



Help mee de Thiemeloods te redden

*Investeer in Thiemeloods certificaten
Een uitgifte van De Dikke Vriend van Thieme*

Versie 8 november 2024

*Op onze aanbieding wordt geen toezicht uitgeoefend.
Wel wordt deze aanbieding aangemeld bij de AFM en houden we rekening
met de wettelijke verplichtingen.*

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



Help mee de Thiemeloods te redden

De Thiemeloods is al ruim tien jaar een unieke plek in de Nijmeegse wijk Bottendaal. Het is een sfeervolle en toegankelijke plek om elkaar te ontmoeten of je feestje te vieren. Er is een intiem podium voor bijzondere optredens en een fijne wijnbar. Veel mensen weten de weg naar de Thiemeloods te vinden.

Aan dit mooie tijdperk dreigt nu een einde te komen. De eigenaar gaat de Thiemeloods verkopen. Daarmee dreigt deze bijzondere locatie te verdwijnen.

Een groep buurtbewoners komt in actie om geld op te halen om de Thiemeloods te kopen en te behouden. Iedereen die de Thiemeloods een warm hart toedraagt kan meedoen door Vriend van Thieme te worden. Je kunt bijdragen door te investeren in Thiemeloods certificaten.

Help mee en word ook de Dikke Vriend van Thieme!

In deze brochure lees je hoe je meedoet en wat de voorwaarden zijn.





*'We willen voorkomen dat de Thiemeloods, als
unieke en geliefde ontmoetingsplek, verdwijnt.
Als we niets doen, stopt het hier!'*

In het kort

- Als we niks doen verdwijnt de Thiemeloods in zijn huidige vorm. Dat willen we voorkomen door het pand samen met inwoners en lokale organisaties te kopen.
- De initiatiefnemers hebben een koopoptie op de Thiemeloods. Deze koopoptie eindigt het eerste kwartaal van 2025.
- De Thiemeloods brengen we organisatorisch onder in de Loods BV. De Dikke Vriend van Thieme wordt samen met andere Vrienden eigenaar van de Loods BV.
- Dikke Vrienden worden actief betrokken bij de verdere ontwikkeling van de Thiemeloods.
- Inschrijving voor Thiemeloods certificaten start op 8 november en eindigt op 30 december 2024.
- Dikke Vrienden krijgen na ca. 5 jaar een aanbod voor overname van hun certificaten incl. een vergoeding voor de eventuele ontwikkelde waarde.
- Je kunt meedoen vanaf 2.500 euro.

Je schrijft in en betaalt pas als we voldoende inschrijvingen hebben en het streefbedrag gehaald is.



Unieke plek in Nijmegen

Ruim tien jaar geleden ging (mede)eigenaar Jan van de Veerdonk op avontuur. Van zijn oude timmerloods in Bottendaal maakte hij een ontmoetingsplaats met een unieke sfeer. Een plek waar iedereen welkom is. Het concept dat Jan, samen met Toon Lenkens van de wijnbar, in het pand heeft neergezet is niet commercieel gedreven.

Dit maakt het bijvoorbeeld mogelijk dat startende bands tegen een zacht prijsje kunnen werken aan hun bekendheid. Tien jaar later staat de Thiemeloods als een huis. Het topfeest voor buurtgenoten, het lerse bandje dat wel eens lekker dicht bij haar fans wil staan, mooie muzikale en literaire ontmoetingen in het Land van Taal en Waal en die ene fles Nebbiolo uit de Piemonte. Het is er allemaal.

Het avontuur van Jan is niet onopgemerkt gebleven. De Thiemeloods heeft veel vrienden gekregen. Mensen van dichtbij en ver weg.

Nu staat het pand te koop. Als we niets doen stopt het hier. Eenmaal verkocht op de vrije markt is er een goede kans dat het wordt omgebouwd tot een commercieel restaurant of appartementen.

Maar wij gunnen de Thiemeloods een nieuw, avontuurlijk hoofdstuk. Daarom gaan we hem redden uit de handen van grootkapitaal en eenheidsworst. We brengen de Thiemeloods in de handen waar deze thuis hoort, bij de mensen die er iets mee hebben. De Thiemeloods wordt van ons allemaal!





Voorwoord

De Thiemeloods heeft in ruim tien jaar tijd veel vrienden gekregen. Mensen die deze plek van verwondering in het hart van Bottendaal niet kwijt willen raken. Nu het pand te koop staat start een nieuwe fase. Het wordt een verhaal in meerdere delen. Onze eerste prioriteit is het behouden van de Thiemeloods en het voorkomen dat het pand een andere functie krijgt. Iedereen die de Thiemeloods een warm hart toedraagt kan helpen door mee te doen aan de reddingsactie.

Als het reddingsplan slaagt gaan we op zoek naar hoe we de Thiemeloods verder kunnen ontwikkelen. We willen een diepere verbinding met de wijk en de stad leggen, bijvoorbeeld door de buurtfunctie uit te breiden of de co-plekken nieuw leven in te blazen. We gaan werken aan de verbeterde versie van de Thiemeloods.

De Thiemeloods wordt van ons allemaal en dus van niemand. Dit is de beste garantie op behoud van het pand als sociale verbinder voor wijk en stad. Dit willen we samen doen met de cultuurprogrammeurs, de wijnliefhebbers, de evenementenmakers, de buurt, de gemeente en iedereen die aan de ontwikkeling wil bijdragen.

Teken in op een doorontwikkeling naar een plaats die je gaat verwonderen, waar herinneringen worden gemaakt, die een open en vrije plaats blijft. Kom je laven aan dit avontuur en doe mee.

Pim de Ridder en Arno Peters, Bottendalers en initiatiefnemers

Wat staat er op het spel?

De huidige eigenaren van de Thiemeloods hebben besloten dat het pand verkocht gaat worden. In principe kan dit aan iedereen zijn. We weten niet wat ervoor terug komt.

De kans dat het gebouw een andere functie krijgt is levensgroot. Dan is het podium niet meer beschikbaar. Zijn er geen bijzondere optredens meer. Geen buurtbijeenkomsten, geen wijnbar en geen feesten en partijen.

Dit is nog maar een kleine greep uit wat er verloren gaat als de Thiemeloods, de Thiemeloods niet meer is. En als het eenmaal weg is komt het nooit meer terug.

We gooien de reddingsboei uit

Om de Thiemeloods te redden hebben wij De Vrienden van Thieme opgericht. Inwoners en lokale organisaties, eigenlijk iedereen die hart heeft voor de Thiemeloods, kan Vriend, Dikke Vriend of Grote Vriend van Thieme worden. Samen leggen we geld bij elkaar. Als we genoeg ophalen om de Thiemeloods te kopen worden we samen eigenaar. Zo behouden we de Thiemeloods en haar karakter.

Het doelbedrag voor alle Vrienden samen is minimaal € 1,3 miljoen. Het is zeker geen gemakkelijke opgave, maar het kan. Het lukt als veel mensen meedoen!





Waarom Dikke Vriend worden?

