



SOLIDA
INVESTMENTS

Welkom!

**Investeerderswebinar Solida Residential
12 februari 2026**

**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 | Christiaan Crouwers |
| Werkwijze | Robbie van den Oetelaar |
| Huidige portefeuille | Robbie van den Oetelaar |
| Optimalisatie vastgoed | Mark van der Pol |
| Deelname in Solida Residential | Mark van der Pol |



Solida Investments

Wat is Solida Investments

- Initiatiefnemer en beheerder van **vastgoedfondsen**.
- In 2025 **Solida Residential I** gelanceerd.
- In 2025 twee closings georganiseerd. Aankomende derde en laatste closing is gepland voor **31 maart 2026**.
- Gevestigd in Villa Oldenburg, Sint Michielsgestelseweg 8 te **Vught**.

Team en rollen

- Het bestuur bestaat uit **Christiaan Crouwers** MSc (45 jaar) en **Mark van der Pol** (44 jaar).
- Christiaan houdt zich bezig met finance, legal en operations. Mark houdt zich bezig met investor relations en optimalisatie van het vastgoed.
- **Robbie van den Oetelaar** (37) houdt zich als teamlid bezig met acquisitie van vastgoed.
- Daarnaast zet het bestuur hun **netwerk van specialisten** en (onder)aannemers in voor het fonds.



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 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 - 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
- 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 Investments - Partners

Poelmann van den Broek

ADVOCATEN

HuurpandBeheerder.nl



Vast & Zeker
Bedrijfsverzekeringen



PROJECTBEGELEIDING | BEHEER | ONDERHOUD | VASTGOED



Solida Investments - Partners



Vastgoedtaxaties &
Consultancy

dommel notarissen_

CAPTREE
LEGAL

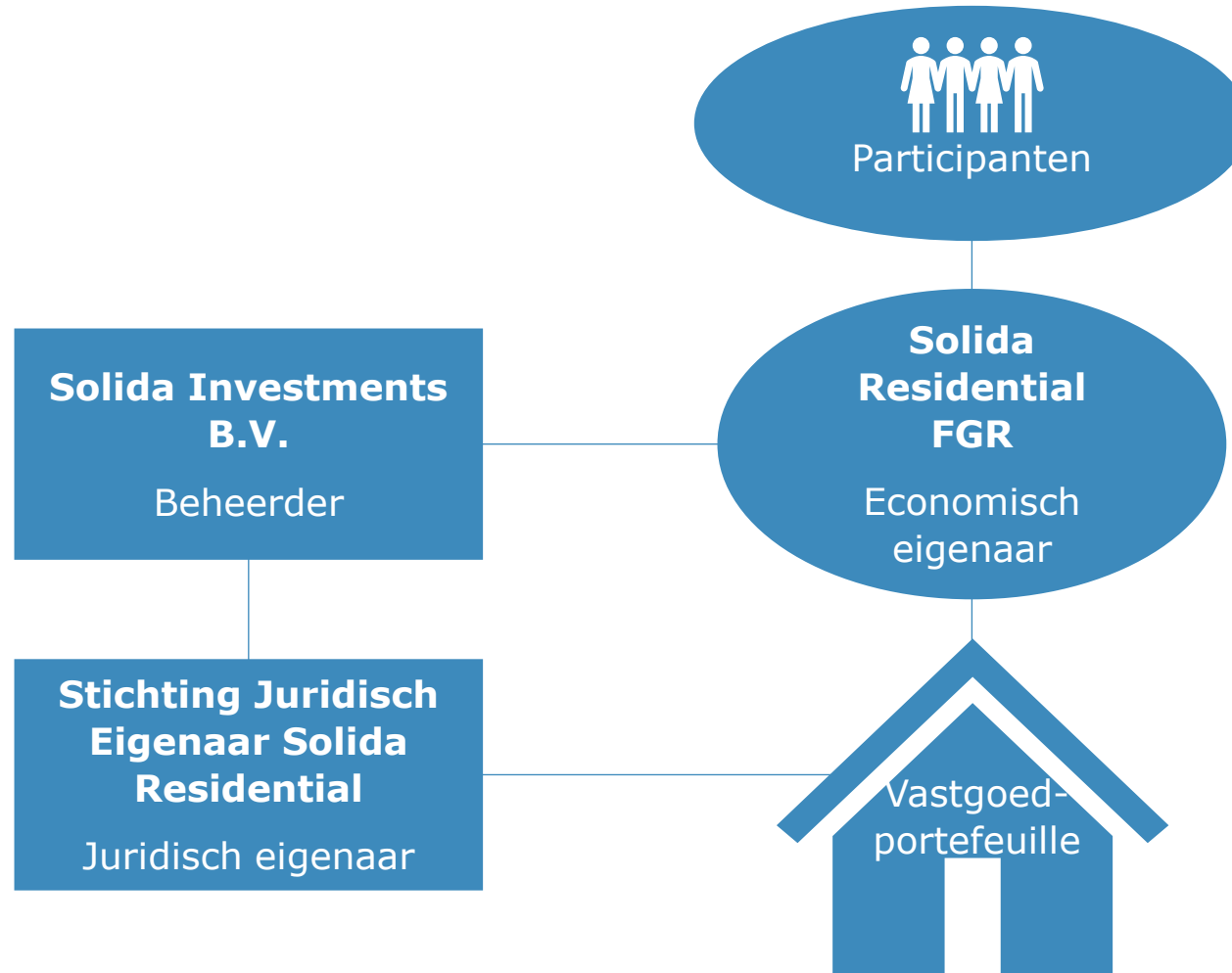


➤ **ENVALUE**

Dominvest



Solida Residential – structuur



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
- Solida Investments brengt circa 5% hiervan zelf in

Banklening

- € 7,2 miljoen
- Rente begroot op 4,7%
- 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 – status

1^e closing

- In september op € 2.010.000 geclosed.

2^e closing

- In december op € 4.510.000 geclosed.
- € 2.500.000 meer ten opzichte van eerste closing.

3^e closing

- Inschrijving mogelijk tot **uiterlijk 31 maart 2026**.
- Beperkt plek en laatste closing voor dit fonds.

Aankopen en pijplijn

- **Vijf objecten verworven** en reeds gepasseerd.
- Daarnaast koopovereenkomsten ondertekend voor **drie objecten**.
- Additioneel diverse objecten in de **pijplijn**.
- Met name de waarde die we toevoegen is hoog, omdat uit taxaties blijkt dat de aankoop + beoogde verbouwing **circa 19,5% lager** is dan de getaxeerde marktwaarde.
- Dit verschilt per pand en is afhankelijk van locatie, strategie en de deal zelf.



