



SOLIDA
INVESTMENTS

Welkom!
Webinar Solida Residential
4 augustus 2025

Let op! U belegt buiten AFM-toezicht.
Geen vergunningplicht voor deze activiteit.



Agenda

Onderwerp	Spreker
Introductie Solida Investments	Christiaan Crouwers
Introductie Solida Residential	Christiaan Crouwers
Markt en strategie	Robbie van den Oetelaar
Werkwijze	Robbie van den Oetelaar
Optimalisatie vastgoed	Mark van der Pol
Deelname in Solida Residential	Mark van der Pol
Introductie NPEX	NPEX



Introductie Solida

- Solida Investments
- Solida Residential



Solida Investments – ervaring & track record

Ervaring met vastgoed

- Voor € 500 miljoen aan beleggingsvastgoedtransacties begeleid en getaxeerd (als Register Taxateur & Register Makelaar).
- Gezamenlijk 35+ jaar actief als vastgoedbelegger en gecertificeerd beleggingsadviseur (CFP, DSI).
- Opleider en adviseur van vastgoedbeleggers en opleider van makelaars/ taxateurs.
- Portefeuille van € 30 miljoen voor eigen rekening en risico.
- Residentieel vastgoed, combinatie-panden, winkels, kantoren en multifunctionele bedrijfsunits.

Ervaring met fondsbeheer en risicomanagement

- Fondsen (mede) beheerd van € 6 miljoen – € 2,2 miljard.
- Diverse vastgoedportefeuilles met een omvang van € 20 miljoen – € 1 miljard (mede) geherstructureerd.

Wat kenmerkt ons?

- Snelheid van handelen door kennis, ervaring en data.
 - Integriteit, oog voor belangen van stakeholders en plezier.
- 

Solida Investments – Christiaan Crouwers

Opleiding

- 1999-2004: Bedrijfskunde aan Radboud Universiteit Nijmegen

Ervaring

- 2005-2010: Projectmanager investeringsprojecten opkomende markten bij Rocon
- 2010-2020: Oprichter & partner investeringsfonds
- 2011-2018: Adviseur en interim manager Kruger
- 2015-heden: Vastgoedbelegger (privé)
- 2018-2022: Investment & improvement manager Main Capital Partners
- 2022-heden: zelfstandig ondernemer, investeerder en adviseur
- 2024-heden: oprichter Vastgoed Insider
- 2025: medeoprichter en CFO Solida Investments



Solida Investments – waarom gestart?

Risico's in huidige markt

- Regelgeving, economisch klimaat (rente), fiscaliteit complexer geworden
- Niet eenvoudig meer om zelf direct in vastgoed te beleggen
- Schaal is steeds meer nodig om op de hoogte te blijven van wet- en regelgeving

Kansen in huidige markt

- Door omstandigheden stappen veel partijen nu uit, soms met haast door liquiditeitsproblemen of gebrek aan opvolging
- Veel 'undermanaged' vastgoed wordt aangeboden met aanzienlijk verbeterpotentieel
- Minder kopers stappen in
- Daardoor een betere kopersmarkt
- Woningtekort blijft
- Daardoor op korte én langere termijn veel potentie
- Grote en liquide partijen stappen nu al een tijdje in → belangrijk signaal



Solida Investments – met investeerders

Kans voor beleggers

- Van huidige omstandigheden gebruik maken waar grote partijen nu al mee bezig zijn
- Zonder de zorgen en risico's te hebben van het zelf doen

“Waarom doen jullie het niet zelf?”

- We zien meer kansen dan we zelf kunnen absorberen
- We zijn toe aan een volgende stap in de opschaling in onze vastgoedbeleggingen
- We geloven in win-win-win:
 - Huurders profiteren van betere woonruimte
 - Investeerders profiteren van rendement
 - Solida profiteert mee van het rendement van investeerders en rendement op eigen inbreng (5% van fondsvermogen)



Solida Investments - AFM

AFM registratie

- Solida Investments is geregistreerd als AIFMD 'light' beheerder.
- Solida Residential is geregistreerd als beleggingsinstelling onder fonds ID nummer 50029431

Wat betekent dit?

- Noodzakelijk om beleggers aan te trekken
- Doen veel partijen zonder, maar mag lang niet altijd
- "We play by the book"
- Informatiememorandum bekeken en bevroegd door AFM bij registratie



Solida Investments - Partners

+FINNIUS ADVOCATEN
FINANCIËEL
RECHT

RechtStaete
VASTGOEDADVOCATEN & BELASTINGADVISEURS

NPEX
Geld voor Ambitie

Barlavento
REAL ESTATE • FINANCE • INVESTMENT



Solida Residential – rendement

Uitgangspunten

- 8,7% BMV aankoop
- 7,5% BAR
- 3% indexatie huur en waarde­stijging

Totaal­rendement

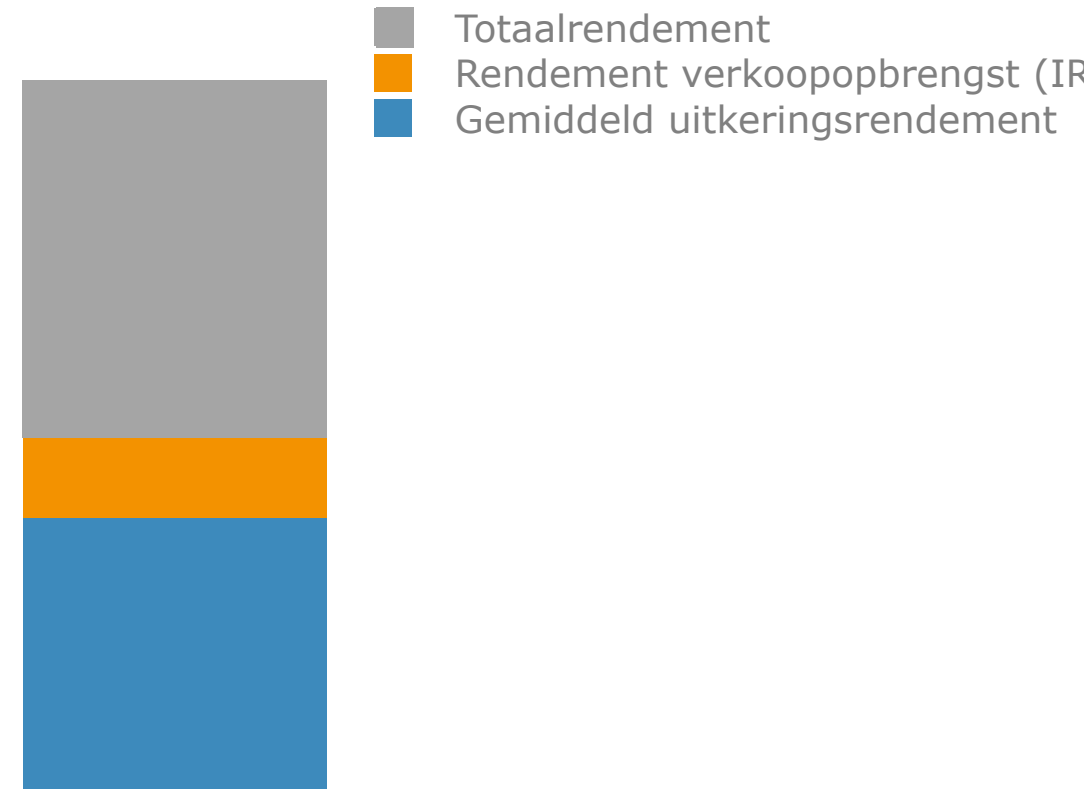
- Het verwachte totaal­rendement is 8,4% (IRR 8,0% na aftrek van alle kosten m.u.v. emissie fee) en bestaat uit direct en indirect rendement.

Direct rendement

- Door de huur­stroom ten opzichte van de investering kan naar verwachting gemiddeld 6,5% rendement periodiek (per kwartaal) uitgekeerd worden aan partici­panten.

