



SOLIDA
INVESTMENTS

Welkom!

Investeerdersbijeenkomst Solida Residential

19 September 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	Geert Habraken



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

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

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



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



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 bevraagd 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 brochure

Uitgangspunten

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

Totaalrendement

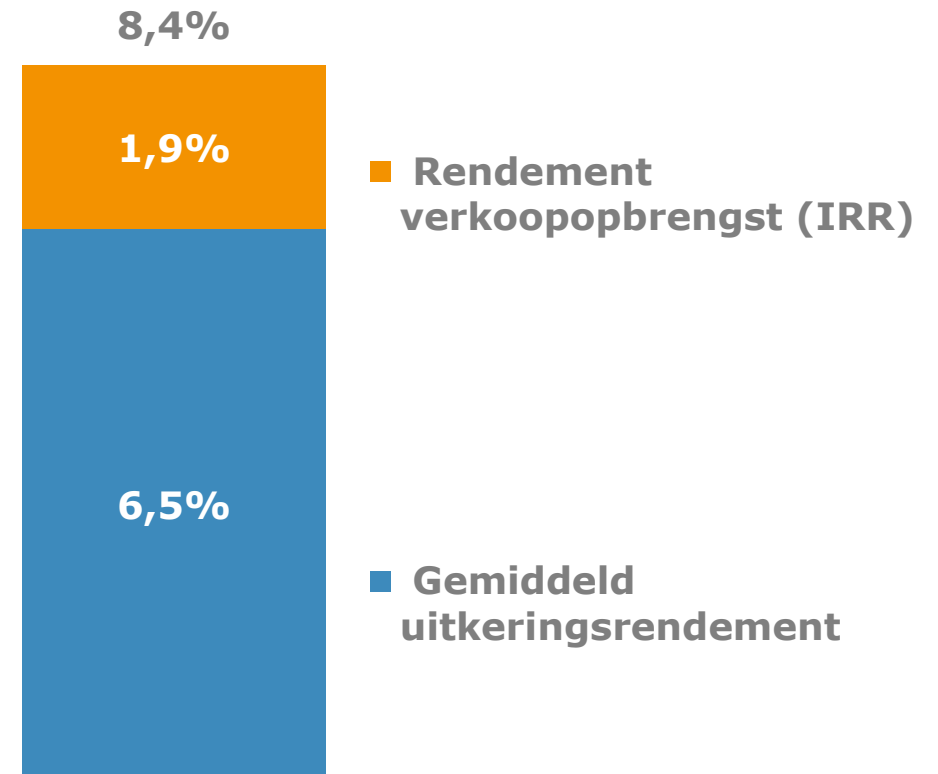
- Het verwachte totaalrendement is 8,4% (IRR 8,0% na aftrek van alle kosten m.u.v. emissie fee) en bestaat uit direct en indirect rendement.

Direct rendement

- Door de huurstream 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 Residential – status

1^e closing

- 1 september op € 2.010.000 geclosed.

1^e aankopen

- Vier objecten zijn reeds aangekocht. Deze vallen ruim binnen de parameters zoals deze gesteld zijn in de brochure en het IM.
- Met name de waarde die we toevoegen is hoog, omdat uit taxaties blijkt dat de aankoop + beoogde verbouwing circa 24% lager is dan de getaxeerde marktwaarde.
- In totaal heeft het fonds voor bijna € 3.800.000 verworven en gebudgetteerd voor verbouwingen. De marktwaarde bedraagt na verbouwing circa € 5.000.000.
- Robbie van den Oetelaar deelt in zijn deel van de presentatie de exacte cijfers.
- De financiering van deze panden is in vergevorderd stadium (drie taxatierapporten gereed en vierde onderweg; due diligence afgerond; financiering is aangevraagd)

Capital call

- Op 22 september zal de eerste capital call plaatsvinden. Met de verrichte aankopen hebben we nagenoeg al het participantenkapitaal van de eerste closing aan het werk gezet.
- Uiterlijk 4 oktober moeten de gelden binnen zijn.
- Op 13 oktober en 27 oktober vindt notarieel transport plaats van de verworven panden.

Vervolg

- We hebben nog geen datum en closingbedrag bepaald voor de volgende closing. Dit hangt af van de dealflow alsmede interesse vanuit investeerders.



Solida Residential – rendement 1e aankopen

Brochure

- Rendement zoals we dat in de brochure en het IM hebben geprognoseerd.

