

THUISBORG FINANCE



%

Tot 8% rente
op jaarbasis

**Uw rendement uit investeringen
in Nederlandse woningen**



Rente per kalenderkwartaal uitbetaald



Keuze uit diverse looptijden

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



Wie is Thuisborg

Sinds 2004

Sinds 2004 helpt Thuisborg woningeigenaren, veelal senioren, om het vermogen dat vastzit in hun woning vrij te maken zonder dat zij hun vertrouwde woonomgeving hoeven te verlaten. Vanuit de overtuiging dat mensen zo lang mogelijk prettig en zelfstandig in hun eigen woning moeten kunnen blijven wonen, hebben wij een uniek model ontwikkeld dat maatschappelijke meerwaarde combineert met investeren in Nederlands woonvastgoed.



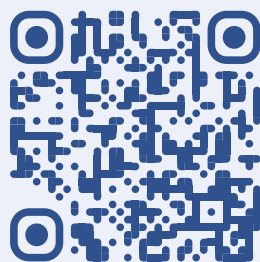
Voor investeerders

Voor investeerders biedt dit toegang tot een investeringsmodel gebaseerd op langdurige bewoning, stabiele huurrelaties en de onderliggende waarde van Nederlands vastgoed. Door woningen aan te kopen van eigenaar-bewoners en hen de mogelijkheid te bieden om in hun woning te blijven wonen, combineren wij een aantrekkelijk rendementsperspectief met een aanpak die aansluit bij de behoeften van woningeigenaren.

Vanuit ons kantoor in Utrecht begeleiden wij dagelijks zowel woningeigenaren als investeerders. Daarbij staan persoonlijke begeleiding, duidelijke afspraken en professioneel beheer centraal. Ons ervaren team verzorgt het volledige beheer en onderhoud van de woningen, zodat investeerders kunnen rekenen op professioneel vastgoedbeheer en bewoners kunnen vertrouwen op een stabiele woonsituatie.



Uitstekend in Google



11 reviews

★★★★★ a year ago

Vriendelijk personeel en zeer professioneel. Ik kan altijd netjes terecht bij mijn vaste contactpersoon indien er vragen zijn, wat een zeer prettig gevoel geeft bij de investering. Mijn ervaring is tot op heden erg positief!



Local Guide · 692 reviews · 331 photos

★★★★★ a year ago

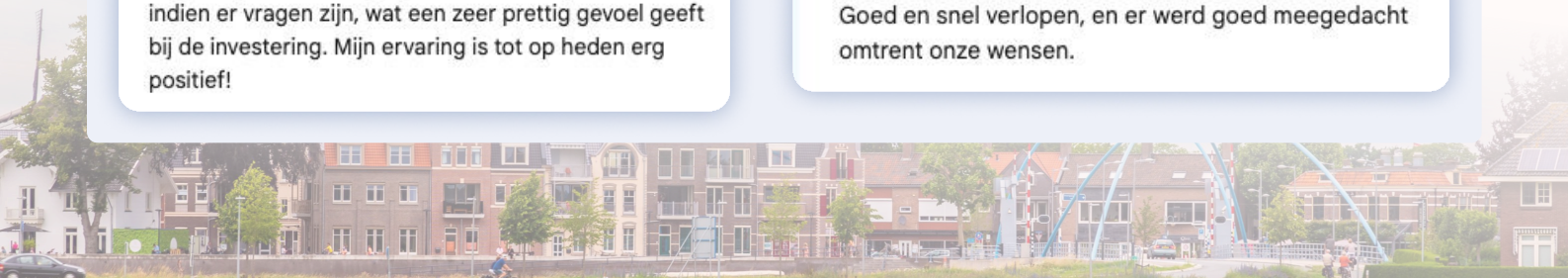
Prima maatschappelijke producten om in te beleggen zoals wooneenheden voor ouderen.



Local Guide · 73 reviews · 39 photos

★★★★★ 8 months ago

Goed en snel verlopen, en er werd goed meegedacht omtrent onze wensen.



Hoe werkt Thuisborg?

Thuisborg helpt woningeigenaren om het vermogen in hun woning vrij te maken terwijl zij in hun vertrouwde woonomgeving kunnen blijven wonen. Voor investeerders ontstaat hierdoor een investeringsmodel met stabiele inkomsten, zorgvuldig geselecteerde woningen en een focus op waardebehoud. Zo werkt dit in de praktijk:

- 1 Thuisborg sluit een overeenkomst met een woningeigenaar die het vermogen in zijn of haar woning wil benutten.
- 2 De woningeigenaar krijgt toegang tot het opgebouwde woningvermogen.
- 3 De bewoner kan in de woning blijven wonen.
- 4 Thuisborg verzorgt het beheer en onderhoud waar dit onderdeel is van de overeenkomst.
- 5 Investeerders profiteren van de inkomsten en waardeontwikkeling die voortvloeien uit het onderliggende vastgoed.

