



CONNECT INVEST
Connecting Real Estate Investments

Informatiememorandum

OZ STARTERSWONINGEN FONDS

Initiatiefnemer: Eastward Residential B.V.

Beheerder: Connect Invest B.V.



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



1. 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

Inhoudsopgave

1.	Betrokken partijen	02
2.	Introductie	04
3.	Definities	05
4.	Belangrijke informatie	07
5.	Kenmerken Fonds	08
6.	Risico's	09
7.	Structuur en governance	11
8.	Initiatiefnemer	13
9.	Object Oostwaarts 1 t/m 7 te Zoetermeer	14
10.	Financiële aspecten	20
11.	Fiscale aspecten	27
12.	Deelname	33

2. Introductie

Voor u ligt het Informatiememorandum van het OZ Starterswoningen Fonds.

Dit Fonds belegt in 80 starterswoningen midden in het centrum van Zoetermeer. Met een deelname in dit Fonds belegt u in een categorie woningen waar momenteel zeer veel behoefte aan is. De appartementen vallen in het segment sociale woningen die onderhevig zijn aan uitgebreide regelgeving.

Wij verwachten waarde te kunnen toevoegen aan het Object, die zowel ten goede komt aan de huurders als ook aan de Participanten. De toename van de waarde voor de huurders betreft de verduurzaming van het Object en het verbeteren van het woongenot. Een hogere huurprijs die hiermee samenhangt wordt grotendeels gecompenseerd door verlaging van de energielasten voor de huurders. Veel bewoners hebben recht op huurtoeslagen, waardoor hun woonlasten relatief beperkt blijven.

De toename van de waarde voor de Participanten vanwege de verduurzaming bestaat uit een hogere huurwaarde en daarmee een hogere beleggingswaarde van het Object.

De geschetste waarde toevoeging in combinatie met de gunstige aankoopprijs zorgt ervoor dat het Fonds de gepresenteerde prognoses kan realiseren.

Wij wensen u veel plezier bij het lezen van dit Informatiememorandum en hopen dat u ons enthousiasme voelt en deelt dat wij hebben met betrekking tot dit Object.

Hartelijke groet,



Clemens Koekkoek



Pieter van Herk



Henk Reyersen van Buuren



Robin Jahshan

3. Definities

Termen met een hoofdletter die in dit Informatiememorandum niet specifiek worden gedefinieerd, hebben de betekenis die wordt toegekend in de Fondsvoorwaarden. Tenzij uit de context anders blijkt, hebben de in het Informatiememorandum gebruikte woorden en uitdrukkingen die met een hoofdletter zijn geschreven, de hiernavolgende betekenis, waarbij de begrippen in het enkelvoud dezelfde betekenis hebben als in het meervoud en vice versa.

Bruto vloeroppervlak B.V.O.

Het bruto-vloeroppervlak is het vloeroppervlak inclusief alles, gemeten op vloerniveau. Dit betekent dus inclusief gevels, vides en dragende wanden. Een scheidingsconstructie (muur tussen twee woningen) wordt voor de helft meegerekend.

Compensatie voor niet-afrekbare BTW

Wanneer vergoedingen die door dienstverleners in rekening worden gebracht aan het Fonds niet belast zijn met BTW, leiden de dienstverleners BTW schade. Dit is het geval omdat zij alsdan de aan hen in rekening gebrachte BTW door derden niet of slechts gedeeltelijk in voorafrek kunnen brengen. Deze BTWschade wordt gecompenseerd voor zover die direct dan wel indirect toerekenbaar is aan de niet met BTW belaste vergoeding die in rekening is gebracht door de Initiatiefnemer (Structureringsvergoeding) of de Beheerder (beheervergoeding, vergoedingen voor additionele werkzaamheden die niet tot de standaard beheeractiviteiten behoren (zie ook artikel 13 leden 2 en 3 van de Fondsvoorwaarden), de Performance fee en de Verkoopvergoeding).

Fondsvoorwaarden

De fondsvoorwaarden van OZ Starterswoningen Fonds, tevens bevattende de voorwaarden van beheer van het Fonds en eigendom van het Object (Bijlage 1 bij dit Informatiememorandum).

Gebruiksoppervlakte

De gebruiksoppervlakte (GO) is de oppervlakte gemeten op vloerniveau, tussen de opgaande scheidingsconstructies die de desbetreffende ruimte of groep van ruimte omhullen.

Gemiddeld direct rendement

Het Direct rendement over meerdere jaarperioden teruggerekend naar een gemiddelde per jaarperioden, dat wordt berekend door het totaal van het Direct rendement over bedoelde meerdere jaarperioden te delen door het aantal van die meerdere jaarperioden.

Gemiddeld exploitatierendement

Het Exploitatierendement over meerdere jaarperioden teruggerekend naar een gemiddelde per jaarperiode, dat wordt berekend door het totaal van het Exploitatierendement over bedoelde meerdere jaarperiodes te delen door het aantal van die meerdere jaarperioden.

Onderzoeks- en begeleidingsvergoeding

De vergoeding waartoe Connect Invest B.V. ten laste van het vermogen van het Fonds is gerechtigd, ter grootte van 3,5% (te vermeerderen met BTW) van het Beleggerskapitaal dat bijeen wordt gebracht, voor het onderzoeken, beoordelen en becommentariëren van de beleggingspropositie, alsmede voor de begeleiding van de structurering van het Fonds en de Emissie.

Structureringsvergoeding

De vergoeding waartoe de Initiatiefnemer is gerechtigd voor haar werkzaamheden en risico's in verband met het (laten) doen van marktonderzoek, selectie en onderhandelingen over de verwerving van het Object, begeleiding van due diligence processen, het aanvragen en beoordelen van de hypothecaire financiering en verzekeringen, het voorbereiden van de documentatie die verband houdt met de Emissie en compliance werkzaamheden. Deze vergoeding komt ten laste van het vermogen van het Fonds en bedraagt 3,5% van het Beleggerskapitaal dat wordt verworven. Deze vergoeding wordt verhoogd met BTW dan wel met Compensatie voor niet-afrekbare BTW.

Verkoopopbrengsten

De opbrengst uit de verkoop van het Object of delen daarvan.

Verkoopresultaat

De Verkoopopbrengsten verminderd met de Verkoopkosten.

Verkoopvergoeding

De vergoeding waartoe de Beheerder gerechtigd is bij verkoop en levering van het Object ter hoogte van 1,25% over de verkoopprijs (exclusief BTW). De Verkoopvergoeding is ook verschuldigd aan de Beheerder in het geval het Object wordt vervreemd door middel van overdracht van de Participaties. Deze vergoeding wordt verhoogd met BTW dan wel met Compensatie voor niet-aftrekbare BTW.

4. Belangrijke informatie

4.1 Inleiding

Dit Informatiememorandum bevat informatie over een aanbod van Participaties die worden uitgegeven door OZ Starterswoningen Fonds. Omdat de minimale afname vijf Participaties van ieder € 25.000,- bedraagt, waardoor deelname slechts mogelijk is vanaf € 125.000,- per Participant.

Dit Informatiememorandum verschaft informatie die van belang is bij het beoordelen van een investering in de Participaties. Informatie die niet in dit Informatiememorandum staat, mag niet worden beschouwd als afkomstig van en goedgekeurd door de Initiatiefnemer. Iedere beslissing om Participaties te kopen, moet zijn gebaseerd op de bestudering van het gehele Informatiememorandum. In het bijzonder het hoofdstuk 'Risico's' (hoofdstuk 6) is van belang. Hierin staan risicofactoren beschreven die gepaard gaan met deze investering. Deze risico's kunnen ertoe leiden dat de investering geheel of gedeeltelijk verloren gaat. Eenieder is zelf verantwoordelijk voor zijn of haar investeringsbeslissing en dient zelf te bepalen of deze investering past binnen zijn of haar investeringsdoelstelling, risicoprofiel en financiële mogelijkheden. Geïnteresseerden dienen zich ervan bewust te zijn dat de rechten en plichten van de Participaties niet eenvoudig en misschien moeilijk te begrijpen zijn.

4.2 Doelstelling

De Participaties hebben het doel om het Fonds van kapitaal te voorzien ten behoeve van de belegging in het Object. Het Fonds trekt daartoe gelden aan van de Participanten.

4.3 Informatie in dit Informatiememorandum

De inhoud van dit Informatiememorandum is geen advies in relatie tot juridische, fiscale, investerings- of andere zaken. Geïnteresseerden dienen uitsluitend af te gaan op het advies van hun eigen adviseurs (waaronder uitdrukkelijk niet begrepen de in dit Informatiememorandum genoemde partijen in hun hoedanigheid van bij deze structuur betrokken entiteiten en personen), inclusief hun juridische, fiscale en financiële adviseurs en accountants, met betrekking tot juridische, fiscale, investerings- of andere zaken gerelateerd aan de Participaties en hun investering daarin.

4.4 Verwachtingen en aannames

Potentiële investeerders dienen zich te realiseren dat dit Informatiememorandum op diverse plaatsen verwachtingen en aannames bevat over toekomstige ontwikkelingen en gebeurtenissen die invloed hebben op de resultaten en liquiditeiten van het Fonds. Deze toekomstverwachtingen en aannames brengen risico's en onzekerheden met zich mee, omdat niet met zekerheid kan worden gesteld dat de verwachtingen daadwerkelijk uitkomen of de aannames juist zijn. Ze bieden geen garantie voor toekomstige prestaties of resultaten. De waarde van uw investering kan fluctueren. In het verleden behaalde resultaten bieden geen garantie voor de toekomst.

Tot het moment van deelname zijn er geen rechten aan dit Informatiememorandum te ontleen. Niemand is gemachtigd in verband met het onder de aandacht brengen of de plaatsing van de Participaties informatie te verschaffen of verklaringen af te leggen die niet in het Informatiememorandum zijn opgenomen. Het Informatiememorandum houdt als zodanig geen aanbod in van enig financieel instrument of een uitnodiging tot het doen van een aanbod tot koop of tot het nemen van enig financieel instrument anders dan de aangeboden Participaties in het Fonds, noch een aanbod van enig financieel instrument of uitnodiging tot het doen van een aanbod tot koop of tot het nemen van enig financieel instrument aan een persoon in enige jurisdictie waar dit volgens de aldaar geldende regelgeving niet geoorloofd is.

Breukelen, 22 juli 2024

5. Kenmerken Fonds

Dit Informatiememorandum beschrijft het aanbod van Participaties in het OZ Starterswoningen Fonds.

De kenmerken van het Fonds zijn:

- Uitgifte van 196 Participaties van € 25.000,- elk;
- Totaal Beleggerskapitaal € 4.900.000,-;
- Minimale afname per deelname: vijf (5) Participaties ofwel € 125.000,-;
- Indien bij de toewijzing van de Participaties uiteindelijk minder dan vijf Participaties resterend, zullen deze resterende Participaties aangeboden worden aan deelnemers die zich reeds aangemeld hebben.
- Verwacht gemiddeld uitkeerbaar rendement van 5,0% per jaar op basis van zeven jaar;
- Uitkeringen vinden plaats per kwartaal;
- Verwacht gemiddeld indirect rendement van 9,1% per jaar bij verkoop van het Object na zeven jaar;
- Verwacht totaalrendement van 14,1% op jaarbasis, gebaseerd op basis van verkoop van het Object na zeven jaar;
- De totale Fondsinvestering bedraagt € 9.884.374,-;
- Het Fonds heeft een hypothecaire financiering bij de Rabobank van € 4.984.374,- tegen een rente van 4,95% en is aflossingsvrij;
- Verwachte looptijd van het Fonds tussen zeven en tien jaar;
- Het Fonds betreft een Fonds voor Gemene Rekening;
- Een deelname in het Fonds wordt aangemerkt als een Box 3 belegging;
- De verwachte aanvangsdatum van het Fonds is 19 juli 2024 (datum registratie AFM)

De (potentiële) Participant wordt geadviseerd zijn eigen fiscaal adviseur in te schakelen teneinde hem over de fiscale behandeling van de Participaties en de investering daarin te adviseren. Voor meer informatie wordt verwezen naar de nadere fiscale informatie over het Fonds die is opgenomen in dit Informatiememorandum.