De Dikke Vriend draagt de Thiemeloods een heel warm hart toe, wil een substantiële financiële bijdrage leveren en denkt graag mee.

Met de Dikke Vrienden gaan we nadenken over hoe de Thiemeloods zich verder kan ontwikkelen naar Thiemeloods 3.0. Hoe we de buurtfunctie kunnen uitbreiden en welke nieuwe activiteiten een plek zouden kunnen krijgen in de Thiemeloods. Dit alles in de geest van Thieme: een laagdrempelige plek voor ontmoeting en cultuur én tegelijkertijd financieel duurzaam. De Dikke Vrienden worden uitgenodigd om hier een actieve rol in te spelen. Je bepaalt zelf hoe actief.

De Dikke Vriend legt een bedrag tussen de € 2.500 en € 50.000 in. De belofte is dat de Dikke Vriend na ca. 5 jaar een aanbod krijgt om uit te stappen en de inleg terug te krijgen plus een vergoeding voor de ontwikkelde waarde. Om deze belofte waar te maken, maken we afspraken met de andere eigenaren van de Thiemeloods om het voornemen te waarborgen. Tegelijkertijd gaan we gezamenlijk, en ook met de andere samenwerkingspartners, aan de slag om dit plan gestalte te geven.

Dikke Vrienden steunen dit maatschappelijke initiatief financieel om door de eerste jaren heen te komen. Zij doen dit niet met het oog op financieel rendement, maar om de Thiemeloods te behouden zoals deze nu is.

De Dikke Vriend van Thieme



De Dikke Vriend van Thieme wordt mede-eigenaar van de Thiemeloods om zo te zorgen dat haar karakter bewaakt wordt. Tegelijkertijd zetten we in op doorontwikkeling van de Thiemeloods.

De Dikke Vriend van Thieme is een coöperatieve vereniging. Het is een collectief van mensen die het belangrijk vinden dat de Thiemeloods haar identiteit behoudt. Als je geld inlegt word je automatisch lid. Als de Thiemeloods op termijn verkocht wordt, deel je mee in de opbrengsten van de verkoop.

Dat is ook een van de redenen dat de Dikke Vriend van Thieme een coöperatieve vereniging is en geen stichting of gewone vereniging. Bovendien heb je in een coöperatie als lid iets te zeggen, het bestuur vertegenwoordigt de leden en moet hen raadplegen voor besluiten.

Bottendalers Arno Peters en Pim de Ridder zijn initiatiefnemers en vooruitgeschoven post van de Dikke Vriend van Thieme. Arno Peters en Arthur van den Aarssen zijn eerste bestuursleden. Zij behartigen de belangen en houden contact met de leden en de samenwerkingspartners.

Als Dikke Vriend van Thieme mag je meepraten en meebeslissen in de coöperatie. Voor de Dikke Vrienden organiseren we speciale meedenksessies over hoe we de Thiemeloods nog waardevoller kunnen maken voor de wijk en de stad. Dikke Vrienden worden, zoals het dikke vrienden past, nauw betrokken en regelmatig geïnformeerd over het wel en wee van de Thiemeloods. Het is niet verplicht, maar wel leuk als je ook aanwezig bent bij de jaarlijkse vergadering. Samen behouden we het karakter van de Thiemeloods!

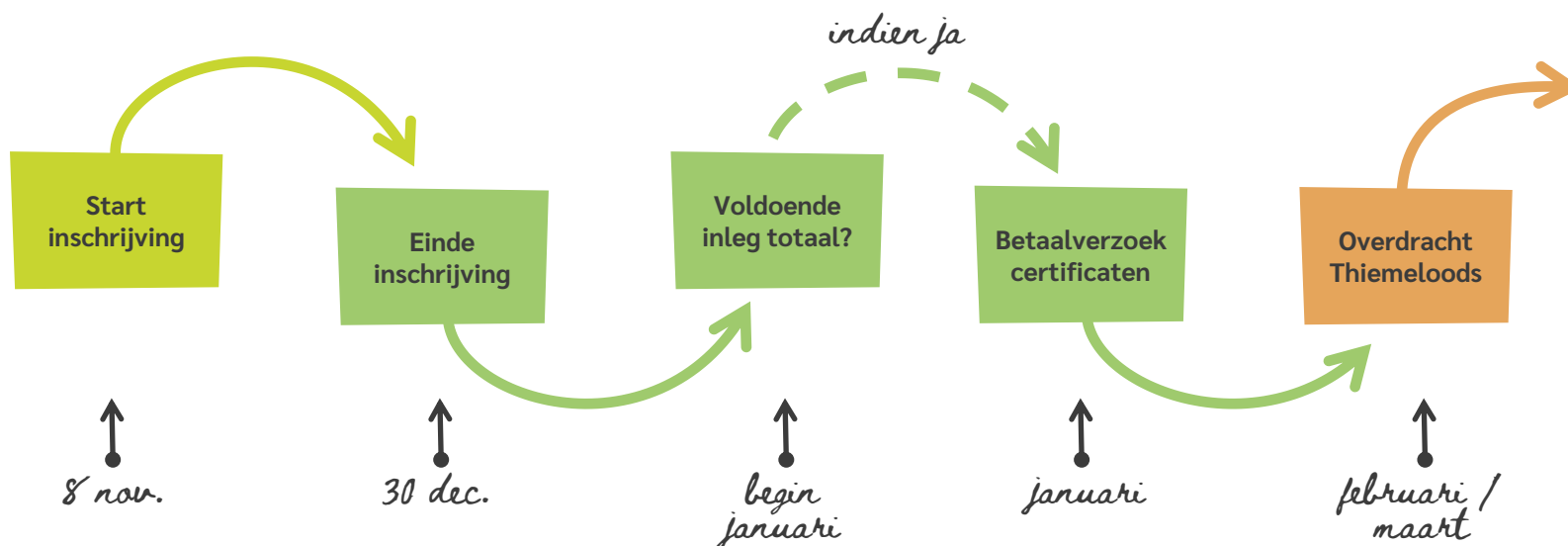
Tijdlijn

De huidige eigenaren Jan van de Veerdonk en Gary Mulder staan achter ons plan. De initiatiefnemers zijn een koopoptie met hen overeengekomen. Dat betekent dat we als eerste de kans krijgen om de Thiemeloods te kopen. Deze koopoptie heeft een deadline. Die deadline is het eerste kwartaal van 2025. Het is dus nu of nooit.

Uiterlijk eind 2024 moet er dus voldoende geld toegezegd zijn om, samen met andere Vrienden, de Thiemeloods te kopen van de huidige eigenaren.

Op 8 november start de inschrijving voor Thiemeloods certificaten. Via onze website www.reddethiemeloods.nl kun je je aanmelden voor een of meerdere certificaten.

De inschrijving sluit op 30 december. Op dat moment weten we of er voldoende inschrijvingen zijn om de koop te laten doorgaan. Na deze datum ontvang je van de Dikke Vriend van Thieme een definitieve bevestiging en het verzoek om je certificaten te betalen.



