

ESSENTIALS INVESTERINGSPROPOSITIE

Overbruggingsfinanciering 4 x 110k – 4400 Euro vast (12% eff.rente) – 4 mnd – 100% zekerheid

Samenvatting (bron: informatiememorandum)

Convert Buildings Holding bv (hierna: CBH) benodigd een overbruggingsfinanciering voor 4 maanden van 440.000 Euro ter financiering van de eigendomsoverdracht per 15 november. Doelfinanciering is crowdfunding. Termsheet van crowdfunder reeds aanwezig. Uitgebreide documentatie voorhanden.

De activiteiten van CBH zijn gericht op conversie van gebouwen en gronden in binnenstedelijke gebieden in de provincie Limburg. Het bestuur ziet de komende tien jaar veel kansen om een bijdrage te leveren voor de transitie die momenteel gaande is op de zorgmarkt.

De ontwikkelaars Gerard Overdijk en Michel Horn, uiteindelijke eigenaren van CBH, hebben ieder een langjarig bewezen staat van dienst in respectievelijk makelaardij/(her-)ontwikkeling van vastgoedobjecten en bedrijfseconomisch en financieel management. Zij realiseren vastgoedontwikkeling met hun gezamenlijke holding Convert Buildings Holding bv waarbij elk project in een separate juridische entiteit wordt ontwikkeld.

De bevolking van Nederland is geleidelijk aan het vergrijzen. Vergrijzing houdt in dat het aandeel ouderen in de totale bevolking toeneemt. In de twintigste eeuw is het aantal 65-plussers in Nederland meer dan vertienvoudigd: van 0,3 miljoen in 1900 tot 3,2 miljoen in 2018. Daarmee nam het aandeel 65-plussers in de totale bevolking toe van 6% naar 18%.

De komende jaren neemt het aantal ouderen met rasse schreden toe. Volgens de CBS Bevolkingsprognose zal het aantal 65-plussers toenemen naar 4,7 miljoen. T.o.v. 2012 een toename van maar liefst 2 mln. ouderen. Daarna blijft het aantal vervolgens 2060 schommelen rond de 4,7 miljoen. De komende jaren zal vooral het aandeel 65-79-jarigen op de totale bevolking sterk stijgen.

De Nederlandse zorgorganisaties zijn sinds 2012 zelf verantwoordelijk voor hun eigen vastgoed en daarmee staat het investeren in zorglocaties nog aan het begin van haar ontwikkeling. Door de stelselwijzing in 2012 zijn veel verzorgingstehuizen leeg komen te staan. De perspectieven om in zorgvastgoed in Nederland te investeren ziet Veuger als positief en z.i. zullen investeringen in zorgvastgoed dan ook toenemen.

CBRE stelt dat een tekort bestaat van 32.000 vrije sector zorgappartementen. Steeds meer senioren willen wonen in een zorgappartement waar ze comfort, gezelligheid en veiligheid zoeken. Echter het huidige tekort en de groeiende vraag naar (vrije sector) zorgappartementen remt de doorstroom op de woningmarkt. Dit tekort loopt de komende jaren verder op tot circa 52.000 in 2040. In vrijwel iedere gemeente is er momenteel een tekort aanwezig.

De gemeente Roerdalen heeft haar visie op de onderwerpen wonen en zorg in de basis beschreven in de Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving (2014). Bouwbedrijven, woningcorporaties en zorgaanbieders kunnen deze Structuurvisie als handleiding gebruiken, zo stelt de gemeente. In 2018 heeft een actualisering plaatsgevonden.

De ontwikkelaars hebben in het Limburgse Posterholt aan de Heerbaan 26 een voormalig kantoorpand gekocht voor herontwikkeling. Posterholt maakt onderdeel uit van de gemeente Roerdalen, een gebied van bijna 100 m² en ruim 20.000 inwoners, grenzend aan buurgemeente Roermond.

Het zou kunnen zijn dat de bestemming 'maatschappelijke voorziening' zoals opgenomen in het bestemmingsplan reeds voldoende voor het aanvragen van een omgevingsvergunning zonder dienaangaande eerst een principeverzoek in te dienen en een bestemmingswijziging te moeten doorlopen. De bestemming zorg is inmiddels mondeling door de gemeente toegezegd.

De opstal is gekocht voor ontwikkeling van een 16-tal zorgappartementen. Elk appartement is voorzien van een zitkamer met open keuken, een slaapkamer en een afgescheiden badkamer met toilet.

De koopsom van de onroerende zaak bedraagt **325.000 Euro k.k.** Door koper worden geen roerende zaken overgenomen. Een aanbetaling is niet overeengekomen, evenmin een ontbindende voorwaarde. De akte van levering zal gepasseerd worden op **15 november 2019** (of zoveel eerder of later als partijen tezamen nader overeenkomen), ten overstaan van notaris van Hecke Hoube notarissen te Roermond.

We gaan uit van een totale investering van aankoop en voorbereiding van (afgerond) **470.000 Euro** (incl. voorfinanciering btw). Dit zal via crowdfunding worden geworven. De overbruggingsfinanciering tot dan zal **440.000 Euro** benodigen.

De verbouwkosten schatten we per dit moment **1.065.000 Euro excl. Btw (1,288 mln. incl. btw)**. De bouwkosten zijn uit te splitsen in 900.000 Euro excl. btw voor de studioappartementen en 165.000 Euro voor geschiktmaking van het souterrain voor dagbesteding met natuurlijk lichtvoorziening.

Voor dit project zal evenals onze andere projecten een projectfinanciering worden voorzien die specifiek voor het project is samengesteld. De keuze van de soorten financiering wordt bij ons telkens per project bepaald.

[Meer informatie](#)

Van de casus is uiteraard een volledig informatie memorandum beschikbaar. Binnen enkele dagen zal ik contact met u nemen met de vraag of u dit memorandum wenst te ontvangen.

[Contact](#)

U kunt ook voor meer informatie ook direct rechtstreeks contact met mij nemen op +31 650 737 414 of mij rechtstreeks adresseren op email: michel.horn@kasku.nl.

Let op! U belegt buiten AFM-toezicht. Geen vergunning- en prospectusplicht voor deze activiteit.