Dit Informatiememorandum is tot stand gekomen onder verantwoordelijkheid van de Initiatiefnemer en zij verklaart dat de gegevens in dit Informatiememorandum conform de thans bestaande wetgeving en werkelijkheid zijn weergegeven. Er zijn niet bewust gegevens weggelaten waarvan de publicatie de strekking van dit Informatiememorandum zou wijzigen. Nadrukkelijk wordt vermeld dat aan een investering in de Participaties risico's zijn verbonden en Participanten dienen daarom goede nota te nemen van de inhoud van dit Informatiememorandum. Analyses, berekeningen en prognoses in dit Informatiememorandum zijn handvatten om de investering inzichtelijk te maken maar vormen geen garantie voor rendement. Op de Participaties is Nederlands recht van toepassing. Alle bedragen zijn in euro en verwachte rendementen zijn weergegeven als rendementen vóór belasting. Bedragen zijn inclusief BTW (tenzij anders vermeld), indien van toepassing.

Voor meer informatie over de Participaties kunt u contact opnemen met de Beheerder of de Initiatiefnemer, per email of telefonisch.

6. Risico's

De in dit hoofdstuk opgenomen risico's betreffen naar het inzicht van de Initiatiefnemer materiële risico's, maar zijn niet bedoeld als een uitputtend overzicht van alle mogelijke risico's.

Fiscaal en juridisch risico

Fiscale en juridische risico's omvatten een wijziging of aanscherping van wet- en regelgeving. Door politieke besluiten kan de wet- en regelgeving aangaande het Fonds, de Participaties of het Object nadelig veranderen. Dit kan zich op lokaal, provinciaal, nationaal of Europees niveau afspelen. Ook kunnen de bevoegde autoriteiten de bestaande regelgeving aanpassen (waaronder te begrijpen de fiscale wet- en regelgeving en jurisprudentie), of kan de uitleg ervan wijzigen. Dit kan leiden tot hogere kosten of lagere inkomsten voor het Fonds en tot een daling van de waarde van het Object. Wijzigingen of aanscherpingen van wet- en regelgeving op het gebied van vastgoedinvesteringen, huur en huurbescherming, inrichtingsplannen en -eisen, veiligheidsvoorschriften of milieu - zoals eisen met betrekking tot isolatiewaarden - en belastingen, indexatiemogelijkheden, maar ook verandering in bestemmingsplannen, veiligheidsvoorschriften of eisen met betrekking tot isolatiewaarden kunnen de exploitatie en de waarde van het Object nadelig beïnvloeden.

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.

Spreidingsrisico

Doordat het Fonds in één Object belegt waarvan het Fonds afhankelijk is, zijn de risico's niet over meerdere locaties en meerdere vastgoedobjecten gespreid. Negatieve ontwikkelingen in de vastgoedmarkt of negatieve ontwikkelingen bij (de regio waarin) het Object (gelegen is), kunnen tot gevolg hebben dat de verkoopopbrengst lager uitvalt dan geprognosticeerd, hetgeen kan resulteren in een lager 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 dit 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.

Milieurisico

Het Object beschikt nog niet over energielabel A waardoor het risico op kosten uit verscherpte duurzaamheidsregelgeving wordt voorzien. De kans bestaat dat ondanks de maatregelen voor verduurzaming niet alle labels energielabel A of A+ kunnen worden. Het gevolg hiervan kan zijn dat er een lager nettoresultaat uit verkoop gegenereerd wordt dan voorzien, hetgeen kan resulteren in een lager rendement voor de Participanten.

Risico van beperkte verhandelbaarheid

Hoewel de Participaties verhandelbaar (overdraagbaar) zijn, moet er rekening mee worden gehouden dat (feitelijke) verhandeling van Participaties onmogelijk blijkt te zijn. Een beursnotering of een regelmatige of levendige handel in de Participaties wordt niet voorzien. Het Fonds noch enig ander zal een markt in de Participaties onderhouden. De verwachting is dan ook dat de groep van potentiële investeerders in de Participaties beperkt is. Verder wordt de overdraagbaarheid beperkt door de minimale investering van € 125.000,- tenzij alle Participaties worden overgedragen (en de betreffende Participatiehouder na de overdracht dus geen Participaties meer houdt). Voorts kan de beperkte verhandelbaarheid van de Participaties een drukkend effect hebben op de waarde ervan.

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.

Onderhoudsrisico

Elk vastgoed moet worden onderhouden. De kosten van onderhoud van het Object kunnen hoger uitvallen dan verwacht. Indien het Object niet goed wordt onderhouden, kan dat een negatief effect hebben op de waarde ervan. Hogere kosten van onderhoud komen ten laste van het vermogen van het Fonds en hebben een negatief effect op het rendement voor de Participanten.

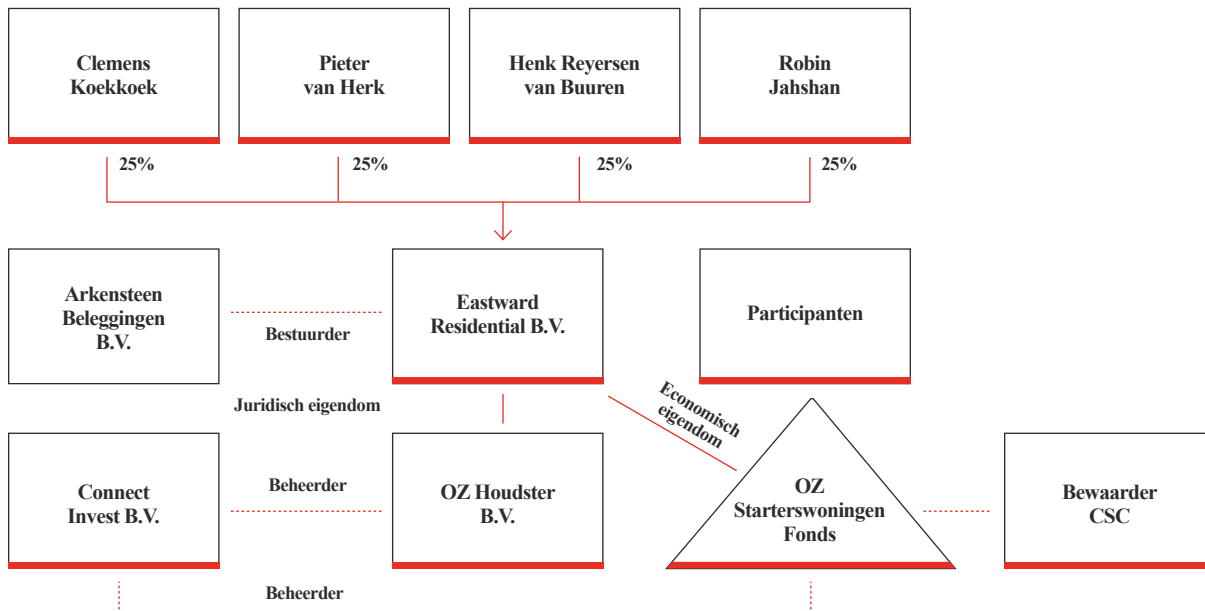
Risico dalende huurprijzen

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.

7. Structuur en governance

7.1 Structuur

De structuur is als volgt schematisch weergegeven:



Het Fonds betreft een Fonds voor Gemene Rekening en kwalificeert als een beleggingsfonds in de zin van artikel 1:1 van de Wft.

Initiatiefnemer Eastward Residential B.V., statutair gevestigd te Amsterdam, is opgericht op 5 juni 2023 en ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 90400402.

Eastward Residential B.V. is overgenomen door vier natuurlijke, niet familiair verbonden personen. De overname heeft plaats gehad op 22 maart 2024.

OZ Houdster B.V. statutair gevestigd te Breukelen (Stichtse Vecht), is opgericht op 27 maart 2024 en ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 93430043.

Het Fonds is geen rechtspersoon, daarom kan het Fonds geen (juridische) eigendommen houden. Om die reden heeft na de overname van Eastward Residential B.V. en de oprichting van de Houdster een herstructurering plaatsgevonden, waarbij het economisch eigendom van het Object is overgedragen aan het Fonds en het juridisch eigendom aan de Houdster. De Houdster zal de juridische eigendom van het Object houden en zal de juridische rechthebbende zijn tot de rechten van het Object. De Houdster doet dit volledig voor rekening en risico van de Participanten, wat betekent dat alle winsten en verliezen na het voldoen van alle kosten en vergoedingen, ten goede dan wel ten laste komen van de Participanten.

7.2 Doel Participaties

Participanten nemen deel in het Fonds en worden daarmee mede-eigenaar van het Object. De Beheerder sluit namens het Fonds alle overeenkomsten. Het Fonds zal geen additionele uitgaves doen en geen andere locaties en/of panden aankopen.

7.3 Verslaglegging

Het boekjaar van het Fonds is gelijk aan het kalenderjaar, waarbij voor het eerste boekjaar is gekozen voor een verlengd boekjaar lopend vanaf het moment van oprichting tot en met 31 december 2025. Vóór 1 juli van ieder jaar, met uitzondering van het jaar van oprichting, wordt een jaarverslag gepresenteerd van het Fonds. Verder ontvangt de Participant een

handleiding voor de verwerking van de gehouden Participaties in zijn belastingaangifte. Dit verslag en de handleiding worden zodanig opgesteld dat particulieren deze voor hun aangifte inkomstenbelasting kunnen gebruiken en het ook hanteerbaar is voor rechtspersonen waarvoor een andere fiscale verslaglegging is vereist. De vaststelling van de jaarrekening van het Fonds geschiedt vóór 1 juli van het daaropvolgende jaar. Tussentijds wordt door de Initiatiefnemer in ieder geval één keer per kwartaal een informatiebrief en financiële voortgangsrapportage per mail verzonden aan de Vennoten.

7.4 Toezichtrechtelijke aspecten van de uitgifte en de Participaties

Registratie Beheerder

De Beherend Vennoot heeft een registratie van de AFM als een zogeheten ‘light beheerder’. Op een ‘light’ beheerder (en de door hem beheerde fondsen) wordt geen toezicht uitgeoefend op grond van het Deel Prudentieel toezicht financiële ondernemingen en het Deel Gedragstoezicht financiële ondernemingen van de Wft. Dit brengt bijvoorbeeld mee dat ‘light’ beheerders niet onderworpen zijn aan uit de Wft voortvloeiende eisen die aan beheerders worden gesteld inzake bijvoorbeeld de geschiktheid en betrouwbaarheid van de beleidsbepalers, informatievoorziening aan beleggers, beheerste en integere bedrijfsvoering, beheerste beloningen, adequaat risico- en liquiditeitsbeheer, delegatie, het aanhouden van voldoende eigen vermogen en de bewaarder.