1^e aankopen

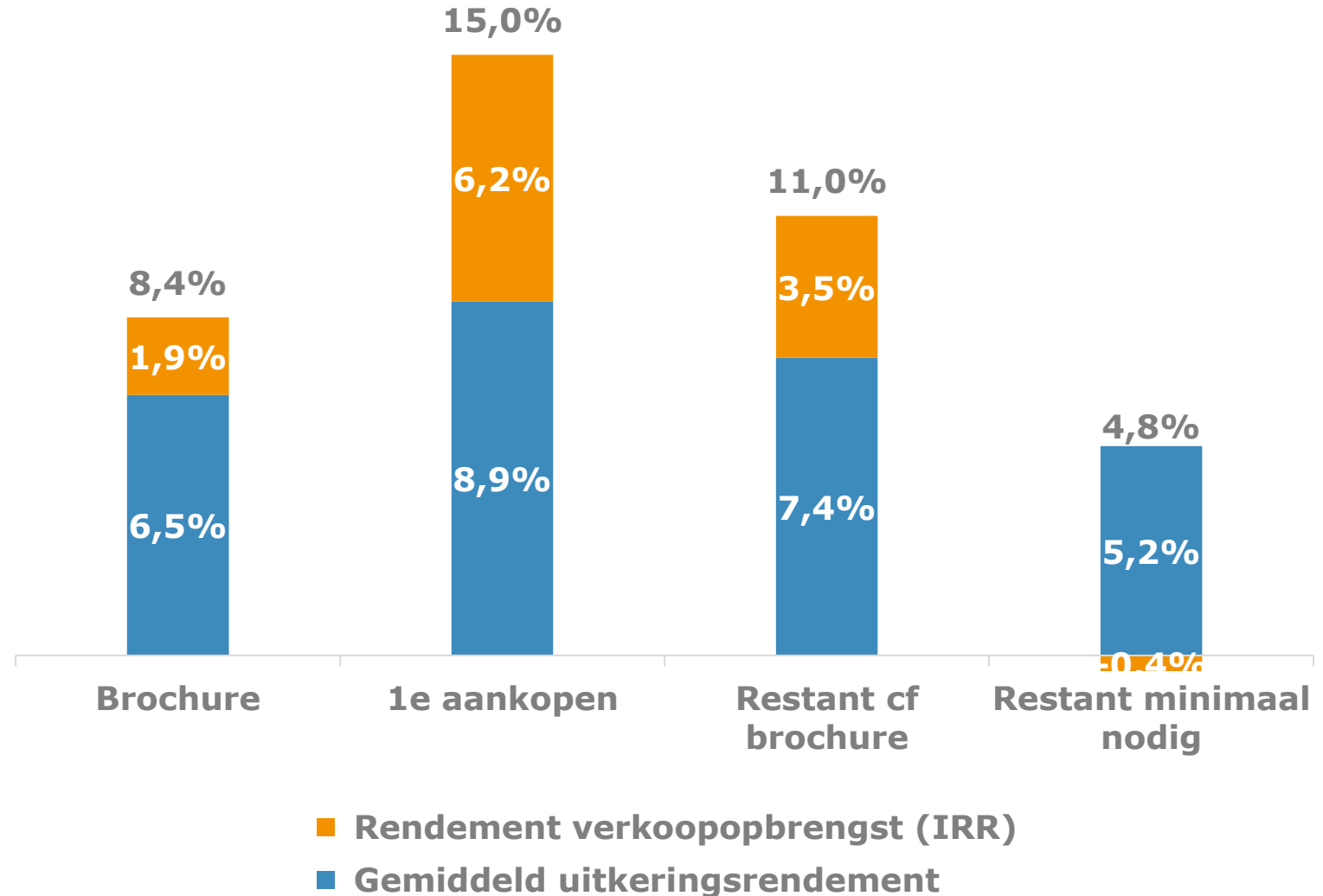
- Het rendement over het fonds als alle aankopen van het fonds presteren zoals de verrichte aankopen.

Restant conform brochure

- Het rendement over het fonds als het restant van de aankopen conform de brochure worden verricht.

Restant minimaal nodig

- Het minimaal benodigde rendement op het restant van de aankopen.



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

- € 100.000 (10 participaties van € 10.000)

Participantenkapitaal (ingebracht door beleggers)

- Totaal € 5,75 miljoen
- Nu € 2,01 miljoen geclosed
- Tweede closingbedrag en datum nog niet bepaald
- Solida Investments brengt circa 5% hiervan zelf in