Indirect rendement

- Rendement uit het resultaat uit verkoop van (delen van) de portefeuille (verwacht 1,9%).



Solida Solida Residential – kenmerken

Rechtsvorm

- Fonds voor gemene rekening (FGR).

Fiscaal

- Fiscaal transparant.

Looptijd

- Na 7 jaar (of eerder) zal het vastgoed worden verkocht, zodat participanten hun inleg + rendement uit verkoop ontvangen.

Minimale investering per participant

- € 250.000 (25 participaties van € 10.000)

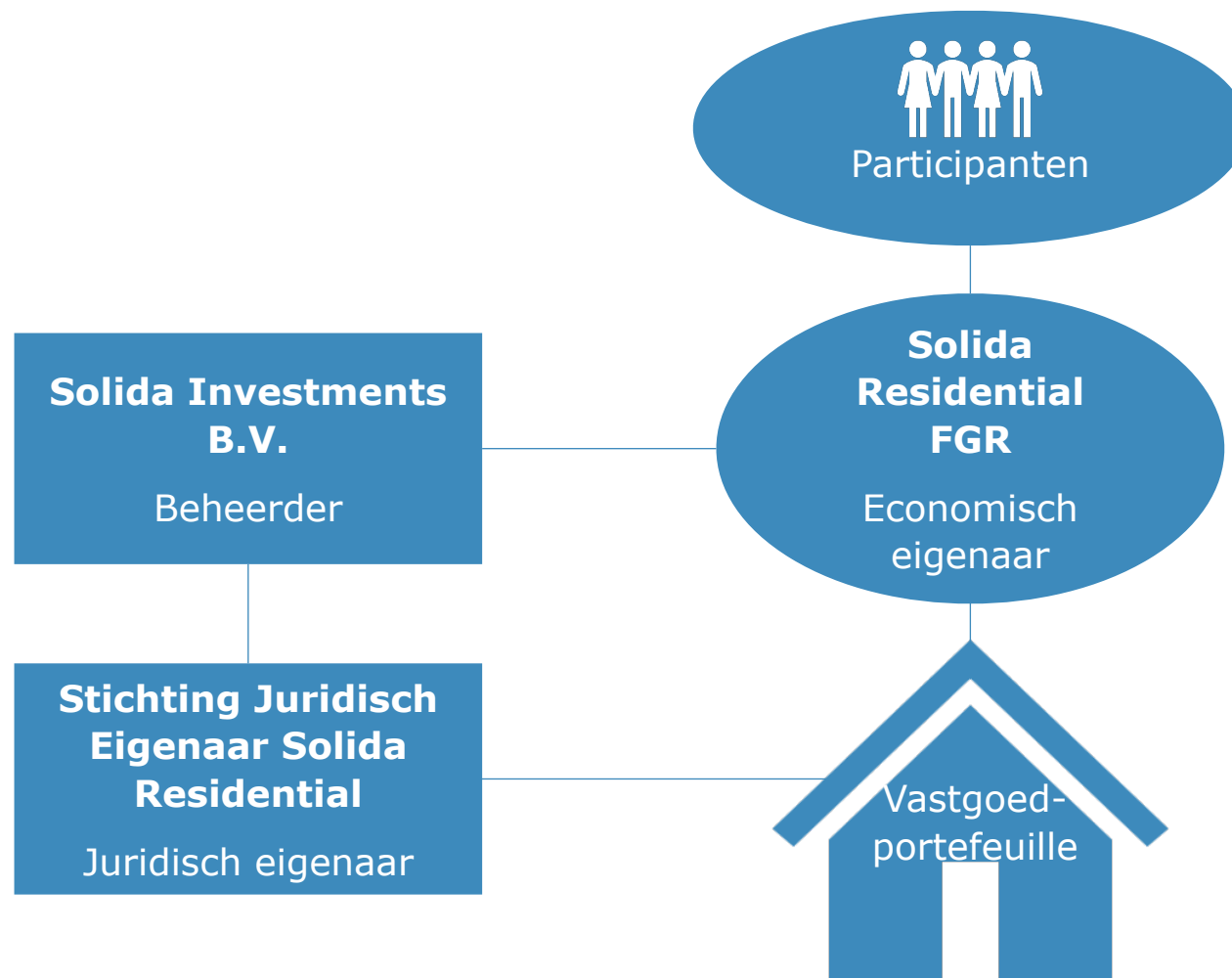
Participantenkapitaal (ingebracht door beleggers)

- Totaal € 5,75 miljoen
- Nu € 1,76 miljoen onboarded
- Eerste closing op € 2,75 – € 3,0 miljoen
- Eerste closing op 1 september, uiterlijk 10 augustus inschrijven om verzekerd te zijn van deelname
- Solida Investments brengt circa 5% hiervan zelf in

Banklening

- € 7,2 miljoen
 - Rente begroot op 4,7% → rentes liggen momenteel lager
- 

Solida Residential – structuur



Solida Investments – Robbie vd Oetelaar (CIO)

Ervaring:

- 2013 – 2015: Steenhuijs CVS taxaties
- 2015 – 2016: MVGM Vastgoedtaxaties
- 2016 – 2017: VB&T woningmakelaardij
- 2014 – 2017: Academie voor vastgoed
- 2017 – heden: ERA Focus makelaars
- 2021 – 2024: Properteye
- 2025 – heden: Solida investments

Titels:

- 2015 – 2021: Register Makelaar B.O.G.
- 2015 – 2021: Register Taxateur B.O.G.
- 2017 – 2021: Register Makelaar wonen
- 2024 – heden: Gecertificeerd financieel planner
- 2024 – heden: MiFID II Esma adviseren Beleggen maatwerk



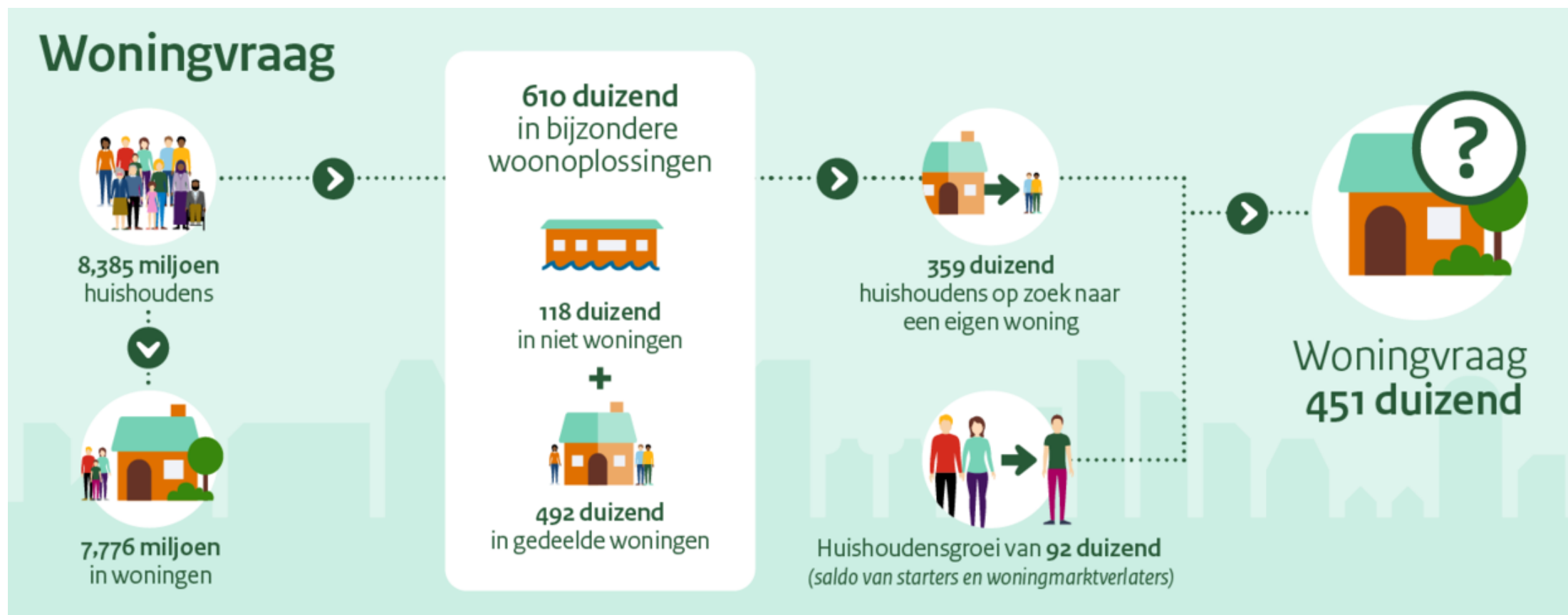
Markt

Waarom vastgoed?

