



CONNECT INVEST
Connecting Real Estate Investments

Brochure

OZ STARTERSWONINGEN FONDS

Beleggen in 80 startersappartementen
in Zoetermeer – Stadshart



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



Introductie



In een tijd waarin de woningmarkt onder druk staat, bieden wij een unieke beleggingsmogelijkheid die zowel financieel aantrekkelijk als maatschappelijk verantwoord is.

Er is een groeiend tekort aan huurappartementen voor starters en studenten, waardoor de vraag naar betaalbare en toegankelijke huisvesting groter is dan ooit. Door te investeren in het OZ Starterswoningenfonds draagt u niet alleen bij aan het verkleinen van dit tekort, maar profiteert u ook van een stabiel rendement.

Samen bouwen we aan een toekomst waarin iedereen een kans krijgt om te starten met wonen op een bijzondere plek.

Het beleggingsfonds zal beleggen in een centraal gelegen appartementencomplex in het stadshart van Zoetermeer. Het complex bestaat uit 80 appartementen voor starters en studenten.

Inhoudsopgave

Kenmerken Fonds	04
Initiatiefnemers	05
Beheerder	06
Kenmerken object	07
Locatie	08
Markt	09
Aankoop object	10
Verduurzaming	11
Plattegrond object	12
Rendementsverwachting exploitatie	14
Rendementsverwachting totaal	15
Juridische structuur	16
Externe financiering	17
Risicoparagraaf	18
Betrokken partijen	19

Kenmerken Fonds

- Juridische structuur: Fonds voor Gemene Rekening (FGR)
- Een deelname in het Fonds wordt aangemerkt als een Box 3 belegging
- Aanvangsdatum: 19 juli 2024 (datum registratie AFM)
- Looptijd van het fonds: circa 7 jaar

- Beleggerskapitaal: € 4.900.000,-
- Hypothecaire financiering Rabobank: € 4.984.374,-
- Totale financieringsbehoefte: € 9.884.374,-

- Aantal beschikbare participaties: 196
- Deelname: vanaf € 125.000,- (minimaal 5 participaties à € 25.000,-)
- Geen emissiekosten

- Verwacht gemiddeld uitkeerbaar rendement 5% per jaar*
- Verwacht gemiddeld totaalrendement: 14,1% per jaar*
- Uitkeringsfrequentie: per kwartaal achteraf

- Het Fonds kwalificeert voor de herinvesteringsreserve (HIR)

*Beleggen brengt risico's met zich mee. De belangrijkste risico's zijn: negatieve waardeontwikkelingen, huurprijrisico, renterisico, onderhoudsrisico, fiscaal risico, liquiditeitsrisico, herfinancieringsrisico, risico op schending van financieringsconvenanten, risico van beperkte verhandelbaarheid en risico van langere looptijd van het fonds.



Initiatiefnemers

De vennootschap waarin het object zich bevindt, is overgenomen door vier niet familiair verbonden personen. Hierdoor is over de transactie geen overdrachtsbelasting verschuldigd.

Deze vier personen, gezamenlijk te noemen koper, zijn:



Clemens Koekkoek



Pieter van Herk



Henk Reyersen van Buuren



Robin Jahshan

Na de overname van de vennootschap is direct een dochtermaatschappij opgericht.

Deze verkrijgt het juridisch eigendom van het vastgoed en zal als Houdster optreden. Het economisch eigendom wordt in het Fonds voor Gemene Rekening geplaatst, dat bij aanvang acht participanten heeft.

Beheerder

Connect Invest B.V. is in maart 2018 opgericht door Henk Reyersen van Buuren en Pieter van Herk en treedt op als beheerder van het Fonds en het vastgoed. Connect Invest heeft ruime ervaring in het selecteren en onder de aandacht brengen van niet-beursgenoteerde vastgoedfondsen. De selectie is gebaseerd op decennialange vastgoedervaring van de directieleden.

Voor meer informatie over Connect Invest verwijzen we u graag naar de website www.connectinvest.nl

Connect Invest B.V.