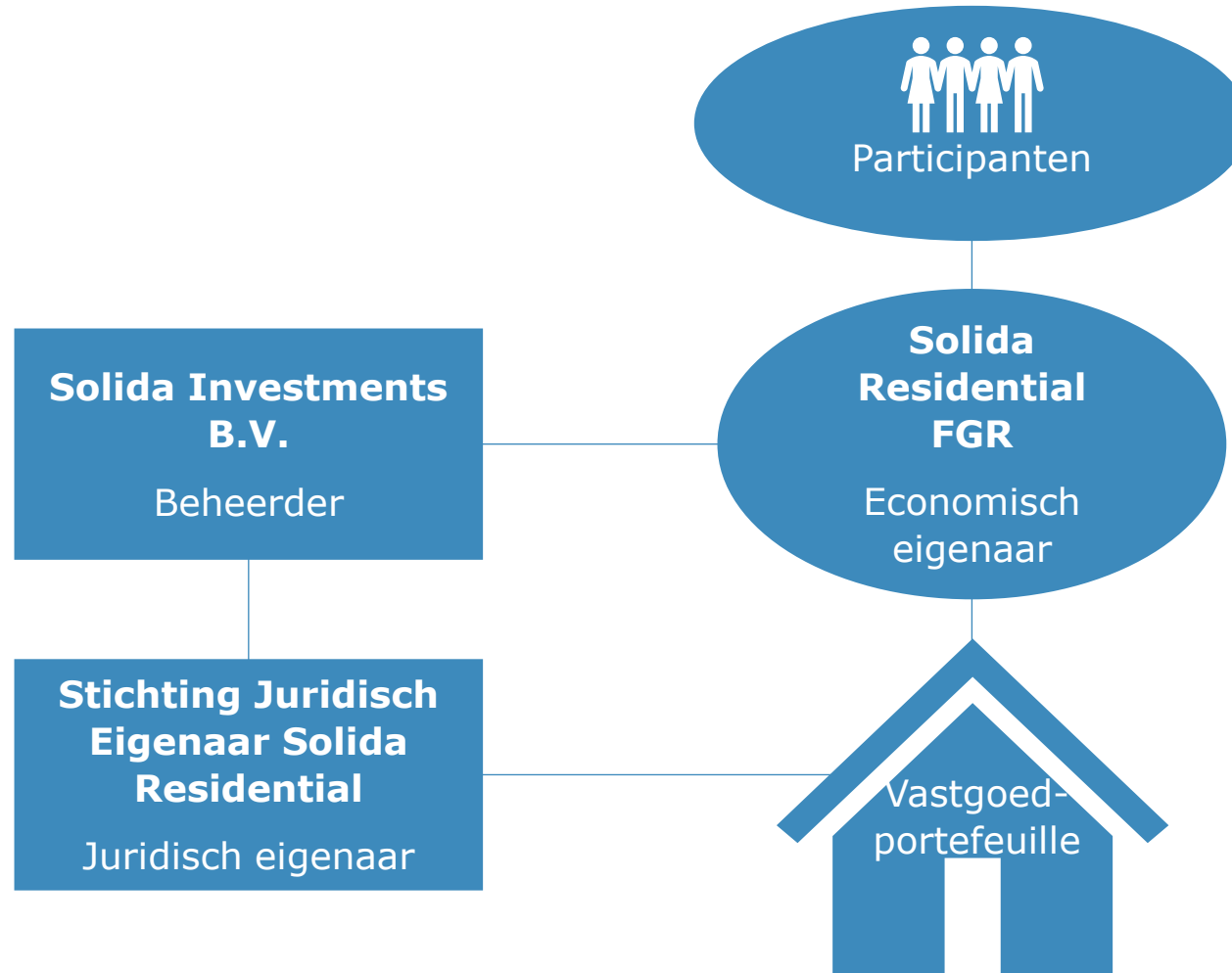
Banklening

- € 7,2 miljoen
- Rente begroot op 4,7% → markconform
- Aflossingsvrij tot einde looptijd fonds.
- Non-recourse: participanten zijn niet aansprakelijk voor de lening of andere schulden van het fonds.

Totale investering

- € 12,9 miljoen
- 

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



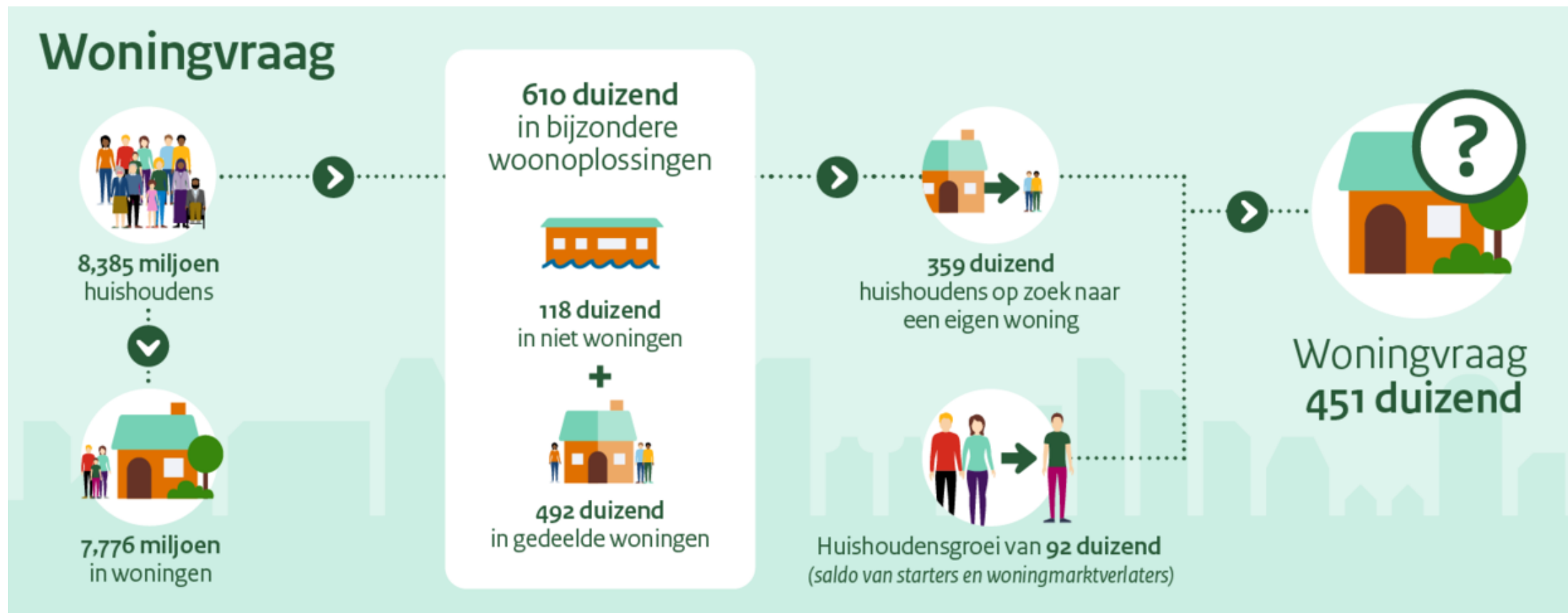
Markt

Waarom vastgoed?

