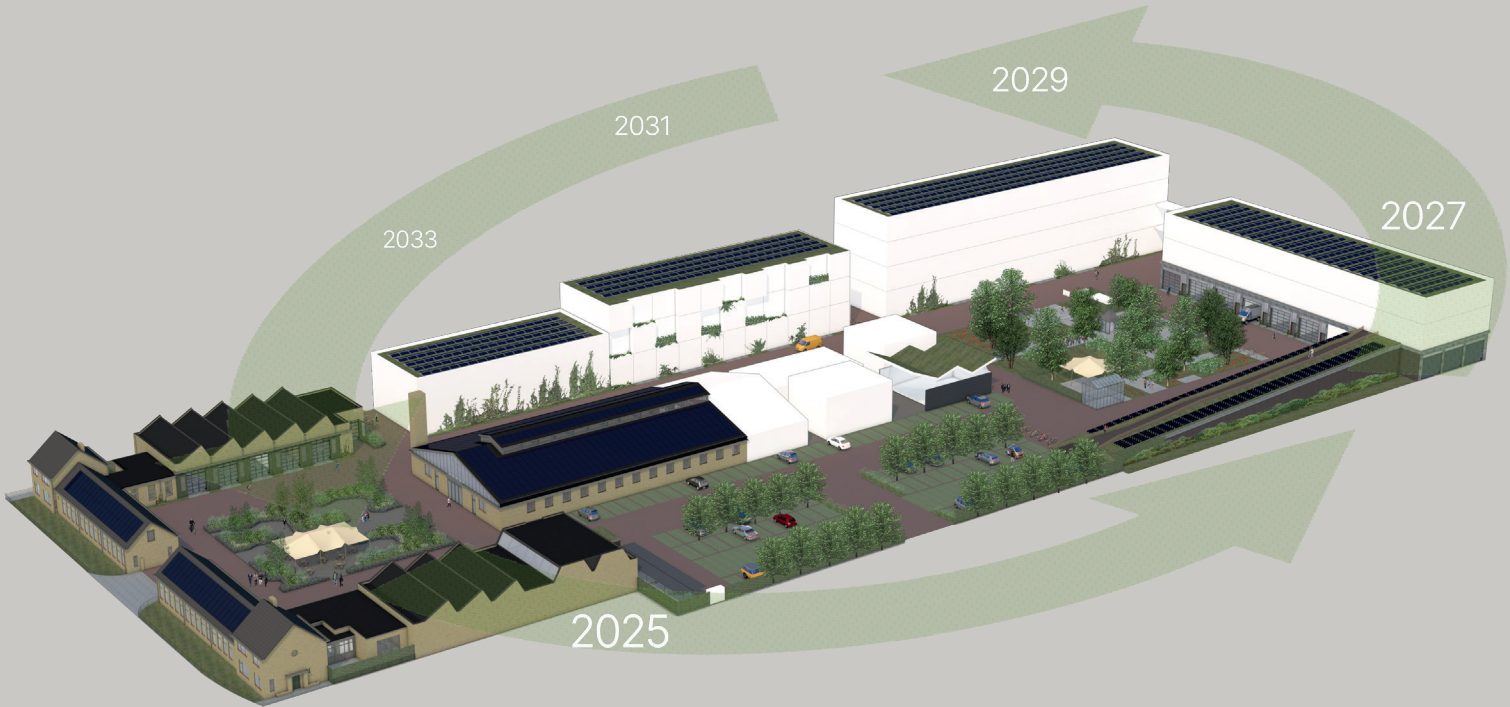




EEN INSPIRERENDE PLEK EN COMMUNITY  
VAN INNOVATIEVE EN CIRCULAIRE  
MAAKBEDRIJVEN IN HAARLEM

tranche 2



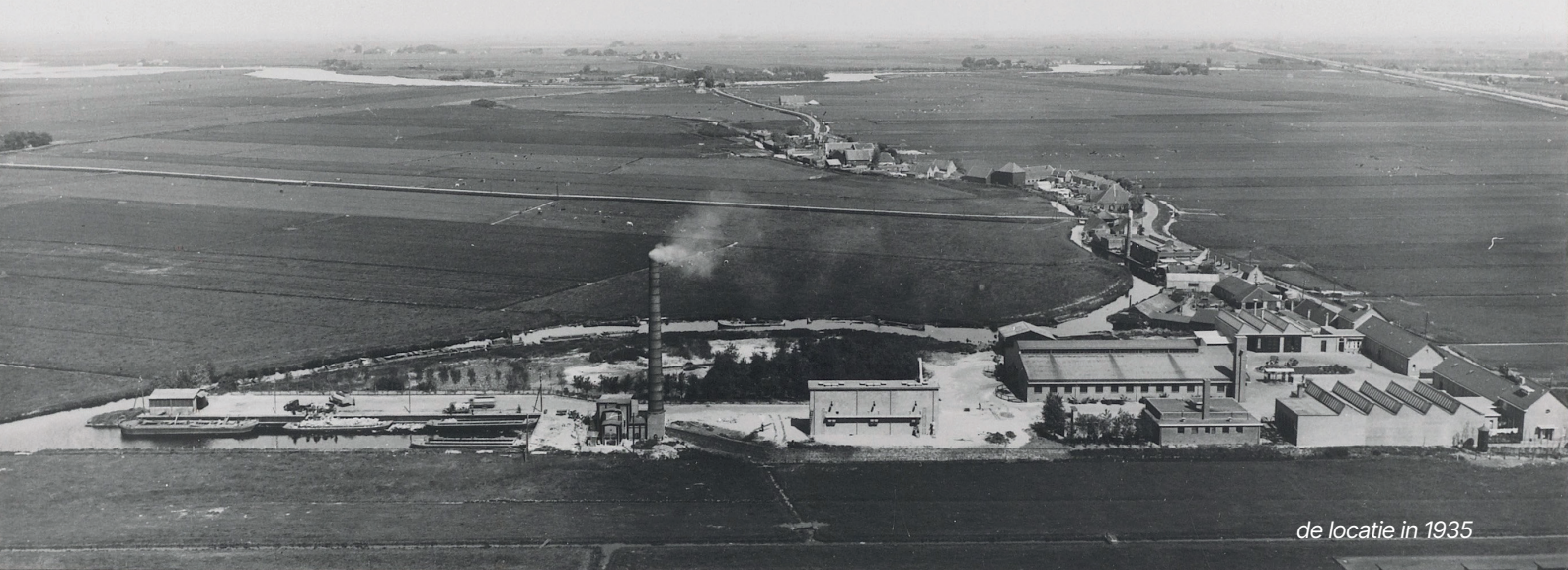
# de MAAK convertibles

Investeer mee. Realiseer mee. Verdien mee. MAAK mee.



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





## van gemeentewerf tot MAAK Haarlem

Het **MAAK Haarlem** bedrijvenpark ligt aan de Oudeweg, op het markante terrein van de voormalige gemeentewerf uit de jaren 30. Nadat Spaarnelanden, voortgekomen uit de gemeentelijke werf en verantwoordelijk voor onder meer afvalinzameling en beheer van de openbare ruimte, in 2013 naar nieuwbouw in de Waarderpolder verhuisde, kwam het bedrijfscomplex vrij. Vastgoedadviseur Menno Bakkers en architect Hans van Eeden zagen hier de kans om een hotspot te creëren voor circulaire en innovatieve maakbedrijven. MAAK Haarlem sloot een huurovereenkomst met de gemeente Haarlem en bouwde stap voor stap aan een gemeenschap van makers, ondernemers en vernieuwers. Met de komst van ondernemer Matthijs Bakker in 2020 is de volgende stap gezet richting professionalisering, financiering en verdere groei. Inmiddels bestaat de community uit 38 MAAKers: innovatieve en circulaire ondernemers, makers en bedrijven die op het park werken aan nieuwe producten, technieken en toepassingen.

## toekomst en doorontwikkeling

Op 26 juni 2025 tekende MAAK Haarlem, samen met onder andere de gemeente Haarlem, een samenwerkingsovereenkomst voor de verdere ontwikkeling van het bedrijvenpark. Daarmee is een groots investeringsprogramma van start gegaan. Het terrein wordt de komende jaren in fases uitgebouwd tot een groen en circulair bedrijvenpark voor innovatieve makers en ondernemers. MAAK beschikt nu over circa 4.000m<sup>2</sup> bedrijfsruimte en biedt plek aan 38 MAAKers: innovatieve en circulaire ondernemers, makers en bedrijven die werken aan nieuwe producten, technieken en toepassingen. De komende jaren groeit het park naar circa 11.000m<sup>2</sup> bedrijfsruimtes en ateliers, met uiteindelijk ruimte voor ongeveer 100 bedrijven die samen werken aan de nieuwe economie.

