



nestinvest

op eigen benen



WOONRECHT realiseren in regio Gent

Het Probleem

+ - 50 jongeren/jaar in de Gentse regio uit BJZ

Kwetsbare jongvolwassenen

Hoge huurprijs voor weinig kwaliteit

Verhuurders willen zekerheden

Lange wachtlijsten voor sociale woningen
(+ beperkte plaatsen versnelde toewijzing)



WOONRECHT realiseren in regio Gent



Onze Ambitie

50 tal woonunits in regio Gent

Betaalbare en kwaliteitsvolle woonunits

Krachten bundelen

Gentse jeugdhulp, privé investeerders, eigenaars en vrijwilligers



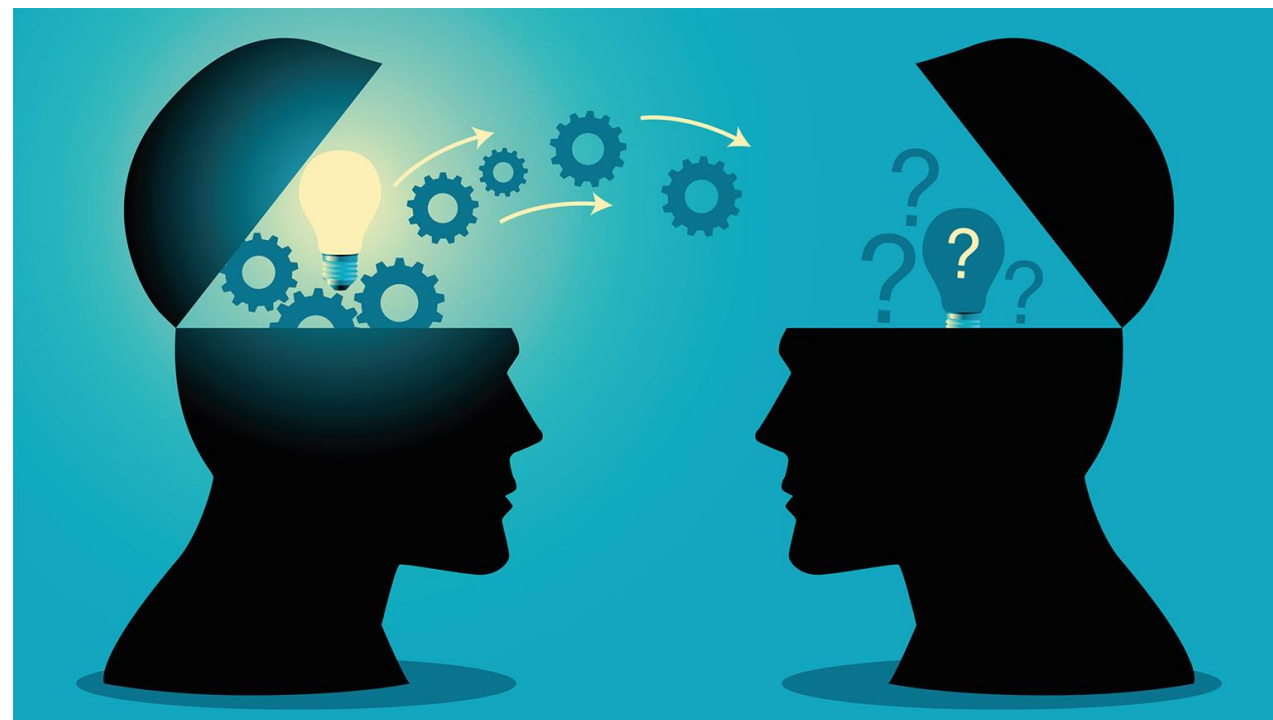
Uitbouw Kenniscentrum Woonrecht



Verzamelt kennis en ervaring

Stelt deze ten dienste van de diverse actoren uit de Jeugdzorg

Contactpersoon: Vince Retsin
vretsin@nestinvest.be



WOONRECHT realiseren in regio Gent



Onze Structurele Oplossing

Oprichting van een tweeledige juridische constructie

1. BV - Vastgoedvennootschap met middelen van impact investeerders

- *Aankoop eigen units met middelen van privé investeerders

- *Verhuur exclusief aan VZW

1. VZW - Vereniging met als leden Jeugdhulporganisaties

- *Huur voor LT van units van BV

- *Huur voor LT van units van andere eigenaars volgens SVK-model (ontzorging eigenaars)