Waarom Thuisborg?

Bij Thuisborg investeert u in de Nederlandse woningmarkt, zonder zelf betrokken te zijn bij het dagelijkse beheer.

Onze portefeuille is zorgvuldig opgebouwd en gericht op stabiele inkomsten, brede spreiding en waardebehoud.

Dankzij ons bedrijfsmodel kopen wij woningen aan onder gunstige voorwaarden, terwijl bewoners veelal in hun woning kunnen blijven wonen. Dit zorgt voor continuïteit, voorspelbare inkomsten en een toekomstbestendige investering.

Volledig ontzorgd investeren

Wij verzorgen het volledige traject:

Van aankoop en verkoop tot beheer, onderhoud, communicatie met huurders, omwonenden en gemeenten, evenals de huurincasso. Zo profiteert u van onze kennis en jarenlange ervaring in de Nederlandse woningmarkt.

Persoonlijk contact staat daarbij centraal. U beschikt over een vast aanspreekpunt, korte lijnen en altijd inzicht in uw investering via uw persoonlijke online omgeving.

Waarom investeerders voor Thuisborg kiezen



Ruim 20 jaar ervaring met een bewezen trackrecord



Focus op **Nederlands woonvastgoed** met langdurige bewoning en stabiele inkomsten



Professioneel beheer met persoonlijk contact via een vast aanspreekpunt



Maatschappelijk verantwoord investeringsmodel

Verken de wereld van Thuisborg

Maatschappelijk verantwoord investeren

Thuisborg is uw partner in maatschappelijk verantwoord investeren. Wij bieden de mogelijkheid om te investeren in Nederlands vastgoed en bij te dragen aan de maatschappij op een bredere manier dan alleen financieel rendement.

Thuisborg koopt woningen van woningeigenaren, voornamelijk senioren die de waarde van hun woning willen omzetten in bruikbaar vermogen. We bieden hen de optie om de woning van ons terug te huren en nemen ook opties om woningen in de toekomst te kopen tegen een vooraf overeengekomen aankoopprijs. Op deze manier kunnen woningeigenaren hun inkomen aanvullen zonder te verhuizen, de woning aanpassen voor zorgbehoeften, financiële steun bieden aan dierbaren of de verkoop regelen voor de langstlevende partner.

Bij Thuisborg begrijpen we dat elke woningeigenaar uniek is en houden we rekening met hun wensen. Of het nu gaat om het vervullen van persoonlijke behoeften of het realiseren van woonwensen; Thuisborg staat klaar om te helpen.

Stabiel bedrijfsmodel door sterke band met huurders

Door ons bedrijfsmodel bouwen we een sterke band op met onze huurders en waarborgen we huurinkomsten gedurende de afgesproken looptijd van uw investering, wat de stabiliteit van uw rendement beschermt. Mocht een huurder besluiten voortijdig de woning te verlaten dan toont Thuisborg haar veerkracht door de woning direct te verkopen.

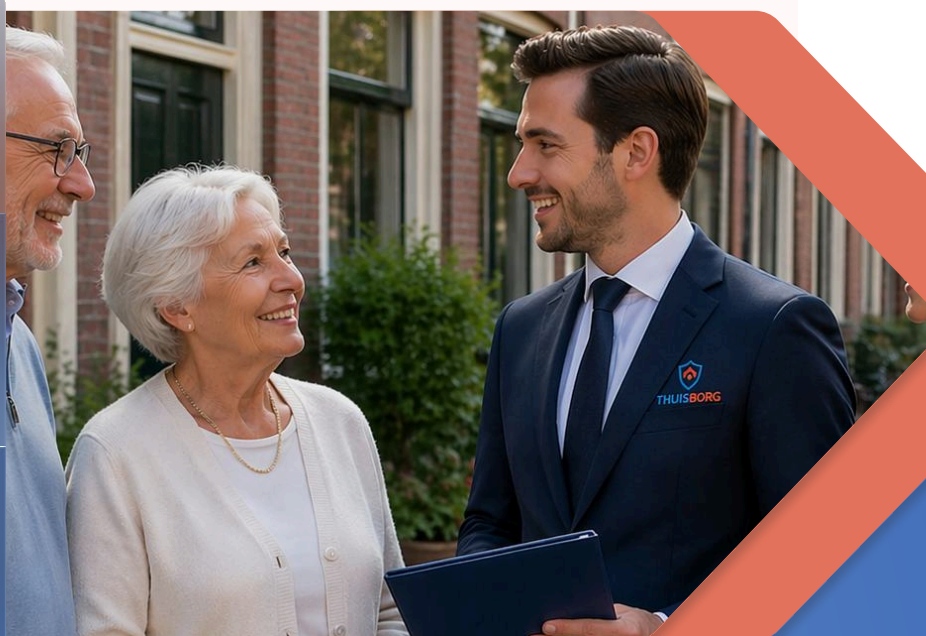
Zo kunnen we profiteren van het verschil tussen de aankoopprijs bij aanvang en de actuele verkoopwaarde bij het verlaten van de woning en de opbrengst daarvan gebruiken voor de aankoop van nieuwe woningen. De woningverzilveraar kan als eigenaar of als huurder altijd onbeperkt in de woning blijven wonen, ook wanneer de vooraf afgesproken periode van verzilvering is verstreken.