Prospectusplicht

Ingevolge artikel 3(1) van de Prospectusverordening mogen effecten, zoals de Participaties, uitsluitend aan het publiek worden aangeboden nadat een prospectus in overeenstemming met de Prospectusverordening is gepubliceerd. Dit verbod om effecten, zoals de Participaties, aan het publiek aan te bieden zonder de voorafgaande publicatie van een dergelijk door de toezichthouder goedgekeurd prospectus is niet van toepassing op een aanbieding van effecten aan het publiek, indien de aanbieding is gericht aan investeerders die de aangeboden effecten verwerven tegen een totale tegenwaarde van minimaal € 100.000,- per investeerder, voor elk afzonderlijk aanbod (artikel 1 lid 4 sub (d) van de Prospectusverordening). De Participaties kunnen slechts worden verworven voor een tegenwaarde van tenminste € 125.000 per Participant. Om die reden, met verwijzing naar artikel 4 lid 1 onder (d) van de Prospectusverordening is het bepaalde in artikel 3(1) van de Prospectusverordening niet van toepassing op het onderhavige aanbod.

7.5 Duurzaamheid

Het Fonds valt binnen de reikwijdte van artikel 6 SFDR (Verordening (EU) 2019/2088) en artikel 7 van de Taxonomie Verordening (Verordening (EU) 2020/852). De belegging van het Fonds in dit Object houdt geen rekening met de EU-criteria voor ecologisch duurzame economische activiteiten. De Beheerder promoot met haar beheerportefeuille dan ook geen ecologische en/of sociale kenmerken (“lichtgroene beleggingen” zoals bedoeld in artikel 8 SFDR) en is ook niet expliciet gericht op het opnemen van duurzame beleggingen (“donkergroene beleggingen” zoals bedoeld in artikel 9 SFDR).

De Beheerder en de Initiatiefnemer erkennen dat gebeurtenissen of omstandigheden op ecologisch, sociaal of governance gebied, als ze zich voordoen, een werkelijk of mogelijk wezenlijk negatief effect op de waarde van het Object en de Participaties kunnen veroorzaken. Daarom houden de Beheerder en Initiatiefnemer rekening met deze duurzaamheidsrisico’s bij het evalueren van investeringsmogelijkheden voor vastgoedobjecten en het beheer daarvan. Bij de selectie- en due diligence van een investeringsmogelijkheid vormt de inventarisatie van hittestress, overstromingsrisico en het energielabel een belangrijk onderdeel van de analyse. Duurzaamheidsrisico’s maken daarmee onderdeel uit van het selectie- en due diligence proces van de Beheerder. De duurzaamheidsrisico’s die zich voor het Fonds kunnen voordoen, alsmede de mogelijke impact daarvan op het rendement, worden verder beschreven in Hoofdstuk 6. Risico’s van dit Informatiememorandum. De Beheerder houdt dus niet gericht rekening met wat de effecten van beleggingsbeslissingen in het kader van het Fonds (zouden) kunnen zijn op ecologische, sociale en werkgelegenheidszaken, eerbiediging van de mensenrechten, en bestrijding van corruptie en omkoping (de zogenaamde “duurzaamheidsfactoren” zoals bedoeld in artikel 4 lid 1 a SFDR) en stelt daarom niet jaarlijks een zogenoemde “principal adverse sustainability impact statement” (hierna: “PAI”) op. Dit om de volgende redenen:

- de eventuele toegevoegde waarde voor de beleggers in het Fonds van het afgeven van een PAI, staat in geen verhouding tot de kosten, hoeveelheid tijd en aandacht die met het opstellen en bijhouden van die verklaring gemoeid zullen zijn;
- de beleggingsstrategie met betrekking tot het Fonds is gericht op het Object. Dit type vastgoedobject leent zich in beperkte mate voor het aandacht schenken aan (en het beperken van) ongunstige effecten op duurzaamheidsfactoren; en
- de Participanten hebben als doelstelling vermogensbehoud of vermogensgroei en hebben vooralsnog niet bij de Beheerder aangegeven belang te hechten aan een PAI.

8. Initiatiefnemer

De Initiatiefnemer is Eastward Residential B.V. gevestigd te Breukelen, waarvan de directie wordt gevoerd door Arkensteen Beleggingen B.V. vertegenwoordigd door de heren C. Koekkoek en P. van Herk.

Ir. Clemens Koekkoek

Clemens is na zijn studie Bouwkunde in Delft in 2002 in de bouw en ontwikkeling gestart. Na een korte stop bij een managementadviesbureau en projectontwikkelaar is hij in 2004 als zelfstandig ondernemer gestart. In zijn rol als gedelegeerd ontwikkelaar heeft hij veel kennis opgedaan in de ontwikkeling van woningbouw. Daarbij heeft hij zowel bij transformaties en kleine binnenstedelijke ontwikkelingen als grote nieuwbouwlocaties het proces mogen aansturen.

Sinds 2002 is Clemens betrokken bij de zorg in Nederland. Eerst voor Zorggroep de Laren en vanaf 2009 bij een grote intramurale ouderenzorginstelling in Den Haag namelijk Woonzorg Haaglanden. Bij die instelling heeft hij de ontwikkeling van vier nieuwbouwlocaties mogen begeleiden, het beheer en onderhoud van zorgvastgoed behartigd en renovaties en transformaties laten uitvoeren. In 2018 is hij directeur geworden van het S5 Vitae Fonds, het zorgvastgoedfonds van Sectie5. In die hoedanigheid is het Fonds gegroeid naar circa € 100 miljoen belegd vermogen. Bijzonder aan het fonds was dat er naast ouderenzorg vooral werd belegd in de gehandicaptenzorg.

Een aantal opdrachtgevers is geweest:

- Van Wijnen Waalwijk
- Smitshoek Melles (tegenwoordig ABC Nova)
- Bebouw
- IDBB (ontwikkelaar voor Compakt)

Pieter van Herk

Pieter is zijn carrière gestart in de accountancy in 1991 met een sterke nadruk op vastgoedbedrijven. In 1997 is hij zelfstandig ondernemer geworden waarna hij ruim 21 jaar op interim basis werkzaam is geweest bij een veelvoud van organisaties, overwegend in de vastgoedsector. Een aantal van zijn opdrachtgevers was:

- KBM Groep te Katwijk (bouw, projectontwikkeling en beleggingen)
- Bilfinger Real Estate (vastgoedmanagement)
- Gemeente Rotterdam (Stadsontwikkeling sector Vastgoed en Gebiedsontwikkeling)
- ING Bank (Corporate Real Estate)
- Nationale Nederlanden (Corporate Real Estate)
- Stichting REDEX (Real Estate Data Exchange)
- Bouwinvest Real Estate Investment Management (pensioenfonds Bouw en Vastgoed)
- Ahold Real Estate and Construction (supermarkt- en retailvastgoed)

In 2018 is Pieter samen met Henk Reyersen van Buuren gestart met Connect Invest, een plaatsingskantoor voor niet-beursgenoteerde vastgoedfondsen. Opdrachtgevers van Connect Invest zijn grotendeels actief in de vastgoedsectoren zorgwoningen, eerstelijnszorgvastgoed en huurwoningen. Zijn brede kennis en ervaring, opgedaan in een diversiteit aan vastgoedsectoren, komen hem hierbij zeer goed van pas. Een belangrijke opdrachtgever van Connect Invest is het S5 Vitae Fonds en hierbij heeft hij nauw samengewerkt met Clemens, die als fondsdirecteur van het S5 Vitae Fonds optrad.

Nadat Clemens in mei 2022 besloot om zijn functie bij het S5 Vitae Fonds op te zeggen, hebben Clemens en Pieter ideeën ontwikkeld om een nieuwe samenwerking op te zetten. De gezamenlijke kennis van Clemens en Pieter op het vlak van het beleggen in de projectontwikkeling van en het financieren en structureren van vastgoed, vormt een sterke combinatie om kwalitatief goede ontwikkelprojecten en vastgoedbeleggingen te creëren. De focus ligt hierbij op crisis-bestendig vastgoed ofwel vastgoed waarvan het gebruik tijdens een crisis gegarandeerd is. Dit betreft dan voornamelijk woningen en zorgvastgoed.

9.2 Ligging en omgeving

Algemeen

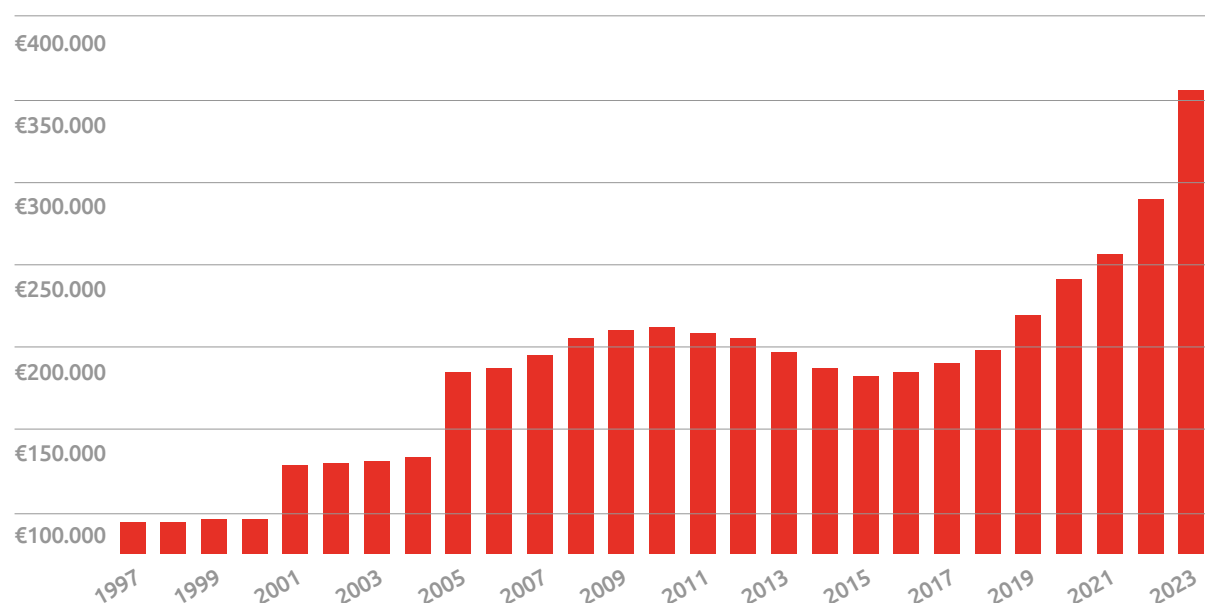
Zoetermeer is een stad en gemeente in de Nederlandse provincie Zuid-Holland, in de Randstad én in het Groene Hart. Zij ontleent haar naam aan de rivier de Zoete, waarschijnlijk zo genoemd naar zijn zoete water. De gemeente Zoetermeer maakt deel uit van de Metropoolregio Rotterdam Den Haag, en telt 128.424 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.