Straatweg 90, 3621 BS Breukelen

KVK-nummer: 71054979



Kenmerken object

Appartementencomplex Oostwaarts 1 t/m 7 Zoetermeer – Stadshart

- Voormalig stadskantoor in het centrum van Zoetermeer
- Bouwjaar 1997, in 2016 getransformeerd naar 80 appartementen voor starters en studenten
- Spreiding in metrages: 20 tot 30 m²
- Perceelaanduiding kadaster: Zoetermeer, sectie C, nummer 6775 A-4
- Ligging midden in het 'Het Stadshart', boven de RandstadRail
- In directe omgeving een veelvoud van winkels en horeca
- Huidige energielabels appartementen: B (6x), C (61x), D (10x) en E (3x)
- Na verduurzaming (eind 2024) worden alle labels: A
- Huidige jaarhuur: circa € 455.000,-
- Gemiddelde huur per appartement: circa € 475 (volgens WWS-puntenstelsel)
- WOZ-waarde 2023: € 7.775.000,- en in 2024 € 8.137.000,-
- Totaal leegwaarde 2024: € 9.572.000,- (na verduurzaming)
- Marktwaarde (in verhuurde staat) na verduurzaming: € 8.875.000,-
- Koopsom: € 8.205.600,- kk
- Eigendomssituatie: 100% eigendom grond + object
- Mogelijkheid tot uitpanden vanaf 2026



Locatie

Oostwaarts 1 t/m 7 Zoetermeer – Stadshart

Algemeen

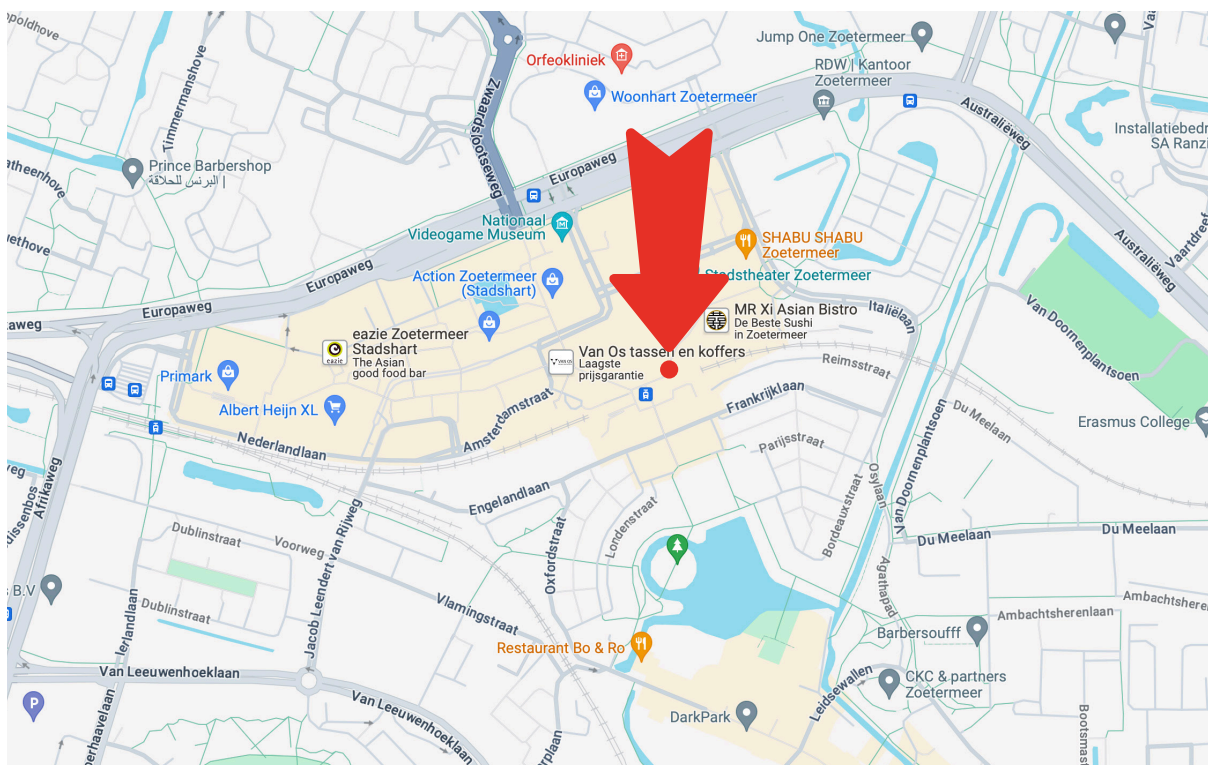
Zoetermeer is een stad en gemeente in de Nederlandse provincie Zuid-Holland, in de Randstad én in het Groene Hart. Zij ontleent haar naam aan de rivier de Zoete, waarschijnlijk zo genoemd naar zijn zoete water.