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

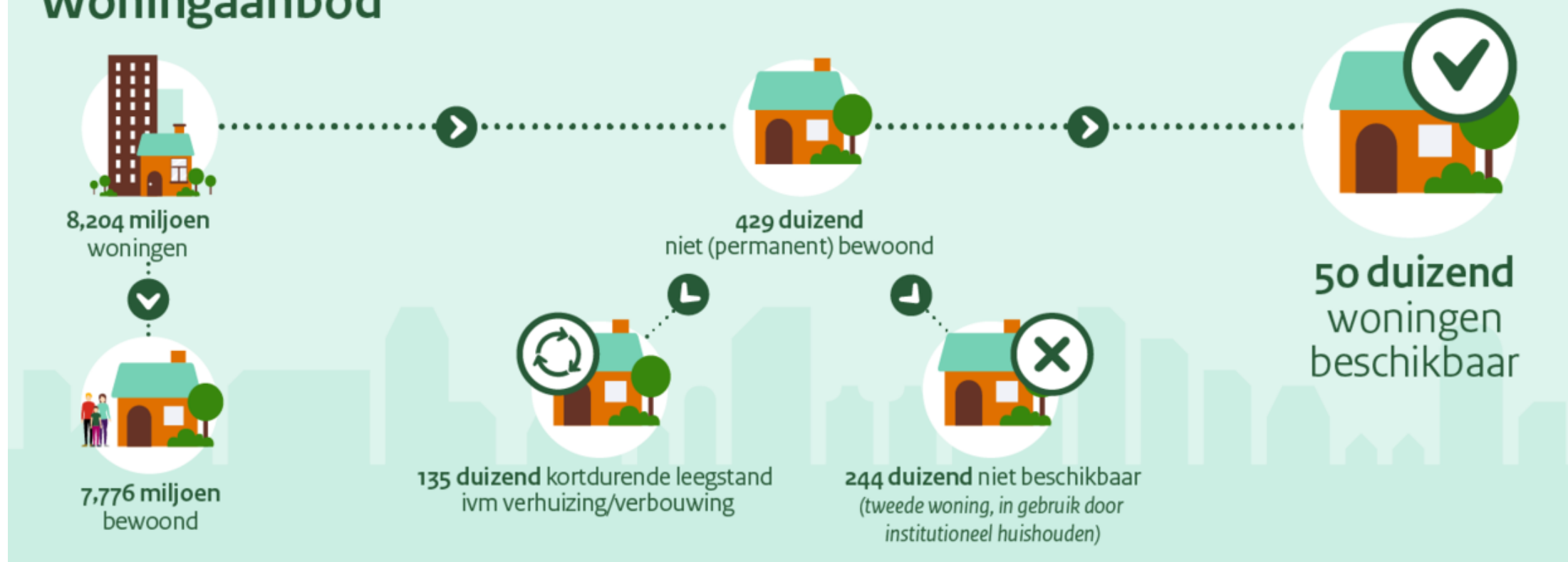


Markt – Woningtekort



Markt - Woningtekort

Woningaanbod



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

Markt - Woningtekort

Prognose toename woningvoorraad

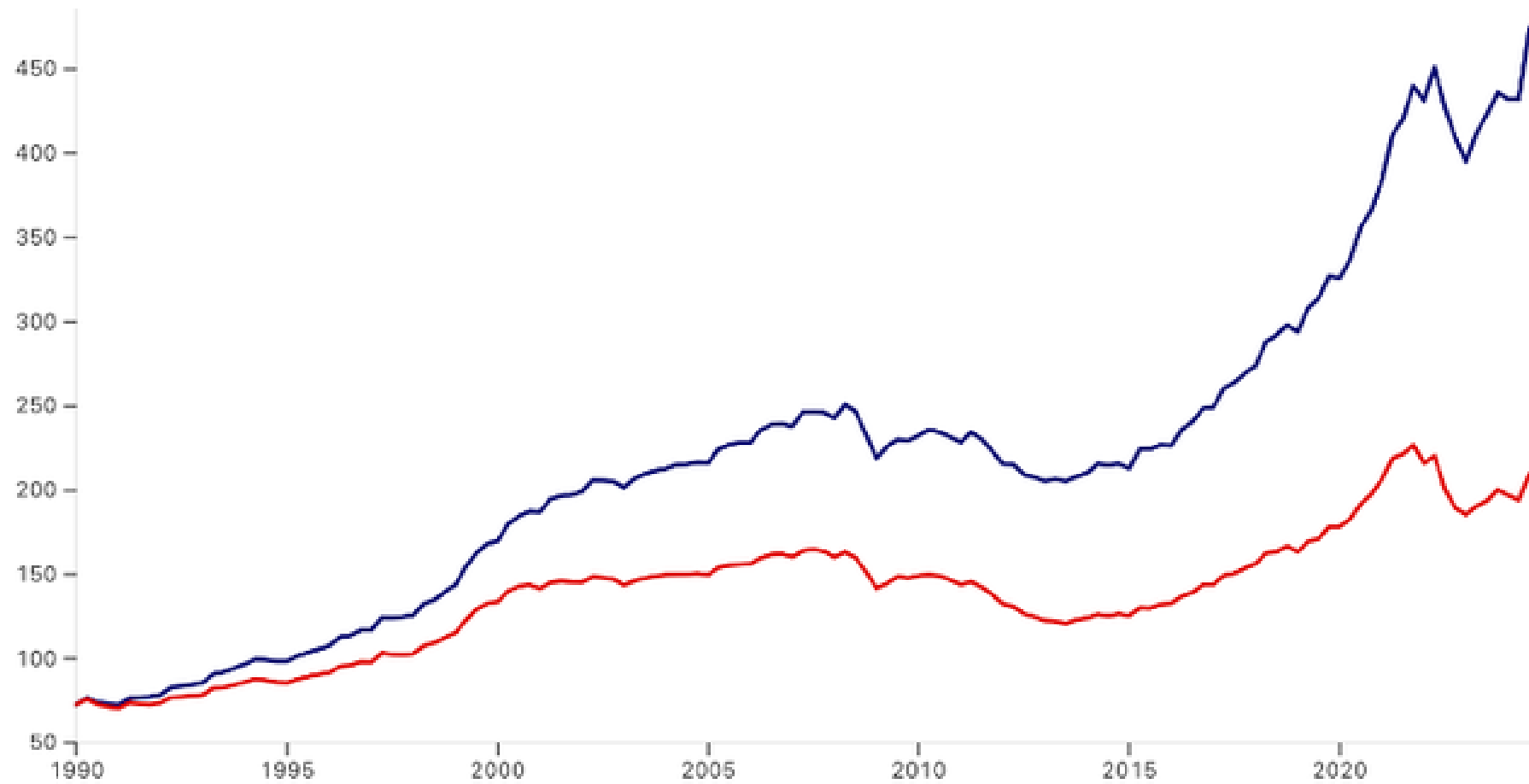


Markt - Woningtekort

Prognose verloop 2024 - 2039