Ontwikkeling Thiemeloods



De Loods BV - De Dikke Vriend van Thieme en andere eigenaren

De Loods BV wordt opgericht voordat de gezamenlijke aankoop van de Thiemeloods plaatsvindt. De BV neemt het pand over van de huidige eigenaren. De Dikke Vriend van Thieme wordt mede-eigenaar van De Loods BV.

De beoogde eigenaren van de Loods BV:

- **De Vriend van Thieme.** In deze coöperatie kunnen zoveel mogelijk vrienden meedoen die de Thiemeloods willen redden en daarvoor een bedrag tussen € 250 en € 2.000 inleggen.
- **De Dikke Vriend.** Maximaal 60 Dikke Vrienden die een groter bedrag inleggen om de Thiemeloods te redden en te helpen de Thiemeloods waardevoller te maken en ook – zoveel als men wil – uitgenodigd worden om mee te denken over de Thiemeloods 3.0.
- **Grote Vrienden.** Dit zijn Vrienden die een heel groot bedrag willen inleggen en zo samen met de Vriend van Thieme en de Dikke Vriend van Thieme eigenaar worden. Grote Vrienden krijgen een plek in de Raad van Uitzicht, die toeziet op het reilen en zeilen en meedenkt over de toekomst van de Thiemeloods.

De eigenaren worden aandeelhouders. Het streven is dat de eigenaren van de Loods BV elk niet meer dan 1/3 van het belang in de Thiemeloods hebben. Zo zorgen we voor balans in het eigenaarschap en voorkomen we dat in de toekomst bij overdracht van een van de delen weer overdrachtsbelasting moet worden betaald. Zij zijn samen verantwoordelijk dat de Loods BV als onderneming blijft voortbestaan en haar ziel bewaakt wordt. Geen van de eigenaren kan alleen beslissen over de gang van zaken en de toekomst van de Thiemeloods. De mede-eigenaren sluiten samen een aandeelhoudersovereenkomst af waarin belangrijke uitgangspunten geborgd worden.

De BV sluit nieuwe 2025-proof contracten af en maakt samenwerkingsafspraken met de ondernemers die huurders zijn van de Thiemeloods. Daarnaast zoeken we naar mogelijkheden om goede bekenden, vaste grootgebruikers van de Thiemeloods, te verbinden met een investering of bijdrage in welke vorm dan ook.

Eigenaarschap

*Coöperatieve
vereniging*

De Vriend



*Coöperatieve
vereniging*

De Dikke Vriend



*Meerdere
personen*

De Grote Vriend



De Loods BV



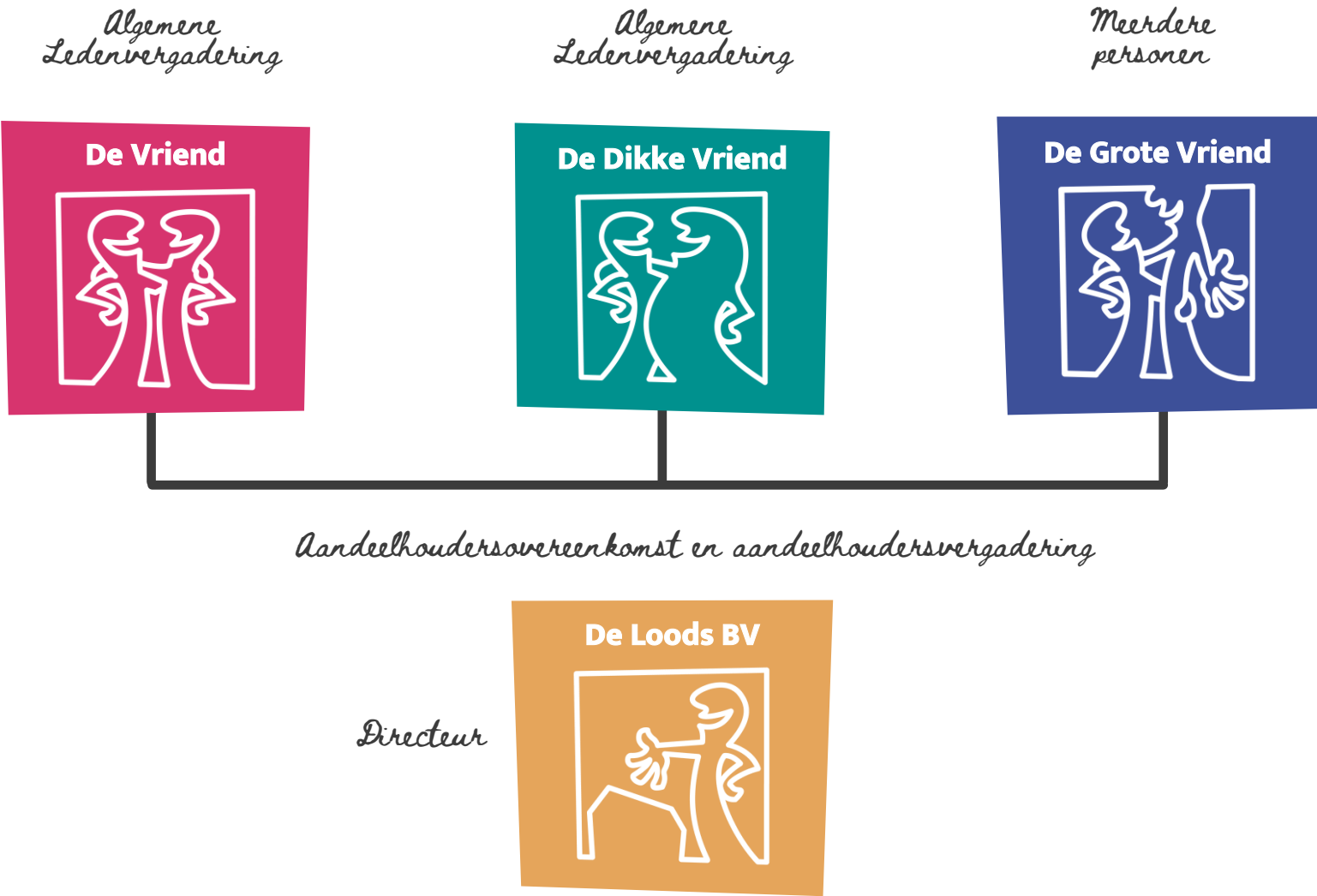
De Goede Bekende



Zeggenschap

De Dikke Vriend van Thieme kan actief meedenken en praten in de Coöperatieve Vereniging De Dikke Vriend van Thieme en wordt uitgenodigd om de toekomstplannen voor Thiemeloods 3.0 mee vorm te geven.

De coöperatie heeft een zetel in de aandeelhoudersvergadering van de Loods BV, waar het zeggenschap over de Loods BV ligt. De aandeelhoudersvergadering legt een opdracht bij de directeur van de Loods BV



De Loods BV: Thiemeloods 2.0

De Loods BV is een nieuwe organisatie. De Loods BV gaat zich organiseren om het goede te behouden, continuïteit te bieden en de structuur te verbeteren: Thiemeloods 2.0. Dat is ook een wens van de ondernemers in de Thiemeloods. Het doel is om dit professioneel aan te pakken om zo de toekomst te borgen.

