



vastgoedregisseur bv
wonen: u de hoofdrol en samen de regie

In deze prospectus kunt u lezen wie wij zijn en wat we zoal doen.
De groei van het aantal projecten en onze activiteiten, biedt voor investeerders / beleggers volop mogelijkheden om rendement op hun vermogen te maken.
In deze prospectus brengen we op hoofdlijnen in beeld welke mogelijkheden wij voor investeerders / beleggers binnen ons bedrijf hebben.



Wat doen wij?

Op veel domeinen wordt steeds duidelijker dat invloed én zeggenschap voor en door consumenten geen hype is, maar zich blijvend verankerd heeft in onze maatschappij. Zo is ook op de woningmarkt zichtbaar dat vraag gestuurde ontwikkelingsvormen zoals (Collectief) Particulier Opdrachtgeverschap én co-creatie aan populariteit winnen.

Bij veel consumenten, marktpartijen en overheden merken wij een groeiende belangstelling om ruimte te geven aan de eerder genoemde ontwikkelingsvormen, zowel bij koop- als bij huurwoningen.

Ons specialisme is vraag gestuurd ontwikkelen en (laten) bouwen. Wij verzorgen de integrale procesbegeleiding van dit soort projecten van "a tot en met z"!

Wie zijn wij?

Paul Verhoeven (1977) en Aad van Leeuwen (1965) zijn een groot deel van hun werkzame leven actief in de vastgoedsector en houden zich dagelijks bezig met het vraag gestuurd ontwikkelen en (laten) bouwen van woningbouwprojecten. Vanuit hun overtuiging dat het ook anders kan, stonden zij in 2013 aan de wieg van Vastgoedregisseur.

Het team van Vastgoedregisseur is de afgelopen jaren verder gegroeid en bestaat uit de volgende personen met ieder een eigen specialisme:



Paul Verhoeven
Directeur / eigenaar /
projectregisseur



Aad van Leeuwen
Pionier / eigenaar /
projectregisseur



Ellen de Groot
Projectregisseur/
regisseur OnsHuys



Niels van Bree
Projectregisseur



Gwen Gudders
Projectregisseur



Anouk Nouwens
Back-office regisseur

Er is heel bewust gekozen voor een kleine organisatie om zo de kosten beheersbaar te houden en daarmee aantrekkelijke tarieven te kunnen blijven hanteren. Ons werkgebied bestaat primair uit de stadsregio Eindhoven - Helmond en Noord-Oost Brabant met zo nu en dan uitstapjes naar de provincies Gelderland, Utrecht en Zuid-Holland

Samenwerken

Door pro-actief en continue de samenwerking te zoeken met shareholders (woonconsumenten, overheden, marktpartijen maar ook beleggers en investeerders) en de oren en ogen goed open te houden, ontstaan telkens nieuwe kansen.

Stichting SAMENBOUWEN.IN

Sinds de oprichting in 2017 zijn wij preferent partner van de stichting SAMENBOUWEN.IN. Een consumentenplatform vertegenwoordigd door ambassadeurs (voornamelijk woonconsumenten) dat zich inzet voor consument gestuurde woningbouwprojecten. Enerzijds door deze manier van ontwikkelen in gemeenten nader onder de aandacht te brengen en anderzijds door samen met geïnteresseerde consumenten nieuwe initiatieven te ontplooiën. Meer informatie kunt u vinden op www.samenbouwen.in.



OnsHuys

Vanwege de toenemende vraag naar bungalows in de middel dure huur hebben wij het concept OnsHuys ontwikkeld. Een uniek concept waarbij de huurder inspraak heeft bij de totstandkoming van zijn/haar (eigen) huurwoning. Behalve deze inspraak draagt de huurder tegen een aantrekkelijke rente ook bij aan de financiering van deze woning, waardoor de huursom kan worden gedrukt en de zorgzaamheid ten aanzien van de woning verder wordt vergroot. Naast de huurder dragen ook de bank, een particuliere investeerder en de eigenaren van de woning bij aan de totale financiering. Een gezamenlijke financiering door partijen die allen baat hebben bij een kwalitatief hoogwaardige woning, goed eigenaarschap, betrouwbare partijen en beperkte risico's. Meer informatie kunt u vinden op www.onshuys.in.

Door het succes van dit concept zijn we gevraagd om ook de mogelijkheden voor andere doelgroepen (een of twee persoons huishoudens & zorgvastgoed) te onderzoeken.



Kansen

Onze bedrijfsvoering biedt volop kansen voor (particuliere) investeerders die meer zekerheid zoeken dan bijvoorbeeld aandelen en meer rendement willen maken dan het geld op de bank. We onderscheiden daarbij de volgende mogelijkheden:

1. Obligatielening OnsHuys

Voor de financiering van onze huurwoningen zijn we op zoek naar investeerders die door middel van een obligatielening minimaal € 50.000,- willen investeren in (patio-)bungalows voor senioren. Het rendement op deze vorm van financieren bedraagt 3,0 % op jaarbasis met een looptijd van minimaal 5 jaar. De zekerheid die wij hierbij bieden is een 2e recht van hypotheek op de huurwoning waarin wordt geïnvesteerd. Dit 2e recht van hypotheek wordt gedeeld met de huurder, die als mede-investeerder in de woning participeert (€ 25.000,-). Het 1e recht van hypotheek is voor de Rabobank die de helft van de huurwoning financiert.