De gemeente Zoetermeer maakt deel uit van de Metropoolregio Rotterdam Den Haag, en telt 128.424 inwoners (1 januari 2024, bron: CBS) op een grondgebied van 37,06 km². In 1962 werd Zoetermeer aangewezen als groeikern voor Den Haag.

In korte tijd is Zoetermeer in inwoneraantal uitgegroeid tot de derde gemeente van de provincie Zuid-Holland. In de volksmond wordt Zoetermeer ook wel ‘Sweet Lake City’ genoemd, een vrije vertaling van de gemeentenaam.

Bereikbaarheid

De ligging is midden in het ‘Het Stadshart’ in Zoetermeer, boven de RandstadRail, waardoor Den Haag CS bereikbaar is in tien minuten. In de directe omgeving bevindt zich een veelvoud van winkels en horeca. Door de ligging op het station zijn Den Haag, Delft en Leiden snel te bereiken. Zowel de ligging als de bereikbaarheid via het OV maakt dit pand uitermate geschikt voor starters en studenten.



Markt

De situatie op de woningmarkt is moeilijk, zeker voor jongeren. Er zijn lange wachtlijsten voor sociale huurwoningen, huren in de vrije sector is erg duur en een huis kopen is voor veel jongeren niet mogelijk. Jongeren ervaren veel onzekerheid en frustratie over het vinden van woonruimte.

Op de huidige woningmarkt heerst krapte*. Zo is de vraag naar sociale huurwoningen groter dan het beschikbare aanbod. De wachttijden voor sociale huurwoningen lopen daardoor steeds verder op. In de commerciële huursector zijn de huurprijzen fors gestegen en is er een tekort aan betaalbare huurwoningen.

Hierdoor zijn vooral mensen met een lager inkomen relatief veel van hun besteedbare inkomen kwijt aan wonen. Voor veel jongeren zijn huurappartementen helemaal niet te betalen.



*Bron: <https://www.nji.nl/op-jezelf-wonen/wat-zijn-gevolgen-van-de-onzekere-woningmarkt-voor-jongeren>

Aankoop object

Het pand is aangekocht van R3Fund Development B.V. en Rowimas B.V.

De originele vraagprijs was € 8.500.000,- k.k. Na onderhandeling is de koopprijs uitgekomen op € 8.205.600,-.

Door de aankoop van de B.V. te verrichten met vier niet familiair verbonden natuurlijke personen, is over de transactie geen overdrachtsbelasting verschuldigd. De fondsinvestering is derhalve als volgt samengesteld:

Fondsinvestering en Beleggerskapitaal		
Verkrijgingsprijs		
Aankoopprijs vastgoed		8.205.600
Aankoopkosten		
Notariskosten	3.134	
Tussenpersonen	17.500	
Adviseurskosten due diligence	24.200	
Latente belastingschuld (eigen aandeel)	170.000	
Verduurzaming en verbeteringen vastgoed	207.300	
		422.134
Initiatiekosten		
Structureringsvergoeding	207.515	
Onderzoeks- en begeleidingsvergoeding	207.515	
Overbruggingskosten	290.490	
Liquiditeitsreserve	551.120	
		1.256.640
Fondsinvestering		9.884.374
Saldo hypotheek en cashdepot Rabobank		-4.984.374
Beleggerskapitaal		<u>4.900.000</u>

Verduurzaming en groei huuropbrengsten

Huidige huuropbrengst 2024

De appartementen worden op individuele basis aan studenten en starters verhuurd. De huurprijzen per maand zijn vastgesteld op basis van het puntenstelsel huurwoningen. De huurprijs per maand is gemiddeld € 471,84 per studio. De totale huuropbrengst per jaar is € 452.964,- en de gemiddelde huur per vierkante meter per maand is € 21,91.