De nieuwe structuur brengt ook de kans om verder te gaan ondernemen in de Thiemeloods. Voor de Loods BV wordt een directeur aangesteld, een scheppende ondernemer aan wie het creatief ondernemerschap wordt toebedeeld. Deze persoon bestuurt de Loods BV met gevoel voor de tijdsgeest en werkt samen met de Vrienden en ondernemingen in de Thiemeloods het plan verder uit naar de Thiemeloods 3.0.

In ieder geval willen we de communicatie van de Thiemeloods verbeteren. De Thiemeloods is bij veel Nijmegenaren nog niet bekend. De website is verouderd en de mooie activiteiten in het pand staan nog onvoldoende in het spotlicht. De Loods BV gaat de brede communicatie vormgeven, ondersteund door de input en communicatie van de gebruikers. Daardoor groeit de bekendheid verder en gaan meer bezoekers hun weg naar deze mooie plek vinden.

Tot slot is het plan om een technisch beheerder van het pand aan te stellen. Iemand die zorgt voor beheer en onderhoud, naar tevredenheid van de ondernemers die het pand gebruiken. Deze persoon kan ook het beheer en onderhoud van de podiumtechniek op zich nemen, zodat de verschillende gebruikers optimaal hun activiteiten kunnen invullen.





"De directeur / creatief ondernemer krijgt opdracht van de Vrienden om het pand op een sociale, culturele manier verder te gaan ontwikkelen. Ontwikkelen tot de plaats waar mensen elkaar weten te vinden, nieuwe ideeën worden geboren, waar mooie intieme cultuur een plaats krijgt en waar het goed toeven is met koffie of de nieuwste wijn uit de wijnbar."

Gebruikers / activiteiten van de Thiemeloods 2.0

De Vrienden willen een goede mix van activiteiten in de Thiemeloods. De Vrienden hebben er baat bij dat de verschillende activiteiten in harmonie naast elkaar bestaan. Alleen dan is er een lang leven voor de Thiemeloods in deze vorm weggelegd.

Huidige activiteiten

De Loods BV maakt langjarige afspraken met de huidige ondernemers die elk een deel van de identiteit van de Thiemeloods invullen.

- Ralph en Peter van Smaakrakers BV zorgen voor de horeca, feesten en partijen en staan klaar voor zaalverhuur en catering. Zij ontvangen gasten van allerlei pluimage in de Thiemeloods als unieke locatie om iets te vieren, maar ook als vergaderlocatie, plaats voor presentaties en ontmoetingen. Smaakrakers heeft zich in een jaar tijd ontwikkeld tot horecapartner, facilitator en gastheer in de Thiemeloods en heeft aangegeven dit verder te willen en kunnen ontwikkelen.
- Toon Lenkens, specialist op het gebied van biologische wijnen en wijnproeverij, heeft de basis van Lenkens Wijn in het Proeflokaal in de Thiemeloods. Bij Lenkens wijn kun je op de vrijdag-, zaterdag- en zondagmiddag terecht voor het proeven en aankopen van biologische en natuurwijnen. Daarnaast organiseert Lenkens Wijn diverse proeverijen in de wijnbar. De kwaliteitswijnen van Toon Lenkens voldoen aan biologische en duurzaamheidseisen. De wijnen zijn vrij van bestrijdingsmiddelen en kunstmest en ook bij bijvoorbeeld transport en verpakking wordt gelet op de duurzaamheid.

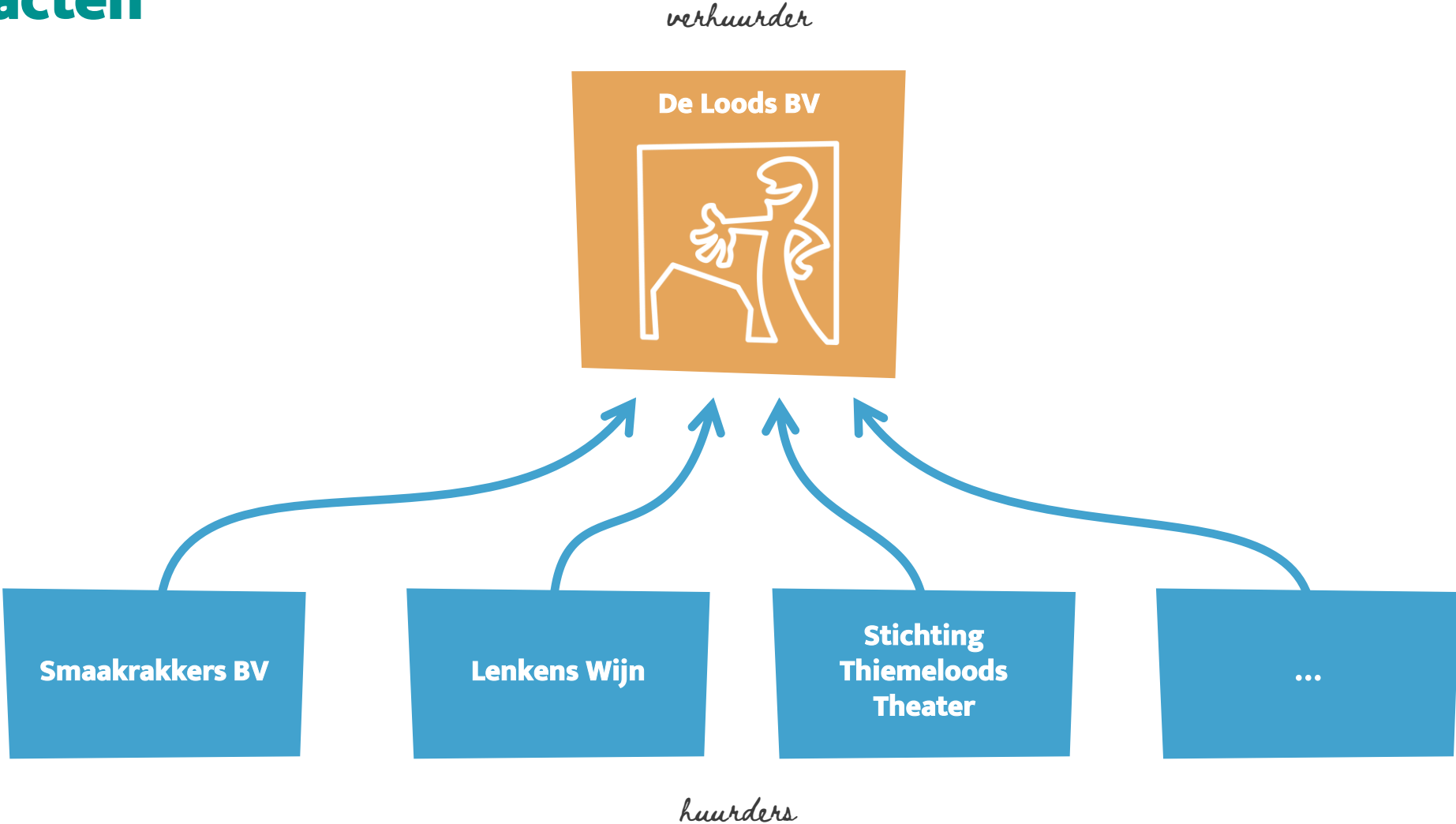
- De Stichting Thiemeloods Theater i.o. verzorgt het culturele programma in de Thiemeloods. De stichting richt zich in de programmering op producties die gedijen bij een knusse en intieme sfeer. Er is daarnaast ruimte voor beginnend talent. Ook treden er regelmatig gerenommeerde artiesten op. De stichting programmeert op 2 dagen. Op de zondagen muziek, op de donderdagen jazz en cabaret/stand-up/kleinkunst.

