

## Investeren in TopEstate: informatie voor geïnteresseerde investeerders

### Wat is TopEstate?

TopEstate is een samenwerkingsverband van twee ondernemers (Edwin Mosterdijk en Coert Aschman), dat samen met of namens een of meerdere investeerders vastgoedprojecten koopt, opkoopt en weer verkoopt. In de afgelopen tijd hebben we ons door het volgen van diverse cursussen en trainingen, het lezen van veel, heel veel boeken en het intensief bezig zijn met vastgoed, projectontwikkeling en huizenveilingen, ontwikkeld op dat gebied.



### En nu dan?

Op dit moment zijn we betrokken bij vier vastgoedtrajecten in Nederland en Amerika (Florida). We zijn erg enthousiast geworden door die cursussen en boeken, maar als het daarbij blijft, gebeurt er niets. Daarom hebben we zelf de stap gewaagd en zijn in de onderneming gestapt die projectontwikkeling heet!

### Wat moet ik ermee?

In de toekomst willen we graag meer projecten tegelijkertijd laten 'draaien' en daarom zijn we steeds weer op zoek naar mensen die willen investeren in vastgoed. Vanaf een bedrag van € 5000 is het al mogelijk te investeren. We stellen dan samen een contract op, je stort het geld tijdelijk op onze rekening. Wij kopen vervolgens het pand, knappen het op en verkopen het weer. Je ontvangt 3% rendement op jaarbasis op je geld. Je leent het aan ons uit voor de duur van een bepaald traject. Meestal hebben projecten een totale doorlooptijd van 6 tot 10 maanden.

### Zijn jullie wel te vertrouwen?

Dat moet je eigenlijk niet aan ons vragen, maar aan onze investeerders. We willen altijd wél graag kennismaken met mogelijke investeerders, voordat we in zee gaan. Zo weten zowel jij als wij met wie we te maken hebben; voor ons is dat een must, omdat we vinden dat het hebben van een vertrouwensrelatie een voorwaarde is. Referenties zetten we niet op de site uit het oogpunt van privacy, maar als je referenties wilt, kunnen we dat regelen natuurlijk. We vallen niet onder het toezicht van AFM. Wel geloven we dat we vanuit onze christelijke levensvisie integer, betrouwbaar en bedachtzaam moeten omgaan met de investering die ons wordt toevertrouwd.



### Ja, maar is investeren wel zo slim?

Aandelen die zakken en stijgen, crises die elkaar opvolgen... is investeren wel zo slim? Goeie vraag. Het eerste is: als je ergens geen verstand van hebt of geen 'klik' mee hebt, is het niet zo verstandig om er zelf geld in te steken en er actief mee te gaan handelen. Dat geldt voor aandelen, vastgoed, muizenvallen en pallets met breinaalden. Tenzij je mensen vindt die er wel veel mee

hebben en genoeg van afweten om er verstandig mee te handelen. Het alternatief is dat je niets doet met je geld. De banken zijn (nog) bijzonder 'gul': je krijgt bij de meeste banken slechts 0,7% rente op je geld.

Er wordt door de fiscus altijd een fictief rendement van 4% verondersteld op je vermogen, exclusief je huis. Over dit fictieve rendement betaal je, bij een vermogen dat hoger is dan de vrijstellingen, 30% belasting. Dat is 30% van 4% spaarrente ofwel 1,2% belasting over je spaargeld en belegd vermogen.

Als je dan alleen bent en je vermogen komt boven de €21.330 (in 2015), betaal je over het bedrag



daarboven dus 1,2% vermogensrendementsheffing aan de fiscus. Als we de inflatie (0,6% in 2015) daarin mee berekenen, betekent het dat je voor  $0,6\% + (1,2\% \text{ belasting} - 0,7\% \text{ rente van de bank}) = 0,4\%$ , samen 1% het schip ingaat, als straf dat je zo'n goede spaarder bent, want de fiscus denkt nog steeds dat jij best 4% rendement op je geld kunt maken. Het punt is alleen dat de meeste mensen dat niet weten of het wel weten maar niet aandurven.

#### **Wat betekent dat concreet?**

Stel dat je €38.330 euro hebt (we laten de inflatie even buiten beschouwing), dan kost dat je jaarlijks  $€38.330 - €21.330 = €17.000 \times 1,2\% = €204$ . Vergeet daarbij niet dat je baas ook al belasting betaalde om jou te betalen. Jij betaalde overigens ook belasting om dat geld te ontvangen. Nu betaal je voor een derde keer belasting om het te bezitten...

Stel: je 'verhuurt' je geld aan TopEstate voor 4% per jaar. Dan maak je, als je in het bovenstaande voorbeeld het bedrag boven de €21.330 afroemt, op €17.000 een rendement van 4%. Dat is €680,- Maar dat is niet het enige, je spaart daarmee ook het betalen van €204 uit. Samen levert je dat dus een rendement op van 5,2% op jaarbasis (=€884). Daarvoor hoef je het dus alleen maar over te maken. Noem mij één bank die je dat geeft...