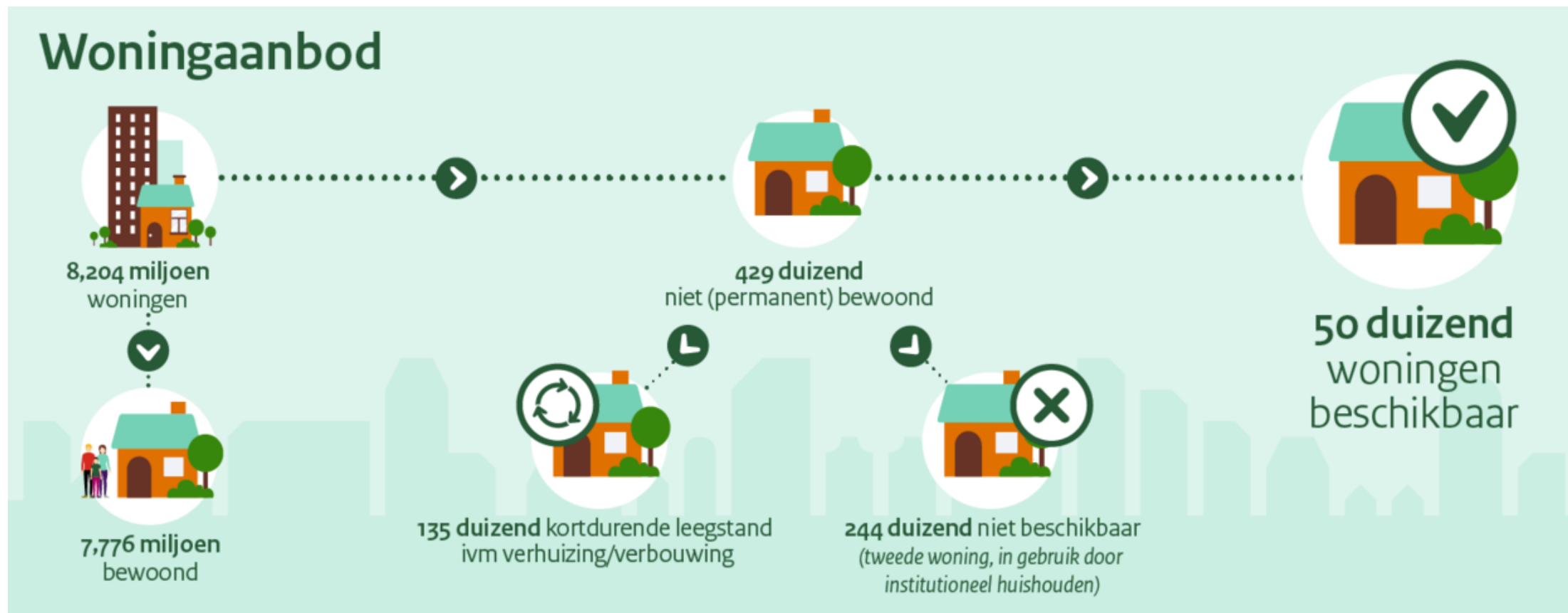
- Woningtekort
- Vastgoed als hedge tegen inflatie
- Inflatie en rente stabiliseren
- Stijgende huurprijzen in brede regio's