Solida Residential – rendement brochure

Uitgangspunten

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

Totaal­rendement

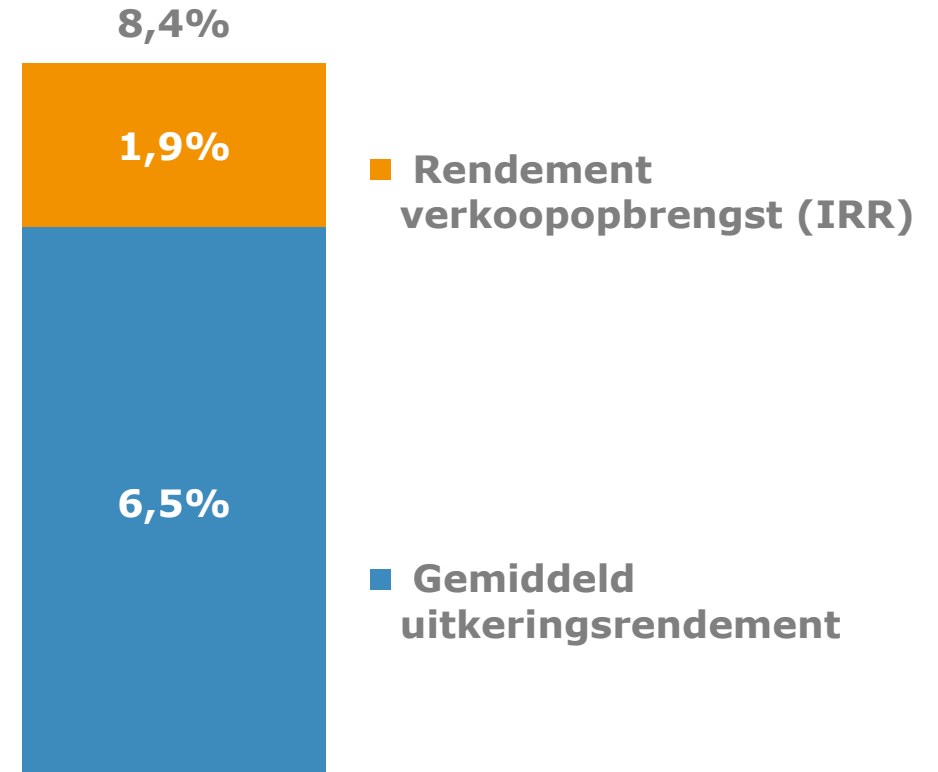
- Het ver­wachte totaal­rendement is 8,4% (IRR 8,0% na aftrek van alle kosten m.u.v. emissie fee) en bestaat uit direct en indirect rendement.

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%).



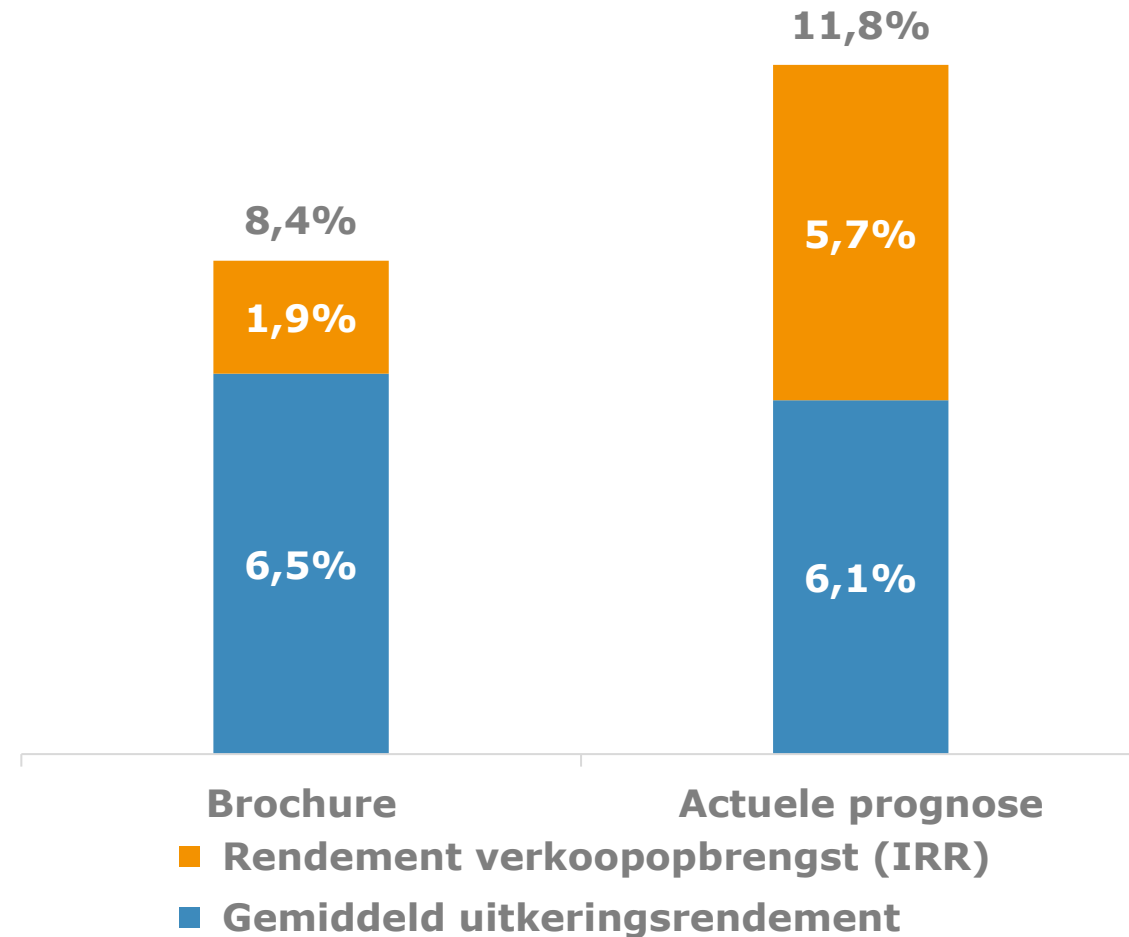
Solida Residential –actuele prognose

Brochure

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

Actuele prognose

- Het rendement over het fonds waarin de actuele aankopen alsmede de pijplijn zijn meegenomen (circa 87%).
- Bij de prognose houden we als uitgangspunt voor de rest van de aankopen (circa 13%) aan dat deze conform de parameters in de brochure worden aangekocht.



Markt

Waarom vastgoed?