Uitvoeren verduurzaming

De werkzaamheden voor het verduurzamen naar label A, die eind 2024 worden uitgevoerd, bestaan uit:

- Het plaatsen van een warmtepomp voor verwarming;
- Het vernieuwen van de bestaande buffervaten;
- Het isoleren en aanpassen van alle leidingen;
- Het vervangen van alle ramen van de woningen;
- Het isoleren van de daken en het vervangen van de bestaande dakbedekking;
- Het plaatsen van PV-panelen;
- Het plaatsen van individuele meters voor warmte en elektra.

De totale kosten voor de werkzaamheden bedragen € 641.300,- inclusief omzetbelasting. De Rabobank heeft een cash-depot ter grootte van € 555.000,- voor deze werkzaamheden. Additioneel zal het Fonds € 207.300,- eigen middelen inzetten voor het uitvoeren van de werkzaamheden. Er is tevens voorzien om voor € 121.000,- verbeteringen door te voeren voor buitenruimte en een woonconcept.

Huuropbrengst na verduurzaming

Na de verduurzaming maken alle appartementen een zogenoemde labelsprong en zullen allemaal label A krijgen. Op basis van het puntenstelsel huurwoningen worden de huurprijzen naar boven bijgesteld. De verhoging van de huur kan doorgevoerd worden, zodra een appartement leegkomt en een nieuw huurcontract wordt afgesloten. De ontwikkeling van de huur (rekening houdend met een verwachte jaarlijkse huurverhoging van 3%) is dan als volgt:

	Voor verduurzaming	Na verduurzaming
Verwachte huurwaarde	€ 452.964,-	€ 656.300,-
Gemiddelde huur per appartement per maand	€ 471,84,-	€ 683,66,-
Gemiddelde huur per maand per vierkante meter	€ 21,91,-	€ 31,74,-

Voor de huurders blijft de stijging van de woonlasten beperkt aangezien de energielasten in de servicekosten aanzienlijk dalen. Starters en studenten kwalificeren daarnaast veelal voor huurtoeslagen zodat hun woonlasten relatief beperkt zijn.

Mutatiegraad appartementen

De mutatiegraad van de appartementen is vrij hoog. De afgelopen jaren lag deze op 20% per jaar. Van de originele eerste huurders uit 2016 wonen er nog twee in het pand. Deze hoge mutatiegraad wordt veroorzaakt door de relatief kleine afmetingen van de appartementen waardoor starters en studenten, na het afronden van hun studie, graag doorstromen naar grotere woningen.

De hoge mutatiegraad heeft als voordeel dat de huurverhoging als gevolg van de verduurzaming redelijk snel kan worden doorgevoerd. De verwachting is dat zes jaar na de verduurzaming, in 2030, alle appartementen het nieuwe huurbedrag opbrengen.

Servicekosten

Na de verduurzaming zullen de energiekosten van het pand aanzienlijk dalen. Het huidige voorschot servicekosten bedraagt € 150,- per appartement per maand en daalt na de verduurzaming naar ongeveer € 100,- per appartement per maand. In de servicekosten zijn ook vergoedingen opgenomen voor wekelijkse schoonmaak van de algemene ruimtes, periodieke glasbewassing, een wasgelegenheid en een excellente internetverbinding.

Verhuuractiviteiten

De verhuuractiviteiten worden uitgevoerd door Schep Makelaars (v/h Van 't Hof Rijnland). In samenwerking met hen worden de nieuwe huurprijzen vastgesteld en doorgevoerd bij leegkomende appartementen.