Markt – Woningtekort



Markt - Woningtekort



Markt - Woningtekort

Woningtekort 2024



Woningvraag
451 duizend



Woningtekort
401 duizend



50 duizend
woningen beschikbaar

Markt - Woningtekort

Prognoses 2024-2039



Toename bevolking

17,951 miljoen + 1,172 miljoen

19,123 miljoen



Toename
huishoudens

8,358 miljoen + 886 duizend

9,271 miljoen

2024

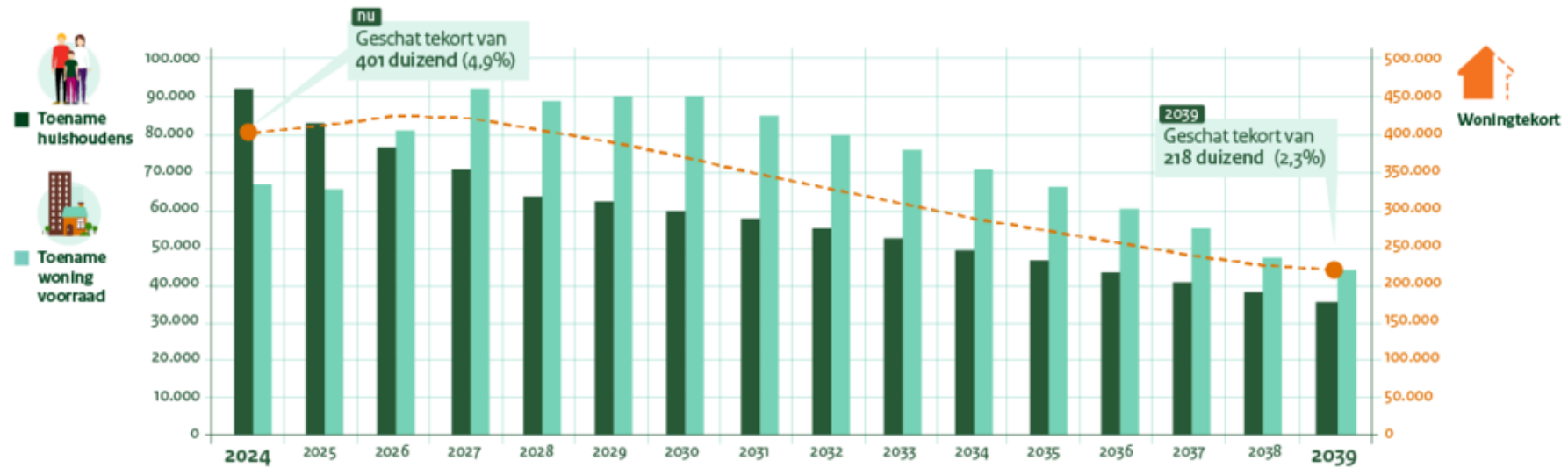
2039

Prognose toename woningvoorraad



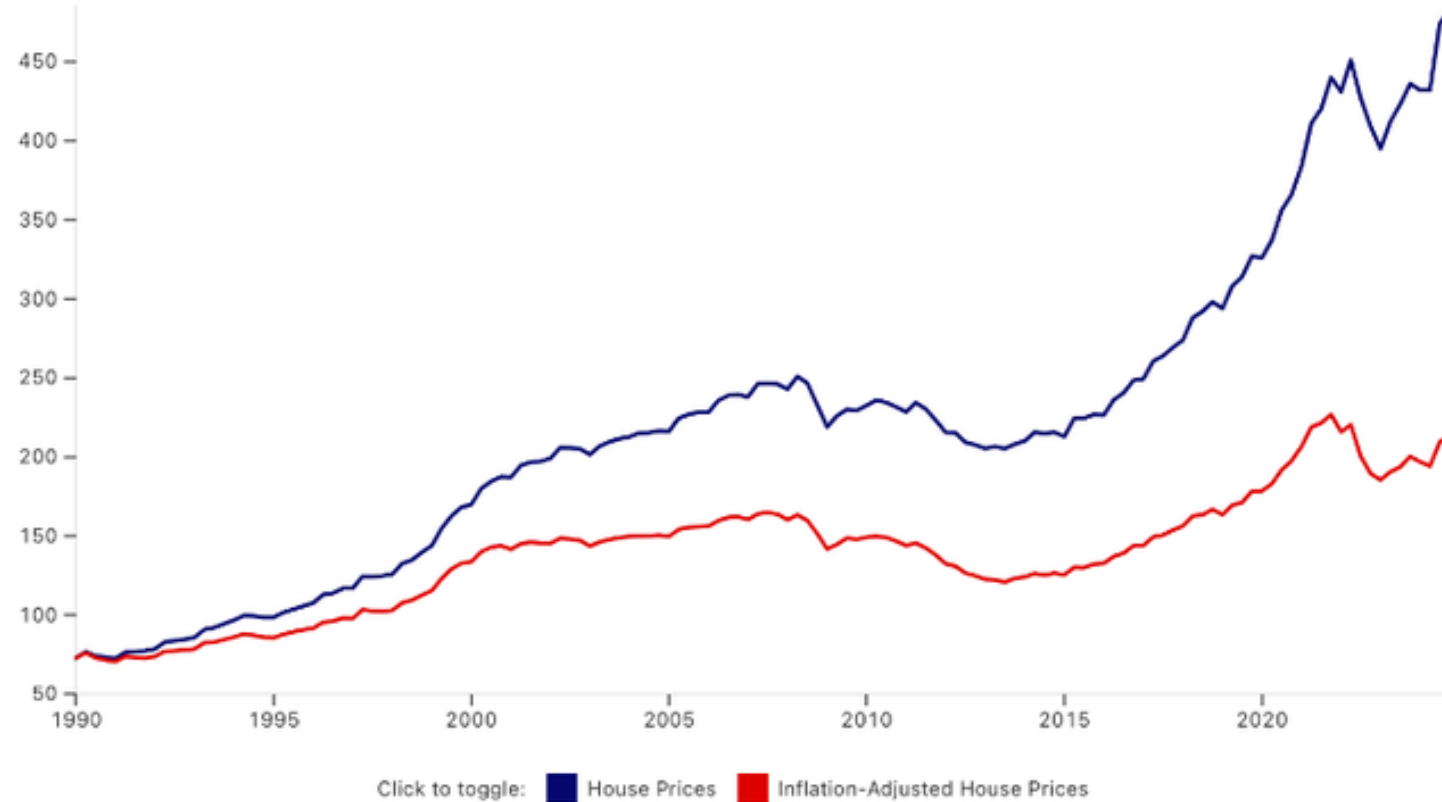
Markt - Woningtekort

Prognose verloop 2024 - 2039



Markt - Hedge

- 2024: 6.63%
- 2023: 5.75%
- 2022: -16.45%
- 2021: 14.75%
- 2020: 10.81%
- 2019: 6.88%
- 2018: 8.50%
- 2017: 6.92%
- 2016: 8.78%
- 2015: 4.50%
- 2014: 2.73%
- 2013: -1.29%
- 2012: -9.56%

