

# CROWDFUNDING VASTGOED

Bouw aan  
uw rendement

[www.crowdfundingvastgoed.nl](http://www.crowdfundingvastgoed.nl)



**CROWDFUNDING  
VASTGOED** Bouw aan  
uw rendement

## OVER HET OBJECT

Het pand is door de eigenaar met eigen middelen aangekocht voor € 285.000 (€ 316.000 inclusief kosten koper) en wordt door eigenaar met eigen middelen omgebouwd tot drie appartementen. Dit gebruik past binnen het bestemmings-plan. De architect maakt nu de bouwaanvraag gereed. De locatie is uitstekend, midden in het centrum van Tiel tegen het voetgangersgebied aan. De eigenaar is een ervaren belegger met ongeveer 20 woon- en woonwinkelpanden op uitstekende locaties zoals de Korte Poten in Den Haag en de Grote Markt in Breda.



## INVESTERING IN PAND IN HARTJE CENTRUM VAN TIEL

**Loan to value voor verbouwing (LTV): 77%**

**Loan to value na verbouwing (LTV): 50%**

Verbouwing (t.w.v. € 160.000,-) tot 3 appartementen van elk ongeveer 80m2 wordt geheel bekostigd door eigenaar zelf.

**Rente: 9%.**

**Looptijd: 24 maanden**

**Aantal huurders: 3**

**Oppervlakte: 250 m2**

**Laag risico.** Door de aanwezigheid van woonruimte wordt het leegstandsrisico verkleind.

***Ervaring eigenaar: een ervaren belegger met meer panden.***

***Door deze spreiding heeft leegstand niet direct gevolgen voor de betalingscapaciteit.***





## DE NEDERLANDSE BELEGGINGSMARKT

De markt voor investeren in vastgoed laat al een aantal jaar een gezonde groei zien. De huizenprijzen zijn nog nooit zo hard gestegen als de afgelopen jaren. De toekomst voor een vastgoedinvesteerder wordt daarmee een stuk aangenamer. Volgens een onderzoeksrapport van het CBS is in oktober 2022 het volume van de investeringen in materiële vaste activa 4,5 procent groter dan een jaar eerder. Dat komt vooral doordat er meer is geïnvesteerd in gebouwen. Wonen is één van de basisbehoeften van de mens. Het is nog steeds een groeiende activaklasse en daarnaast een waardevaste investering op de lange termijn.

## WIJ VERWELKOMEN U GRAAG ALS BELEGGERS!

### DEELNAMEPROCES BIJ INVESTERING

Start met deelname in 3 stappen:

1. Ga naar [www.crowdfundingvastgoed.com](http://www.crowdfundingvastgoed.com)
2. Vul het deelnameformulier in en voeg de gevraagde stukken toe.
3. U ontvangt een ontvangstbericht van uw deelname en acceptatie.

***Wij zorgen ervoor dat u binnen afzienbare tijd op de hoogte wordt gehouden over uw deelname.***



## **GOED OM TE WETEN** Risico's bij investeren

Vastgoed is een lange termijn investering waarmee u goede rendementen kunt behalen. Tegelijkertijd, en zoals bekend bij de meeste investeerders, brengt investeren altijd risico's met zich mee. Ongeacht uw leeftijd, persoonlijke omstandigheden of huidige financiële situatie zijn deze risico's universeel en dient u erop te letten dat u niet in een ongelukkige financiële situatie terechtkomt. Uw mate van comfort met dit risico zal doorgaans afhangen van uw huidige financiële situatie, leeftijd, uw persoonlijke omstandigheden en uw ervaring. Crowdfunding Vastgoed is zo transparant mogelijk. Daarom vinden wij het belangrijk dat onze klanten zich goed bewust zijn van deze risico's.

### **1. Markt**

De vastgoedmarkt is onvoorspelbaar. Hoewel er voorspellingen zijn over waar de markt naartoe gaat, staat niets in steen gebeiteld. Er zijn veel factoren die de marktomstandigheden beïnvloeden, zoals de economische krachten van vraag en aanbod, veranderingen in het overheidsbeleid en onvoorziene nationale of internationale gebeurtenissen. Om het marktrisico te beperken gaan wij in zee met eigenaren van verschillende soorten vastgoed, verspreid over heel Nederland.

### **2. Locatie**

Als potentiële vastgoedinvesteerder heeft u waarschijnlijk minstens één keer gehoord van de uitdrukking 'onroerend goed gaat over locatie, locatie, locatie'. Het is waar: de grootste aantrekkingskracht van onroerend goed is de locatie. Het kan echter ook een risico zijn. Locatie is cruciaal voor onroerend goed, daarom beoordelen wij grondig of het gebied waar het pand staat een goede locatie is. Tiel is een prachtige eigentijdse kleurrijke Hanzestad in het centrum van de Betuwe. Met de mooie ligging midden in de natuur aan de Waal, het historische karakter van de binnenstad, de grote hoeveelheid werkgelegenheid, het grote aantal (culturele) voorzieningen en de centrale ligging in het wegennetwerk van Nederland heeft Tiel veel mee. Deze krachten bieden Tiel genoeg potentie om ook in de toekomst te floreren als centrum van de Betuwe.

Tiel staat bekend om haar prettige bedrijfsklimaat; het trekt steeds meer bedrijven aan. Met vastgoed in Tiel kunt u profiteren van deze ontwikkelingen, aangezien de economie blijft groeien en de vraag naar onroerend goed toeneemt.



### 3. Liquiditeit

Vastgoedinvesteringen zijn het beste voor rendement op de lange termijn. Wanneer de investering niet voor een lange periode is vastgesteld en de eigenaar geld nodig heeft, kan deze gedwongen worden het onroerend goed tegen een bodemprijs te verkopen. De eigenaar van dit pand heeft een 'buy and hold' strategie en heeft veel panden in eigendom waardoor hij minder kwetsbaar is.

### 4. Verhuur- en leegstandrisico

Er kan tijdelijk leegstand ontstaan zodra een huurder het contract niet verlengt of failliet gaat. De eigenaar van dit pand heeft dit risico beperkt door spreiding in aantal en type huurders, en heeft daarnaast een aanzienlijk deel in woonruimte belegd.

### 5. Rente

Het renterisico ontstaat doordat de vastgoedobjecten gedeeltelijk worden gefinancierd met vreemd vermogen.

De rente wordt bij ons voor langere periode vastgezet om dit risico in te perken.

### 6. Risico op extra onderhoudskosten

Onvoorziene onderhoudskosten kunnen het rendement drukken. Om dit risico te beperken, worden de objecten vooraf geïnspecteerd. Het betreft hier een relatief klein object, dat bovendien in zeer goede staat van onderhoud verkeert, waardoor de kosten beperkt zullen blijven.

### 7. Debiteurenrisico

Wanneer huurders niet langer aan hun verplichtingen kunnen voldoen, kan dat het rendement negatief beïnvloeden.

**De rente wordt bij ons voor langere periode vastgezet om dit risico in te perken.**

*Zie hiervoor onderdeel 4.*