



Project Woonfonds Goes

Veelgestelde vragen

Je investering in project Woonfonds Goes

Wat is de investering?

Vanaf € 1.000 kun je deelnemen met verhandelbare obligaties. De uitgevende instelling Stichting Woonfonds Goes zal 45.000 verhandelbare obligaties van elk € 100 uitgeven, in totaal € 4.500.000. Het volledige bedrag van de uitgifte wordt gebruikt voor financiering van een appartementencomplex in Goes, Zeeland. Project Woonfonds Goes wordt aangeboden door ZIB Beleggingsonderneming B.V. ("ZIB BO") onder de Europese crowdfundingvergunning.

Waar is de financiering voor nodig?

De uitgevende instelling Stichting Woonfonds Goes zal het bedrag van de uitgifte gebruiken voor financiering van het vastgoed.

Wat houdt het vastgoed precies in?

Het vastgoed is gelegen aan de Louise de Colignylaan 1, 1A t/m 1F, 3, 3A t/m 3G, 5 en 5A t/m 5I te 4461 SK Goes. Het appartementencomplex bestaat uit vier woonlagen met in totaal 25 verhuurde appartementen, elk met een oppervlakte tussen de 75m² en 115m². Het complex is gelegen op een perceel eigen grond van 3.000m² met groenvoorzieningen, parkeerplaatsen en een fietsenstalling. De appartementen zijn allemaal verhuurd, grotendeels aan senioren. Het appartementengebouw is centraal gelegen, nabij het centrum van Goes met winkels, supermarkten en openbare voorzieningen op loopafstand.

Wie zijn de huurders van het vastgoed?

De 25 appartementen zijn particulier verhuurd aan (grotendeels) senioren op basis van huurovereenkomsten met een onbepaalde looptijd.

Is project Woonfonds Goes een groene belegging?

Dit project kwalificeert niet als een zogenaamde 'groene belegging'. Je hebt dus geen recht op het belastingvoordeel dat geldt voor groene beleggingen.

Rente en betaaltermijnen

Hoeveel rente krijg ik op de investering en wisselt deze per jaar?

De rente is 5,00% per jaar en begint te lopen vanaf het moment dat de obligaties worden uitgegeven, naar verwachting op 25 februari 2025. Het bedrag dat je aan rente ontvangt wordt berekend over het totaal van jouw obligaties op rentedatum. Op basis van de huurinkomsten betaalt de Uitgevende Instelling deze rente. Wanneer er obligaties aan je afgelost worden, wordt het rentebedrag dat je ontvangt uiteraard lager, omdat ook je investering lager is geworden.

Wat zijn de betaaldata van de rentebetalingen?

De uitbetaling van de rente van 5,00% ontvang je per kwartaal achteraf. Dus per 31 maart, 30 juni, 30 september en 31 december, uiterlijk binnen 15 dagen na afloop van het kwartaal. Hierdoor

ontvang je de rente uiterlijk op 15 april, 15 juli, 15 oktober en 15 januari. De eerste rente krijg je uitbetaald in juli 2025.

Risico's en zekerheden

Wat zijn de risico's?

Het is belangrijk dat je je als investeerder ervan bewust bent dat beleggen risico's met zich meebrengt. Je kunt je investering geheel of gedeeltelijk verliezen. Investeren via obligaties is geen spaarproduct en het heeft een hoger risico. Jouw belegging valt niet onder de depositogarantieregelingen of onder de beleggerscompensatiestelsels. ZIB BO heeft voor Project Woonfonds Goes een kredietscore (2,45) en risicokwalificatie (laag) opgesteld. [Hier](#) lees je een toelichting op de methode die gebruikt is voor deze berekening. Alle risico's staan uitgebreid beschreven in deel C van het Blad met essentiële beleggingsinformatie en in de brochure.

Krijg ik zekerheden op mijn investering?

Als zekerheid om te borgen dat de Uitgevende Instelling haar verplichtingen jegens de Obligatiehouders nakomt wordt een eerste hypothecaire inschrijving van € 25.000 op het te financieren Vastgoed verkregen. Voor een uitgebreide toelichting op de zekerheden en de andere voorwaarden die zijn afgesproken lees je meer in het Blad met de essentiële beleggingsinformatie, Deel D, afdeling f en de Obligatievoorwaarden.

De zekerheid wordt gevestigd ten gunste van Stichting Zekerheden ZIB Crowd op basis van een parallelle schuld. Een parallelle schuld creëert indien noodzakelijk een betalingsverplichting van de Uitgevende Instelling aan Stichting Zekerheden, waarbij Stichting Zekerheden handelt op eigen naam maar ten behoeve van de Investeerders. Op deze wijze kan één partij handelen namens de gezamenlijke Obligatiehouders.