MAAK Haarlem is meer dan een verzameling bedrijfsruimtes. Het wordt een groen leer-, werk- en ontmoetingspark waar ondernemers, makers, onderwijsinstellingen, overheden en kennispartners samenwerken. Met het Collective Energy District werkt MAAK Haarlem daarnaast aan lokale opwekking, opslag en slim gebruik van energie, als antwoord op netcongestie en als basis voor verdere elektrificatie en duurzame groei.



## waarom deze investering?

De ontwikkeling van het MAAK park vereist een meerjarige investering. MAAK Haarlem streeft ernaar dat iedereen die de ontwikkeling van een circulaire economie ondersteunt, mede-eigenaar kan worden en zo de maatschappelijke missie van het project mede borgt.

De totale investeringen voor 2025–2035 bedragen circa €14 miljoen. Dankzij de gemeentegarantie van €2,5 miljoen kon de eerste fase succesvol worden gefinancierd via Triodos Bank. Nu is de community aan zet. Via de uitgifte van converteerbare obligaties ('Convertibles') wil MAAK Haarlem in een aantal jaren ruim €4 miljoen ophalen om de volgende bouwfase te financieren. Iedereen kan meedoen vanaf €1.000.

## MAAK Convertibles in het kort

- tweede tranche binnen het MAAK waardecollectief
- doelbedrag: € 2.000.000
- deelname mogelijk vanaf €1.000
- rente: 7,5% enkelvoudig per jaar, jaarlijks bijgeschreven en betaalbaar bij einde looptijd
- looptijd: max. 10 jaar (beoogde conversie begin 2034)
- conversie vindt plaats bij vooraf bepaalde omstandigheden (conversiegronden)
- extra conversiebonus van 10% op de hoofdsom
- conversie naar certificaten van aandelen via een STAK
- al het opgehaald kapitaal via Convertibles wordt geïnvesteerd in duurzaam vastgoed
- achtergesteld t.o.v. bestaande en toekomstige bankfinancieringen
- investeren brengt risico's met zich mee, waaronder beperkte verhandelbaarheid

## het MAAK waardecollectief

De ontwikkeling van MAAK Haarlem vraagt om betrokkenheid vanuit Haarlem en omgeving. Daarom is het MAAK waardecollectief opgezet: een kring van mensen, bedrijven en organisaties die zich willen verbinden aan de toekomst van deze bijzondere plek. Via de MAAK Convertibles kunnen bewoners, ondernemers, investeerders en organisaties financieel bijdragen aan de volgende ontwikkelfase. Dat kan gewoon als betrokken financier, maar MAAK biedt nadrukkelijk ook de mogelijkheid om breder mee te doen.

Participanten kunnen, naast hun financiële bijdrage, ook kennis, ervaring, netwerk en ondernemerschap inbrengen. Denk aan het coachen van MAAKers, verbindingen leggen, nieuwe initiatieven ondersteunen of meedenken over financiering en groei. Zo wordt het waardecollectief meer dan een financieringsinstrument: een netwerk waarin kapitaal, kennis en maatschappelijke betrokkenheid samenkomen. Iedereen doet mee op een schaal en manier die past: als financier, verbinder, adviseur, ambassadeur of betrokken Haarlemmer.

Zo ontstaat een collectief dat niet alleen investeert in stenen, maar ook in een sterke lokale maakgemeenschap, circulaire bedrijvigheid en toekomstbestendige werkgelegenheid in Haarlem.

## businesscase

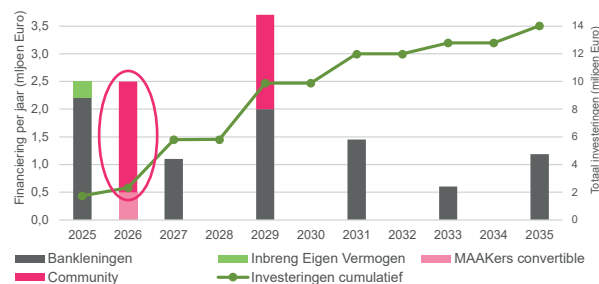
MAAK heeft de businesscase voor haar plannen uitgebreid uitgewerkt. Deze analyse laat een gezonde verhuurexploitatie zien met een rendement dat past bij de doelstellingen van MAAK. Waardecreatie en stappen zetten richting een circulaire economie kunnen hand in hand gaan. Door het bedrijvenpark fasegewijs te ontwikkelen, ontstaat ruimte voor groei, verduurzaming, nieuwe werkgelegenheid en een sterkere lokale maakindustrie.