Gemiddelde WOZ-waarde

De gemiddelde WOZ-woningwaarde in de gemeente Zoetermeer is met € 261.000 gegroeid van € 96.000 in 1997 tot € 357.000 in 2023 (dat is een toename van 272%). Het gemiddelde verschil per jaar over de hele periode van 1997 tot en met 2023 was € 10.038 (5,7%). De ontwikkeling van de data in de tijd volgt een licht stijgende trend:

De gemiddelde WOZ waarde in de gemeente Zoetermeer was €357.000 in 2023



9.3 Verduurzaming Oostwaarts 1 t/m 7

Eind 2023 heeft de vorige eigenaar een eerste verduurzaming doorgevoerd, zogenoemd “Verduurzaming fase 1”. Tijdens deze verduurzaming is de gehele luchtbehandelingsinstallatie vervangen waardoor een eerste labelsprong van label E naar label C gemaakt is. Doelstelling van de Initiatiefnemer en de Beheerder is om verder waarde aan het Object toe te voegen door “Verduurzaming fase 2” uit te voeren. Deze verduurzaming leidt ertoe dat alle labels minimaal energielabel A worden. Tevens wordt een gezamenlijke buitenruimte toegevoegd, alsmede services voor de huurders om het woongenot te vergroten. De totale kosten van deze investeringen zijn in de begroting van het Fonds opgenomen en worden deels betaald uit een depot dat reeds door hypotheccair financier Rabobank beschikbaar is gesteld.

(bedragen inclusief BTW)

Investering verduurzaming	€641.300
Investering buitenruimte en services	€121.000
Totale investering	€762.300
Depot Rabobank	€-555.000
Aanvullend in Fondsinvestering	€207.300

Op pagina 25 wordt in tabel 2 de investering in de verduurzaming uitgebreider toegelicht.

Tijdens de verduurzaming Fase 2 worden de volgende werkzaamheden uitgevoerd:

- 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.

Het plaatsen van een warmtepomp

Het plaatsen van een warmtepomp maakt het mogelijk om het grootste deel van het jaar de verwarming te gebruiken zonder dat daarvoor gas nodig is. Daarmee wordt een aanzienlijke besparing gerealiseerd op het gebruik van gas en de kosten voor de bewoners.

Het vernieuwen van de bestaande buffervaten

De buffervaten zorgen ervoor dat warm water altijd snel beschikbaar is voor het douchen en in de keuken. De huidige buffervaten zijn verouderd waardoor zij veel warmte verliezen. De nieuwe buffervaten zorgen ervoor dat het warme water beter en langer behouden blijft waardoor minder energie verloren gaat.

Het isoleren en aanpassen bestaande leidingen

De bestaande leidingen zijn niet overal geïsoleerd waardoor veel warmte verloren gaat bij het transport van warm water door het gebouw. Door het aanbrengen van nieuwe isolatie en het aanpassen van de leidingen wordt dit warmteverlies voorkomen.

Het vervangen van de ramen

In een woning wordt een groot deel van het verlies van warmte veroorzaakt door de ramen en de kozijnen in de gevel. Dit warmteverlies wordt voorkomen door het toevoegen van HR++glas. Naast het plaatsen van HR++ glas met een extra zonwerende coating, worden ook alle naden en kieren gecontroleerd en waar nodig dicht gezet.

Het isoleren van de daken en vervangen bestaande dakbedekking

Een belangrijk onderdeel van het verbeteren van een energielabel is een uitstekende dakisolatie. De huidige dakbedekking is bijna 20 jaar oud en moet binnen vijf jaar vervangen worden. Deze werkzaamheden worden naar voren gehaald en uitgevoerd voordat de PV-panelen op het dak worden geplaatst.

Het plaatsen van PV-panelen

Het plaatsen van een warmtepomp verhoogt het gebruik van elektriciteit. Door PV-panelen op het dak te plaatsen, leidt dit extra verbruik niet tot hogere kosten voor de bewoners. Het totale elektriciteitsverbruik van het pand zal uiteindelijk dalen, wat een besparing van de kosten voor de bewoners tot gevolg heeft.

Bovenstaande werkzaamheden leiden ertoe dat de energie labels van de huidige status labels C verbeterd worden naar minimaal energielabel A.

Het plaatsen van individuele meters voor verwarming en elektra

Op dit moment hebben de woningen nog geen individuele meters voor het aflezen van het gebruik van elektra, warm water en verwarming. Het afrekenen van de servicekosten wordt gedaan, conform de regelgeving, op basis van het percentage oppervlak van de woning op het totale gebruik. Om in de toekomst voor alle bewoners een afrekening op het eigen verbruik mogelijk te maken worden de individuele meters geplaatst. Het plaatsen van deze meters is eenvoudig uit te voeren in combinatie met bovenstaande werkzaamheden. Daardoor wordt de overlast voor de bewoners zo veel als mogelijk beperkt.

Voor alle bovenstaande werkzaamheden is door GN Bouw een sluitende begroting afgegeven. De start van de werkzaamheden is gepland in het derde kwartaal van 2024 en zij zullen ongeveer zes weken in beslag nemen. De verwachting is dat voor het nieuwe stookseizoen alle aanpassingen zijn gedaan en de verbetering van de installaties afgerond is.

9.4 Taxatiewaarde voor en na verduurzaming

In mei 2023 is door BRIQ Real Estate de taxatiewaarde van het pand bepaald zowel zonder verduurzaming als met verduurzaming. De taxatie is uitgevoerd in opdracht van de Rabobank die een hypothecaire financiering heeft verstrekt op het Object.

De taxatiewaardes op basis van het prijspeil van 2023 zijn daarbij als volgt weergegeven:

Marktwaaarde scenario Verduurzaming fase 1	€ 7.825.000,- k.k.
Marktwaaarde scenario Verduurzaming fase 2	€ 8.875.000,- k.k.
Waardetoename na Verduurzaming fase 2	€ 1.050.000,- k.k.

Dit houdt in dat het Object direct een waardesprong maakt na Verduurzamingsfase 2 van 13,4% (prijspeil 2023).

Tevens stijgt de huurwaarde van het object naar € 612.055,- (van € 488.789,-) hetgeen een toename is van € 123.266 ofwel een stijging van 25,2%. Een deel van deze huurstijging mag op grond van wet- en regelgeving direct worden doorgevoerd en een deel wordt doorgevoerd bij de huurmutaties in de komende jaren. Ook hiervoor geldt het prijspeil van 2023.

Van belang is dat de huurstijging is gebaseerd op het puntensysteem van het WWS-stelsel. De stijging wordt voornamelijk veroorzaakt doordat Label-A woningen extra punten krijgen. Tevens is op dit moment geen buitenruimte beschikbaar, dit zorgt voor vijf minpunten per appartement. Door het toevoegen van een gemeenschappelijke buitenruimte vervallen de minpunten zodat deze toevoeging eveneens leidt tot een hoger puntenaantal per woning. Voor alle individuele appartementen is de berekening van de punten volgens het WWS-stelsel uitgevoerd, zowel voor en na Verduurzamingsfase 2.

De betaalbaarheid van de studio's blijft voor de huurders in orde. Dit wordt veroorzaakt doordat het aandeel energielasten in de servicekosten als gevolg van Verduurzaming fase 2 daalt.

Per 1 juli 2024 is de wettelijke huurverhoging doorgevoerd, die door de overheid is vastgesteld op 5,8%.

De WOZ-waarde van het pand in 2023 is € 7.755.000,- en in 2024 € 8.137.000,- hetgeen een stijging van 4,9% betreft.

Onderstaande tabel geeft de samenvatting weer uit het taxatierapport.

Samenvatting met bijzonder uitgangspunt scenario verduurzaming fase 2			
Algemeen		Markthuur en huurinkomsten	
Opdrachtgever:	RaboBank	Huurinkomsten:	€ 488.789 per jaar
Type taxatie:	volledige taxatie	Markthuur leegstand:	€ 0 per jaar
Doel:	financieringsdoeleinden	Theoretische huurinkomsten:	€ 488.789 per jaar
Peildatum:	22 mei 2023	WWS huur totaal:	€ 612.055 per jaar
Inspectiedatum:	22 mei 2023	Markthuur totaal:	€ 612.055 per jaar
Rapportagedatum:	30 mei 2023	Gehanteerde huurstroom:	€ 488.789 per jaar
		Rendementen	
Adres:	Oostwaarts 1 t/m 7	Netto aanvangsrendement	4,30%
Postcode en plaats:	2711 BA Zoetermeer	Bruto aanvangsrendement k.k.	
Kadastraat:	Appartementsrecht	Huurinkomsten	5,51%
		Op de theoretische huurinkomsten	
Eigendomssituatie:	Volledig eigendom	WWS huur totaal	6,90%
		Markthuur totaal	6,90%
		Beoordeling	
Type object:	wooncomplex - 80 eenheden	Staat van onderhoud:	goed
Bruto oppervlakte:	2.027 m ²	Stand en ligging:	goed
Gebruiksoppervlakte:	1.723 m ²	Bereikbaarheid:	goed
Overige:	n.v.t.	Verhuurbaarheid:	uitstekend
Parkeerplaatsen:	Geen / beperkt openbaar	Verkoopbaarheid:	goed
Bouwjaar:	1997	Marktconformiteit:	goed
Energielabel:	A-B (na verduurzaming)	Uitpondbaarheid	redelijk
Getaxeerde Waarden			
Marktwaarde met Bijzondere Uitgangspunten - Scenario verduurzaming fase 2		€ 8.875.000 kosten koper	
Leegwaarde met Bijzondere Uitgangspunten - Scenario verduurzaming fase 2		€ 9.572.000 kosten koper	
Marktwaarde met Bijzondere Uitgangspunten - Scenario verduurzaming fase 1		€ 7.825.000 kosten koper	
Leegwaarde met Bijzondere Uitgangspunten - Scenario verduurzaming fase 2		€ 9.341.000 kosten koper	
Marktwaarde met Bijzondere Uitgangspunten		€ 7.682.000 kosten koper	

De verwachting is dat na zeven jaar alle huren op het nieuwe niveau conform het WWS-stelsel liggen. Rekening houdend met een toegestane jaarlijkse huurverhoging van 3% is de huurwaarde over zeven jaar geprognoseerd op € 753.000,-.

De beleggingswaarde van het Object over zeven jaar wordt bij een factor van 18,5 x de huurwaarde geprognoseerd op € 13.934.881,- terwijl het Fonds het pand heeft aangekocht voor € 8.205.600,-k.k.

Bij een looptijd van zeven jaar leidt deze waardestijging uiteindelijk tot een verwacht verkooprendement van 9,1% per jaar. Tezamen met het verwacht gemiddeld uitkeerbaar rendement van 5,0% per jaar zorgt dit voor een verwacht gemiddeld totaalrendement van 14,1% per jaar.

(In Hoofdstuk 10.4 Verkoopprognose wordt het bovenstaande in tabel 5 schematisch weergegeven).

9.5 Mutatiegraad en verhuurbaarheid

De mutatiegraad in het Object is hoog. Gemiddeld was de mutatiegraad over de afgelopen jaren ongeveer 20% per jaar. Van de originele huurders uit 2016 zijn er nog slechts twee woonachtig in het pand. Dit zorgt ervoor dat de huurverhoging op grond van de verduurzaming relatief snel doorgevoerd kan worden.

De mutatiegraad van 20% is inherent aan de grootte van de appartementen en het type bewoners hiervoor. Zij kiezen ervoor om na enkele jaren hun wooncarrière te vervolgen naar grotere woningen of simpelweg na het afronden van hun studie weer te verhuizen.

9.6 Uitpondscenario

De Beheerder sluit niet uit dat er in de toekomst voor gekozen gaat worden om appartementen die bij mutatie vrij komen uit te gaan ponden, ook wel passief uitponden genoemd. De waardeontwikkeling van appartementen tot en met 35 á 40 m² is momenteel bijzonder goed. Vergelijkbare casussen in starters- en studentenlocaties laten al prijzen zien van meer dan € 7.000,- per m².