Extra activiteiten

Daarnaast zijn er kansen om extra activiteiten in de Thiemeloods een plek te geven. En ook wat extra financiële armslag in de Loods BV te krijgen. Op de momenten dat de huidige gebruikers geen of weinig activiteiten plannen, of juist in combinatie met de huidige activiteiten.

We zien mogelijkheden voor een 4e en misschien een 5e gebruiksmodel, bijvoorbeeld een werk-, lees- of ontmoetingsfunctie. Dit brengt extra inkomsten en ook extra meerwaarde die we samen maken in de Thiemeloods. De extra activiteiten werken de Vrienden onder voorbehoud uit en deze worden – in overleg met de andere gebruikers – in 2025 opgestart.

Contracten



Financieel duurzaam en toekomstbestendig

De Thiemeloods en de activiteiten erin kunnen alleen blijven bestaan als er een goede mix is tussen kosten en baten. De Loods BV is geen verdienmodel voor wie dan ook, maar moet wel zelfstandig en langjarig haar eigen broek ophouden.

Om het goede te kunnen bieden is een stimulans in de vorm van een investering nodig (zie financieel plaatje – aankoop op de volgende pagina).

De investerende Vrienden bieden samen de stabiliteit om door te ontwikkelen. De Loods BV zorgt voor het beheer van de Thiemeloods in opdracht van de Vrienden en voor waardering van geld, tijd en energie die de Vrienden investeren.

De taken van de Loods BV

De Loods BV:

- ontvangt inkomsten uit de verhuur van de ruimtes in de Thiemeloods (zaal, proeflokaal, foyer en salon),
- draagt de kosten voor de exploitatie (waaronder gas, water, licht, schoonmaakkosten etc.),
- maakt ook afspraken met de huurders,
- zorgt voor goede en eerlijke verdeling van de kosten,
- zorgt voor kwaliteit en continuïteit in het pand en de ruimtes, zodat de huurders kunnen doen waar ze goed in zijn en hun activiteiten kunnen laten bloeien.

Thiemeloods 3.0

Voor alle partijen – uitbaters, investerende Vrienden, en bezoekers – willen we de Thiemeloods verder ontwikkelen naar een blijvende propositie in de wijk, stad en in het culturele landschap van Nijmegen en omgeving.

We maken, samen met de Vrienden en in het bijzonder de Dikke Vrienden, een plan voor Thiemeloods 3.0. Dit plan voor een verbeterde versie van de Thiemeloods zorgt dat huidige en mogelijk nieuwe huurders hun plannen kunnen waarmaken, kunnen groeien en nieuwe concepten kunnen ontwikkelen en vormgeven.

Ook gaan we werken aan een stabielere en grotere exploitatie van de Thiemeloods. Dit doen we door het goed verdelen van de werkelijke kosten over de gebruikers en het zoeken van meer functies, en dus inkomsten, voor de Loods BV.

Er is op dit moment geen subsidie beschikbaar en we zien ook nog geen kansen daarvoor. Mogelijk wel voor de activiteiten in de Thiemeloods, maar vooralsnog niet voor het pand. In beginsel werkt de Loods BV dus zonder subsidie.



► Buurt wil 1,2 miljoen ophalen om Thiemeloods te redden

‘Dit kwijtraken? Eeuwig zonde’

Een ‘supergave plek’ voor muziek, wijn, feesten en partijen dreigt te verdwijnen. Met een reddingsplan zet de wijk Bottendaal alles om alles om dat tegen te gaan.

Mitchel Suijkerbuijk
Nijmegen

Het is een bijzondere plek waar alles mogelijk lijkt te zijn. Of het nu een kinderfeestje is, een boekpresentatie, intiem concert, bruiloft of een bedrijfsborrel. Bekende artiesten traden er al op, zoals Paul de Munnik en Spinvis. Voor de wijnliefhebber zitten er een wijnbar en wijnwinkel aan vast. Na tien jaar vindt eigenaar Jan van de Veerdonk het welletjes. Hij gaat met pensioen en stopt met pijn in het hart met ‘zijn’ Thiemeloods, die in alle jaren flink naam heeft gemaakt.

Buurtbewoners Pim de Ridder en Arno Peters drinken die voorjaar rustig een wijntje op het terras toen ze erover hoorden. Ze kunnen hun wijk zonder Thiemeloods niet voorstellen. Die oude papierloods hoort bij Bottendaal en bij Nijmegen, vinden ze. Die geeft kleur aan de wijk. „Het is echt een supergave plek. Met een podiumfunctie, goede muzikanten die er optreden, een wijnbar. Het zou eeuwig zonde zijn als het pand straks de markt opgaat en in handen komt van een vastgoedontwikkelaar die er een kneg of hotel van maakt. Dan zouden we de Thiemeloods zoals-ie nu is voorgoed kwijtraken”, zegt De Ridder.

„Wat als we nu eens een crowdfunding opstarten, dachten de twee. Kunnen we mooi de Thiemeloods behouden als plek zoals die nu is. Iedereen die geld inlegt, koopt dan een klein of groot ‘stuk’



▲ Arno Peters (links) en Pim de Ridder zetten alles op alles om de Thiemeloods te redden
FOTO: GEPARD/VERSCHOOTEN

van de oude papierloods en wordt dus mede-eigenaar. Ze belden de huidige eigenaar op. Hij liet dit voorjaar in deze krant al weten vurig ‘te hopen op een opvolger in de trant van de Thiemeloods’ en zag het dus zitten.

Het plan voor de crowdfunding is nu klaar. Een ambitieuze ac-

tie. De Ridder en Peters willen 1,2 miljoen euro bij elkaar verzamelen. Ongeveer 1 miljoen euro voor de koop van het pand zelf en nog eens zo’n 2 ton voor overige zaken, zoals overdrachtsbelasting.

Dikke vrienden

Hoe de actie eruit gaat zien? Op vier manieren kunnen mensen mede-eigenaar worden. Zo is er de categorie Vrienden van Thieme, waarbij liefhebbers van de loods

250 euro of een veelvoud daarvan

inleggen. „Vooral gericht op degenen die er weleens een feestje hebben, een concert bezoeken of wijn halen”, zegt De Ridder.

Ook is er de categorie ‘Dikke Vriend’, „Hier moet je echt denken aan mensen die voor een paar duizend euro willen investeren en over een aantal jaar ook wat rendement over willen hebben.”