## verhandelbaarheid

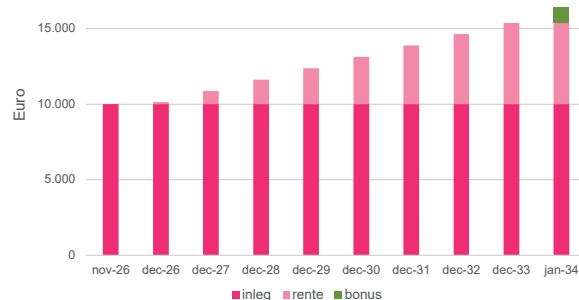
De obligaties zijn niet beursgenoteerd en daardoor beperkt verhandelbaar. Verkoop is mogelijk wanneer er een koper beschikbaar is en aan de voorwaarden voor overdracht wordt voldaan.

MAAK faciliteert minimaal één keer per jaar een handelsdag waarop vraag en aanbod bij elkaar kunnen worden gebracht. Daarnaast zijn er in beginsel twee momenten per jaar waarop overdrachten administratief kunnen worden verwerkt, mits er een koper is en de overdracht voldoet aan de geldende voorwaarden.

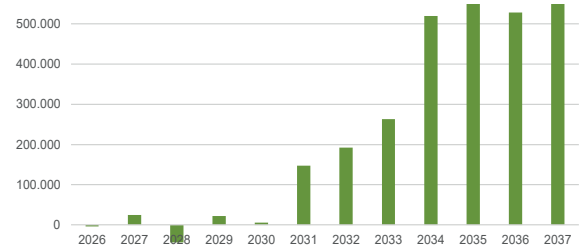
Er is dus geen garantie dat een obligatie op ieder gewenst moment verkocht kan worden.



## investeringen en financiering



## voorbeeld waardeontwikkeling Convertibles bij inleg van €10.000 en conversie na ruim 7 jaar



## prognose bedrijfsresultaat MAAK Haarlem B.V. na belasting, vóór dividend

## waarom zou je meedoen?

- je investeert in een tastbare plek in Haarlem
- je draagt bij aan de circulaire economie van de stad en regio
- je ondersteunt een ecosysteem van innovatieve makers, startups, scale-ups en maakbedrijven
- je helpt ruimte creëren voor meer dan 100 ondernemers
- je draagt bij aan verduurzaming, circulaire nieuwbouw en toekomstbestendige werkgelegenheid
- je wordt onderdeel van het MAAK waardecollectief
- je kunt naast kapitaal ook kennis, netwerk en ervaring inbrengen
- je wordt uitgenodigd voor bijeenkomsten, rondleidingen en communitymomenten
- je deelt, afhankelijk van de voorwaarden van deze tranche, mee in het financiële rendement
- je investeert vandaag in een plek waar de nieuwe economie van Haarlem zichtbaar wordt

## wat krijg je daarvoor terug?

Als participant draag je bij aan de realisatie van een nieuwe economische hotspot in Haarlem. MAAK Haarlem ontwikkelt en verhuurt bedrijfsruimte aan innovatieve en circulaire bedrijven en onderhoudt daarnaast een actief programma voor ondernemers, onderwijsinstellingen, overheden en bewoners.

Voorbeelden hiervan zijn rondleidingen, bijeenkomsten, samenwerkingen met onderwijs en bedrijfsleven, jaarlijkse events en activiteiten rondom de Week van de Circulaire Economie.

Daarnaast deel je, afhankelijk van de voorwaarden van deze tranche, mee in het financiële rendement. De exacte voorwaarden zijn opgenomen in het Informatiememorandum en de bijbehorende voorwaarden van de MAAK Convertibles.



## blijf op de hoogte

Wil je meer weten over de MAAK Convertibles bekijk dan de documenten van tranche 2 op de website van MAAK Haarlem. Investeren in obligaties brengt risico's met zich mee. Lees daarom altijd het Informatiememorandum en de bijbehorende voorwaarden voordat je besluit deel te nemen.

Wil je op de hoogte blijven of uitgenodigd worden voor informatiebijeenkomsten? Vul het formulier op de **website** in of stuur een e-mail: [waardecollectief@maakhaarlem.nl](mailto:waardecollectief@maakhaarlem.nl)

Tot snel!  
MAAK Haarlem | [www.doemeemetmaak.nl](http://www.doemeemetmaak.nl)