Thuisborg biedt niet alleen een thuis voor huurders en woningverzilveraars maar is ook een betrouwbare partner voor investeerders die streven naar solide en stabiele rendementen.

300+
Investeerders

20+
Jaar ervaring

40 mln
Portfoliowaarde



Vastgoed Investerings

Thuisborg biedt investeerders toegang tot de Nederlandse woningmarkt via twee investeringsvormen. Afhankelijk van uw investeringsdoel, gewenste zekerheid en beschikbare inleg kiest u voor een investering via obligaties of voor een directe investering in een specifieke woning.

Beide vormen zijn gebaseerd op zorgvuldig geselecteerde woningen en maken deel uit van het bewezen investeringsmodel van Thuisborg. Zo profiteert u van professioneel beheer, stabiele inkomsten en de waardeontwikkeling van het vastgoed.

Of u nu kiest voor een laagdrempelige instap of voor directe zekerheid via hypothecaire dekking, Thuisborg biedt een investeringsvorm die aansluit bij uw persoonlijke situatie en doelstellingen.

Obligaties Serie TB29 en Serie TB31

De obligatieseries zijn bedoeld voor investeerders die willen beleggen in de Nederlandse particuliere woningmarkt. Obligaties Serie TB29 starten vanaf € 1.000, met een variabele looptijd en de mogelijkheid om na het eerste jaar per kwartaal uit te stappen.

Voor grotere investeringen is er Obligaties Serie TB31, met een minimale inleg van € 100.000. De obligatiegelden worden door Thuisborg mede ingezet voor de financiering van nieuw vastgoed binnen haar verzilverovereenkomsten bij eerste aankoop en gedurende de verzilverperiodes.

Direct investeren in een woning

Bij een directe investering ontvangt u op eigen naam het hypotheekrecht op de gefinancierde woning(en). U ontvangt een vaste rendementsvergoeding met een vooraf vastgestelde looptijd, naar wens gecombineerd met een winstdeling op de waardestijging van gefinancierde woning(en), gebaseerd op onafhankelijke waardetaxaties.

Het rendement wordt jaarlijks uitgekeerd in vier kwartaaltermijnen, terwijl de onderliggende vastgoedwaarde naar verwachting meebeweegt met de markt.

Kenmerken Obligaties

- Tot 8% rente op jaarbasis
- Rente per kalenderkwartaal uitbetaald
- Keuze uit diverse looptijden
- Deelname vanaf € 1.000,- per jaar

Kenmerken Direct Investeren

- Vanaf 6% vaste rente per jaar
- Hypothecaire zekerheid
- Looptijd vanaf 3 jaar
- Vast rendement plus winstdeling in waardestijging

Obligaties Serie TB29 en Serie TB31

Obligaties Serie TB29

Met Obligaties Serie TB29 investeert u in een gespreide portefeuille van Nederlands woonvastgoed via het investeringsmodel van Thuisborg. Deze obligaties zijn geschikt voor investeerders die willen kennismaken met vastgoedgerelateerd beleggen en daarbij flexibiliteit belangrijk vinden.

De TB29-serie is toegankelijk vanaf een deelname van € 1.000,- en kent een minimale looptijd van één jaar. Afhankelijk van de gekozen looptijd ontvangt u een vaste rendementsvergoeding van 4,5% tot 6,5% per jaar, die per kalenderkwartaal wordt uitgekeerd. Hierdoor profiteert u van vaste inkomsten terwijl uw investering bijdraagt aan het financieren van woningen binnen het Thuisborg-model.