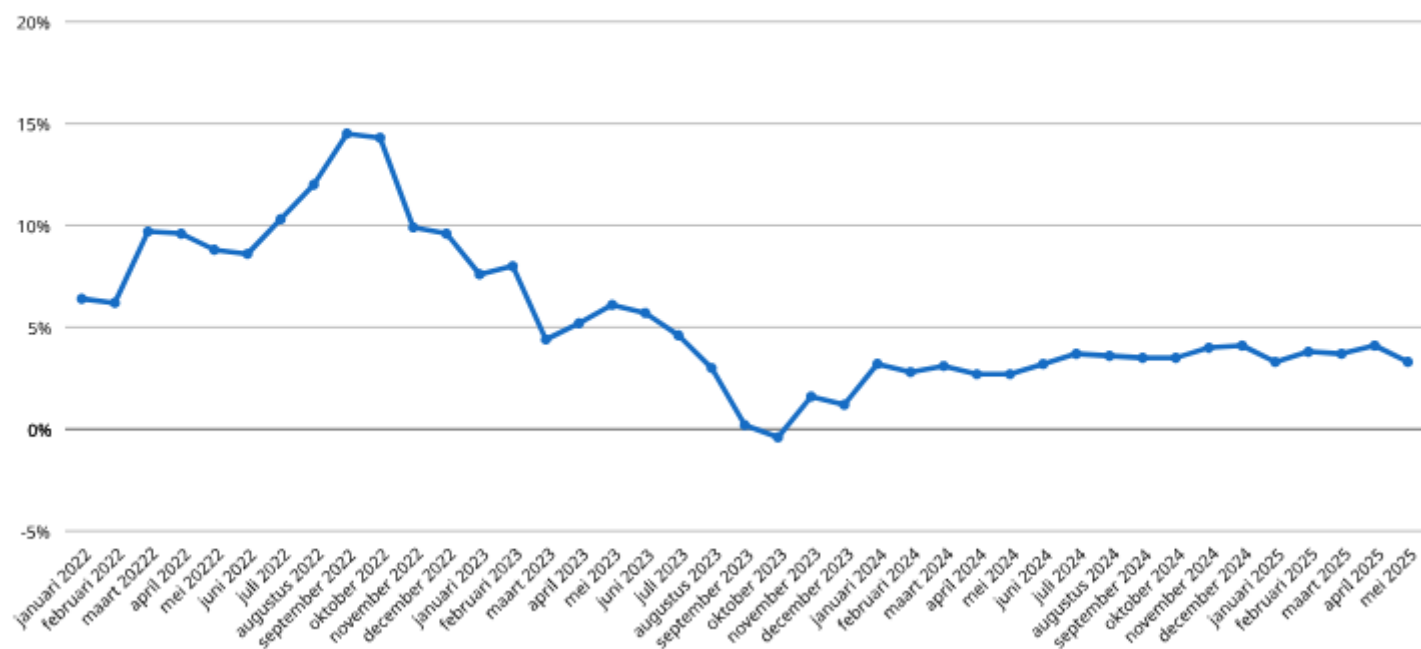


Markt - Inflatie

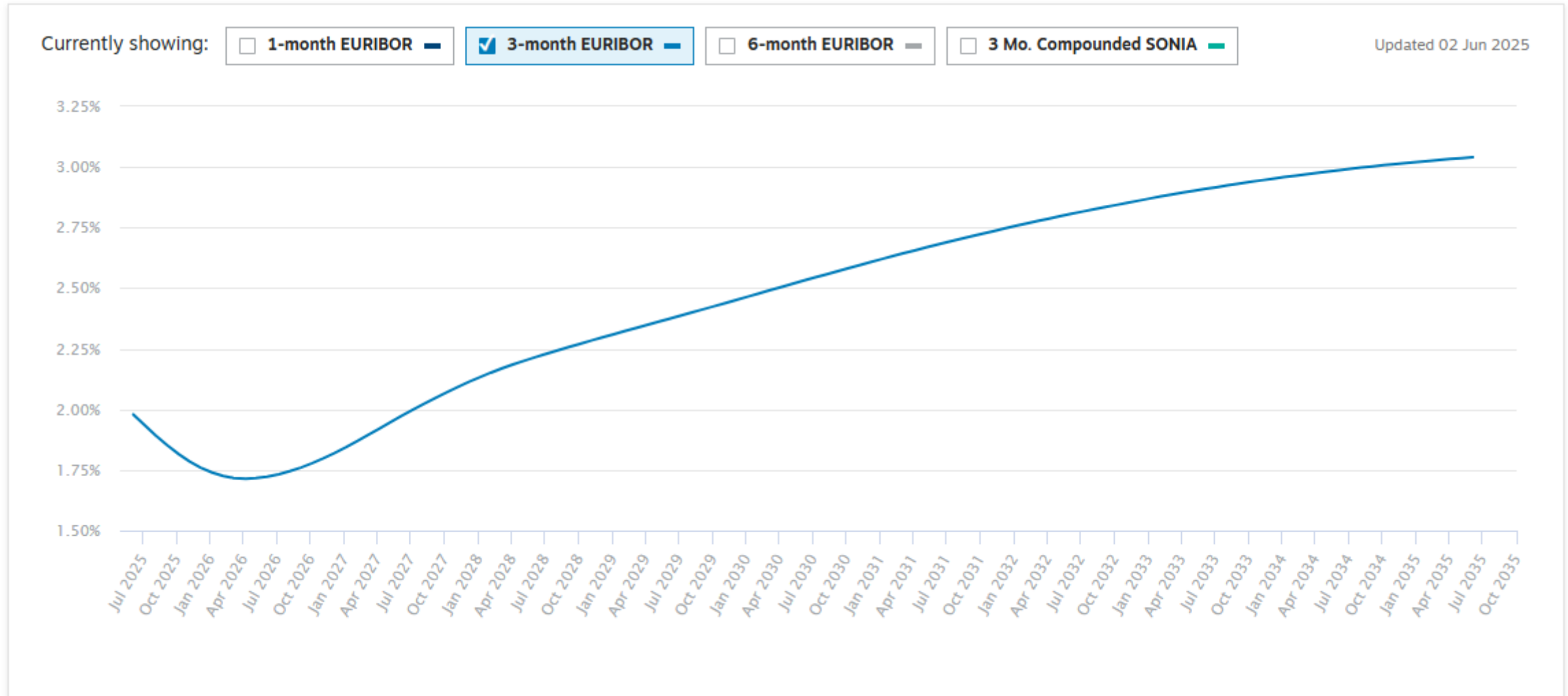
- 2024: 6.63%
- 2023: 5.75%
- 2022: -16.45%
- 2021: 14.75%
- 2020: 10.81%
- 2019: 6.88%
- 2018: 8.50%
- 2017: 6.92%
- 2016: 8.78%
- 2015: 4.50%
- 2014: 2.73%
- 2013: -1.29%
- 2012: -9.56%

Inflatie in Nederland per maand

Bron: CBS



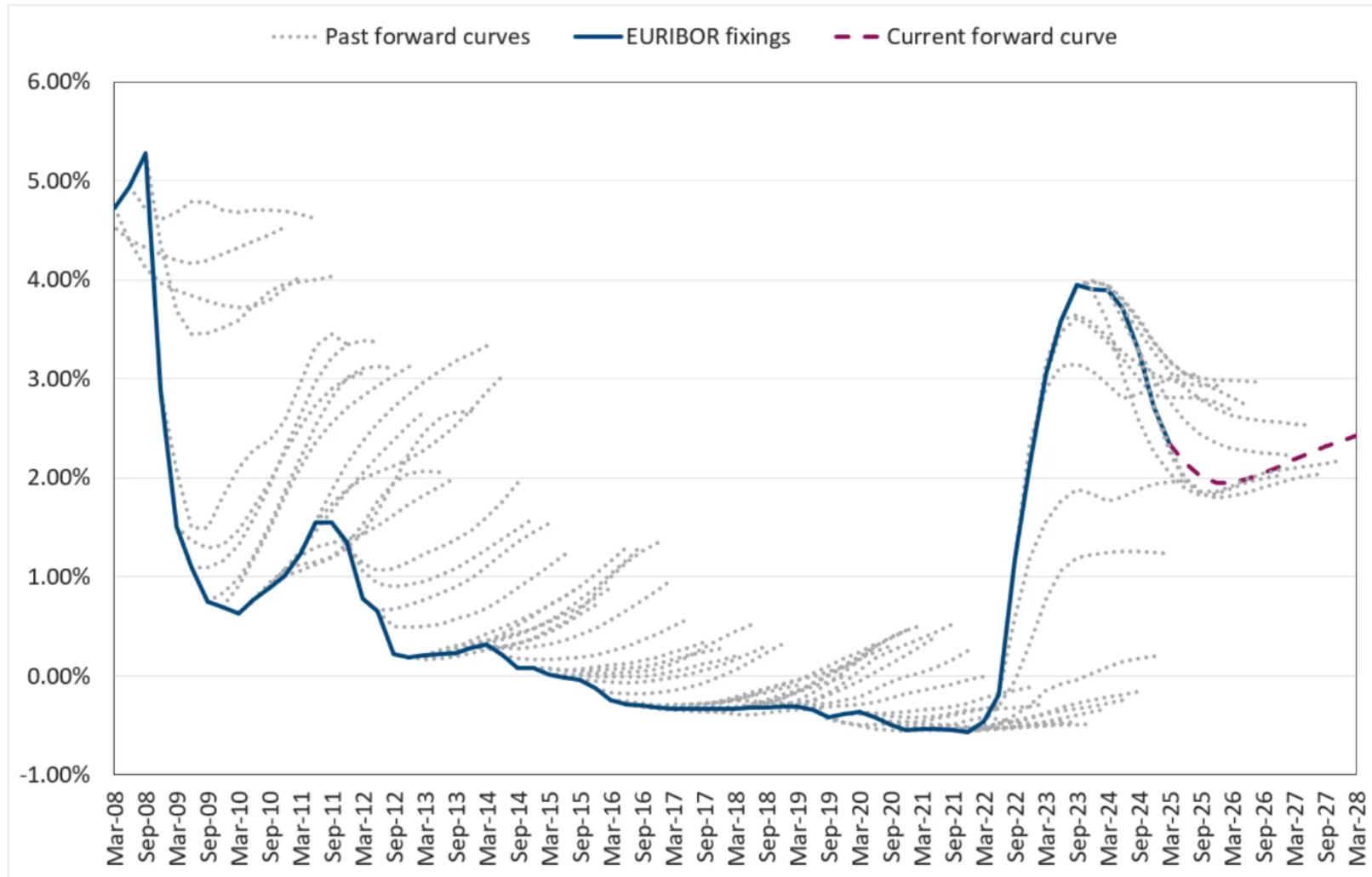
Markt – Rente ontwikkeling



● 2013: -1.29%

● 2012: -9.56%

Markt – Rente ontwikkeling



Markt – Rente ontwikkeling

Rentetarieven

Perioden	t/m 50% LTV	t/m 60% LTV	t/m 65% LTV	t/m 70% LTV	t/m 75% LTV	t/m 80% LTV
1 Jaar	5,00%	5,00%	5,05%	5,10%	5,20%	5,30%
3 Jaar	4,95%	4,95%	5,00%	5,05%	5,15%	5,25%
5 Jaar	5,00%	5,00%	5,05%	5,10%	5,20%	5,30%
7 Jaar	5,10%	5,10%	5,15%	5,20%	5,30%	5,40%
10 Jaar	5,30%	5,30%	5,35%	5,40%	5,50%	5,60%
Variabel (3 maanden)	5,20%	5,20%	5,25%	5,30%	5,40%	5,50%

Klanten die een hoofdsom van meer dan € 2.500.000,- bij Dominvest uit hebben staan krijgen voor nieuwe leningen een korting van 0,25%. Dit geldt niet voor de Zorgvastgoedfinanciering.