#### **Ja, maar is investeren in vastgoed wel zo slim?**

Huizenprijzen die zakken en stijgen, aantallen verkopen die stijgen en dalen... De huizenprijzen zijn toch ook aan verandering onderhevig? Jazeker; als je op de korte termijn van een paar maanden kijkt, zie je natuurlijk tendensen. Echter, als je kijkt naar langere looptijden, zie je ook dat vastgoed niet voor niets zo heet. Zo grofweg per 20 jaar verdubbelt de huizenprijs. Ga maar na wat hetzelfde huis in 1995 kostte... en in 1975... en in 1955.... Klopt hè? Als je naar de 20-jaarsgrafiek kijkt, zie je de crisis van 2008 niet eens zitten! Daar komt bij dat wonen een eerste levensbehoefte is voor mensen. We moeten nou eenmaal eten, drinken en onderdak hebben om te kunnen blijven bestaan.

Ten slotte: er zijn gebieden die wel interessant zijn voor een belegger (de Randstad bijvoorbeeld) en ook gebieden die niet

interessant zijn (Groningen). Uiteraard kun je een uitgebreid betoog houden over de stelling dat

Groningen wel interessant is, maar grofweg zie je in Nederland groei- en krimpregio's. TopEstate is



uitsluitend actief in de Randstad (Rotterdam en omgeving), omdat we de omgeving goed kennen, we door die kleinschaligheid het overzicht bewaren en natuurlijk omdat het een groeiregio is.

**Nou, leuk, ik wil wel verder praten / Maar wat moet ik doen dan? / Nou, ik weet het niet hoor! /**



Ok, wij wel. Ga naar [www.topestate.nl](http://www.topestate.nl), druk op de knop voor een kop koffie en maak even kennis met ons. Vind je het niks, dan krijg je een hand en betalen wij je koffie. Vind je het mooi, dan krijg je een hand en een overeenkomst. En betalen we nóg een kop koffie!

**Jep, ik wil investeren. Hoe gaat dat verder?**

Eigenlijk is dat eenvoudig: geeft het aan bij ons. Deel ons het bedrag mee waarmee je wilt instappen. We gaan bij voldoende toegezegde middelen op zoek naar een woning met voldoende potentieel. Dat kan soms even duren, we gaan niet over een nacht ijs. We bekijken de markt, de omgeving, het huis zelf. We praten met lokale makelaars, maken een inschatting. Soms is die inspanning voor niets; dan is de woning al verkocht of valt de koopprijs te hoog uit om er voldoende rendement op te halen. Andere keren lukt het ons de woning te bemachtigen. Na een week of 3-4 vragen we je dan het geld te storten om de nota van afrekening te kunnen voldoen. Dan start ook onze overeenkomst. Die loopt vervolgens door tot de verkoop van de woning. Het is niet op voorhand te zeggen wanneer zo'n verkoop plaatsvindt. Over het algemeen kunnen we wel stellen dat, door de manier waarop we de woning opknappen en tegen welke prijs we hem aanbieden, woningen niet lang te koop staan.



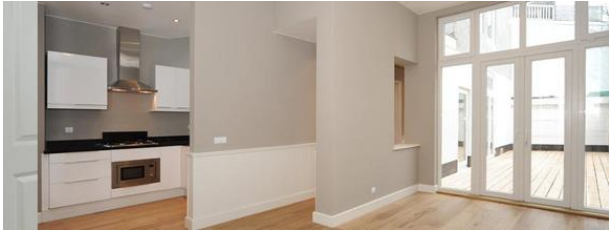
**Wanneer krijg ik mijn geld terug?**



Het geld (het geleende bedrag en de opgebouwde rente) krijg je terug bij de verkoop van de woning. We nemen in zo'n geval altijd contact met je op, zodat je de mogelijkheid hebt om aan te geven of je eventueel in een volgend project ook wilt participeren. Tussendoor is het in principe niet mogelijk het geld terug te vorderen; het zit immers in het huis.

### **Wat is mijn risico?**

Eigenlijk valt dat wel mee. Stel: we kopen een woning met een marktwaarde van €100.000. Wij betalen die marktwaarde nooit, we kopen namelijk altijd (ver) onder de marktwaarde. We kopen



bijvoorbeeld voor €70.000. Vervolgens knappen we de woning zo op, dat de marktwaarde ook meteen flink toeneemt. In het ergste geval moeten we de woning net onder de marktwaarde verkopen, maar je ziet al dat de marge aan de inkoopkant er wel voor zorgt dat we ons 'geen

buil kunnen vallen'. Als we niet zeker zijn van onze zaak, gaan we niet tot de koop over.

### **Overtuigd?**

Doe je mee? Leuk, neem contact met ons op. Wil je nog dingen weten, heb je vragen, twijfels, wil je 'good practices' zien, neem dan ook contact op. We willen je graag spreken!

Op 'n goed leven!

Edwin en Coert (@topestate.nl)