Het voorbereiden op uitponden brengt nog wel wat kosten met zich mee maar zodra de verkoopprijzen voor vergelijkbare appartementen op vergelijkbare locaties verder stijgen, kan de Beheerder besluiten om het uitpondscenario te activeren. Dit zal niet voor 2026 gebeuren aangezien eerst Verduurzaming fase 2 in 2024 uitgevoerd dient te worden en 2025 gebruikt kan worden als voorbereiding op het uitpondscenario.

10. Financiële aspecten

10.1 Investeringsoverzicht

De looptijd van het Fonds is in theorie onbepaald maar de Initiatiefnemer heeft de verwachte looptijd op zeven jaar gesteld. De reden hiervoor is dat in het derde kwartaal van 2024 de verduurzaming wordt uitgevoerd, waarna het effect van de verduurzaming op de jaarhuur na verloop van zeven jaar volledig doorgerekend is volgens het WoningWaarderingsStelsel.

Na zeven jaar ontstaat daardoor het ideale verkoopmoment, tenzij het uitpondscenario in 2026 wordt geactiveerd.

Tabel 1 geeft de Fondsinvestering weer.

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>

Beleggerskapitaal

De Participanten in het OZ Starterswoningen Fonds brengen voor hun deelname € 4.900.000,- in, verdeeld over 196 Participaties van € 25.000,- elk. De minimale afname is vijf (5) Participaties per deelname.

Aankoopprijs vastgoed

De aankoopprijs voor het vastgoed is vastgesteld op € 8.205.600,-. Bij de verkrijging van de aandelen Eastward Residential B.V. is geen overdrachtsbelasting verschuldigd, daar deze zijn verkregen door vier niet met elkaar verbonden natuurlijke personen. Tevens is door de overname van de vennootschap de bestaande hypothecaire financiering van de Rabobank overgenomen. Op grond van deze overeenkomst is de overname van de vennootschap als volgt weer te geven:

Koopsom object	€ 8.205.600,-
Af: Bijdrage verkoper in latente belastingschuld	€ - 170.000,-
Af: Saldo hypotheek en cashdepot	€ -4.945.000,-
Prijs voor de aandelen Eastward Residential B.V.	€ 3.090.600,-

Na de aankoop van de vennootschap is het Fonds aangegaan en door middel van een fiscale herstructurering is het economisch eigendom overgegaan naar het Fonds met een tegenwaarde van het totale aantal Participaties.

Notariskosten

De notariskosten betreffen de vergoeding van DirkJan Blok Notarissen te Gouda ten behoeve van de aandelentransactie.

Tussenpersonen

De kosten van tussenpersonen betreffen de kosten van Property & Finance te Den Haag voor haar advies- en bemiddelingskosten in de overname van de hypothecaire financiering bij de Rabobank.

Adviseurskosten Due Diligence

Dit betreft kosten van diverse adviseurs tijdens het Due Diligenceproces. Dit betreft:

- 4Building te Nieuw-Vennep;
- Certa Advocaten te Amsterdam;
- Tabellio Notarieel Vastgoedadvies te Hendrik-Ido-Ambacht en
- Rechtstaete Vastgoedadvocaten en belastingadviseurs te Amsterdam.

Latente belastingschuld

Tijdens het aankoopproces is de latente belastingschuld berekend op € 340.000,-. De verkoper van het Object van wie de Initiatiefnemer het Object heeft gekocht, draagt 50% c.q. € 170.000,- bij aan deze schuld zodat het andere deel ad. € 170.000,- ten laste van het Fonds komt.

Verduurzaming en verbetering vastgoed

Zoals gemeld in hoofdstuk 9.3 is voor het Object een plan gemaakt om het te verduurzamen, zodanig dat alle appartementen het energielabel A zullen verkrijgen. Tevens worden voorzieningen toegevoegd om het woonconcept te verbeteren. Een belangrijk onderdeel hiervan betreft het toevoegen van algemene en buitenruimten.

De kosten voor de verduurzaming worden geraamd, op basis van reeds aanwezige offertes, op € 641.300,- inclusief BTW. Hiervoor is reeds een cashdepot beschikbaar vanuit de Rabobank.

De totale investering in duurzaamheid en verbetering van het woonconcept wordt weergegeven in tabel 2.

Zoetermeer Oostwaarts Verduurzaming en verbetering/woonconcept			
Onderdeel	Begroting excl. btw	BTW	Begroting incl. btw
Verduurzaming:			
PV panelen	55.000	11.550	66.550
Glas HR++	60.000	12.600	72.600
Warmtepomp	200.000	42.000	242.000
Dakbedekking	185.000	38.850	223.850
Energielabels	30.000	6.300	36.300
Totaal verduurzaming	530.000	111.300	641.300
Depot RaboBank			-555.000
Fondsinvestering verduurzaming			86.300
Verbetering en woonconcept:			
Dakterrassen	25.000	5.250	30.250
Hekwerken dak	15.000	3.150	18.150
Toevoegen algemene ruimtes	40.000	8.400	48.400
Toevoegen services woonconcept	20.000	4.200	24.200
Totale fondsinvestering			207.300

Structureringsvergoeding

De Structureringsvergoeding bedraagt 3,5% (te vermeerderen met BTW) van het Beleggerskapitaal en komt toe aan de Initiatiefnemer voor het doen van marktonderzoek, selectie en onderhandelingen over de verwerving van het Object c.q. de vennootschap, begeleiding van due diligence processen, het overnemen van de hypothecaire financiering en verzekeringen, het voorbereiden van de documentatie en compliance werkzaamheden. Gangbaar in de markt is 3% van het aankoopbedrag van het vastgoed, hetgeen hoger is dan het bedrag ad € 207.515,- inclusief BTW dat in de Fondsinvestering is opgenomen.

Onderzoeks- en begeleidingsvergoeding

De Onderzoeks- en begeleidingsvergoeding bedraagt 3,5% (te vermeerderen met BTW) van het Beleggerskapitaal en komt toe aan Connect Invest B.V. voor het onderzoeken, beoordelen en becommentariëren van de beleggingspropositie, alsmede voor de begeleiding van de structurering van de Emissie. Gangbaar in de markt is 3% van het Beleggerskapitaal alsmede een aanvullende emissievergoeding van 3%, te betalen door de Participanten, gezamenlijk 6% in totaal.

Vanuit deze Onderzoeks- en begeleidingsvergoeding van 3,5% voldoet Connect Invest B.V. zelf alle marketingkosten die zij nodig acht. Het bedrag dat is opgenomen in de Fondsinvestering bedraagt € 207.515,- inclusief BTW.

Overbruggingskosten

Om de aankoop van de vennootschap mogelijk te maken, is in de voorfase van het Fonds een overbruggingsregeling getroffen met een beperkte groep investeerders. Het betreft een lening die wordt afgelost wanneer het Fonds kapitaal heeft opgehaald. De vergoeding voor deze overbrugging ad € 3.450.000,- is 1% per maand voor een minimale periode van drie maanden tot uiterlijk zes maanden. Tevens is een provisie verschuldigd aan Connect Invest voor het voorbereiden en verzamelen van het overbruggingsbedrag van 2% (te vermeerderen met BTW). De prognose van de overbruggingskosten is als volgt weer te geven:

Rendement overbrugging (maximaal 6% van € 3.450.000,-)	€ 207.000,-
Provisie (2% van € 3.450.000,- x 121%)	€ 83.490,-
Totaal	€ 290.490,-

Liquiditeitsreserve

In de Fondsinvestering is een liquiditeitsreserve opgenomen. Enerzijds is dit noodzakelijk om de Fondsinvestering af te ronden op een grootte van € 100.000,-. Daarnaast is een deel opgenomen om een aflossing op de hypothecaire financiering mogelijk te maken.

De liquiditeitsreserve is als volgt opgebouwd:

Aflossing lening deel A	€ 257.813,-
Aflossing lening deel B	€ 257.813,-
Aanvulling Fondsinvestering	€ 35.494,-
Liquiditeitsreserve	€ 551.120,-

10.2 Hypothecaire financiering

Bij de overname van de aandelen zijn eveneens de hypothecaire financieringen van de Rabobank overgenomen (zie onderstaande tabel 3).

Tabel 3

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
Bouwdepot	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

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 bouwdepot 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.

Conform de Algemene Voorwaarden van de Rabobank is een deel van deze leningen boetevrij af te lossen. Tevens wordt rekening gehouden met de reguliere aflossingen in toekomstige jaren. Op grond van berekeningen is vastgesteld dat de boeterente op vervroegde aflossing van lening deel A en B € 23.082,- bedraagt. Dit bedrag is voorzien in de aanvullende liquiditeitsreserve.

10.3 Rendementsoverzicht

In onderstaand overzicht is de exploitatie van het Fonds weergegeven.

Tenzij anders vermeld zijn alle in het Informatiememorandum opgenomen prognoses gemaakt op basis van bekende en berekende cijfers en gebaseerd op contracten, due diligence onderzoek, ervaringsgegevens van de Beheerder uit eerdere fondsen alsmede door het raadplegen van historische of statistische gegevens van het Centraal Bureau voor de Statistiek.

Alle vergoedingen en kosten zijn inclusief BTW en worden jaarlijks geïndexeerd. De geprognosticeerde kostenindexvoet bedraagt 3,0%. Afwijkingen tussen de werkelijke opbrengsten en werkelijke kosten (realisatie) en de prognose zijn voor rekening van het Fonds en komen daarmee ten gunste of ten laste van het rendement voor de Participanten.

Het eerste jaar van het Fonds betreft het tweede halfjaar van 2024 en is dan ook als zodanig herkend.

Tabel 4

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							5,0%

Verwachte bruto huuropbrengst

Voor alle 80 appartementen zijn de huuropbrengsten vastgesteld op basis van het WWS-puntenstelsel voor sociale huur. Op dit moment variëren de energie labels van B tot D. Na de verduurzaming zullen alle appartementen energielabel A verkrijgen. Dit verbeterde energielabel zorgt voor hogere punten volgens de WWS en een daarmee navenant hogere huurprijs. Een deel van de investeringen in duurzaamheid mogen conform de regelgeving vanuit de Huurcommissie direct doorgerekend worden in de maandhuur bij zittende huurders. Tegelijkertijd worden de servicekostenvoorschotten van de zittende huurders direct verlaagd, aangezien de verduurzaming aanzienlijke besparingen in de energielasten oplevert.

Bij het vertrek van een huurder en de komst van een nieuwe huurder wordt vanaf dat moment de nieuwe puntentelling van de WWS gehanteerd en komt het huurniveau volledig te liggen op het niveau dat bij de desbetreffende appartement met A-label past. De mutatiegraad binnen het Object is circa 20% per jaar. In de rendementsberekening is een conservatievere mutatiegraad van 15% als basis gehanteerd. Dit betekent dat alle appartementen in theorie na zeven jaar op het volledige nieuwe huurniveau zitten. Rekening houdend met indexeringen van 3,0% per jaar stijgt de bruto huuropbrengst van € 456.000,- (per 1 januari 2024) naar € 753.200,- (per december 2030). De indexering van de huren per 1 juli 2024 van 5,8% is reeds in de rendementsberekeningen verwerkt.