Markt - Hedge

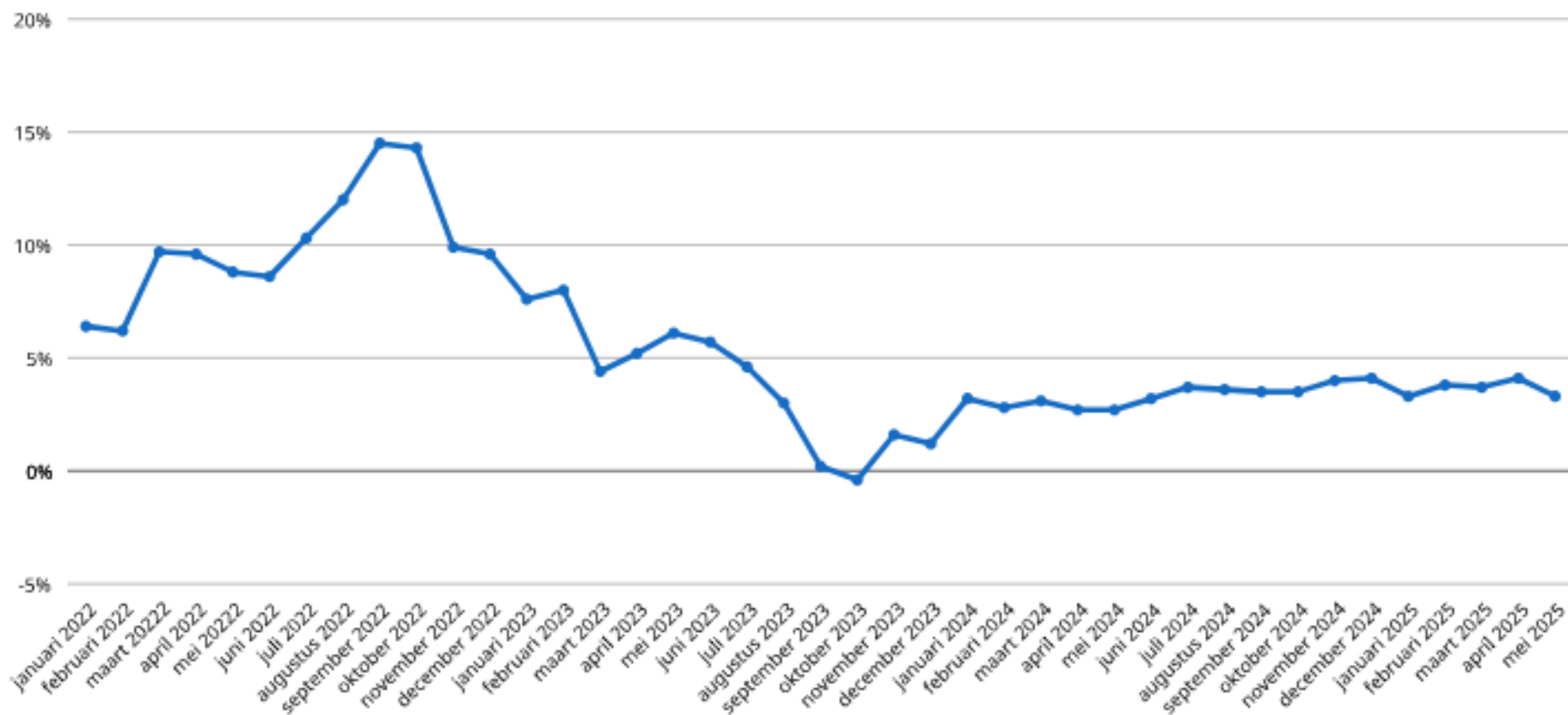


Click to toggle: House Prices Inflation-Adjusted House Prices

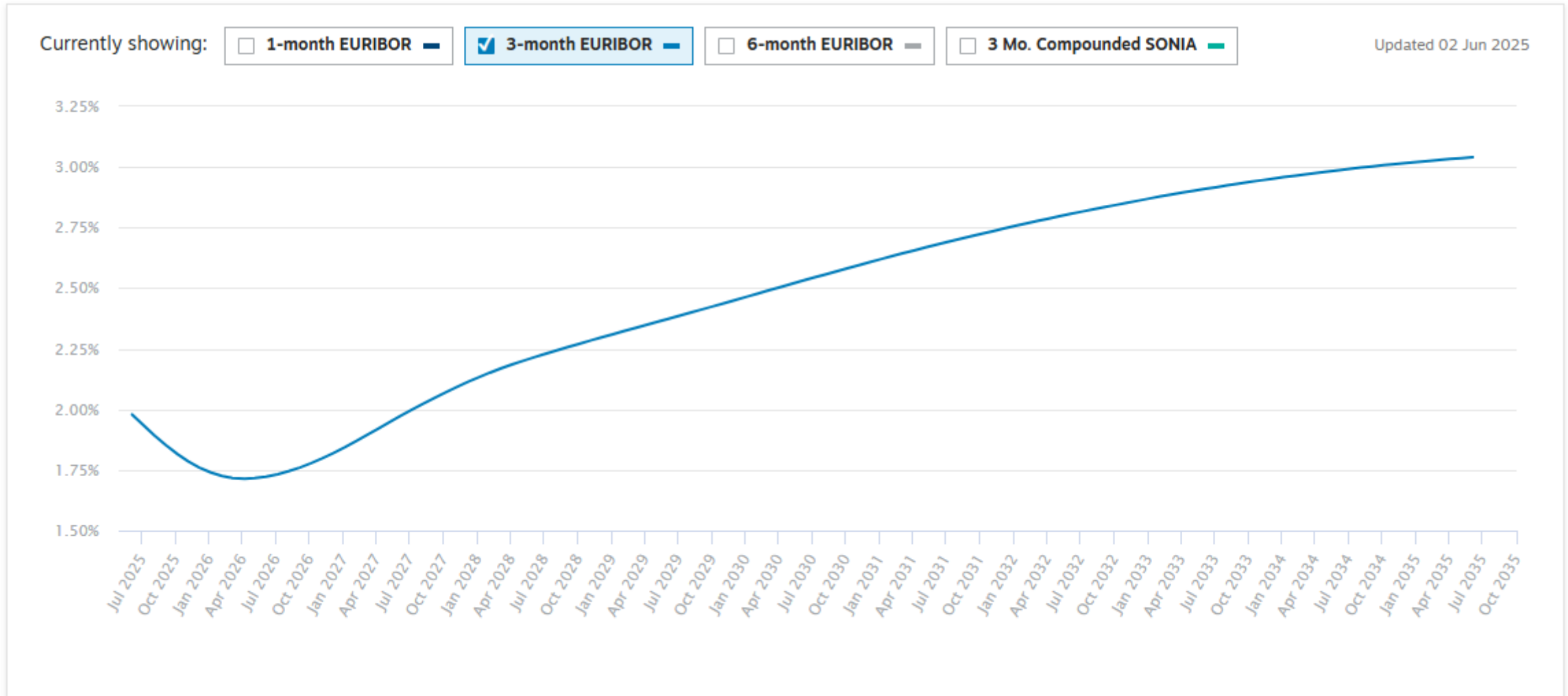
Markt - Inflatie

Inflatie in Nederland per maand

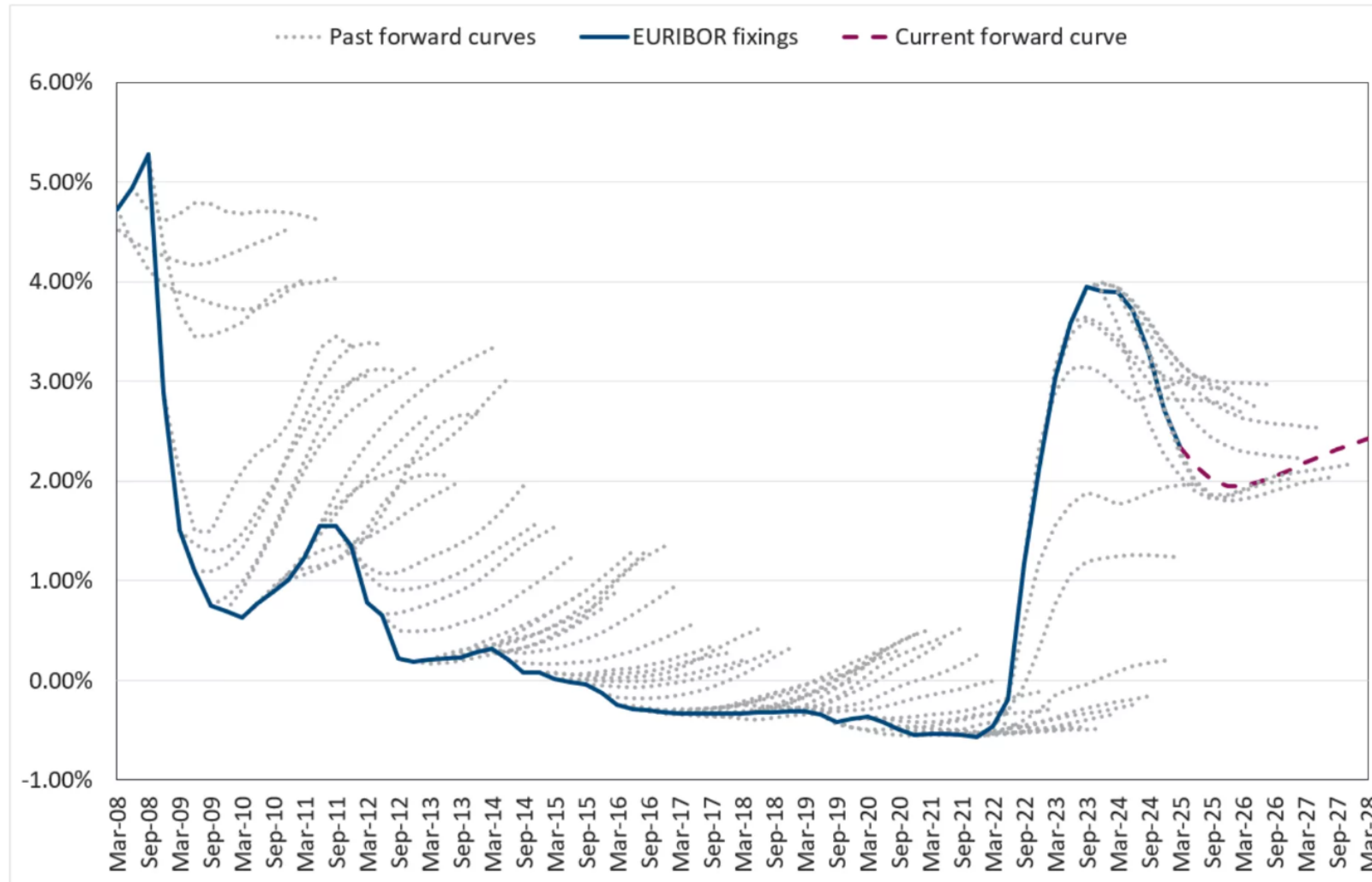
Bron: CBS



Markt – Rente ontwikkeling



Markt – Rente ontwikkeling



Markt – Rente ontwikkeling