Plattegrond object



1^e woonlaag



2^e woonlaag

Rendementsverwachting exploitatie (alle bedragen in euro's)

OZ Starterswoningen Fonds							
Verwacht uitkeerbaar rendement	2024 Halfjaar	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Huuropbrengst							
Verwachte bruto huuropbrengst	241.262	574.257	610.791	649.631	688.931	731.298	753.237
Mutatieleegstand (2% van de huur)	-4.825	-11.485	-12.216	-12.993	-13.779	-14.626	-15.065
Verwachte huuropbrengst	236.437	562.772	598.575	636.638	675.152	716.672	738.172
Exploitatiekosten							
Zakelijke lasten	-8.249	-17.455	-17.979	-18.518	-19.073	-19.646	-20.235
Beheerkosten	-33.457	-70.794	-72.918	-75.105	-79.679	-79.679	-82.070
Mutatie en groot onderhoud	-15.972	-37.268	-42.592	-47.916	-54.837	-54.837	-56.482
Rente lening	-136.225	-254.227	-254.227	-254.227	-254.227	-254.227	-254.227
Verwachte exploitatiekosten	-193.902	-379.743	-387.715	-395.766	-403.898	-408.389	-413.013
Verwacht uitkeerbaar rendement	42.535	183.028	210.860	240.873	271.254	308.283	325.159
Beleggerskapitaal	4.900.000						
Verwacht uitkeerbaar direct rendement	0,9%	3,7%	4,3%	4,9%	5,5%	6,3%	6,6%
Gemiddeld verwacht uitkeerbaar rendement (6,5 jaar)							5,0%

Rendementsverwachting totaal (alle bedragen in euro's)

Verwacht totaalrendement na		6.5 jaar
Verwachte verkoopopbrengst k.k.		13.934.881
Af: Verkoopkosten	1,25%	-174.186
Af: Totale investering		-9.884.374
Verwacht uitkeerbaar verkoopresultaat		3.876.321
Af: Performance fee beheerder	25%	-969.080
Verwacht uitkeerbaar indirect rendement		2.907.241
Verwacht uitkeerbaar indirect rendement in %		59,3%
Looptijd in jaren		6,5
Verwacht uitkeerbaar indirect rendement per jaar		9,1%
Gemiddeld verwacht uitkeerbaar rendement per jaar		5,0%
Verwacht gemiddeld uitkeerbaar totaalrendement per jaar		14,1%

Juridische structuur

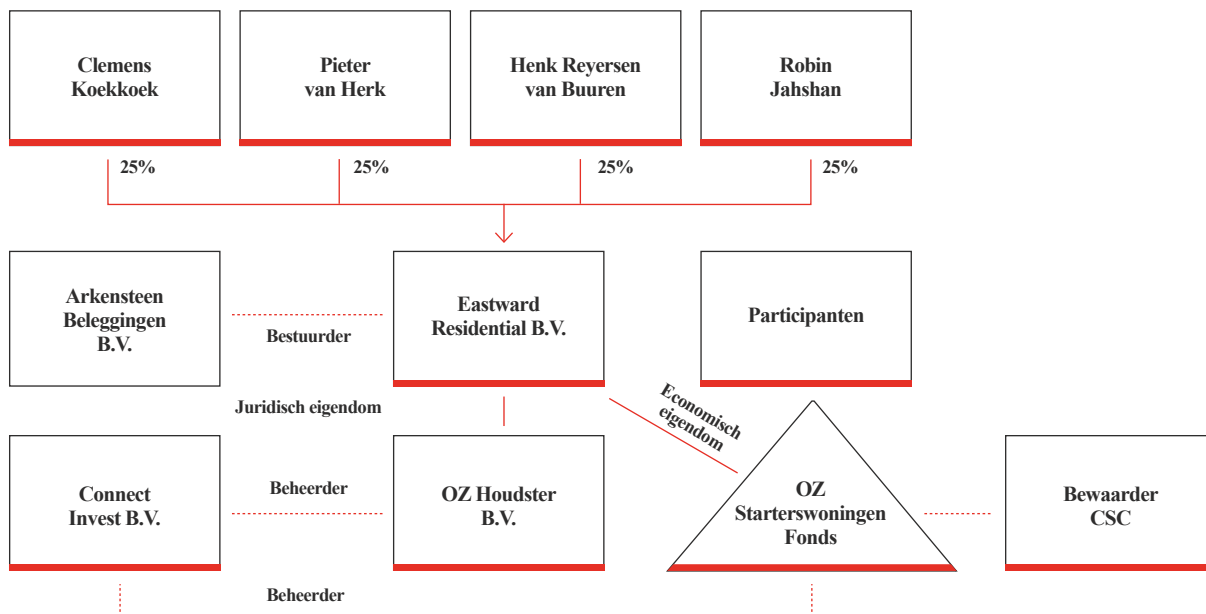
De structuur is een Fonds voor Gemene Rekening dat fiscaal transparant is. Na de overname van de B.V. heeft het Fonds het economisch eigendom van het pand verkregen. Participanten worden daardoor mede-eigenaar van het onroerend goed.