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



Markt - Woningtekort

Woningtekort 2024



Woningvraag
451 duizend



Woningtekort
401 duizend



50 duizend
woningen beschikbaar

Markt - Woningtekort

Prognoses 2025-2040



Toename bevolking

18,048 miljoen + 1,132 miljoen

19,180 miljoen



Toename
huishoudens

8,462 miljoen + 822 duizend

9,284 miljoen

2025

2040

Markt - Woningtekort

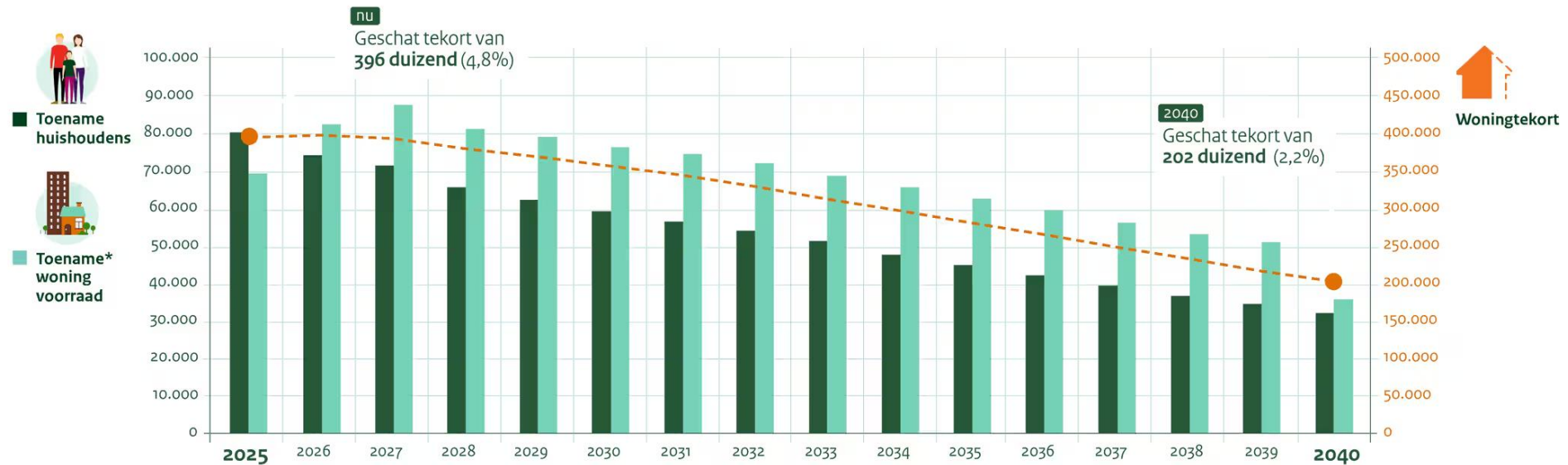
Prognose toename woningvoorraad



* deze cijfers zijn gebaseerd op de aanname dat de huurbevrozing door zou gaan

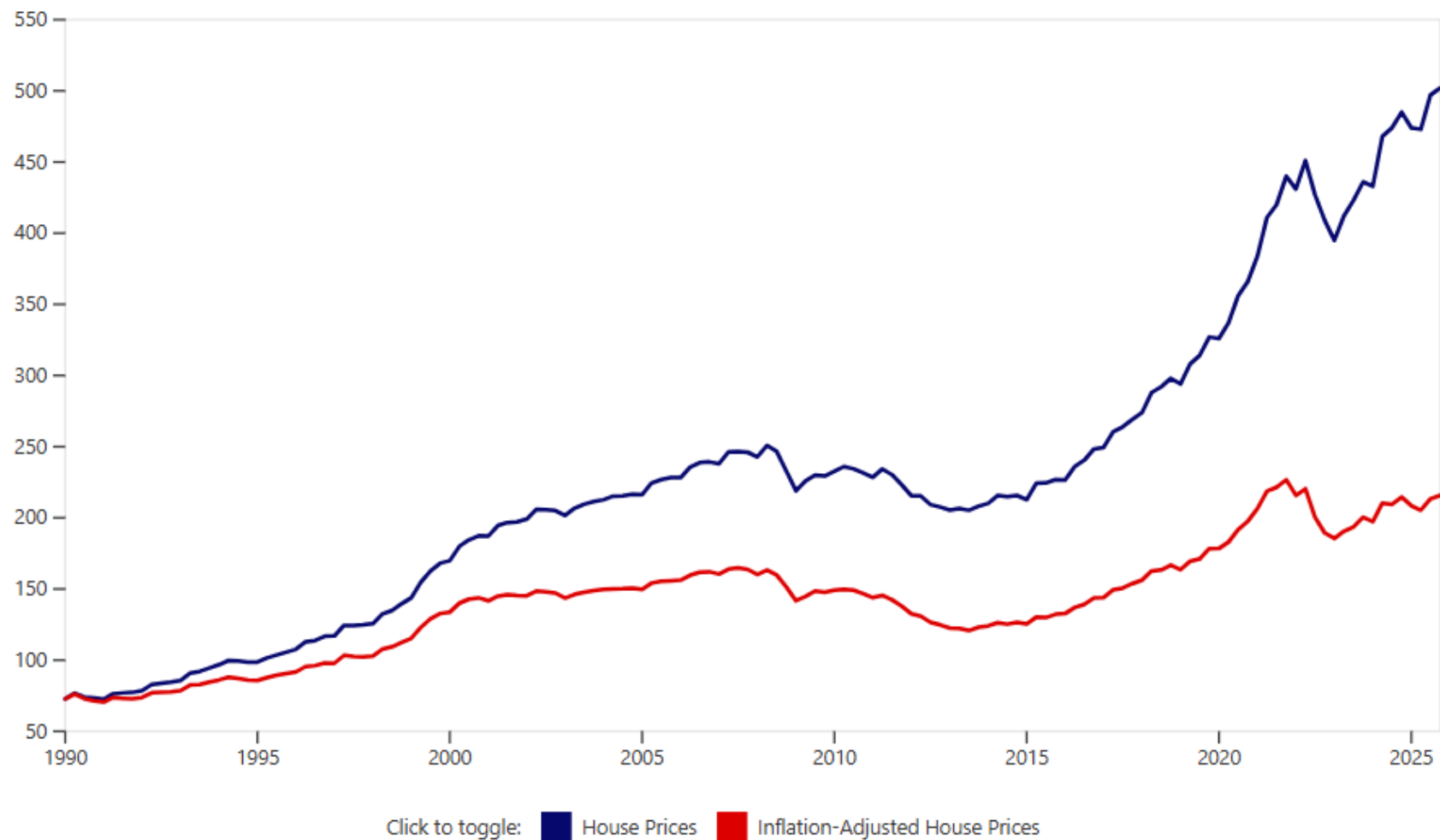
Markt - Woningtekort

Prognose verloop 2025 - 2040

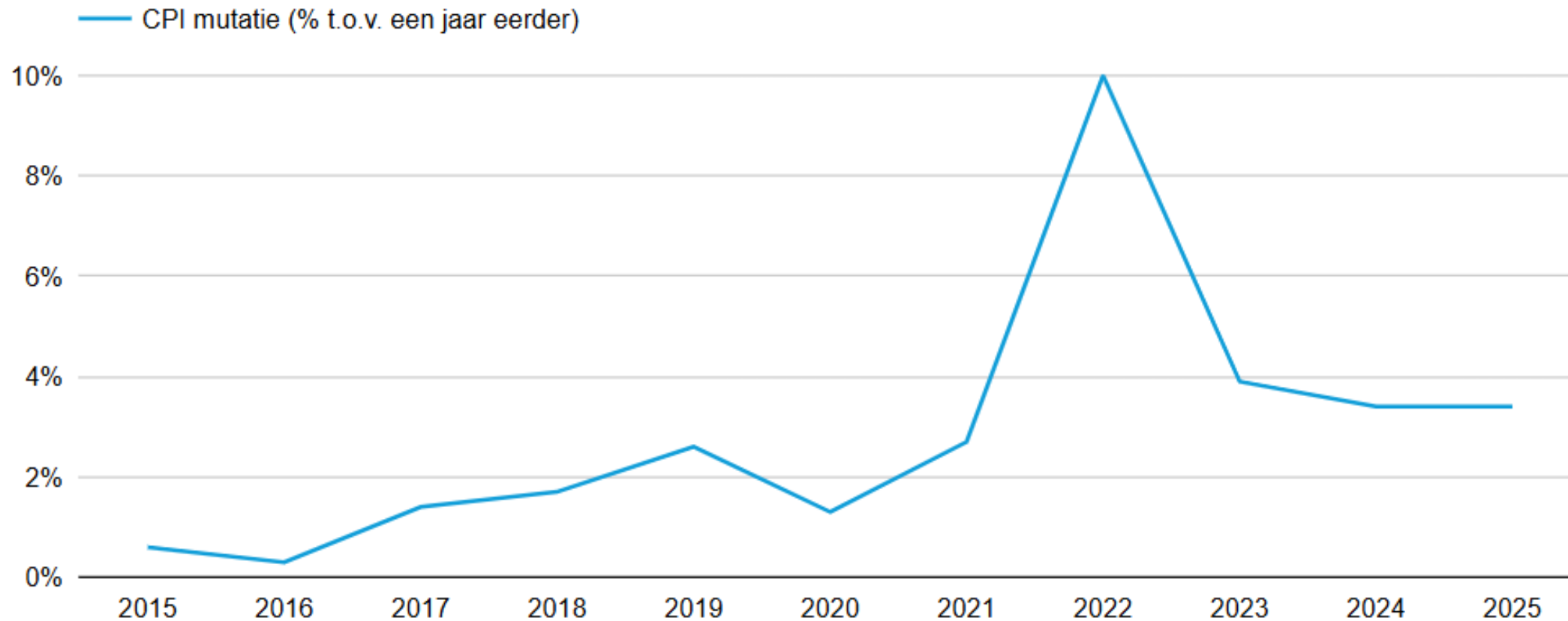


* deze cijfers zijn gebaseerd op de aanname dat de huurbefriazing door zou gaan

Markt - Hedge



Markt - Inflatie



Markt – Rente ontwikkeling – IRS 5



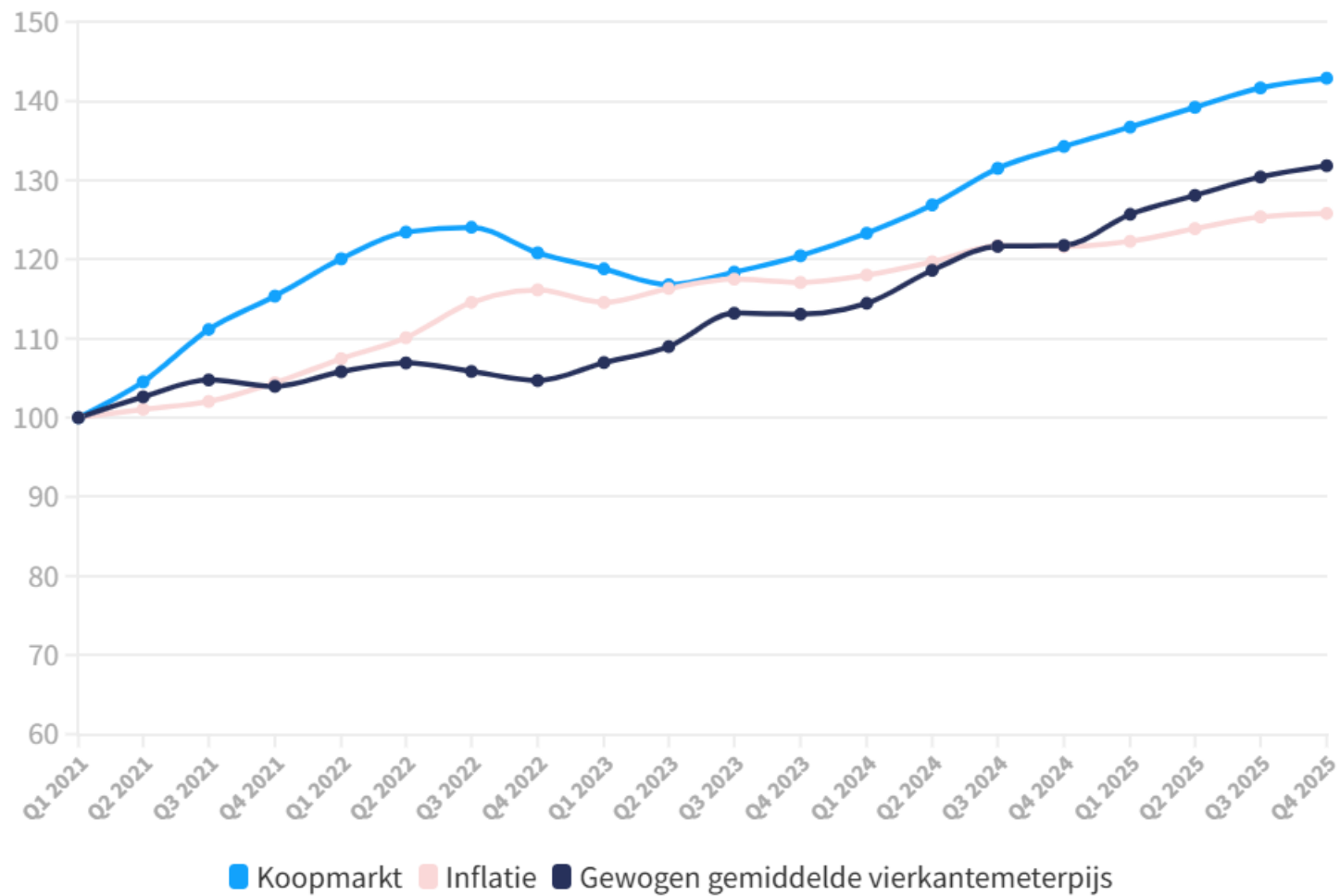
Markt – Rente ontwikkeling

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 | 4,90% | 4,90% | 4,95% | 5,00% | 5,10% | 5,20% |
| 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 | 5,05% | 5,05% | 5,10% | 5,15% | 5,25% | 5,35% |
| 10 Jaar | 5,25% | 5,25% | 5,30% | 5,35% | 5,45% | 5,55% |
| Variabel (3 maanden) | 5,22% | 5,22% | 5,27% | 5,32% | 5,42% | 5,52% |

Voor zorgvastgoed geldt een opslag van 0,25% op het standaardtarief.

Markt – Huurprijsontwikkeling



Markt – Limburg