Dan zoeken de twee ook Grote Vrienden. Investeers in die categorie worden voor 50.000 euro of meer eigenaar. Het gaat hier vol-

gens de initiatiefnemers vooral om vastgoedondernemers en investeerders, die het beste met de stad en wijk voor hebben en het als beleggingskans zien. Zij hebben straks dus een groot deel van de aandelen en verdienen er op die manier een mooi bedrag aan als de waarde van de loods stijgt.

De laatste categorie zijn de Goede Bekenden, de zakelijke categorie. Dus de grotere bedrijven in de stad die geregeld van de loods gebruik maken, zoals voor een

heidag of promotiedag.

Vandaag is bij de Thiemeloods tussen 13.00 en 17.00 uur de aftrap van de campagne. Vanaf medio november kan wie wil een maand lang ‘een stukje Thiemeloods’ kopen om het pand te behouden. Doel is dat het pand eind dit jaar gereed is en in eigendom van een grote groep investeerders. „Al heel veel enthousiaste reacties krijgen we. We hebben er alle vertrouwen in dat we de Thiemeloods kunnen behouden.”

COLUMN Marcel Rözer

Gewoon, gezellig en van samengeraapt hout; alles zonder kapsones

W e gaan zo naar binnen in de Thiemeloods, maar eerst nog even dit.

Soms kom je in een ander land dan het onze op een plek waarvan je denkt: hadden we dat thuis ook maar. Dan loop je in Berlijn of Antwerpen of Manchester en denkt: zij hebben laten staan wat wij kapot hebben gemaakt.

Lees Tessa de Loo’s *Stad in je hoofd* over hoe ons mooie Nimma eerst werd vernield door geallieerde bommen, daarna door Duitse granaten en last but not least door ijverige ambtenaren die al die heerlijke kleine doolhofstratjes vervingen door een megalomane boulevard. Het resultaat: de Burchtstraat. Een gemiddelde ijsvlakte in Siberië is vergeleken met de Burchtstraat een en al gezelligheid.

Enfin, de stad werd ‘gemoderniseerd’, alleen hier en daar bleef het

authentieke behouden. Net buiten de singels was de vernieuwingsdrift kennelijk op en bleven kleine bedrijfjes nog lang het kloppend hart van een buurt. Later kregen ze een andere bestemming. En op deze plek in het verhaal kunnen we dus naar binnen in de Thiemeloods, waar een allegaartje op ons wacht. Een bar en een cafeetje die doen denken aan de vroegere jongerensoos. Geen opsmuk of gericht op ‘een bepaalde doelgroep’, maar gewoon, gezellig en van samengeraapt hout. Dan is er een wijnproeverij, eveneens zonder kapsones. Boven is de theaterzaal de kers op de taart.

Samen met het parkje ervoor, met fijne kroegen in de buurt, vormt de Thiemeloods het kloppend hart, niet alleen van Bottendaal, maar van heel Nimma.

De Thiemeloods staat te koop en voordat we het weten belandt het monument in verkeerde handen, die van het monster dat projectontwikkelaar heet. Dus we gaan het zelf kopen, met zijn allen. Zaterdag is er een informatiedag, kom, en redt de Thieme.



Een bar en een cafeetje die doen denken aan de vroegere jongerensoos

Financieel plaatje – aankoop en opstart

De Thiemeloods is aangeboden aan De Loods BV voor € 1 miljoen. Dit is exclusief alle kosten die gemaakt worden in de voorbereiding en voor de overdracht. Met alle bijkomende kosten en het opbouwen van een buffer ramen we een minimale investering van € 1,3 miljoen voor de aankoop van de Thiemeloods.

Het doelbedrag voor alle Vrienden samen is dus minimaal € 1,3 miljoen. Dan kan de aankoop doorgaan. Het streefbedrag is € 1,6 miljoen, zodat ook nog een aantal verbeteringen in het pand kunnen worden doorgevoerd.

De gewenste verbeteringen zijn isolatie (geluid en energie), podiumtechniek en een upgrade van de foyer, ook om te voldoen aan hygiëne- en veiligheidsvoorwaarden. De isolatie is op dit moment onvoldoende, de apparatuur podiumtechniek is verouderd en de horecavoorzieningen (foyer) vragen ook om een impuls.

Daarnaast is de wens om een aanpassing te doen om het pand een opener karakter te geven. Met deze investeringen is er meer ruimte voor nieuwe ontwikkelingen.

Als we niet het volledige bedrag ophalen met investering van de Vrienden, kunnen we daarnaast leningen afsluiten. Ook voor investering in verbetering van het pand. Hiervoor zijn gesprekken gevoerd met banken en Katalys (voorheen Koninklijke Nederlandse Heidemaatschappij). De leningen zullen naar verwachting klein zijn t.o.v. de geschatte waarde van het pand. Als het nodig is om bankleningen af te sluiten, wordt dit vooraf ter goedkeuring aan de leden voorgelegd.

Deze afspraken worden verder uitgewerkt als de Vrienden samen onvoldoende geld kunnen inleggen. Onze voorkeur is om met de Vrienden het pand te kopen, omdat bij leningen ook kosten gemaakt worden in de vorm van rente. Deze kosten kunnen we vermijden als we zelf investeren.

Als het niet direct lukt om het benodigde bedrag (raming € 300.000) voor de verbeteringen bijeen te brengen, gaat de koop wel door. Na aankoop gaan de Loods BV en de Vrienden dan aan de slag om dit bedrag alsnog bijeen te brengen om te kunnen investeren in het pand.

Doelbedragen

Totaal doelbedrag	€ 1,3 - € 1,6 miljoen
Vriend van Thieme	€ 300.000 - € 600.000
Dikke Vriend van Thieme	€ 300.000 - € 600.000
Grote Vrienden	€ 300.000 - € 600.000
Leningen	€ 100.000 - € 200.000

Begroting – aankoop en opstart

Begroting aankoop en opstart		
Investering	Thiemeloods	€ 1.000.000,00
	Overname inventaris	€ 50.000,00
	Investering communicatie 2025	€ 25.000,00
		€ 1.075.000,00
Overige kosten	Overdrachtsbelasting (10,4%)	€ 104.000,00
	Kosten voor de financiering en campagne	€ 71.500,00
	Transactiekosten (notaris, juristen, advies)	€ 12.000,00
	Voorfinanciering cultuur 2025	€ 15.000,00
	Onvoorzien	€ 22.500,00
		€ 225.000,00
Totaal aankoop		€ 1.300.000,00
Verbeteringen aanpassing pand	Isolatie, verduurzaming, kleine aanpassingen	€ 300.000,00
Totaal aankoop en verbeteringen		€ 1.600.000,00