Mutatieleegstand

Bij een verwachte mutatiegraad van 15% per jaar worden twaalf appartementen per jaar opnieuw verhuurd. De Beheerder streeft er uiteraard naar om de periode van leegstand zo kort mogelijk te houden, maar er is veelal sprake van onvermijdelijke leegstand, wanneer appartementen moeten worden opgeknapt of er enige tijd nodig is voor de nieuwe huurder om documenten en huurcontracten in orde te maken. Uit ervaring blijkt dat per mutatie één maand leegstand onvermijdelijk is. Uit voorzorg is in de rendementsberekening opgenomen dat per mutatie zes weken leegstand wordt voorzien. Omgerekend komt het leegstandpercentage daarmee op 1,9%, afgerond 2%, op jaarbasis.

Zakelijk lasten

De zakelijke lasten zijn vastgesteld op basis van bekende gegevens over het object. Dit betreft verzekeringen en OZB-heffingen.

Beheerkosten

De beheerkosten betreffen alle kosten van het beheer van het Fonds en het Object.

Deze zijn als volgt weer te geven voor het jaar 2024:

Administratiekosten	€ 8.530,-
Fondsbeheer	€ 8.530,-
Vastgoedmanagement	€ 29.040,-
Accountant	€ 5.688,-
Bewaarder	€ 15.125,-
Onvoorziene kosten	€ 6.050,-
Af: administratie-opbrengst servicekosten	€ - 6.050,-
Totaal inclusief omzetbelasting	€ 66.913,-

In het exploitatieoverzicht is voor het tweede halfjaar van 2024 de helft van deze kosten opgenomen, dit is een bedrag ad € 33.457,- (afgerond op hele euro's). In de jaren vanaf 2025 worden deze bedragen geïndexeerd met 3% per jaar.

De administratiekosten en de kosten van het Fondsbeheer komen toe aan de Beheerder.

Het vastgoedmanagement wordt uitgevoerd door Schep Vastgoedmanagers te Zoetermeer. Zij verzorgen de huurcontracten met nieuwe huurders, zijn verantwoordelijk voor het afhandelen van klachten, verrichten de huurprolongaties en debiteurenadministratie en rapporteren op basis van de huuraftrekningen de exploitatie van het Object. Deze rapportages worden door de Beheerder verwerkt in de administratie van het Fonds.

Als accountant is aangewezen Schipper accountants te Roosendaal die deze opdracht heeft aanvaard.

De Bewaarder van het Fonds is CSC-Depositary te Maarsbergen. De kosten zijn conform de overeenkomst die met de Bewaarder is gesloten. De belangrijkste taak van de Bewaarder is het dagelijks toezicht houden op de bankrekening van het Fonds teneinde vast te stellen dat de ontvangsten en uitgaven binnen de Fondsvoorwaarden vallen.

Uit voorzichtigheid is een bedrag per jaar ad € 6.050,- opgenomen om onverwachte kosten en uitgaven te kunnen vergoeden. Indien in een jaar geen onvoorziene kosten zich voordoen, verlaagt dit de kosten in het desbetreffende jaar.

De Beheerder stelt de afrekening servicekosten op en rekent deze af met de huurders. De administratievergoeding voor het opstellen en afrekenen van de servicekosten is naar verwachting € 6.050,- per jaar. Deze opbrengst komt toe aan het Fonds en wordt in mindering gebracht op de beheerkosten van het Fonds.

Mutatie en groot onderhoud

Op basis van het Meer Jaren Onderhoud Plan (MJOP) zijn de te verwachten onderhoudsbedragen berekend. Echter, de grote posten hierin, zoals het dak en de installaties zijn of worden vervangen tijdens verduurzamingsfase 1 en 2. Deze investeringen zijn opgenomen in de Fondsinvesteringen waardoor er voor deze onderdelen de komende tien jaar nauwelijks onderhoudsuitgaven te verwachten zijn.

De verdeling van het onderhoud voor het jaar 2024 is als volgt vastgesteld:

	Jaarbasis	2 ^e helft 2024
Groot onderhoud	€24.200,-	€1.452,-
Mutatie onderhoud	€29.040,-	€14.520,-
Totaal in prognose exploitatie	€53.240,-	€15.972,-

In de exploitatiebegroting over de eerste jaren is vervolgens een verlaging opgenomen voor groot onderhoud in verband met de geplande verduurzamingswerkzaamheden waardoor nauwelijks groot onderhoud benodigd is.

Het jaarlijkse mutatieonderhoud is per appartement vastgesteld op € 2.000,- exclusief BTW. Bij de eerder vermelde mutatiegraad per jaar van twaalf appartementen (ofwel 15%) is het mutatieonderhoud begroot op € 24.000,- per jaar, te vermeerderen met BTW.

In de begroting is uitgegaan van zes mutaties in het tweede half jaar van 2024, zodat de mutatiekosten voor die periode zijn begroot op € 12.000,- te vermeerderen met BTW.

Rentelasten lening

De rentelasten zijn toegelicht in tabel 3.

10.4 Verkoopprognose

Het ideale moment om het Object volledig te verkopen ontstaat na zeven jaar, tenzij eerder een aantrekkelijk bod wordt ontvangen. Een besluit tot verkoop wordt aan de Participanten voorgelegd en zij dienen daarover te stemmen.

De aankoopfactor van Waarde Object/ Huurwaarde op het moment van aankoop kan als volgt berekend worden:
 $8.205.600 / 470.000 = 17,5$

Als verkoopfactor is 18,5 gehanteerd hetgeen op dit moment als marktconform wordt gezien.

De huurwaarde na zeven jaar bedraagt € 753.237,-

N.B. De huurwaarde van € 470.000,- betreft de huurwaarde over 2024 inclusief de wettelijke indexering van 5,8%.

Op basis van deze gegevens kan de volgende prognose worden weergegeven:

Tabel 5

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%

Genoemde bedragen zijn inclusief niet aftrekbare btw.

11. Fiscale aspecten

De belastingwetgeving, jurisprudentie en de dagelijkse praktijk zijn aan verandering onderhevig. Daarom is het belangrijk notie te nemen van de fiscale aspecten met betrekking tot deelname in het Fonds. De informatie in deze sectie is opgesteld naar de stand van de wetgeving, jurisprudentie en beleidsregels op 21 juni 2024 en geldt daarom onder voorbehoud van latere wijzigingen. De belegger wordt gewaarschuwd dat de belastingwetgeving van zijn lidstaat en van Nederland een negatieve invloed kan hebben op de inkomsten uit de Participaties.

Deze sectie bevat algemene informatie over de fiscale gevolgen van deelname in het Fonds. Als uitgangspunt wordt gehanteerd deelname door een vennootschap, dan wel natuurlijke persoon. Deze informatie is van algemene aard en vormt geen advies met betrekking tot de specifieke persoonlijke situatie van de Participant.

De informatie in deze sectie is uitsluitend van toepassing op (fiscaal) in Nederland woonachtige Participanten.

Deze sectie is opgesteld op verzoek van en gericht aan de Beheerder en wordt beheerst door de algemene voorwaarden van RechtStaete vastgoedadvocaten & belastingadviseurs B.V.

11.1 Belastingpositie van OZ Starterswoningen Fonds

Fiscaal transparant

In de Fondsvoorwaarden wordt bepaald dat Participaties uitsluitend aan het Fonds kunnen worden overgedragen, waarvoor de toestemming van de Beheerder is vereist. Vanwege de beperkte overdraagbaarheid van de Participaties kwalificeert het Fonds als 'besloten' en daarmee als 'fiscaal transparant' voor toepassing van de dividend-, vennootschaps- en inkomstenbelasting. Fiscale transparantie houdt in dat het Fonds niet zelfstandig belastingplichtig is. Als gevolg hiervan wordt iedere Participant afzonderlijk belast, afhankelijk van zijn eigen fiscale positie, waarbij de bezittingen en schulden, alsmede de resultaten van het Fonds aan de Participanten worden toegerekend naar rato van hun winstgerechtigdheid. Deze transparantie brengt dan ook mee dat waar wordt gesproken van Participatie, voor fiscale doeleinden eigenlijk moet worden gelezen: het pro rata gedeelte in de bezittingen en schulden van het Fonds.

Toetsing van de fiscale transparantie geschiedt niet slechts aan de hand van de Fondsvoorwaarden, doch mede aan de hand van de feiten. Aan de fiscale transparantie kan afbreuk worden gedaan, indien bijvoorbeeld verkoop van Participaties, hoewel contractueel niet geoorloofd, toch zou plaatsvinden aan anderen dan het Fonds.

BTW

Het Fonds kwalificeert niet als btw-ondernemer. De verhuur van onroerende zaken is in beginsel vrijgesteld van BTW. Verhuurder en huurder kunnen echter onder bepaalde voorwaarden opteren voor belaste verhuur. Verhuur van woningen (niet kortstondig) is altijd vrijgesteld van BTW. Een BTW belaste verhuur heeft als voordeel dat de BTW op investeringen alsmede kosten welke relateren aan de verhuur aftrekbaar is.

Het Object wordt vrijgesteld van BTW verhuurd. De BTW die aan het Fonds in rekening wordt gebracht, zoals de BTW op de verwerving en op de exploitatie, kan zodoende niet in aftrek worden gebracht.

Over de aan- en verkoop van Participaties in het Fonds is geen BTW verschuldigd.

11.2 Fiscale behandeling van de Participanten

11.2.1 Participanten/ natuurlijke personen

In de inkomstenbelasting vindt belastingheffing van natuurlijke personen plaats door toepassing van het zogeheten 'boxenstelsel'. Box 1 bevat het Inkomen uit werk en woning, Box 2 bevat het Inkomen uit aanmerkelijk belang en Box 3 bevat het Inkomen uit sparen en beleggen.

In beginsel valt de Participatie voor beleggende natuurlijke personen in Box 3. Neemt de Participant echter als ondernemer of resultaatgenieter (van resultaat uit overige werkzaamheden) deel, dan behoort de Participatie mogelijk tot Box 1. In dat geval raden wij u aan contact op te nemen met uw eigen fiscaal adviseur.

11.2.1.1 Box 3 inkomen

In Box 3 geldt het principe van de forfaitaire rendementsheffing. Een Participant wordt jaarlijks, ongeacht het werkelijk behaalde rendement, belast voor een forfaitair rendement berekent over de rendementsgrondslag. De rendementsgrondslag is de waarde in het economische verkeer van de aan Box 3 toerekenbare bezittingen minus de aan Box 3 toerekenbare schulden op 1 januari van enig aangiftejaar.

Eventuele verkoopwinsten zijn net als de daadwerkelijke (huur)inkomsten als zodanig niet belast en eventuele verkoopverliezen zijn net als daadwerkelijk gemaakte kosten niet aftrekbaar.

De Hoge Raad heeft op 24 december 2021 (Kerstarrest) geoordeeld dat de vermogensrendements-heffing van Box 3 sinds 1 januari 2017 in strijd is met het eigendomsrecht en het discriminatieverbod in het Europees Verdrag tot bescherming van de Rechten van de Mens (EVRM). Deze strijdigheid heeft als belangrijkste oorzaak dat sinds 2017 wordt uitgegaan van een fictief rendement over een fictieve samenstelling van het vermogen (vermogensmix). Dit had tot gevolg dat de Box 3 belastingheffing erg ver af is komen te staan van een heffing over het werkelijke inkomen. De Hoge Raad heeft daarbij geoordeeld dat compensatie aan de belastingplichtige dient te worden verleend.