De Limburger

Net binnen Regio Sport Media & Cultuur Economie

NATIONALE OMGEVINGSVISIE

**⊕ Zuid-Limburg aangewezen als
groeigebied: door actief
overheidsingrijpen zal de regio sterker
groeien dan ooit was voorzien**

Siebrand Vos, Joos Philippens

[Luisteren](#)

[Delen](#)

29-09-2025, 19:45

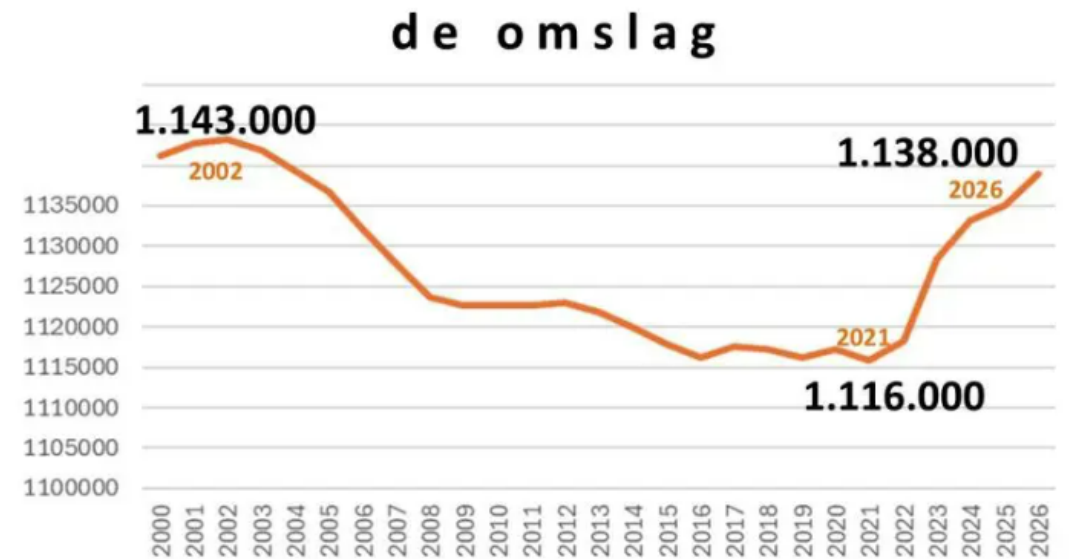


© Designdesk De Limburger

Maastricht/Sittard-Geleen/Heerlen Zuid-Limburg wordt door het Rijk in de nationale omgevingsvisie aangewezen als nieuwe groeiregio, samen met Twente en Groningen-Assen. Met name Maastricht, Parkstad en Sittard-Geleen moeten hun steentje bijdragen aan het in goede banen leiden van verdere bevolkingsgroei.

Limburg als nieuw groeigebied: het aantal inwoners van de Provincie Limburg vertoont groeistuipe

🕒 5 februari 2026 🧑 Redactie



Bevolkingsgroei in Limburg Foto: © Jan Latten

Strategie

- Aankoop + waardecreatie: gemiddeld 8,7% onder taxatiewaarde
- 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



Robbie van den Oetelaar

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 Residential

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



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



Actuele portefeuille

5 Panden op naam

- 75 eenheden
- Actuele jaarhuur excl. gwl: € 420.343,- per jaar
- Huur na optimalisatie € 528.050,- per jaar
- Koopsom en verbouwingsbudget: € 5.331.500,- kosten koper.