2. Financiering aankoop locaties

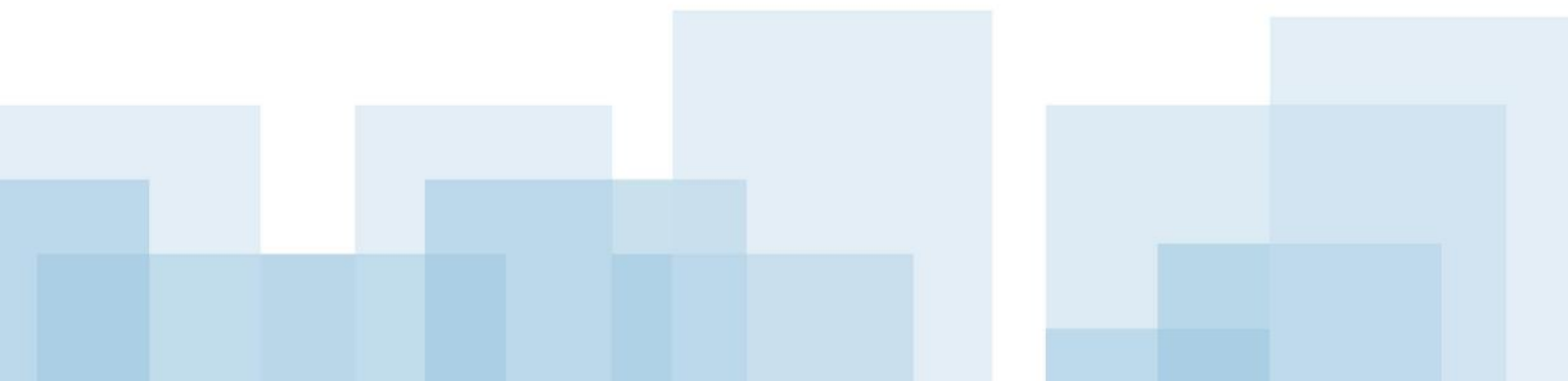
Het kan voorkomen dat wij voor sommige projecten vooraf gronden moeten verwerven. Om de feitelijke aankoop te kunnen realiseren zijn wij op zoek naar financiering. De looptijd van dergelijke financiering is vanaf de start van de ontwikkeling tot en met het moment van start bouw en is in de regel tussen 9 en 24 maanden. De zekerheid die wij in dat geval kunnen bieden, is de mogelijkheid van het vestigen van een 1e recht van hypotheek op de onderliggende grond(en). Het rendement op deze vorm van financieren bedraagt tussen de 4,0% en 4,5% op jaarbasis.

3. Voorfinanciering "out of pocket" kosten

Omdat in onze projecten de kosten altijd voor de baten uitgaan, kan het zijn dat wij vanwege het aantal projecten op zoek zijn naar financiering van deze kosten. De looptijd van een dergelijke financiering is vanaf de start van de ontwikkeling tot en met het moment van start bouw en is in de regel tussen 9 en 24 maanden. Het rendement op deze vorm van financieren bedraagt tussen de 4,5% en 5,5% op jaarbasis.

4. Projectparticipatie

In het kader van risicospreiding en het feit dat wij samenwerkingsgericht zijn, kan het voorkomen dat wij voor bepaalde projecten specifiek op zoek zijn naar een "samenwerkingspartner". In dat geval voeren wij de werkzaamheden uit en draagt u zorg voor de noodzakelijke financiering, meestal de aankoop van de locatie én de "out of pocket" kosten. De zekerheid die wij in de meeste gevallen kunnen bieden, is de mogelijkheid van het vestigen van een 1e recht van hypotheek op de onderliggende grond(en). Naast de financieringsrente deelt u ook mee in het projectresultaat. De hoogte van het resultaat is vooral afhankelijk van het risico wat door u wordt gelopen.



5. Bedrijfsfinanciering

In dit geval verstrekt u ons kapitaal waarmee we kunnen ondernemen. U investeert niet een specifiek project maar spreidt uw gelden over activiteiten. Investeren op deze manier betekent dat u een geldleningsovereenkomst sluit. Jaarlijks stelt de accountant de jaarrekening vast zodat u de financiële positie van ons kunt beoordelen. Daarnaast wordt u twee keer per jaar door ons bijgepraat over de bedrijfsactiviteiten, initiatieven en projecten. Het aardige van deze vorm is ook dat de looptijd van uw inleg vooraf door u bepaald kan worden. Daarnaast kunnen tussentijdse aflossingsmomenten overeengekomen worden voor die gevallen dat u onverwacht tussentijds de beschikking over uw geld wilt hebben. Het rendement van deze vorm is afhankelijk van de looptijd bedraagt tussen de 5,0 % en 6,0 % op jaarbasis.

6. Verhuur van woningen

U kunt er ook voor kiezen om eigenaar te worden van een of meerdere woningen in een van onze projecten en die vervolgens te verhuren. Wij kunnen u volledig ontzorgen door het beheer van de woningen zowel in administratieve als technische zin volledig voor u te verzorgen en te zoeken naar huurders. Het risico is redelijk beperkt aangezien u zelf eigenaar bent van de woning(en). Het direct bruto aanvangsrendement (BAR) uit verhuur ligt voor woningen normaliter tussen de 4,0% en 5,0% op jaarbasis. Daarnaast kan sprake zijn van een indirect rendement zodra de huurwoning(en) door u wordt / worden verkocht. De looptijd van deze vorm is zijn algemeenheid wat langduriger van karakter.



Tot slot

Rendement, risico's, mogelijke zekerheden, (door-)looptijden kunnen in overleg met elkaar bepaald worden. Omdat er waarschijnlijk nog meer vragen bij u leven, willen wij graag met u in gesprek. Bel of mail ons dus gerust voor een nadere kennismaking.

Voor een overzicht van onze actuele initiatieven en projecten verwijzen wij u graag naar www.samenbouwen.in.