Voor het bieden van de compensatie heeft het kabinet gekozen voor een forfaitaire spaarvariant (rechtsherstel), waarbij de werkelijke samenstelling van het vermogen van de belastingplichtige wordt gebruikt. Hierbij wordt gewerkt met drie categorieën, zijnde spaargeld, schulden en overige bezittingen. Voor de jaren 2021 en 2022 komen alle belastingplichtigen automatisch in aanmerking voor het rechtsherstel. Vanaf het jaar 2023 wordt via overbruggingswetgeving voortgeborduurd op het rechtsherstel op basis van de werkelijke samenstelling van het vermogen per peildatum.

Voor het jaar 2024 zijn de forfaitaire rendementen bepaald op:

- banktegoeden: 1,03%;
- overige bezittingen: 6,04%;
- schulden: -2,47%.

Het percentage voor overige bezittingen staat daarbij vast. De overige percentages zijn nog voorlopig en zullen begin 2025 worden vastgesteld.

Over het forfaitaire rendement wordt vervolgens 36% (2024) inkomstenbelasting geheven, voor zover het saldo - tezamen met de overige bezittingen van de Participant - het heffingsvrije vermogen te boven gaat. Het heffingsvrije vermogen bedraagt € 57.000,- per belastingplichtige ofwel voor partners € 114.000,- (2024).

Voor de Participant die in 2024 toetreedt tot het Fonds, zal eerst bij het opstellen van de aangifte inkomstenbelasting voor het jaar 2025 met een Participatie in het Fonds rekening gehouden dienen te worden (de peildatum is immers het begin van het kalenderjaar).

Verdere ontwikkelingen in Box 3

Voorgenomen werd om vanaf 2025 het werkelijk behaalde Box 3 rendement te belasten als een vermogensaanwas- of vermogenswinstbelasting. Dit blijkt mogelijk niet haalbaar en de Staatssecretaris heeft aangegeven dat gestreefd wordt naar 2027.

Op 8 september jl. is het demissionaire kabinet gestart met een internetconsultatie van een voorgesteld nieuw Box 3-stelsel op basis van het werkelijke rendement. Het werkelijke rendement bestaat uit (i) het directe rendement (zoals huur, rente en dividend minus kosten) en (ii) het indirecte rendement (waardeontwikkelingen van bezittingen dan wel gerealiseerde verkoopresultaten). Waardeontwikkelingen worden daarbij ofwel jaarlijks belast (vermogensaanwasbelasting), ofwel op het moment dat deze worden gerealiseerd (vermogenswinstbelasting). De hoofdregel is dat de Box 3 belasting wordt geheven op basis van de vermogensaanwasbelasting. Hierbij wordt het werkelijke rendement belast (opbrengsten minus kosten), waarbij jaarlijks ook de waardeontwikkeling wordt belast. Wanneer sprake is van een verlies, dan vindt verliesverrekening met Box 3 inkomen uit toekomstige jaren plaats. Daarbij wordt wel een verliesverrekeningsdrempel voorgesteld. Onder meer voor onroerende zaken geldt een uitzondering op de vermogensaanwasbelasting en geldt een vermogenswinstbelasting. Als gevolg daarvan vindt er tussentijds geen heffing plaats over een eventuele waardeaanwinst van de onroerende zaak, maar vindt heffing plaats bij realisatie (verkoop).

Op 6 juni jl. heeft de Hoge Raad in een aantal arresten beslist dat bij een lager werkelijk rendement over het gehele box 3 vermogen, het forfaitaire rendement niet geldt. Onder werkelijk rendement wordt rente, huur en dividend begrepen. Kosten zijn echter niet aftrekbaar, met uitzondering van rentekosten. Daarnaast tellen waardeinstijgingen en -dalingen in enig jaar mee voor het daadwerkelijke rendement. Compensatie tussen verschillende jaren mag volgens de Hoge Raad niet plaatsvinden. Een belangrijk verschil tussen de arresten van de Hoge Raad en het concept wetsvoorstel om tot heffing van het werkelijke rendement te komen, is dat de Hoge Raad geen kostenafrek toestaat en ook voor vastgoed uitgaat van vermogensaanwas in plaats van vermogenswinst. De vraag is of deze verschillen nog consequenties zullen hebben voor de toekomstige box 3 wetgeving.

11.2.1.2 Box 1 inkomen

Theoretisch gezien, kan de Participatie op een tweetal gronden behoren tot het Box 1-vermogen:

- 1) de Participatie dient te worden toegerekend aan een reeds bestaande onderneming dan wel werkzaamheid, namelijk in het geval de Participatie een rechtstreeks verband houdt met een reeds bestaande onderneming dan wel werkzaamheid van de Participant. Deze toerekening vindt uitsluitend plaats in het geval de activiteiten van de reeds bestaande onderneming/werkzaamheid van de Participant in dezelfde lijn liggen als de activiteiten in het Fonds. Het inkomen uit de Participaties zal tevens als Box 1 inkomen worden belast indien één of meer vermogensbestanddelen van het Fonds op enigerlei wijze ter beschikking worden gesteld aan:
 - i. een onderneming of overige werkzaamheid van een met de Participant verbonden natuurlijk persoon ; of
 - ii. een samenwerkingsverband waarvan een onder (i) bedoelde natuurlijk persoon deel uitmaakt; of
 - iii. een vennootschap waarin een Participant of een met de Participant verbonden natuurlijke persoon een zogenoemd aanmerkelijk belang heeft; of
 - iv. een samenwerkingsverband waarvan een onder (ii) bedoelde vennootschap deel uitmaakt.
- 2) de Participatie dient te worden toegerekend aan het Box 1-vermogen, omdat de activiteiten van het Fonds als zodanig kwalificeren als een onderneming dan wel een werkzaamheid. Wanneer de activiteiten van het Fonds normaal vermogensbeheer te boven gaan, bijvoorbeeld wanneer het Fonds vastgoed gaat ontwikkelen of herontwikkelen of gaat uitponden, geldt dat sprake kan zijn van het drijven van een onderneming of van het realiseren van resultaat uit overige werkzaamheden door het Fonds. In dat geval worden de ondernemingsgewijze activiteiten/werkzaamheden van het Fonds toegerekend aan de Participanten, zodat zij feitelijk de onderneming/werkzaamheid uitoefenen. Op basis van de thans gestelde uitgangspunten aangaande de activiteiten van het Fonds is hiervan overigens geen sprake.

In Box 1 wordt het belastbaar inkomen bepaald aan de hand van de regels van 'goed koopmansgebruik'. Indien het inkomen uit de Participatie als Box 1 inkomen wordt belast, wordt belasting geheven over het resultaat van het Fonds (de bruto huuropbrengsten na aftrek van onder andere exploitatie-uitgaven, rente en afschrijvingen). Het aandeel van de Participant in een positief resultaat van het Fonds, waaronder begrepen eventuele vermogenswinsten bij vervreemding van het vastgoed, is belast tegen het progressieve tarief (maximaal 49,50%, 2024). Het aandeel van de Participant in een negatief resultaat van het Fonds, waaronder begrepen een verlies bij vervreemding van het Object, is aftrekbaar van het belastbare inkomen van de Participant-ondernemer/resultaatgenieter, maar tot maximaal het saldo van het in de Participaties geïnvesteerde vermogen inclusief latere stortingen en verminderd met door de Participant voor de financiering van de Participatie opgenomen leningen. Aftrekbare verliezen kunnen, indien nodig, worden verrekend met de winst over de drie boekjaren voorafgaand aan het verliesjaar en de winst over de negen boekjaren volgend op het verliesjaar.

Ter zake van een vermogenswinst gerealiseerd met de verkoop van (een deel van) het Object en/of de Participatie(s) kan onder voorwaarden een herinvesteringsreserve in de zin van artikel 3.54 Wet inkomstenbelasting 2001 worden gevormd. Hierdoor vindt uitstel van belastingheffing plaats. Voor deze mogelijkheid wordt verwezen naar de beschrijving van de herinvesteringsreserve hieronder.

11.2.2 Participanten/rechtspersonen

Voor in Nederland gevestigde, aan Nederlandse vennootschapsbelasting onderworpen, participerende rechtspersonen (zoals de NV en de BV) geldt naar huidig recht (2024) een vennootschapsbelastingtarief van 19% over de eerste € 200.000,- belastbare winst en 25,8% over het meerdere.

Het aandeel van de Participant in een positief resultaat van het Fonds, waaronder begrepen eventuele vermogenswinsten bij vervreemding van het vastgoed, wordt begrepen in zijn belastbare winst en belast tegen maximaal 25,8% (2024) vennootschapsbelasting, tenzij voor de met de vervreemding behaalde fiscale winst een herinvesteringsreserve wordt

gevormd. Een eventueel verlies uit de Participatie in enig boekjaar is aftrekbaar tot maximaal het saldo van het in de Participaties geïnvesteerde vermogen inclusief latere stortingen en verminderd met door de Participant voor de financiering van de Participatie opgenomen leningen. Aftrekbare verliezen kunnen, indien nodig, als hoofdregel worden verrekend met de winsten over het boekjaar voorafgaande aan het verliesjaar en de winst van de negen boekjaren volgend op het verliesjaar. De verrekening van verliezen is beperkt tot € 1.000.000,-. Daarboven kunnen verliezen worden verrekend met 50% van de winst die uitgaat boven de € 1.000.000,-.

11.2.2.1 Bepaling van het resultaat bij ondernemers/resultaatgenieters en rechtspersonen

In de hiervóór beschreven gevallen waarin de Participatie wordt gehouden door een ondernemer, resultaatgenieter of rechtspersoon die vennootschapsbelastingplichtig is, geldt de volgende methode van winstberekening (eenvoud halve wordt hierna gesproken van ‘ondernemers/rechtspersonen’).

Alle opbrengsten en alle kosten worden in de heffing betrokken op basis van het winstregime, een en ander volgens de regels van ‘goed koopmansgebruik’. De wettelijke regeling omvat echter enige meer specifieke voorschriften en faciliteiten welke in acht genomen dienen te worden bij het bepalen van het belastbare resultaat. Deze worden hieronder kort toegelicht.

Fiscale afschrijving

Voor participerende ondernemers/rechtspersonen bestaat de mogelijkheid om af te schrijven op de fiscale verkrijgingsprijs van het Object en de direct met de verkrijging daarvan samenhangende kosten, zoals notariskosten en due diligence kosten. Na afboeking van een herinvesteringsreserve geldt een lagere afschrijvingsbasis en lagere fiscale boekwaarde.

Op vastgoed kan niet verder worden afgeschreven dan tot de zogeheten ‘bodemwaarde’ gesteld op 100% van de WOZ-waarde van het gebouw. Aldus zal fiscale afschrijving in casu zeer beperkt of niet aan de orde zijn. In het Informatiememorandum (de rendementsprognoses en de scenarioanalyses) is daarom geen rekening gehouden met fiscale afschrijving.

Er zijn met de Belastingdienst geen bindende afspraken gemaakt over het percentage van de jaarlijkse afschrijving over de aanschafwaarde van het Object. Indien de Participant de afschrijvingscomponent in zijn belastingaangifte wil opnemen, zal hij zelf, eventueel in samenwerking met zijn adviseurs, het afschrijvingspercentage moeten bepalen.

Renteaftrekbeperkingen

Indien de Participatie gefinancierd wordt met geleend geld, is de rente op deze lening in beginsel fiscaal aftrekbaar. Echter, in specifieke gevallen kunnen renteaftrekbeperkingen van toepassing zijn.