Taxatiewaarde na verbouwing

- Taxatiewaarde na verbouwing: € 6.835.000,-
- BAR koopsom + verbouwing: 7,70%
- BAR na verbouwing en mutaties: 9,9%
- 19,5% onder taxatiewaarde



Aankoop Heerlen – in portefeuille sinds 13 oktober

Locatie

- Benzenradarweg en Kruisstraat te Heerlen.

Type en omvang

- 2 kamerverhuurpanden
- 37 onzelfstandige wooneenheden
- 696m2 gebruiksoppervlakte

Investing en taxatie

- Koopsom + budget optimalisatie: € 1.675.000 (excl. kk)
- Taxatiewaarde: € 2.500.000
- Financiering: € 1.446.000 (Dominvest)
- Huurstroom: € 177.000 (voor mutaties, na optimalisatie)
- Markthuur: € 215.000 (na alle mutaties)



Prognose fonds

- 8,7% BMV
- 7,5% BAR

Dit vastgoedobject

- 33,0% BMV
- 10,4% BAR (12,9% na mutatie)

Aankoop Maastricht – in portefeuille sinds 13 oktober

Locatie

- Burghtstraat te Maastricht.

Type en omvang

- Kamerverhuurpand
- 17 onzelfstandige wooneenheden
- 334m2 gebruiksoppervlakte

Investing en taxatie

- Koopsom + budget optimalisatie: € 1.485.000 (excl. kk)
- Taxatiewaarde: € 1.880.000
- Financiering: € 1.128.000 (Dominvest)
- Huurstroom: € 93.000 (voor mutaties, na optimalisatie)
- Markthuur: € 128.000 (na alle mutaties)



Prognose fonds

- 8,7% BMV
- 7,5% BAR

Dit vastgoedobject

- 21,0% BMV
- 6,1% BAR (8,6% na mutatie)

Aankoop Venlo – in portefeuille sinds 3 november

Locatie

- Straelseweg te Venlo.