Markt – Rente ontwikkeling

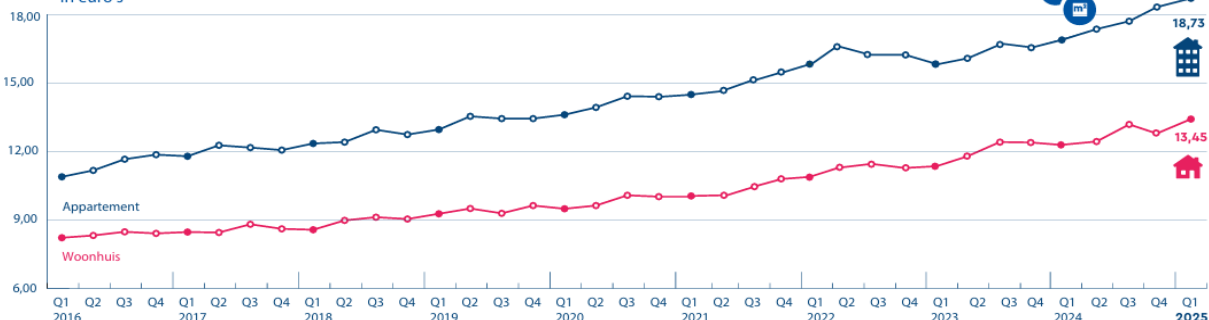
		Tot 1 miljoen	1 tot 2,5 miljoen	Boven 2,5 miljoen		
Rentes	≤50% LTV	≤60% LTV	≤65% LTV	≤70% LTV	≤75% LTV	≤80% LTV
1 jaar	4,50%	4,55%	4,55%	4,60%	4,85%	5,45%
2 jaar	4,45%	4,50%	4,50%	4,55%	4,80%	5,40%
3 jaar	4,35%	4,40%	4,40%	4,45%	4,65%	5,25%
5 jaar	4,40%	4,45%	4,45%	4,50%	4,70%	5,30%
7 jaar	4,80%	4,85%	4,85%	4,90%	5,10%	5,70%
10 jaar	5,15%	5,20%	5,20%	5,25%	5,45%	6,05%

Voor commercieel vastgoed en onzelfstandige woningen wordt een opslag van 0,25% berekend. Kies je voor de actieve beleggersoptie? Dan wordt een opslag van 0,20% berekend. Bij Build kun je de rente al in een vroeg stadium vastzetten door middel van een Indicatief Aanbod. Zo blijft de vastgestelde rente gelden tot je passeert bij de notaris.

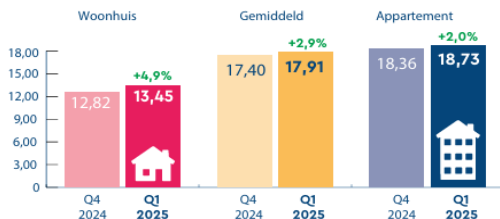
Markt – Huurprijontwikkeling

ANALYSE | 2025 Q1 VAN DE DYNAMIEK IN DE NEDERLANDSE HUURMARKT

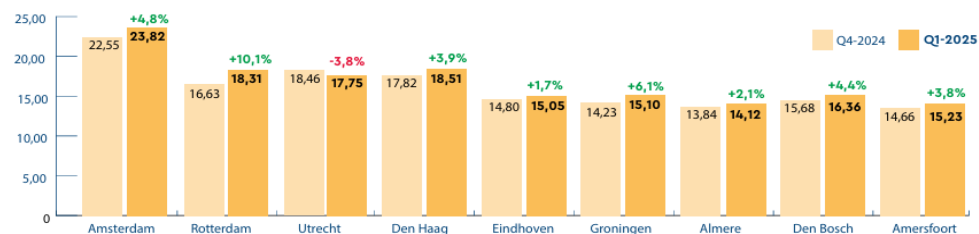
Ontwikkeling huurprijzen per m² Nederland 2015-2025
in euro's



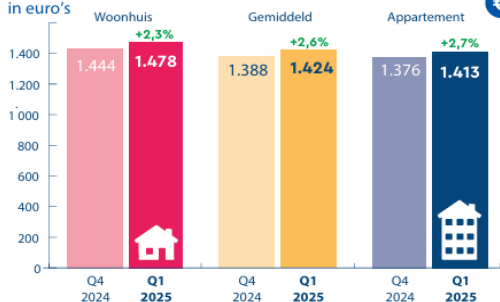
Gemiddelde m²-prijs, Nederland Q4 2024 en Q1 2025
in euro's



Gemiddelde huurprijs per m², grote gemeenten Q4 2024 en Q1 2025
in euro's



Gemiddelde huurprijs, Nederland Q4 2024 en Q1 2025
in euro's



Gemiddeld oppervlak, Nederland Q4 2024 en Q1 2025
in m²



Strategie

- Scherpe aankoop: gemiddeld 8,7% onder marktwaarde
- Focus op vooral Zuid-Nederland + andere rendabele gebieden
- Mix van gereguleerde, vrije sector en kamerverhuur
- Alleen hele gebouwen
- Max. 25% commercieel vastgoed



N E D E R L A N D



Werkwijze

1. Toetsing van ontvangen aanbod (desktop)
 - Kadastraal
 - Bestemming
 - Vergunningen
 - Huurders/contracten
 - WWS/WWSO
 - Mogelijke optimalisatieopties
 - Geschatte marktwaarde versus vraagprijs
2. Bezichtiging
3. Onderhandeling
4. Koopovereenkomst
5. Intensieve extra due diligence en risico-analyse
6. Transport
7. Beheer via partners met ervaring in residentieel vastgoed
8. Optimalisatie(s) uitvoeren
9. Beheer en exit-strategie gericht op waardecreatie
10. Exit via verkoop aan institutionele beleggers of particulieren



Voorbeeldcase I - Roermond

Kenmerken

- Twee zelfstandige appartementen (100 en 116 m²) en 2 winkels (50 m²)
- Jaarhuur excl gwl: € 51.750,-
- Vraagprijs € 680.000,-
- Markthuur € 60.925,- per jaar
- BAR k.k. 7,60% ah. / 8,90% mh.

Verwachte taxatiewaarde in verhuurde staat

- € 820.000,- (17% onder marktwaarde)

Verwachte leegwaarde

- € 1.050.000,- (35% onder vraagprijs)



Voorbeeldcase II - Delft

Kenmerken

- Kamerverhuurpand met 6 kamers
- Jaarhuur excl gwl: € 40.060,-
- Vraagprijs € 530.000,-
- Markthuur na verbouwing € 46.800,- pj
- Verwachte verbouwingskosten € 30.000,-
- BAR k.k. 7,55% ah. / 8,80% mh.

Verwachte taxatiewaarde in verhuurde staat

- € 680.000,- (18% onder marktwaarde)
(na verbouwing)



Voorbeeldcase III - Heerlen

Kenmerken

- Kamerverhuurpand met 9 kamers
- Jaarhuur excl gwl: € 48.000,-
- WOZ € 343.000,-
- Vraagprijs € 625.000,-
- Puntenhuur nu € 69.600,- per jaar
- Puntenhuur na eventuele verbouwing: € 72.855,-
- Verbouwingskosten: ~€ 12.000,-
- BAR k.k. 7,7% ah / 11,6% ph na verbouwing

Verwachte taxatiewaarde na verbouwing

- € 730.000,- (13% onder marktwaarde)



Solida Residential – Mark vd Pol (CIRO-COO)

Belegger, ondernemer, investeerder, vastgoedcoach

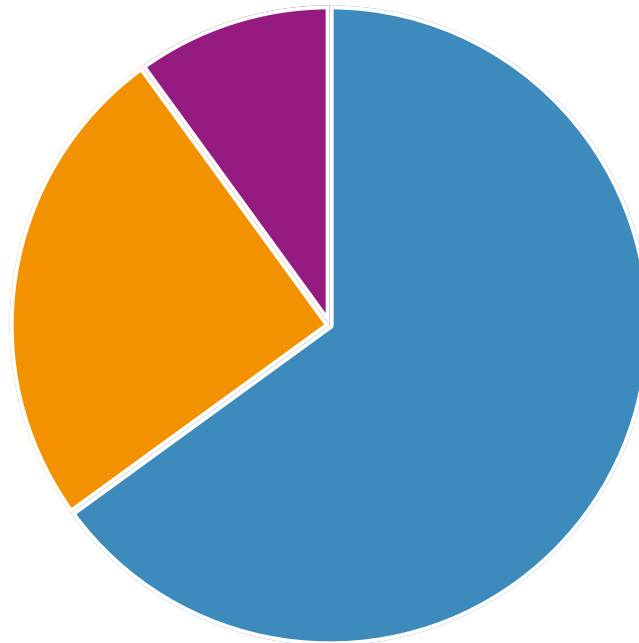
Ervaring:

- 2006 eerste verhuurpand gekocht
- 2007 buurman gekocht, 2^{de} verhuurpand.
- 2008 lange diepe crises gestart door de val van Lehman Brothers
- Focus op cashflow, crises prima overleefd
- 2015 – heden: blijvend uitbouwen van portfolio in box 3
- 2019 – heden: De Vastgoedbegeleider. Begeleiding, mentorship en coaching van investeerders die starten of portefeuille willen opschalen
- 2025 – heden: Solida investments



Optimalisatie

- 65% optimalisatie binnen bestaande regels (WWS(O) huur, extra m2 toevoegen, slimmere indeling van ruimtes)
- 25% eenvoudige wijziging van gebruik (bijv. splitsing)
- 10% complexe wijziging (bijv. herbestemming, transformatie)
- Aankoop altijd onder voorbehoud van vergunning of wijziging



- Optimalisatie
- Eenvoudige waardedoefoeging
- Complexe waardedoefoeging



Puntentelling WWS/WWSO

Puntentelling

- Verschil tussen WWS en WWSO
- WWSO biedt sinds 1 juli 2024 mooie kansen

Waarom?

- Veel panden:
 - Lage WOZ
 - Lage huurstream
 - Slecht energielabel
- Mogelijkheden tot optimalisatie:
 - Energielabel
 - WWS(O)-punten
 - Optimalisatie keuken en badkamer
 - huurstream

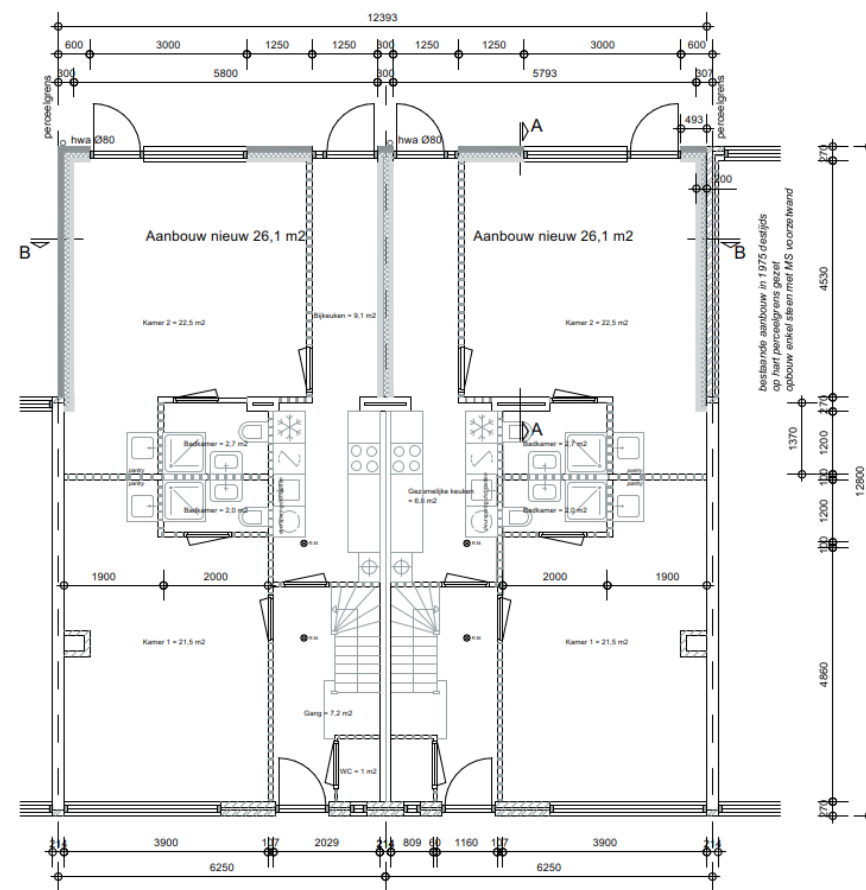
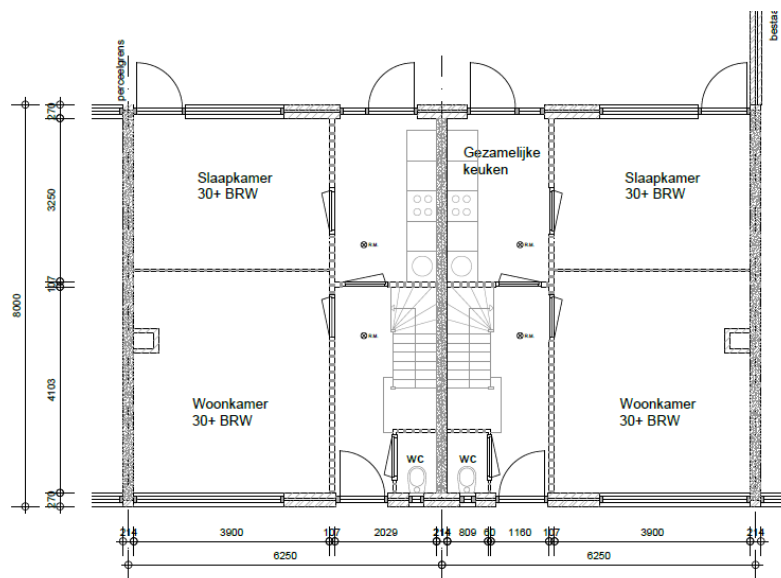
Voorbeeldcase kamerverhuur Tilburg

- 2x kamerverhuurpanden
- met vergunning voor 5 en 8 personen
- vergunningsvrij uitbreiden
 - aanbouw van 4,8 meter diep, 12,5 meter breed
- Vergunning verkregen voor dakkapellen voorzijde
- Vergunning verkregen voor verlengen dakkapellen achterzijde



Plan

- Verhuisplan huidige huurders
- Extra meters toevoegen: vergunningsvrij uitbouwen + dakkapellen optimaliseren
- Verduurzamen naar label A+ (huidig label G)
- Luxe onzelfstandige kamers
- Huurstroom optimaliseren WWSO



Begane grond nieuw - 1:100

Cijfers

• Aankoop	€ 580.000
• OVB+overige kosten	€ 69.676
• Verhuiskosten huurders	€ 7.590
• Verbeteradviezen	€ 1.110

Totaal investering € 658.376

• taxatie (bij aankoop):	€ 600.000
• taxatie (na optimalisatie):	€ 1.145.000

Huurstroom aankoop:	€ 39.603 (< WWSO)
WWSO huur aankoop:	€ 69.629
WWSO huur verbouwing:	€ 90.509 (+
128,5%)	

Aankoop (incl. alle kosten):	€ 658.377
• verbouwing: (conform offerte)	€ 138.398
• leegstand (tijdens verbouwing)	€ 37.712
Totaal:	€ 834.487

Waarde na verbouwing:	€ 1.145.000
-/- aankoop:	€ 658.377
-/- verbouwing/leegstand:	€ 176.110 -
Waarde toegevoegd:	€ 310.513