Voor investeerders die een relatief lage instap wensen en tegelijkertijd willen profiteren van de ontwikkelingen op de Nederlandse woningmarkt vormt de TB29-serie een toegankelijke investeringsmogelijkheid.

Obligaties Serie TB31

Obligaties Serie TB31 zijn ontwikkeld voor investeerders die een groter vermogen voor langere tijd willen beleggen. Met een minimale deelname van € 100.000 bieden deze obligaties een vaste rendementsvergoeding van 7% tot 8% per jaar, afhankelijk van de gekozen looptijd. Het rendement wordt per kalenderkwartaal uitgekeerd en de minimale looptijd bedraagt drie jaar.

De TB31-serie is geschikt voor investeerders die op zoek zijn naar periodieke inkomsten, een aantrekkelijk rendement en toegang tot de Nederlandse woningmarkt. Via deze investeringsvorm participeert u indirect in een woningportefeuille die Thuisborg opbouwt binnen haar woningverzilveringsmodel.



Volledige terugbetaling

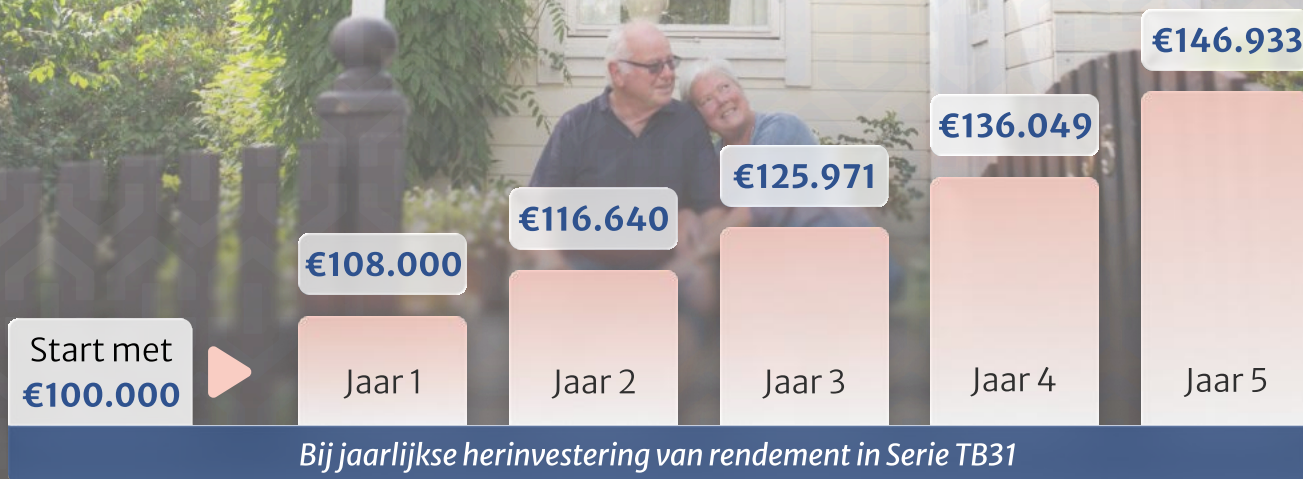
Na afloop van de looptijd ontvangt u uw **volledige inleg** terug.

De onderneming beschikt over een vastgoedportefeuille met onderliggende panden die waardestijgingen en structurele inkomsten uit huur en beheervergoedingen opleveren. De obligatiegelden worden hoofdzakelijk gebruikt voor het dekken van de kosten van de bedrijfsvoering van Thuisborg. Een deel van de obligatiegelden wordt gebruikt voor de aankoop van vastgoed, voor verduurzaming en onderhoud en voor het aflossen van zittende investeerders. Lees de paragraaf Waar wordt uw inleg voor gebruikt in het informatiedocument voor deze aanbieding voor een concrete verdeling van de verwachte besteding. Wanneer er na de geplande kosten, investeringen en aflossingen obligatiegelden over zijn, wordt het overschot aan de holding, Reunion Ventures, ter beschikking gesteld.



Welke obligatieserie past bij u?

Of u kiest voor de toegankelijkheid van **Obligaties Serie TB29** of voor het hogere rendementspotentieel van **Obligaties Serie TB31**, beide investeringsmogelijkheden bieden toegang tot het investeringsmodel van Thuisborg. Welke serie het beste aansluit bij uw situatie hangt af van uw investeringsdoelstellingen, gewenste looptijd en beschikbare investeringsvermogen.