Herinvesteringsreserve

De participerende ondernemer/rechtspersoon, doch niet de participerende resultaatgenieter, kan boekwinsten behaald bij de vervreemding van bedrijfsmiddelen onder voorwaarden doteren aan een herinvesteringsreserve en daarmee de heffing uitstellen. Hiermee wordt een liquiditeits- en dus rentevoordeel behaald.

Onder bedrijfsmiddelen worden verstaan ‘de tot het bedrijfsvermogen behorende zaken, die - in tegenstelling tot de zaken die voor de omzet zijn bestemd - behoren tot het vaste kapitaal en bestemd zijn om voor de uitoefening van het bedrijf te worden gebruikt’. Vermogensrechten die ter belegging worden gehouden - zoals effecten - worden expliciet niet aangemerkt als bedrijfsmiddelen en vallen buiten de regeling. Ook voor winst bij de verkoop van voorraden kan geen herinvesteringsreserve worden gevormd.

De Hoge Raad besliste op 30 september 2005 voor een vastgoedbeleggingsvennootschap die voor de vennootschapsbelasting een herinvesteringsreserve had gevormd voor de behaalde boekwinst bij de verkoop van het voorheen door haar in volle eigendom gehouden en verhuurde bedrijfspand met ondergrond, dat zij deze herinvesteringsreserve mocht afboeken op een investering in een vastgoed-CV. In casu verkreeg de B.V. een significant belang en bemoeienis in een CV. Gezien het specifieke karakter van deze casus is terughoudendheid bij toepassing van deze uitspraak naar ‘algemene situaties’ geboden. Deze uitspraak ondersteunt de stelling dat een vastgoedbeleggingsvennootschap een herinvesteringsreserve kan aanwenden bij participatie in een besloten fonds. Bovendien kan zij een herinvesteringsreserve vormen voor haar aandeel in de eventuele toekomstige verkoopwinst bij verkoop van de onroerende zaken van het fonds, omdat verhuurd vastgoed in de regel als een bedrijfsmiddel wordt gezien.

Om een herinvesteringsreserve te kunnen vormen en aan te wenden, moet er aan bepaalde voorwaarden voldaan worden. Dit is uitdrukkelijk de verantwoordelijkheid van iedere Participant. Onderstaand worden deze voorwaarden summier besproken.

Herinvesteringsvoornemen

De participerende ondernemer/rechtspersoon mag slechts een winst, gerealiseerd met de verkoop van een bedrijfsmiddel, reserveren indien het voornemen bestaat om binnen een termijn van drie jaren na het boekjaar van vervreemding te herinvesteren. Dit vervangingsvoornemen dient aantoonbaar te zijn. Komt het voornemen om te vervangen in enig jaar te vervallen, dan dient in dat jaar de reserve aan de fiscale winst te worden toegevoegd.

Boekwaarde-eis

De afboeking van een herinvesteringsreserve mag er niet toe leiden dat de fiscale boekwaarde van het bedrijfsmiddel waarin is geherinvesteerd of de gezamenlijke boekwaarden van meerdere bedrijfsmiddelen waarin is geherinvesteerd lager wordt dan de fiscale boekwaarde van het vervreemde bedrijfsmiddel ter zake waarvan de reserve is gevormd.

Vervangingseis

Vastgoed is een duurzaam bedrijfsmiddel, hetgeen betekent dat er voor fiscale doeleinden een afschrijvingsperiode van langer dan tien jaar geldt of dat er in het geheel niet wordt afgeschreven (bijvoorbeeld grond). Bij de aanschaf van een vervangend duurzaam bedrijfsmiddel mag slechts een reserve worden afgeboekt die is gevormd bij de vervreemding van een bedrijfsmiddel met eenzelfde economische functie. In casu kan een bestaande herinvesteringsreserve bij het nemen van een Participatie in het Fonds alleen worden benut en worden afgeboekt op het aandeel in de kostprijs van het beleggingsvastgoed van het Fonds, indien de Participant die herinvesteringsreserve heeft gevormd uit de verkoopwinst van ander beleggingsvastgoed. Om te bepalen of het vervangend pand “eenzelfde economische functie” heeft als het te vervangen pand, is in beginsel het geheel van feitelijke omstandigheden bepalend. Het begrip vervanging wordt hierbij ruim uitgelegd.

Termijn

De herinvestering moet plaatsvinden in het boekjaar waarin de boekwinst op het oorspronkelijke bedrijfsmiddel werd gerealiseerd, of in een van de drie daaropvolgende boekjaren. Slechts in uitzonderingsgevallen kan deze termijn worden verlengd.

Participanten wordt geadviseerd contact op te nemen met hun fiscaal adviseur om te toetsen of zij voldoen aan alle voorwaarden voor toepassing van de HIR en om het optimale aantal Participaties te bepalen.

11.2.3 Vrijgestelde Beleggingsinstelling

Gelet op de fiscale transparantie van het Fonds wordt voor fiscale doeleinden het vastgoed direct toegerekend aan de Participant. Aangezien een Vrijgestelde Beleggingsinstelling niet direct mag beleggen in binnenlands vastgoed, kan een Vrijgestelde Beleggingsinstelling niet participeren in het Fonds.

11.3 Invulinstructie

Na afloop van ieder kalenderjaar zullen de Participanten van de Beheerder een invulinstructie ontvangen voor het doen van de aangifte inkomsten- en vennootschapsbelasting.

11.4 Erfbelasting

In geval van overlijden van een particuliere Participant maakt de waarde in het economische verkeer van de via de Participatie gehouden bezittingen en schulden (in casu de onroerende zaken en de schulden) onderdeel uit van de nalatenschap en is onderworpen aan erfbelasting. De hoogte van het tarief is tussen de 10% en 20% voor partners en kinderen, tussen de 18% en 36% voor kleinkinderen en achterkleinkinderen en tussen de 30% en 40% in alle overige gevallen, behoudens de toepassing van vrijstellingen. De genoemde tarieven gelden voor 2024.

11.5 Overdrachtsbelasting

Indien geen aanspraak kan worden gemaakt op een vrijstelling, is de verkrijging van vastgoed (niet zijnde de eigen woning) onderworpen aan 10,4% (2024) overdrachtsbelasting. Bij een opvolgende verkrijging binnen 6 maanden van hetzelfde vastgoed is slechts overdrachtsbelasting verschuldigd over de tussentijdse waardevermeerdering. Bij nieuw vervaardigd onroerend goed is er sprake van een koopsom vrij op naam (v.o.n.). Hierbij is in beginsel geen overdrachtsbelasting verschuldigd.

Het bovenstaande betekent dat bij de verwerving door het Fonds van het Object overdrachtsbelasting, behoudens vrijstellingen, verschuldigd is. Ook een latere verkrijging van een Participatie dan wel de verkrijging van een economisch recht met betrekking tot een Participatie is onder omstandigheden belast. Iedere verkrijging van een participatie in een vastgoedfonds zonder rechtspersoonlijkheid is namelijk in principe belast met overdrachtsbelasting, tenzij tezamen met verbonden (rechts)personen een belang van minder dan een derde wordt verkregen of uitgebreid in een fonds en het fonds kwalificeert als beleggingsfonds in de zin van artikel 1:1 Wft, hetgeen onzes inziens bij het Fonds het geval is. Als verkrijging van een belang dat tot heffing van overdrachtsbelasting kan leiden, wordt eveneens aangemerkt een relatieve toename van het belang in het Fonds als gevolg van bijvoorbeeld intrekking van (ingekochte) Participaties. Uiteraard treedt ook bij een dergelijke relatieve toename van het belang van een Participant alleen heffing op indien daardoor tezamen met verbonden (rechts)personen een belang van een derde of meer wordt verkregen of uitgebreid. De huidige Fondsvoorwaarden zijn erop ingericht om aan de voorwaarden zoals hierboven genoemd te voldoen. Wij adviseren bij een eventuele aankoop van een Participatie de fiscale gevolgen vooraf door een fiscaal adviseur te laten beoordelen.

11.6 Dividendbelasting

Het Fonds is fiscaal transparant en belegt niet in effecten of andere financiële instrumenten die zijn onderworpen aan dividendbelasting. Zodoende zal er geen sprake zijn van inhouden dan wel verrekening van enige bronheffing.

11.7 Voorbehoud

Het voorgaande vormt een beknopte beschrijving van de relevante fiscale aspecten bij de huidige stand van wetgeving en jurisprudentie en gaat niet in op alle mogelijke consequenties van het beleggen in een vastgoedfonds. Deze beschrijving mag niet worden opgevat als een op individuele omstandigheden toegesneden advies. (Potentiële) Participanten wordt aangeraden hun fiscaal adviseur te raadplegen over hun individuele belastingpositie.

12. Deelname

12.1 Algemeen

Er worden in totaal 196 Participaties uitgegeven. De Participaties worden uitgegeven tegen € 25.000,- per stuk met een minimale afname van vijf Participaties en een tegenwaarde van tenminste € 125.000. Inschrijving op de Participaties staat open voor natuurlijke personen en rechtspersonen.

12.2 Deelname

Deelname kan uitsluitend plaats vinden via de <https://mijn.connectinvest.nl> omgeving.

Via dit platform vindt de KYC-check plaats en worden deelnemers gescreend op hun achtergrond.

De screening via het platform wordt verricht door PESCHECK. Deze controleert of een potentiële Participant voorkomt op 800+ internationale PEP- en sanctielijsten. Als een potentiële Participant voorkomt op een van deze lijsten, wordt de deelname geweigerd.

Bij het doen van een definitieve deelname is identificatie via het paspoort vereist. Voor rechtspersonen zullen daarnaast nog andere aanvullende stukken worden opgevraagd zoals bijvoorbeeld:

- een recent uittreksel uit het handelsregister van de Kamer van Koophandel van niet ouder dan drie maanden;
- een organogram tot en met de individuele UBO('s);
- een geldig identiteitsbewijs van de vertegenwoordigingsbevoegde(en) en UBO('s) waarop het burgerservicenummer (BSN) onleesbaar is gemaakt.

Deze documenten kunnen door middel van een uploadfunctie toegevoegd worden in het portal. Als de KYC-check via dit platform succesvol is afgerond, hebben potentiële deelnemers toegang tot een omgeving waarin alle relevante documentatie rondom de inschrijving te vinden is en kan de inschrijving definitief gemaakt worden.

12.3 Procedure

De procedure voor de deelname is als volgt:

- U gaat naar <https://mijn.connectinvest.nl/>
- U maakt een account aan met uw emailadres en een zelf te kiezen wachtwoord; dit is alleen nog maar de registratie van een account en nog geen deelname
- U gaat naar de button voor “OZ Starterswoningen Fonds”
- U klikt op de button “Deelnemen”
- Vanaf dit moment worden uw persoonlijke gegevens vastgelegd in onze beveiligde omgeving
- Nadat u alle schermen heeft doorlopen en op “verzenden” klikt, komt uw inschrijving als reservering binnen en na betaling is deze definitief.
- Tijdens dit proces verklaart u dat u alle documentatie heeft ontvangen en gelezen
- Als uw inschrijving door Connect Invest wordt geaccepteerd, dan bevestigen wij uw inschrijving per email met daarbij instructies om uw deelnamebedrag te storten
- Als u heeft betaald, registreren wij dat en zijn uw Participaties aan u toegewezen.

Inschrijvingen worden behandeld op volgorde van ontvangst bij de Initiatiefnemer.

Uw deelname is onderhevig aan belastingen. U wordt geadviseerd contact op te nemen met uw eigen fiscaal adviseur om de fiscale gevolgen van uw deelname te bespreken.

Breukelen, 19 juli 2024