De hoogte van de hypothecaire inschrijving is een symbolisch bedrag maar zorgt ervoor dat de juridisch eigenaar het Vastgoed niet zonder toestemming van Stichting Zekerheden kan verkopen of nog een extra hypothecaire zekerheid op het Vastgoed aan een andere partij kan geven. Hierdoor kan de Stichting Zekerheden als eerste aanspraak maken op het Vastgoed als de Uitgevende Instelling haar verplichtingen niet nakomt.

Ingangsdatum, looptijd en Aflossing

Wanneer start de investering en wat is de looptijd?

Het project heeft een verwachte looptijd van 9 jaar en 10 maanden. De Obligaties worden afgelost als er één of meerdere appartementen worden verkocht. De (gedeeltelijke) Aflossing kan op elk moment in een jaar plaatsvinden, maar uiterlijk op 31 december 2034. De beheerder verwacht dat de verkoop van de appartementen geleidelijk gedurende de looptijd van de obligatielening zal plaatsvinden en met nog een slotaflossing op 31 december 2034, maar het is niet uitgesloten dat de laatste aflossing al eerder plaatsvindt.

Wanneer krijg ik mijn investering terug?

Het is vooraf niet bekend wanneer er appartementen verkocht worden, wel vindt er aan het einde van de looptijd een slotaflossing plaats op 31 december 2034. De hoogte van deze aflossing is afhankelijk van tussentijdse aflossingen. Als er aflossing plaats gaat vinden ontvang je van tevoren bericht hierover. Wil je in aanmerking komen voor (gedeeltelijke) aflossing? Dan kun je je hiervoor aanmelden bij ZIB BO. De obligaties zijn ook verhandelbaar, meer hierover lees je in Deel F, lid d) van het Blad met essentiële beleggingsinformatie.

Wat gebeurt er als er teveel of te weinig aanmeldingen zijn voor aflossing?

Als er niet genoeg aanmeldingen zijn, wordt het resterende bedrag van de geplande terugbetaling via loting verdeeld onder de overige obligatiehouders. Deze verdeling wordt gedaan op basis van klantnummers en het aantal obligaties dat elke obligatiehouder heeft. Als er te veel aanmeldingen zijn waardoor het beschikbare bedrag voor terugbetaling wordt overschreden, wordt het beschikbare bedrag evenredig verdeeld onder degenen die zich hebben aangemeld, op basis van het aantal Obligaties dat elke aanmelder heeft.

Inlegbedrag en kosten

Wat is de minimale inleg van de investering?

Je kunt al investeren vanaf € 1.000. Inschrijvingen worden tijdens de inschrijfperiode behandeld op volgorde van binnenkomst van de volledige inschrijfdocumenten. Het gehele inschrijfproces lees je in hoofdstuk 8 van de brochure.

Zijn er kosten verbonden aan deze investering?

Als investeerder betaal je eenmalig 1,00% emissiekosten over het bedrag dat je investeert. We brengen geen jaarlijkse kosten in rekening voor het gebruik van het crowdfundingplatform. Bij de jaarlijkse mogelijkheden voor aflossing worden ook geen kosten berekend. De emissiekosten komen ten goede van ZIB BO voor de werkzaamheden die zij verricht als crowdfundingdienstverlener. Wanneer je bijvoorbeeld € 10.000 investeert, betaal je eenmalig € 100 emissiekosten. Voor een overdracht van obligaties brengen wij een administratievergoeding in rekening. De kosten bedragen € 25 per Obligatie, met een maximum van € 500 per keer dat je obligaties overdraagt.

Inschrijfproces

Hoe kan ik inschrijven?

Via onze [website](#) kun je eenvoudig online inschrijven of een account aanmaken, wanneer je deze nog niet hebt. Een online inschrijving heeft de voorkeur, dit kan snel door ons worden verwerkt. Het is uiteraard ook mogelijk om schriftelijk in te schrijven. De inschrijfdocumenten staan op de website. Bij een schriftelijke inschrijving stuur je de ingevulde en ondertekende documenten per scan/foto naar info@zibinvestments.nl of per post naar Postbus 160, 4330 AD Middelburg.

Tot wanneer kan ik inschrijven?

Inschrijven is mogelijk tot en met 18 februari 2025, tenzij het project eerder vol is. Let op: de inschrijvingen worden behandeld op volgorde van binnenkomst van de volledig en goedgekeurde inschrijfdocumenten (in de brochure lees je het gehele inschrijfproces).

Moet ik als bestaande investeerder ook de toelatingskennistest en simulatietest invullen?