BAR incl. optimalisatie: 11,83%

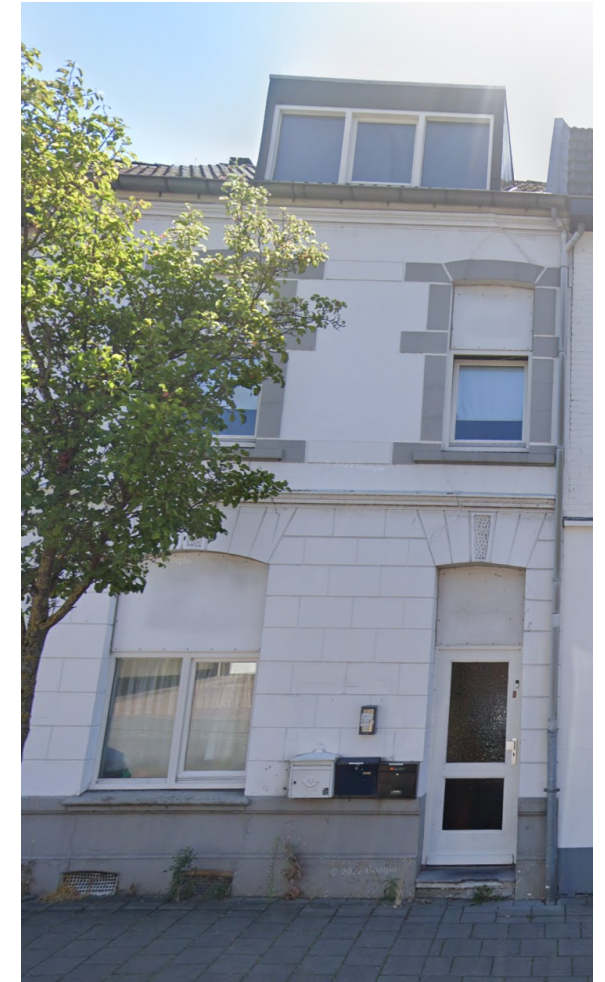
Aankoop onder taxatiewaarde: 27,12%

Beiden ruim binnen de marge van de in het fonds begrote 7,50% BAR en 8,70% aankoop onder taxatiewaarde

Voorbeeldcase Sociale huur Limburg

Kleinschalig appartementencomplex met optimalisatie mogelijkheden

- Zuid-Limburg
- aankoop met zittende huurders
- pand met 3 zelfstandige appartementen
- bouwjaar 1890
- in het sociale huursegment
- Herplaatsing huurders voor € 15.000
- Verbeteradvies laten opstellen voor optimalisatie
- getaxeerd en gefinancierd op eindwaarde



Slechte energielabels

- 3 zelfstandige studio's van 30-35m²
- energielabels F en G
- oude keukens en badkamers



Plan

Hoe realiseren we verbeteringen?

- Huidige huurders herplaatsen
- Energielabels verbeteren
- Keukens en badkamers optimaliseren
- Verduurzamen naar label A/A+ (labels waren F en G)
 - voorzetwandjes voor- en achtergevel
 - glas vervangen voor HR++
 - CV-ketels vernieuwen
 - ventilatiebox vernieuwen
 - zonnepanelen plaatsen
- WWS-punten en daarmee huurstream optimaliseren



Cijfers

• Aankoop	€ 195.000
• OVB + overige kosten	€ 36.573
• Herplaatsingskosten huurders	€ 15.000
• Verbeteradviezen	€ <u>1.806</u>
Totaal investering	€ 248.379
• Renovatie en verduurzaming	€ <u>39.910</u>
• Totaal geïnvesteerd	€ 288.289
• Taxatie (na optimalisatie):	€ 350.000

Aankoop (incl. alle kosten):	€ 248.379
• verbouwing: (conform offerte)	€ 39.910
• leegstand (tijdens verbouwing)	€ <u>5.831</u>
Totaal:	€ 294.120

Waarde na verbouwing:	€ 350.000
-/- aankoop:	€ 248.379
-/- verbouwing/leegstand:	€ <u>45.741</u> -
Waarde toegevoegd:	€ 55.880

BAR incl. optimalisatie: 11,66%

Aankoop onder taxatiewaarde: 15,97%

Beiden ruim binnen de marge van de in het fonds begrote 7,50% BAR en 8,70% aankoop onder taxatiewaarde

Waarom investeren in Solida Residential?

- Hands-off beleggen in betaalbare en duurzame woningen
- Door jarenlange netwerk, expertise en ervaring kan je participeren in goed renderende deals met opwaarts potentieel
- Team met skin in the game en bewezen trackrecord
- Maatschappelijke impact: betaalbare woonruimte toevoegen
- Solide rendement met duidelijke strategie en spreiding
- Als participant ben je mede-eigenaar van de portefeuille en deel je daardoor mee in de waardeontwikkeling



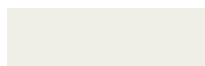
Deelname in Solida Residential

- Minimale investering: €250.000
- Participaties per € 10.000
- Beleggingshorizon: 7 jaar + 2 jaar verlengingsoptie
- Kwartaaluitkering dividend (6,5% verwacht)
- Einde looptijd: uitbetaling via verkoopopbrengst (1,9% verwacht)
- Investeren mogelijk vanuit BV, Stichting of Box 3





VERTROUWENLIJK



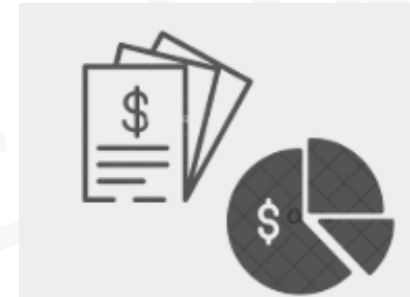
NPEX-EFFECTENBEURS



Toegang tot de
kapitaalmarkt



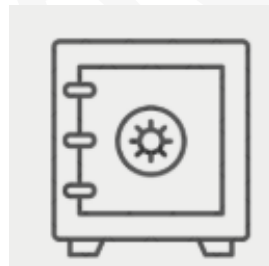
Direct investeren in
ondernemingen



Participaties, aandelen &
obligaties



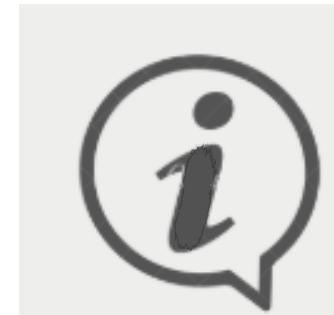
Effecten zijn dagelijks
verhandelbaar



Stichting NPEX
Bewaarbedrijf



Euroclear Nederland



Transparantie en toegang tot
documentatie

WAAROM NPEX ALS PLATFORM?



Stichting NPEX
Bewaarbedrijf

“We faciliteren, ontzorgen de uitgevende instelling en u houdt regie over uw investering.”

MTF



DeNederlandscheBank

EUROSYSTEEM



INVESTEREN VIA NPEX IN SOLIDA RESIDENTIAL

1. Meld u aan en onderteken het inschrijfformulier
2. Investor Relations van NPEX neemt contact met u op en begeleidt het onboardingproces
3. Open kosteloos een NPEX-rekening (nodig voor participatie & beheer)
4. Uw investering wordt toegewezen en zichtbaar in *mijn.NPEX.nl*
5. Na aankoop van vastgoed wordt uw inleg opgevraagd
6. Participaties en uitkeringen worden automatisch via NPEX aangemaakt en verwerkt

Kernpunten

- **Solida Investments:** initieert en beheert vastgoedfondsen.
- **Solida Residential:** met dit fonds wordt beleggers de mogelijkheid geboden te investeren in renderend (grotendeels) residentieel vastgoed.
- **Rendement:** Solida Residential begroot een rendement van 8,4%, waarvan gemiddeld 6,5% uitkeringsrendement.
- **Risico:** de risico's van de portefeuille worden beheerst doordat er gespreid wordt geïnvesteerd over meerdere objecten, huurders en locaties. Er wordt maximaal 65% van waarde gefinancierd en tegen aantrekkelijke condities aangekocht.
- **MVO:** Solida Residential verbetert het woningaanbod door woonruimte en woningen toe te voegen door transformatie, verbouwing en verbetering.
- **Gecommitteerd team:** Solida Investments investeert zelf circa 5% (naar draagkracht) mee. 80% van alle winst wordt uitbetaald aan participanten. De vergoedingsstructuur van Solida Investments is meer dan bij vergelijkbare fondsen afhankelijk van de resultaten.

Meer weten? Neem contact met ons op!

Mark van der Pol

+31(0)6-47140868

mark@solidainvestments.nl

Geert Habraken

+31(0)6-50656445

geert@solidainvestments.nl



www.solidainvestments.nl

info@solidainvestments.nl