Type en omvang

- Kamerverhuurpand
- 7 onzelfstandige wooneenheden, 1 garage
- 228m2 gebruiksoppervlakte

Investing en taxatie

- Koopsom + budget optimalisatie: € 633.500 (excl. kk)
- Taxatiewaarde: € 725.000
- Financiering: € 426.000 – na eerste optimalisatie, eerst cash afname (Dominvest)
- Huurstroom: € 49.500 (voor mutaties, na optimalisatie)
- Markthuur: € 65.000 (na alle mutaties)



Prognose fonds

- 8,7% BMV
- 7,5% BAR

Dit vastgoedobject

- 12,6% BMV
- 7,7% BAR (10,1% na mutatie)

Aankoop Eindhoven – in portefeuille sinds 14 januari

Locatie

- Strijpsestraat te Eindhoven.

Type en omvang

- Combinatiepand
- 10 onzelfstandige wooneenheden, 2 zelfstandige wooneenheden en 1 commerciële unit (kantoor)
- 297m2 gebruiksoppervlakte

Investering en taxatie

- Koopsom + budget optimalisatie: € 1.538.000 (excl. kk)
- Taxatiewaarde: € 1.730.000
- Financiering: € 1.038.000 (Dominvest)
- Huurstream: € 100.903 (voor mutaties, na optimalisatie)



Prognose fonds

- 8,7% BMV
- 7,5% BAR

Dit vastgoedobject

- 11,1% BMV
- 6,4% BAR (na mutatie 7,8%)

Pijplijn

Geplande aankopen en pijplijn

- Voorlopige koopovereenkomsten gesloten voor een drie volgende objecten
- Groeiende pijplijn van potentiële beleggingsobjecten waarvan de rendementen reeds bekend zijn.

Voorlopige koopovereenkomsten

- Vastgoedobjecten in regio midden Limburg.
- Het betreffen kamerverhuurobjecten.
- De aankoop is onder voorbehoud van aanlevering van due diligence.

Andere objecten in de pijplijn

- Diverse andere concrete mogelijke aankopen in de pijplijn in de provincie Limburg.
- Daarnaast groeit de pijplijn aan kwalitatief goede vastgoedobjecten passend binnen de fondsvoorwaarden.

Prognose fonds

- 8,7% BMV
- 7,5% BAR

Deze vastgoedobjecten

- 16,4% BMV
- 7,0% BAR (7,8% na mutatie)

Mark vd Pol

Belegger, ondernemer, investeerder, vastgoedcoach

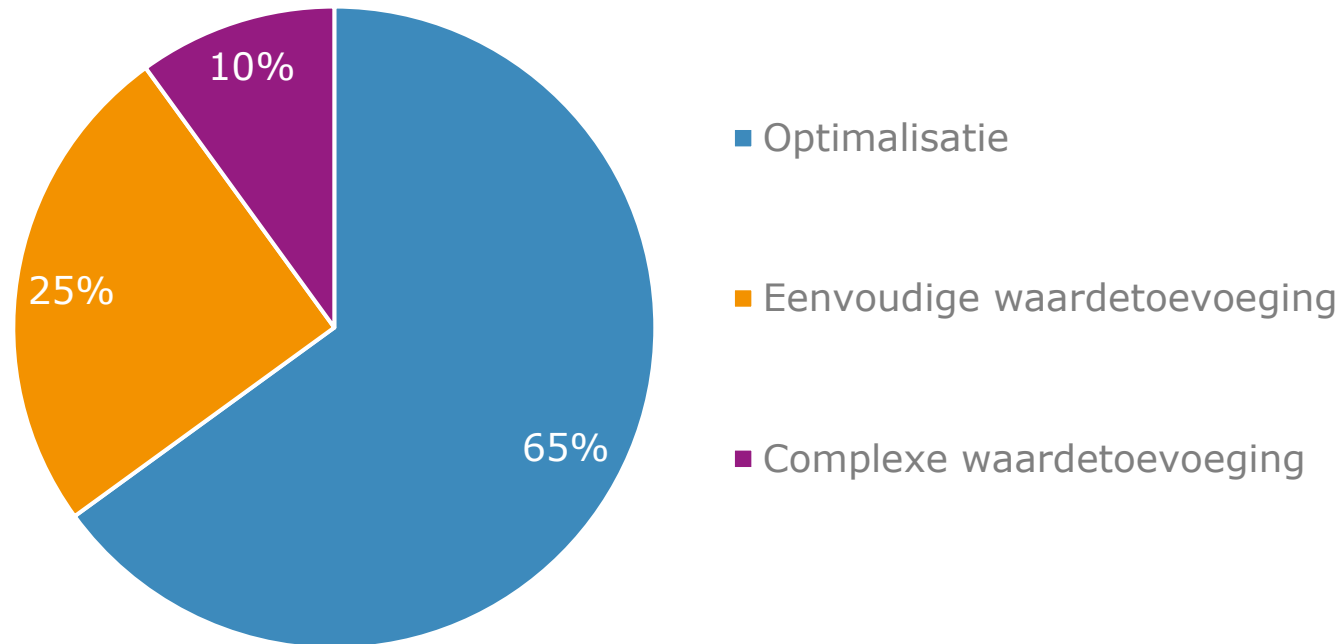
Ervaring:

- 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

Aankoop Heerlen

Locatie

- Benzenradarweg en Kruisstraat te Heerlen.