Vanwege de Europese regelgeving worden obligatie-projecten met een uitgifte tot € 5 miljoen aangeboden onder de Europese crowdfundingvergunning. Eén van de Europese vereisten is dat alle beleggers voorafgaand aan deelname een toelatingskennistest en een simulatietest moeten invullen. De vragen die wij stellen in deze vragenlijsten komen uit de verplichte wetgeving.

Wat houdt een klantonderzoek in?

Op basis van de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme (Wwft) voeren wij een klantonderzoek uit, voordat een inschrijving wordt geaccepteerd. We doen daarbij een check op de identiteit van de inschrijver. Daarnaast stellen we in het klantonderzoek een aantal vragen over je kennis en ervaring, je beleggingsdoelstelling bij het invullen van de Toelatingskennistest en we vragen je de Simulatietest uit te voeren om je vrij belegbaar vermogen te berekenen. Op basis van de ingevulde vragen kijken we dan of de potentiële belegger het crowdfundingproject en de risico's begrijpt.

Wanneer moet ik mijn investering en emissiekosten betalen?

Als het project is volgeschreven en het klantonderzoek is afgerond, ontvang je per e-mail van ZIB BO een verzoek om de betaling te voldoen aan ZIB Bewaarinstelling B.V. (bankrekeningnummer IBAN NL93 INGB 0664 9887 33). De stortingsdatum is gepland op 18 februari 2025. Het totale bedrag dient vóór de uitgiftedatum (25 februari 2025) bij ons binnen zijn, anders kan je deelname alsnog niet doorgaan.

Kan ik ook deelnemen als ik niet in Nederland woon?

Je kunt alleen deelnemen als je woont in Nederland, Duitsland of België, of met je vennootschap gevestigd bent in Nederland.

Zijn de obligaties verhandelbaar?

De obligaties zijn beperkt verhandelbaar en staan niet genoteerd op een gereguleerde markt. Je kunt ze echter wel direct overdragen aan andere obligatiehouders of aan een Nederlandse rechtspersoon of natuurlijke personen die in Nederland, België of Duitsland wonen. Het is dus mogelijk om de obligaties over te dragen, maar alleen als je zelf een nieuwe koper hebt gevonden die voldoet aan criteria. Meer informatie hierover lees je in paragraaf 3.4 in de brochure.

Overige vragen

Onder welke vergunning wordt dit project aangeboden?

Het project Woonfonds Goes wordt aangeboden door ZIB BO onder de Europese crowdfundingvergunning. Voor obligatie-uitgiftes met projecten tot € 5 miljoen wordt gebruikt gemaakt van deze vergunning en spreken we van "[crowdfundingdiensten](#)". Bij projecten met obligatie-uitgiftes van meer dan € 5 miljoen verwijzen we naar de uitleg op onze website op de pagina van "[beleggingsdiensten](#)".

Moet ik belasting betalen over mijn investering?

Het uitstaande bedrag van de obligaties dien je jaarlijks per 1 januari mee te nemen in je aangifte inkomstenbelasting (of bij vennootschappen in de jaarrekening). Of je vervolgens belasting moet betalen, hangt af van jouw gehele financiële positie. Raadpleeg je fiscaal adviseur.

Hoe bereken ik de belasting in box 3 over de investering?

Hieronder vind je een rekenvoorbeeld van de website van [Belastingdienst.nl](#), waarin de berekeningsmethodiek stap voor stap wordt uitgelegd. Het rendement na belasting uitgaande van een investering ad. **€ 10.000,-** in Woonfonds Goes in box 3. In deze berekening is nog geen rekening gehouden met de verrekening van eventuele schulden en heffingsvrij vermogen.

- 5% rente per jaar, dat is **€ 500,-**.
- het fictieve rendement in box 3 bedraagt 6,17%. Dat is $€ 10.000,- * 6,17\% = € 617,-$ Over dit fictieve rendement betaal je in 2024 36% belasting. Dat is **€ 222,12**
- het nettorendement bedraagt $€ 500,- \text{ min } € 222,12 = € 277,88$. Dat is 2,77% van de investering.

<https://www.belastingdienst.nl/wps/wcm/connect/nl/box-3/content/berekening-box-3-inkomen-2023>

Wat gebeurt er met mijn investering als ik kom te overlijden?

Als je komt te overlijden kunnen de obligaties onder algemene titel volgens het erfrecht overgaan op je erfgenamen. Meer hierover lees je in artikel 8 van de [obligatievoorwaarden](#).

Heb je nog meer vragen?

Neem dan tijdens kantooruren contact met ons op via 0118 – 65 22 70 of stuur een e-mail naar info@zibinvestments.nl, we helpen je graag.