Het Fonds geeft in totaal 196 participaties uit van € 25.000,- per participatie, in totaal € 4.900.000,-.

De minimale afname is vijf participaties (minimale deelname € 125.000,-).

Het rendement wordt na afloop van elk kwartaal uitgekeerd.

De structuur kan als volgt schematisch worden weergegeven:



Externe financiering

De leningen zijn aangegaan op 1 juli 2023 en hebben een resterende looptijd van 6,25 jaar. De rentevast periode is vijf jaar. Het rentepercentage van 5,45% geldt derhalve tot en met 30 juni 2028 en is niet onderhevig aan schommelingen in de marktrente.

Het cashdepot is beschikbaar gesteld voor de geplande verduurzaming en de verwachting is dat dit in het tweede halfjaar van 2024 wordt uitgegeven. Vanaf 2025 vervalt dan ook de renteopbrengst op het bouwdepot.

De leningen A,B, D en E zijn verstrekt in het kader van de groenregeling, verwijzend naar de Module Groenleningen 2022. Wanneer na de verduurzaming een groenverklaring wordt afgegeven, wordt het rentepercentage met 0,5% verlaagd en komt dan op 4,95% te liggen.

De leningen A en B zullen in de tweede helft van 2024 worden afgelost vanuit de liquiditeitsreserve.

Overzicht hypothecaire leningen Rabobank										
Leningdeel	Leningnummer	Bedrag 1-1-2024	Mutaties 2024	Stand 31-12-2024	Resterende looptijd	Rente % 2024	Rente 2024	Rente % 2025	Rente 2025	Aflossing per jaar
A	0502.40.642	257.813	-257.813	0		5,45%	14.051			
B	0502.40.643	257.813	-257.813	0		5,45%	14.051			
C	0502.40.645	1.500.000		1.500.000	6,25	5,45%	81.750	5,45%	81.750	0
D	0502.40.641	1.742.187		1.742.187	6,25	5,45%	94.949	4,95%	86.238	0
E	0502.40.644	1.742.187		1.742.187	6,25	5,45%	94.949	4,95%	86.238	0
Saldo		5.500.000	-515.626	4.984.374			299.750		254.227	0
Cashdepot	NL34RABO0356 3645 42	-555.000	555.000	0		-4,92%	-27.301		0	0
		4.945.000	39.374	4.984.374			272.449		254.227	0

Risicoparagraaf

Inflatierisico

Inflatie kan een negatief effect hebben op het Fonds door de verhogende werking op de exploitatiekosten, hetgeen kan resulteren in een lager rendement voor de Participanten. De huuropbrengsten zullen niet worden geïndexeerd met inflatie (via de CPI-maatstaf), maar conform de wettelijke huurverhoging voor sociale woningen. Hierdoor bestaat het risico dat de huuropbrengsten met een lager percentage worden geïndexeerd dan het inflatieniveau, hetgeen kan resulteren in een lager rendement voor de Participanten.