Begroting – exploitatie

		2025	2026	2027	2028	2029
Inkomsten	Huurinkomsten	€ 81.344	€ 87.914	€ 90.874	€ 93.976	€ 97.227
	Potentiële extra huurinkomsten	€ 6.000	€ 26.120	€ 26.642	€ 26.767	€ 26.895
	Bijdrage communicatie aanpassingen eenmalig	€ 25.000	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
	Totaal inkomsten	€ 112.344	€ 114.034	€ 117.516	€ 120.743	€ 124.121
Uitgaven	Onderhoud	€ 7.150	€ 7.293	€ 7.439	€ 7.588	€ 7.739
	Energie	€ 15.420	€ 13.493	€ 11.565	€ 9.638	€ 7.710
	Kosten exploitatie loods	€ 15.944	€ 16.262	€ 16.588	€ 16.919	€ 17.258
	Verzekeringen	€ 963	€ 982	€ 1.002	€ 1.022	€ 1.042
	Belasting (OZB)	€ 6.093	€ 6.215	€ 6.339	€ 6.466	€ 6.595
	Afdracht aan Vriend en Dikke Vriend	€ 12.400	€ 12.648	€ 12.901	€ 13.159	€ 13.422
	Boekhouding/accountant	€ 2.500	€ 2.550	€ 2.601	€ 2.653	€ 2.706
	Onvoorziene uitgaven (5%)	€ 3.023	€ 3.084	€ 3.146	€ 3.209	€ 3.273
	Communicatie	€ 25.000	€ 24.300	€ 24.786	€ 25.282	€ 25.787
	Technisch beheerder	€ 14.400	€ 14.688	€ 14.982	€ 15.281	€ 15.587
	Creatief ondernemer/directeur	€ 0	€ 3.600	€ 7.200	€ 10.800	€ 14.400
	Totaal uitgaven	€ 102.893	€ 105.114	€ 108.547	€ 112.016	€ 115.520
	Resultaat	€ 9.451	€ 8.919	€ 8.969	€ 8.727	€ 8.602

Toelichting begroting exploitatie

Deze begroting is op basis van de Thiemeloods 2.0, met alleen een beperkte voorziening van uitbreiding van de activiteiten (4de zaak). De omzet kan groeien als de activiteiten verbreden en verruimen, waarvoor meer mogelijkheden zijn als het pand verbeterd is.

Kosten exploitatie Thiemeloods gaat om inkoop van diensten en services voor bv. schoonmaak, afvaldienst, internet etc. Deze worden door de Loods BV betaald en doorbelast aan de gebruikers via de huurovereenkomsten.

De coöperatieve verenigingen Dikke Vriend van Thieme en Vriend van Thieme ontvangen jaarlijks een afdracht van de Loods BV om hun beheerkosten te kunnen dekken. Dit wordt gebruikt voor het jaarlijks vriendenevenement, bedankcadeaus, administratie van de Thiemeloods certificaten en financiële administratie inclusief jaarverslag van de coöperaties.

De kosten voor communicatieaanpassingen in 2025 worden eenmalig gefinancierd uit de investeringskosten bij aankoop. De communicatie en communicatiemiddelen van de Thiemeloods vragen om extra aandacht.

De basis moet op orde zijn, dat is ook nodig om nieuwe ontwikkelingen mogelijk te maken. Communicatie en technisch beheer worden een vaste post voor de Loods BV om te zorgen dat deze beide kwalitatief op orde zijn en hierin continuïteit wordt geborgd.

De vergoeding voor de beoogde directeur van de Loods BV is op dit moment beperkt geraamd. De insteek is dat de directeur / creatief ondernemer gaat zorgen voor meer omzet en daarmee ook ruimte creëert voor eventuele extra vergoeding.

Resultaten en waarde

Het resultaat van de Loods BV is vooralsnog beperkt. De resultaten kunnen groeien door extra activiteiten te ontwikkelen en extra inkomsten te genereren in de verhuur.

De waarde van de Loods BV bestaat, naast de resultaten, uit de waarde van het pand en de waarde van de activiteiten (goodwill) die er nu al zijn en verder worden uitgebreid. Deze totale waarde is de tegenwaarde van alle investeringen door de eigenaren in de Loods BV. De waarde van de certificaten van de Dikke Vriend van Thieme worden ook gebaseerd op deze totale waarde.

Aansprakelijkheid

Coöperatieve Vereniging De Dikke Vriend van Thieme is een coöperatie met uitgesloten aansprakelijkheid. De coöperatie en haar leden zijn niet aansprakelijk voor schulden van ondernemingen zoals de Loods BV waarin zij aandeelhouder zijn. Leden kunnen hooguit het bedrag verliezen dat ze voor Thiemeloods certificaten hebben ingelegd.

Wat is de deal?

- Inschrijven staat open voor iedereen die mee wil doen en voor rechtspersonen. Je investeert en wordt mede-eigenaar van de Thiemeloods.
- Je kunt maximaal 20 Thiemeloods certificaten kopen van € 2.500 per stuk. Je inleg wordt gebruikt voor de aankoop van een aandeel in de Loods BV.
- Het doel is om daarmee de Thiemeloods te behouden zoals deze nu is en verder te ontwikkelen voor een toekomstbestendige duurzame maatschappelijke functie.

Wat krijg je ervoor terug?

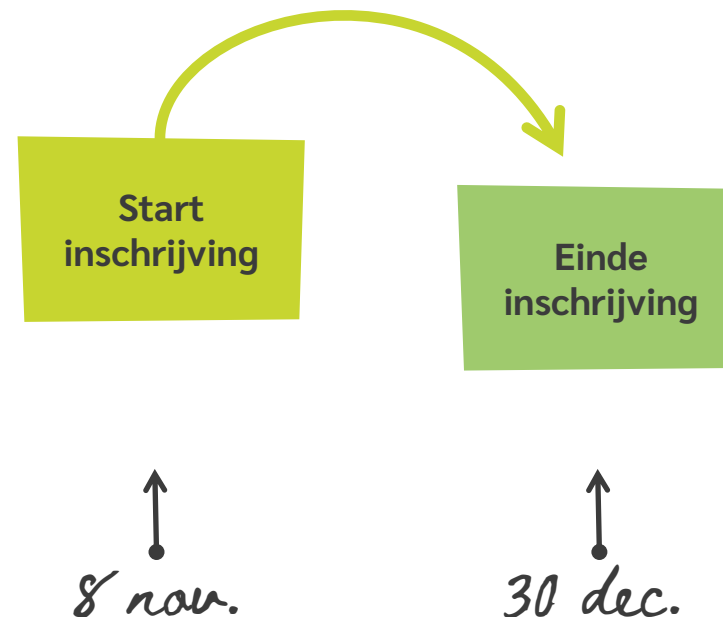
- Maatschappelijk rendement, de Thiemeloods gaat door in de huidige vorm en meer.
- Een uitnodiging voor het jaarlijkse vriendenevenement.
- Je ontvangt een bedankcadeau van de Dikke Vriend van Thieme passend bij jouw inleg en jouw interesse (die we nog zullen uitvragen), en passend binnen de financiële resultaten van de Loods BV. Bijvoorbeeld een goede (gerijpte) wijn of toegangskaartjes voor optredens.
- De waarde van de certificaten wordt bepaald op basis van de boekwaarde van de Loods BV. Je ontvangt een uitkering naar rato van je inleg op het moment dat de Loods BV (inclusief het pand) of het pand wordt verkocht. De coöperatie kan ook eventuele winst of reserves uitkeren als daar sprake van is.
- Als Dikke Vriend krijg je ook na ca. 5 jaar een aanbod om je certificaten over te nemen met daarin een vergoeding voor de ontwikkelde waarde. Deze waarde bestaat uit de waarde van het pand en de verder ontwikkelde waarde van de activiteiten. Naar verwachting stijgt in ieder geval de waarde van het pand door de jaren.