- *Verhuur exclusief aan jongeren begeleid door Jeugdhulporganisaties

Tweeledige Juridische Structuur

- **Besloten Vennootschap**

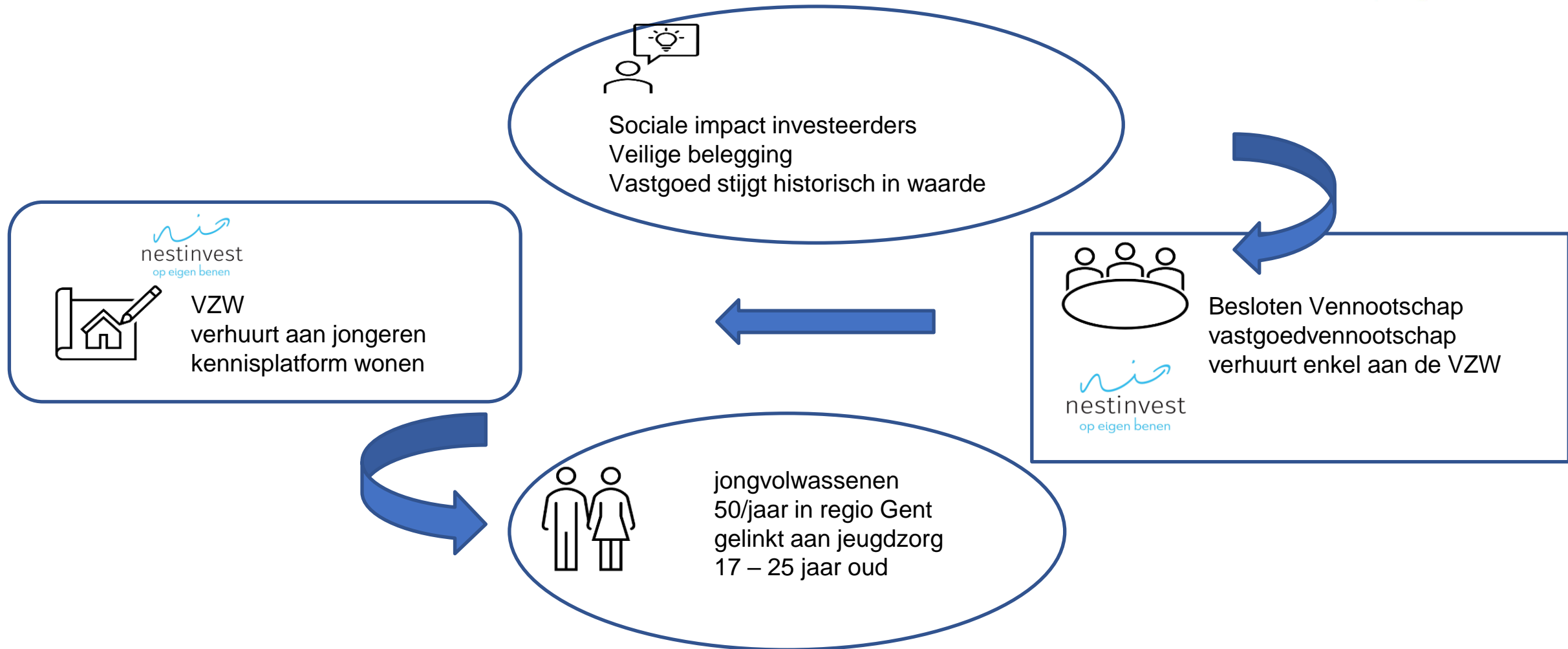
- Investeert in vastgoed en beheert dit (recurrente inkomsten - beperkte kostenstructuur)
- Biedt aandeelhouders waardebehoud, sociaal rendement en potentieel positief rendement
- Verhuurt aan de VZW

- **VZW**

- Zorgen voor woonrecht jongeren
- Verhuurt aan jongeren uit BZJ
- Sociale huisbaas