Optimalisatieplan

- Heel veel achterstallig onderhoud inhalen:
 - Reiniging: afgerond
 - Vernieuwen keukens: afgerond
 - Schilderwerk: deze week afgerond
- Installatie zonnepanelen (verduurzaming naar energielabel A): waarschijnlijk is zonder installatie ook op A te krijgen
- Serviceniveau verhogen t.b.v. verbreden en optimaliseren doelgroep: nu mee bezig
- Algehele professionalisering verhuur- en vastgoedbeheer: gedaan
- Nu reeds groot deel leeg, dus na afronding schilderwerk kan alles op nieuwe huren de verhuur in
- Binnen budget gebleven



Prognose fonds

- 8,7% BMV
- 7,5% BAR

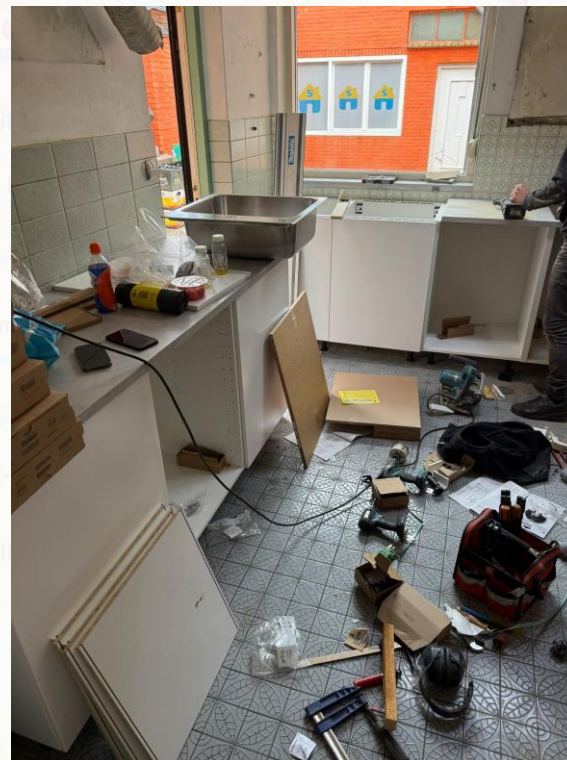
Dit vastgoedobject

- 33,0% BMV
- 10,4% BAR (12,9% na mutatie)

Aankoop Heerlen – werkzaamheden



Aankoop Heerlen – werkzaamheden



ZEEUWS-VLAANDEREN

BELGIË

Maastricht

Heerlen Kerkrade

Vaalsbeek

Aankoop Heerlen – vóór



BELGIË



Aankoop Heerlen – na



Aankoop Maastricht

Locatie

- Burghtstraat te Maastricht.

Optimalisatieplan

- (Beperkt) achterstallig onderhoud inhalen: afgerond
- Serviceniveau verhogen t.b.v. verbreden en optimaliseren doelgroep: nu mee bezig
- Algehele professionalisering verhuur- en vastgoedbeheer: afgerond
- Installatie 66 zonnepanelen en hybride warmtepomp (verduurzaming naar energielabel A): afgerond
- Ruim binnen budget gebleven



Prognose fonds

- 8,7% BMV
- 7,5% BAR

Dit vastgoedobject

- 21,0% BMV
- 6,1% BAR (8,6% na mutatie)

Aankoop Maastricht - werkzaamheden



ZEEUWS-VLAANDEREN

BELGIË

Limburg

Weert

Roermond

Sittard

Heerlen

Kerkrade

Maastricht

Vaalsberg

Aankoop Venlo

Locatie

- Straelseweg te Venlo.

Optimalisatieplan

- Huurders bemiddelen of via natuurlijk verloop laten muteren: nu mee bezig.
- Grondige verbouwing object t.b.v. huuroptimalisatie en verbetering woongenot: to do.



Prognose fonds

- 8,7% BMV
- 7,5% BAR

Dit vastgoedobject

- 12,6% BMV
- 7,7% BAR (10,1% na mutatie)

Aankoop Eindhoven

Optimalisatieplan

- Huurders bemiddelen of via natuurlijk verloop laten muteren: reeds 33% gemuteerd
- Optimalisatie waarde en punten door verduurzaming (loskoppelen 2 zelfstandige appartementen van blokverwarming en voorzien van eigen verwarming en tapwater, isolatie aantonen in diverse gevels/daken-spouwmuur isoleren, aansluiten 2 hybride warmtepompen, aanpassen 6 boilers naar 1 systeem-plaatsen diverse voorzetwanden en installatie 34 zonnepanelen), waardoor 4 huisnummers naar A+ en 1 naar A gaan. Verduurzaming groter effect door hoger label en dus hogere BAR dan verwacht.
- Serviceniveau verhogen t.b.v. verbreden en optimaliseren doelgroep
- Algehele professionalisering verhuur- en vastgoedbeheer