Marktrisico

De vastgoedmarkt is in grote mate afhankelijk van algemene economische ontwikkelingen die bepalend zijn voor de vraag naar en het aanbod van vastgoed. Gedurende de looptijd van het Fonds kunnen omstandigheden in de vastgoedmarkt veranderen, met mogelijk negatieve gevolgen voor de waarde van het Object en daarmee voor het rendement voor de Participanten.

Verkoopwaarderisico

Wanneer het Object wordt verkocht kan, in verband met een verslechterde economische situatie op de Nederlandse vastgoedmarkt, de verkoopwaarde lager zijn dan de geprognosticeerde verkoopprijs. Het is mogelijk dat het Object wordt verkocht tegen een lagere prijs dan waarvan de prognose uitgaat, of zelfs lager dan de aankoopprijs, hetgeen kan resulteren in een lager rendement voor de Participanten.

Risico van hogere en onvoorziene kosten

Ondanks het gegeven dat de Initiatiefnemer de grootst mogelijke zorgvuldigheid heeft betracht bij het samenstellen van het Informatiememorandum, kunnen bepaalde kosten voor de verduurzaming van het Object in de praktijk hoger uitvallen dan begroot of kunnen kosten worden gemaakt die niet zijn begroot. In het geval dat hogere kosten dan voorzien of onvoorziene kosten zich voordoen, kan het gevolg ervan zijn dat het Fonds niet over genoeg liquiditeit beschikt om het rendement te voldoen en kan het Fonds mogelijk niet het winstaandeel uitkeren en/of het kapitaal terugbetalen, hetgeen kan resulteren in een lager rendement voor de Participanten.

Risico op leegstand

Voor de individuele verhuur van de appartementen bestaat naar verwachting geen enkel risico dat deze leegstand zullen hebben, gezien de enorme tekorten in deze markt. Mocht er desondanks leegstand plaatsvinden, kan dat leiden tot lagere verhuuropbrengsten en/of een lagere verkoopopbrengst, hetgeen kan resulteren in een lager rendement voor de Participanten.

Risico dalende huurprijzen

Het Fonds is voor de inkomsten en het rendement in zeer grote mate afhankelijk van de hoogte van de huurprijzen. Dalende huurprijzen brengen het risico met zich mee dat het Fonds minder inkomsten ontvangt en de Participanten lagere uitkeringen ontvangen.

Betrokken partijen

INITIATIEFNEMER

Eastward Residential B.V.
Straatweg 90
3621 BS Breukelen

T 085-047 7553
info@connectinvest.nl

PLAATSINGSKANTOOR

Connect Invest B.V.
Straatweg 90
3621 BS Breukelen

T 085 – 047 7553
info@connectinvest.nl

FISCAAL ADVISEUR

RechtStaete Vastgoedadvocaten & Belastingadviseurs
Emmaplein 5
1075 AW Amsterdam

T 020 5730360
info@rechtstaete.nl

TAXATEUR

BRIQ Real Estate
Westersingel 94
3015 LC Rotterdam

info@briq.nl

NOTARIS

Lexence Advocaten en notarissen
Amstelveenseweg 500
1081 KL Amsterdam

T 020 573 6736
info@lexence.com

BEHEERDER/ADMINISTRATEUR

Connect Invest B.V.
Straatweg 90
3621 BS Breukelen

T 085 – 047 7553
info@connectinvest.nl

JURIDISCH ADVISEUR

Lexence Advocaten en notarissen
Amstelveenseweg 500
1081 KL Amsterdam

T 020 573 6736
info@lexence.com

BOUWKUNDIG ADVISEUR

4Building B.V.
Lireweg 6
2153 PH Nieuw-Vennep

T 023 303 5985
info@4building.nl

ACCOUNTANT

Schipper Accountants B.V.
Kloosterstraat 10-18
4701 KK Roosendaal

T 0165 22 47 75
info@schipperaccountants.nl

BEWAARDER

CSC
Woudenbergseweg 11
3953 ME Maarsbergen

T 0343 430 303