Tweeledige Juridische Structuur



Tweeledige Juridische Structuur

Bestuursraad - Statuten

- **Besloten Vennootschap - minstens 5 bestuurders**
 - 1 voorgedragen door Jeugdhulporganisatie
 - 1 voorgedragen door Bestuursraad VZW Nestinvest
 - 1 onafhankelijk vastgoedexpert
 - 1 onafhankelijk financieel expert
 - 1(+) voorgedragen door aandeelhouders
- **VZW - vaste en toegetreden leden - minstens 4 bestuurders**
 - 2(+) experten uit de Jeugdhulporganisaties
 - 1 voorgedragen door Bestuursraad BV NestInvest
 - 1 expert huurrecht



Nest Impact Invest BV



aandeelhouders:

- 3 jeugdzorginstellingen
- 5 privé-investeerders

genieten steun van:

koning boudewijnstichting via interessante leningen

uitdagingen

zoektocht naar nieuwe investeerders:

- impactinvesteerders zoeken hoger financieel rendement
- gevoelige snaar raken van begoede filantropen
- zoektocht naar 'professionele' investeerders om kosten voor prospectus van FSMA te vermijden.

rendement:

foto bij instap

foto bij uitstap

bij uitstap krijg je de waardevermeerdering van de vennootschap

waardebepaling



op termijn gaan we commissaris de waarde van het vastgoed laten bepalen, zodoende dat er transparant kan in en uitgestapt worden.

problemen:



- kunnen geen dividend geven wegens negatief rendement (op papier)
- moeilijk om uitstapgarantie te bieden:
 - ofwel dure cash aanhouden
 - ofwel vastgoed verkopen om vertrekkende aandeelhouder uit te betalen.

opportuniteiten

sociaal:

- wachttijden zijn veel te lang
- nu positief in kansarme jongeren te investeren

financieel:

- ontzorgen impactinvesteerders in vastgoed
- gespreide Gentse vastgoed portefeuille
- verhuurzekerheid via onze vzw

Verhuur volgens SVK-Model

VZW richt zich ook op private markt

Ontzorging van verhuurders

Administratieve ontzorging

Huurgeld garantie voor LT (5-9 jaar)

Geen risico op leegstand, wanbetaling,...

Onderhoud en herstellingen

Begeleiding van de bewoners

Aandacht voor nabuurschap



Wij verhuren ...

... aan kwetsbare jongeren

... met zorg / begeleiding

... aan een LAGE huurprijs

... kwaliteitsvolle woningen



Wij verhuren aan kwetsbare jongeren

Uitstroom bijzondere jeugdzorg

Weinig kansen op de huurmarkt

Risico op dakloosheid



Wij verhuren met zorg



Engagementsverklaring tussen Nestinvest en CBAW-begeleiding

- Jongvolwassenen worden begeleid - CBAW
- Benutten van alle sociale rechten
Aanvraag huursubsidie, installatiepremie, verhoogde tegemoetkoming, sociaal tarief EGW, ...
- Opstart en stabiliteit bij zelfstandig wonen
Doorstroom, verder studeren, werk vinden, rust vinden, ...

Wij verhuren aan een lage huurprijs

Huren aan max. 460 euro/unit van BV of andere eigenaars

Verhuren aan max. 540 euro/unit aan de jongeren (- huursubsidie!)

Verschil huurprijs - verhuurprijs: opvangen leegstand, kleine herstellingen,

...

Gemiddelde huurprijzen (Bron: CIB Vlaanderen, cijfers 2022)

🏢 Appartementen		
GEMIDDELTE PRIJS		
2021	↗	2022
€ 806		€ 826
EVOLUTIE PRIJS		
2021 -> 2022		
2,4%	↗	