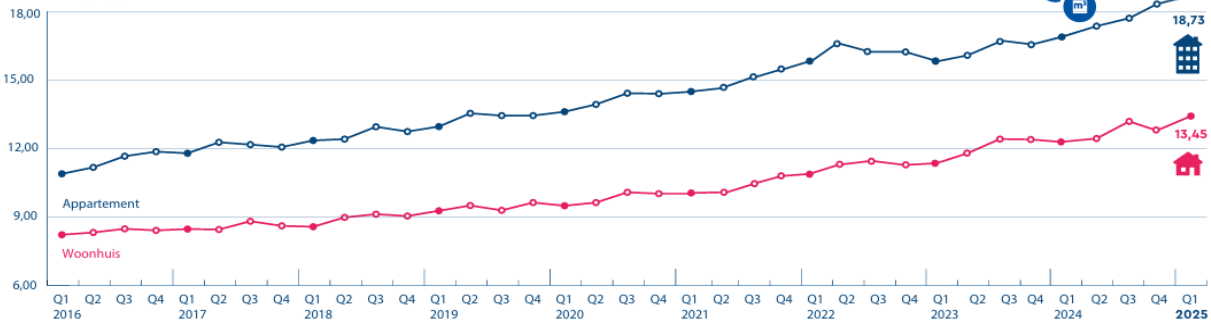
Rentetarieven

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	4,75%	4,75%	4,80%	4,85%	4,95%	5,05%
3 Jaar	4,70%	4,70%	4,75%	4,80%	4,90%	5,00%
5 Jaar	4,75%	4,75%	4,80%	4,85%	4,95%	5,05%
7 Jaar	4,85%	4,85%	4,90%	4,95%	5,05%	5,15%
10 Jaar	5,05%	5,05%	5,10%	5,15%	5,25%	5,35%
Variabel (3 maanden)	5,25%	5,25%	5,30%	5,35%	5,45%	5,55%