*'Behoud een uniek cultureel centrum:
Samen zorgen we ervoor dat de Thiemeloofs in
Nijmegen blijft bestaan als plek voor cultuur, muziek
en creativiteit.'*

Inschrijving en aankoop van certificaten

- Je meldt je aan bij de Dikke Vriend van Thieme en schrijft in voor een of meerdere certificaten. Gelijktijdig met je inschrijving voor certificaten meld je je aan voor het lidmaatschap van onze coöperatie. De inschrijving is onder voorbehoud van tijdige betaling van je inleg.
- De Dikke Vriend van Thieme registreert jouw inschrijving en stuurt je een bevestiging. Pas als we voldoende inschrijvingen ontvangen en de koop door kan gaan, ontvang je een verzoek het geld over te maken. Je ontvangt bevestiging van inschrijving in het officiële vriendenregister (participatieregister) van de Dikke Vriend van Thieme. Daarmee zijn je bijbehorende rechten gewaarborgd.
- Nadat alle vrienden hun geld hebben ingelegd, volgt de officiële aankoop van de Thiemeloods en oprichting van de Loods BV. De Dikke Vriend van Thieme is dan een van de aandeelhouders van de Loods BV.





Overdragen van certificaten

Thiemeloods certificaten zijn alleen overdraagbaar aan personen die lid zijn van de coöperatie. Als je certificaten wil overdragen, moet je een ander lid bereid vinden om de certificaten over te nemen.

Als een niet-lid certificaten wil overnemen, vraagt hij of zij het lidmaatschap aan, tegelijk met het verzoek om overdracht van desbetreffende certificaten. Aan het overdragen zijn transactiekosten (25€) verbonden. Meer informatie over overdracht lees je in artikel 7 van de participatievoorwaarden (bijlage 2).

De Dikke Vriend van Thieme faciliteert overdracht door vraag en aanbod bij te houden, personen die willen overdragen of overnemen met elkaar in contact te brengen en aanbod van certificaten te communiceren aan alle leden.

De Dikke Vriend van Thieme handelt overdrachtsverzoeken af en verwerkt de wijzigingen in de administratie. De Dikke Vriend van Thieme speelt geen rol in de bepaling van de waarde en neemt geen certificaten terug.

Waarde van de certificaten

Leden ontvangen van De Dikke Vriend van Thieme elk jaar vóór 1 maart een opgave van de waarde van hun Thiemeloods certificaten voor hun inkomstenbelastingen. Thiemeloods certificaten worden door de Belastingdienst gezien als vermogen. Bij je belastingaangifte moet je de waarde van je Thiemeloods certificaten daarom optellen bij je vermogen (box 3).

De waarde van Thiemeloods certificaten wordt jaarlijks bepaald op basis van de boekwaarde van de Loods BV. Deze boekwaarde bestaat uit de waarde van het pand en de goodwill.

Financieel toezicht

Voor deze aanbieding bestaat geen wettelijke verplichting om een prospectus die is goedgekeurd door de Autoriteit Financiële Markten (AFM) beschikbaar te stellen. Op de aanbieding wordt ook geen toezicht uitgeoefend door de AFM.

Wel is deze aanbieding aangemeld bij de AFM. Bovendien wordt een informatiedocument beschikbaar gesteld over deze aanbieding, overeenkomstig bijlage A van de vrijstellingsregeling Wft. Dat informatiedocument is opgenomen als bijlage 4.

Bij opstelling van deze brochure is rekening gehouden met wet- en regelgeving, waaronder het bepaalde in artikel 6 van de prospectusverordening. Dit gelet op het bepaalde in artikel 6:193f sub g BW (oneerlijke handelspraktijken). De prospectusverordening is overigens niet van toepassing op deze aanbieding (artikel 1 lid 3 prospectusverordening).

Risico's - wat kan er misgaan?

- De eigenaren kunnen samen besluiten de Loods BV te verkopen, bijvoorbeeld als de financiën van de Loods BV een aantal jaren op rij negatief zijn of zij de toekomst voor het pand niet rooskleurig inzien. Bij verkoop ontvangt elke eigenaar een percentage van het verkoopbedrag, naar rato van de aandelen.
- De Loods BV is een onderneming die het pand verhuurt aan samenwerkingspartners. Als de samenwerking met een van de partners stopt, bv. door faillissement, kan een deel van de inkomsten van de Loods BV wegvallen. Als deze inkomsten niet worden vervangen door nieuwe / andere inkomsten kan de Loods BV ook failliet gaan. Als de Loods BV failliet gaat wordt het pand verkocht en eerst de schulden afgelost. Bij zo'n 'gedwongen verkoop' wordt het overblijvende geld in de Loods BV verdeeld over de aandeelhouders. Coöperatieve Vereniging de Vriend van Thieme krijgt dan een deel van deze inkomsten.
- De Loods BV sluit uiteraard de benodigde verzekeringen af voor de Thiemeloods. Toch kan de Thiemeloods door calamiteiten schade oplopen. De omvang van de schade kan zo groot zijn dat de Loods BV de kosten ervan niet kan dragen.
- De Dikke Vriend van Thieme zal na faillissement of verkoop van de Loods BV of verkoop van het pand de uitkering van de Loods BV aan haar leden uitbetalen naar rato van hun inleg en na aftrek van kosten. Het kan zijn dat deze uitkering lager of hoger is dan de oorspronkelijke inleg, afhankelijk van de overgebleven waarde bij faillissement of verkoopwaarde.
- Het doel is dat Dikke Vrienden na ca. 5 jaar een aanbod krijgen om hun certificaten over te nemen incl. een vergoeding voor de ontwikkelde waarde. Het kan zijn dat dit langer duurt dan 5 jaar. Ook is het mogelijk dat het aanbod en de vergoeding voor de eventuele ontwikkelde waarde lager zijn dan verwacht, doordat de financiële resultaten van de Thiemeloods tegenvallen.



Bijlagen bij deze brochure

1. Statuten Coöperatieve Vereniging De Dikke Vriend van Thieme
2. Participatievoorwaarden De Dikke Vriend van Thieme
3. Participatieovereenkomst De Dikke Vriend van Thieme
4. Informatiedocument AFM De Dikke Vriend van Thieme

Te vinden op <https://reddethiemeloods.nl/de-dikke-vriend-van-thieme/>

Organisatiegegevens

Coöperatieve Vereniging De Dikke Vriend van Thieme

Bezoekadres: Leemptstraat 34, 6512 EN Nijmegen

KvK nummer 95468021

Info@reddethiemeloods.nl

<https://reddethiemeloods.nl/>