🏠 Huizen		
GEMIDDELTE PRIJS		
2021	↗	2022
€ 918		€ 992
EVOLUTIE PRIJS		
2021 -> 2022		
7,4%	↗	

Wij verhuren kwaliteitsvolle woningen

Instapklaar

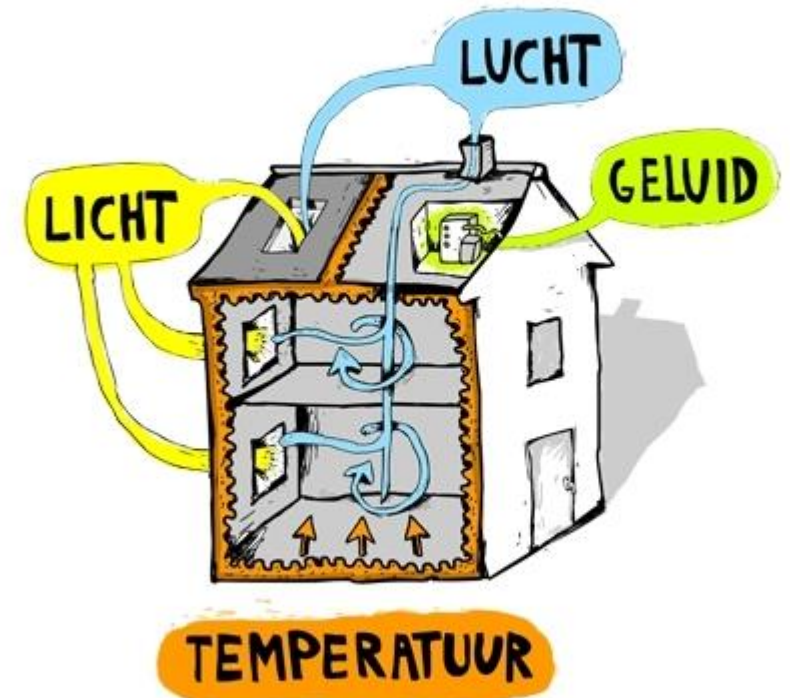
Energiezuinig

Sociale klusjesdienst

Propere woning

Regionale spreiding van onze units

DE GEZONDE WONING



Realisaties op minder dan 1 jaar tijd

3 woonunits aangekocht door BV

2 woonunits worden gehuurd van VZW Groot Begijnhof Gent

1 woonunit wordt gehuurd van buurt VZW Trafiek (verbouwd met subsidies)

1 woonunit wordt gehuurd van een externe eigenaar (SVK-model)

2 woonunits nieuwbouw door BV (vanaf eind 2023 - begin 2024)

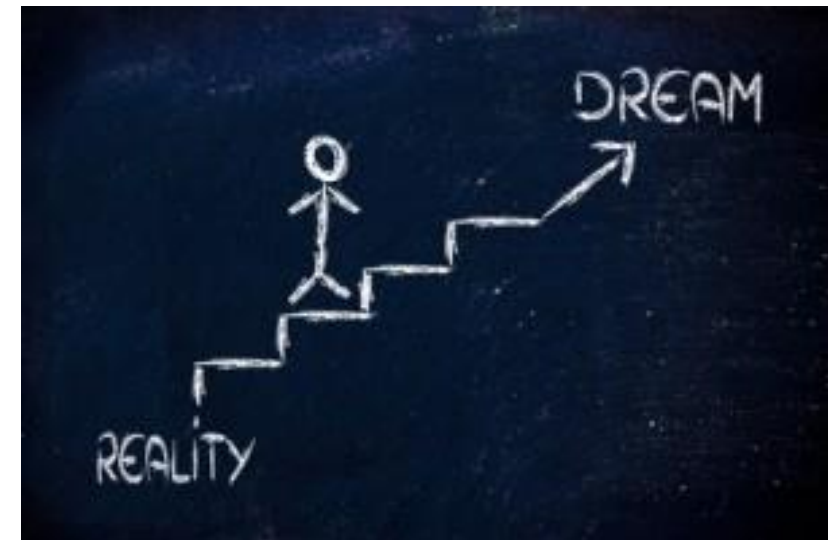
2 woonunits worden gehuurd van VZW Zorghuizen (vanaf begin 2023 - o.v.)

Extra 2 woonunits budget - aankoop door BV

Extra 2 woonunits - perspectief via externe eigenaars

Nu -> 5 units in gebruik

2024 -> minstens 15 woonunits



Uitdagingen

Politieke hefboom vinden

Upscalen meer units en meer jongeren -> grotere workload

Zoektocht naar panden, verhuurders en investeerders



WOONRECHT realiseren -> IMPACT



- Gevoel van veiligheid
- Meer kans op werk of opleiding
- Verbondenheid met de samenleving
- Hogere zelfredzaamheid
- Stabiliteit