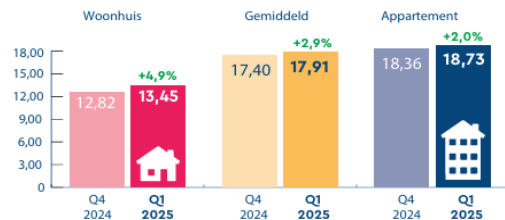
Markt – Huurprijsontwikkeling

ANALYSE | 2025 Q1 VAN DE DYNAMIEK IN DE NEDERLANDSE HUURMARKT

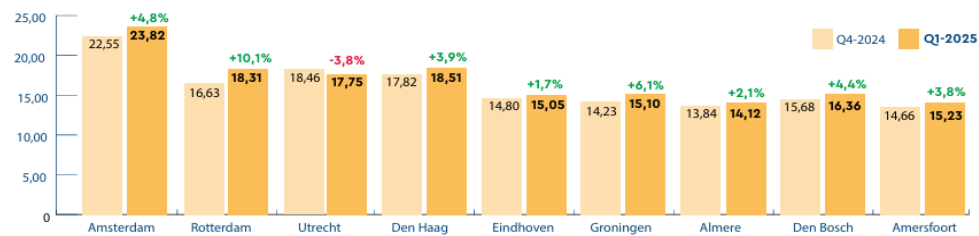
Ontwikkeling huurprijzen per m² Nederland 2015-2025
in euro's



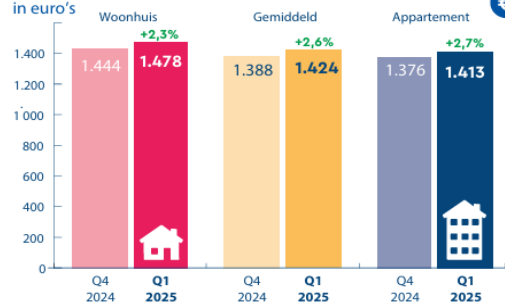
Gemiddelde m²-prijs, Nederland Q4 2024 en Q1 2025
in euro's



