonds. Het Realisatiefonds en het Duurzaamheidsfonds Amsterdam hebben als zekerheid voor de financiering een pandrecht op de installatie ter waarde van de financieringssom.

### 3.9 Participatiereglement

Alle voorwaarden voor deelname zoals hier omschreven zijn vastgelegd in het Participatiereglement van coöperatie GOED U.A. Dat document is openbaar beschikbaar op de website van coöperatie GOED U.A. ([www.cooperatiegoed.nl](http://www.cooperatiegoed.nl)).

### Meedoen is niet zonder risico

De opbrengst van de participaties wordt geïnvesteerd in het beschreven project in hoofdstuk 1. Dit project heeft een looptijd van in ieder geval 13 jaar. Als u besluit mee te doen, betekent dit dat uw geld voor langere tijd “vast” zit in het project. U ontvangt jaarlijks een annuïtaire aflossing of alle achteraf, inclusief rente. Je dient er dus vanuit te gaan dat je jouw inleg pas na jaar 15 volledig teruggekregen hebt. Tussentijds uitstappen is overigens beperkt wel mogelijk: door jouw participatie over te dragen aan een andere deelnemer.

Al die tijd hebben we te maken met ondernemersrisico's. Het kan een jaar minder zonnig zijn waardoor de opbrengsten tegenvallen bijvoorbeeld. In hoofdstuk 5 van het 'Informatiememorandum gaan we in op alle risico's.



## 4. PROJECTRISICO'S

Investeren of beleggen kan niet zonder risico. Wij voelen ons verantwoordelijk om zorgvuldig om te gaan met middelen die onze leden investeren in onze projecten. In hoofdstuk 4 van het 'Informatiememorandum' zetten wij de belangrijkste algemeen geldende risico's, die in grote mate op dit project van toepassing zijn, voor je op een rij en leggen uit hoe we die zoveel mogelijk beperken. Wij vinden het van groot belang dat dit hoofdstuk wordt gelezen en begrepen wordt, en dat eventuele vragen gesteld worden vóór je participaties aanschaft.

"Investeer pas als je goed begrijpt wat wordt aangeboden, spreid je investeringen om risico's te beheersen en investeer nooit geld wat je niet kunt missen." Aldus het Nibud. Kijk op [nibud.nl](http://nibud.nl) voor meer informatie.