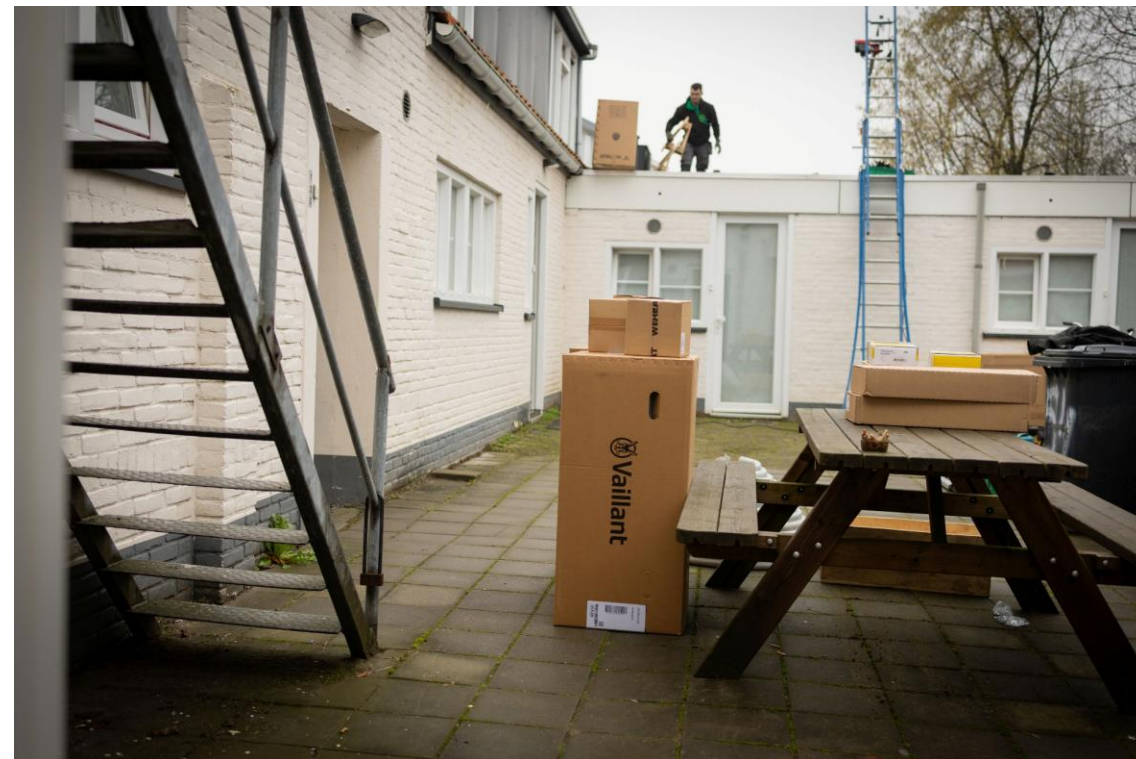
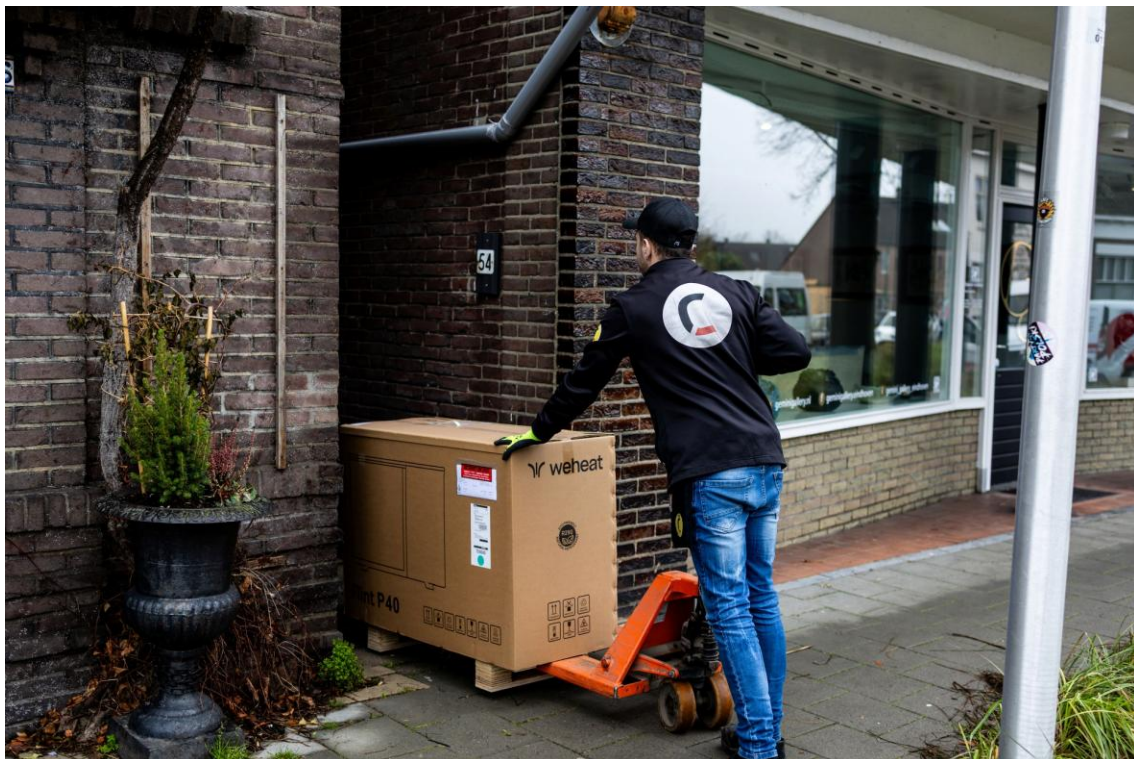
Prognose fonds

- 8,7% BMV
- 7,5% BAR

Dit vastgoedobject

- 11,1% BMV
- 6,4% BAR (na mutatie 7,8%)

Aankoop Eindhoven – werkzaamheden



Aankoop Eindhoven – werkzaamheden



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
- Flexibiliteit in fiscaliteit door mogelijkheid om zonder overdrachtsbelasting en tussenkomst notaris over te stappen van box 2 naar box 3 (onder voorbehoud goedkeuring KYC Solida)



Deelname in Solida Residential

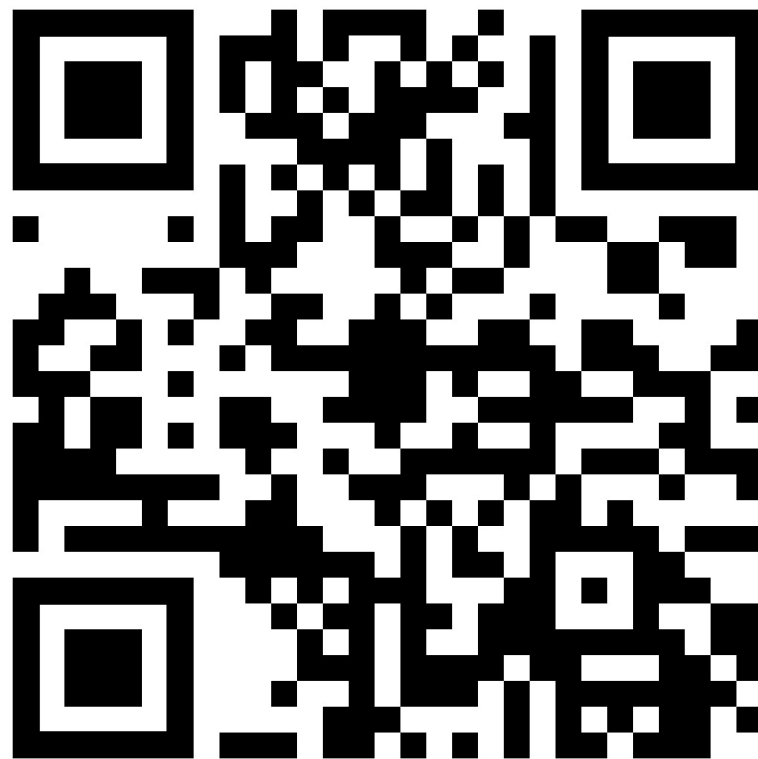
- Minimale investering: €100.000
 - Participaties per € 10.000
 - Beleggingshorizon: 7 jaar + 2 jaar verlengingsoptie
 - Kwartaaluitkering dividend (gemiddeld 6,5% verwacht)
 - Einde looptijd: uitbetaling via verkoopopbrengst (1,9% verwacht)
 - Investeren mogelijk vanuit BV, Stichting of Box 3
-
- **Inschrijven voor tweede closing tot uiterlijk 31 maart mogelijk**



Aankomende events

Live investeerdersbijeenkomst op:

- Donderdag 5 maart
- 20:00-22:00
- Landgoed Huize Bergen
- Glorieuxlaan 1, Vught



Schrijf je nu in via de site!

<https://solidainvestments.nl/event/>



Dank voor jullie aandacht!

Vragen?



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 tot 12%.
- **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

Christiaan Crouwers

+31(0)6-621193338

christiaan@solidainvestments.nl



www.solidainvestments.nl

info@solidainvestments.nl