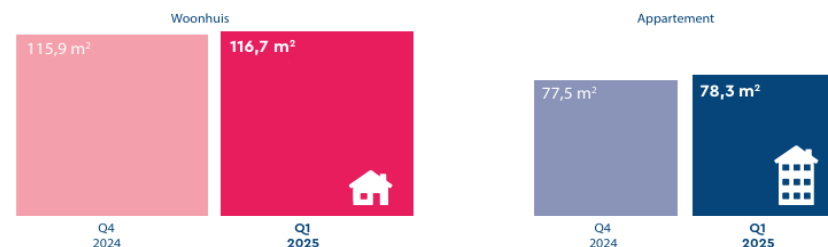
Gemiddelde huurprijs per m², grote gemeenten Q4 2024 en Q1 2025
in euro's



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 - 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)



Preview

4 Panden onder contract

- 61 onzelfstandige eenheden
- Actuele jaarhuur excl gwl: € 315.060,-
- Puntenhuur € 433.520,- per jaar (na optimalisatie)
- Verwachte markthuur € 406.750,- per jaar (na optimalisatie)

- Koopsom: € 3.520.000,- kosten koper.
- Verbouwingskosten: ~€ 273.500,- (geschat)

Verwachte taxatiewaarde na verbouwing

- Taxatiewaarde na verbouwing: ~€ 4.980.000,- (geschat, lagere huur verdisconteerd)
- BAR k.k. 8,30% ah / 10,72% mh na verbouwing en huurderwissels
- Vermoedelijk zo'n 24% onder taxatiewaarde

Bijkomstigheid

- € 2.115.000 actuele WOZ-waarde



Solida Residential – Mark vd Pol (CIRO-COO)

Belegger, ondernemer, investeerder, vastgoedcoach

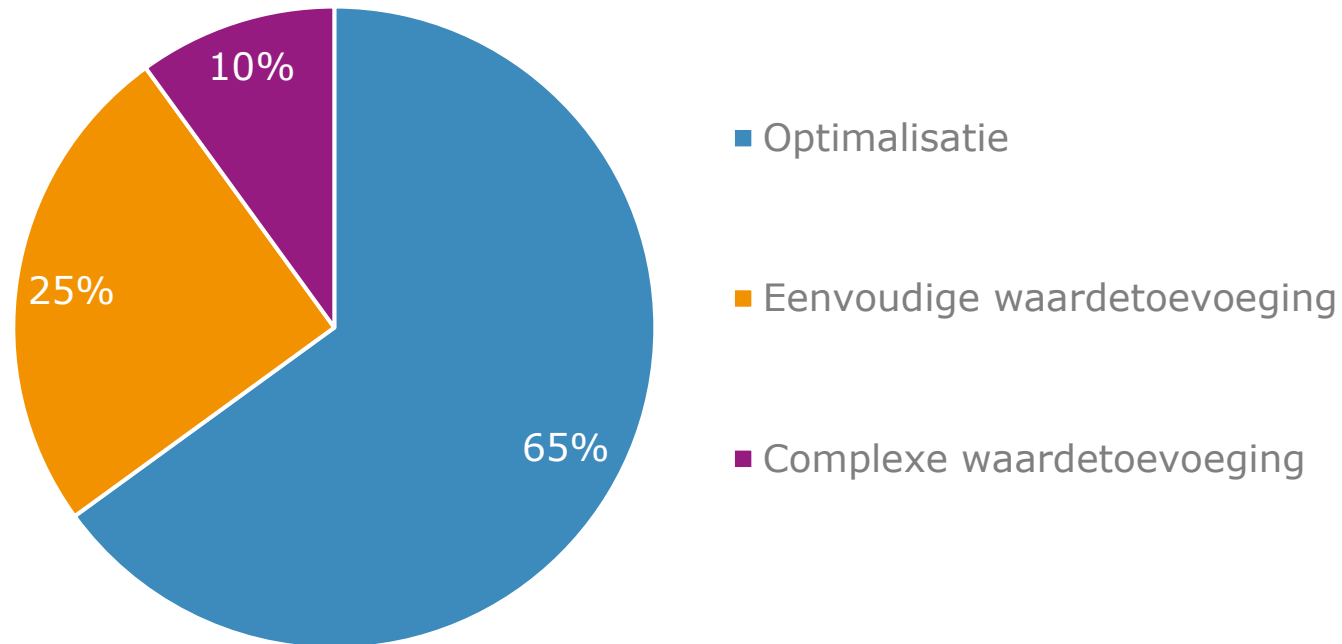
Ervaring:

- 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



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 dakkappen voorzijde
- Vergunning verkregen voor verlengen dakkappen achterzijde



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

Huidige status



Huidige status



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



Solida Residential – Geert Habraken

Ondernemer, vastgoedinvesteerder, operationeel & projectmanager

Ervaring:

- 2016 – 2022: Zelfstandig ondernemer in gebouwautomatisering
- 2020 – heden: Vastgoedinvesteerder met focus op optimalisatie, groei, kwaliteit en automatisering
- 2021 – heden: Actief in samenwerkingen met ondernemers en investeerders
- 2024 – heden: Aanspreekpunt voor relaties en funding bij Solida Investments
- Oprichter en mede-eigenaar van meerdere bedrijven en ventures



Deelname in Solida Residential

- Minimale investering: €100.000
- 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



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