OBLIGATIES SERIE TB29

Participaren Vanaf

€1.000,-

Vast netto rendement t/m

6,5% per jaar

OBLIGATIES SERIE TB31

Participaren Vanaf

€100.000,-

Vast netto rendement t/m

8% per jaar

Persoonlijk advies op basis van uw investeringsdoelen

Onze adviseurs denken graag met u mee over de investeringsvorm die aansluit bij uw persoonlijke situatie, doelstellingen en gewenste looptijd.

Kenmerken	Obligaties Serie TB29	Obligaties Serie TB31
Omvang van de klasse	€1.200.000,-	Niet gelimiteerd.
Vaste rendementsvergoeding per jaar (*)	Vanaf 1 jaar 4,5%	Vanaf 3 jaar 7%
	Vanaf 3 jaar 5,5%	Vanaf 5 jaar 8%
	Vanaf 5 jaar 6,5%	
Uitkering rendement	Per einde kalenderkwartaal.	Per einde kalenderkwartaal.
Looptijd	Looptijden vanaf 1, 3 of 5 jaar. Daarna per kalenderkwartaal opzegbaar.	Looptijden vanaf 3 of 5 jaar. Daarna met 2 kalenderkwartalen opzegbaar.
Maximale looptijd	25 jaar.	25 jaar.
Minimum deelnamebedrag	€1.000,-	€100.000,-
Coupure	€0,01	€0,01
Periode van inschrijving	Vanaf juli 2026.	Vanaf juli 2026.
Emissiekosten	Eenmalig tot 2% over de nominale waarde bij inschrijving.	Geen.
Bemiddelingskosten (**)	Bemiddelingskosten bij tussentijdse doorverkoop t/m 3% van de waarde.	
Investing in	Operationele kosten, rente en aflossing, investeringen in vastgoed, ontwikkeling van nieuwe bedrijfsmodellen binnen de groep.	
Kosteloos overdraagbaar	Ja, zonder overdrachtskosten.	
Aflossing	Aflossing hoofdsom per einde looptijd.	
Belangrijke risico's	Negatief eigen vermogen en dus afhankelijkheid van nieuwe investeringen om aan betalingsverplichtingen te kunnen blijven voldoen, aanzienlijke rekeningcourantvordering zonder zekerheid of rente, en donatieverplichting moedermaatschappij aan de niet op winst gerichte stichting Onderzoek Marktinformatie (SOMI).	

(*) Optioneel bij looptijden van 3 jaar of 5 jaar. Vast rendement wordt dan basis rendement, daar komt bovenop: de variabele rendementsvergoeding, gebaseerd op de prijsontwikkeling van de Nederlandse huizenmarkt, met een bandbreedte tussen -3% en 3%.

(**) Van toepassing in overleg met Thuisborg wanneer de looptijd niet behaald wordt of de opzegtermijn eerder gewenst is.

Direct investeren in Nederlands woonvastgoed

Thuisborg biedt investeerders de mogelijkheid om rechtstreeks te investeren in zorgvuldig geselecteerde woningen binnen haar portefeuille. U verkrijgt daarbij een direct hypotheekrecht op het onderliggende eigendom, wat extra zekerheid biedt over uw investering.

De woningen worden aangekocht via verzilverovereenkomsten met eigenaar-bewoners, veelal senioren, die hun woningvermogen willen benutten. Hierdoor ontstaat een model met stabiele bewoning, duidelijke afspraken en sterke zekerheden.

Afspraken over onderhoud en oplevering worden vastgelegd in de verzilverovereenkomst. Daarnaast wordt iedere woning beoordeeld door een onafhankelijke taxateur, waarvan de rapportages beschikbaar zijn voor investeerders.

Waarom kiezen voor direct investeren?

Direct hypotheekrecht

U verkrijgt een direct hypotheekrecht op het onderliggende eigendom, notarieel vastgelegd en ingeschreven in het Kadaster.

Vast rendement

Een vaste rendementsvergoeding vanaf 6% netto per jaar gedurende de volledige looptijd.

Kwartaaluitkeringen

De rendementsvergoeding wordt ieder kalenderkwartaal uitgekeerd.

Volledige terugbetaling

Na afloop van de looptijd ontvangt u uw volledige inleg terug.

Belangrijkste kenmerken

-  **Minimale investering:** € 200.000.
-  **Looptijd:** Vanaf 3 of 5 jaar.
-  **Rendement:** Vanaf 6% netto per jaar en winstdeling op de waarde stijging van het gefinancierde vastgoed.
-  **Uitbetaling:** Per kalenderkwartaal.
-  Direct hypotheekrecht op het onderliggende eigendom.
-  Onafhankelijke taxatie en Meerjaren Onderhoudsplanning beschikbaar per object.



Ontwikkeling van de ondernemingswaarde

Een sterke financiële basis voor groei

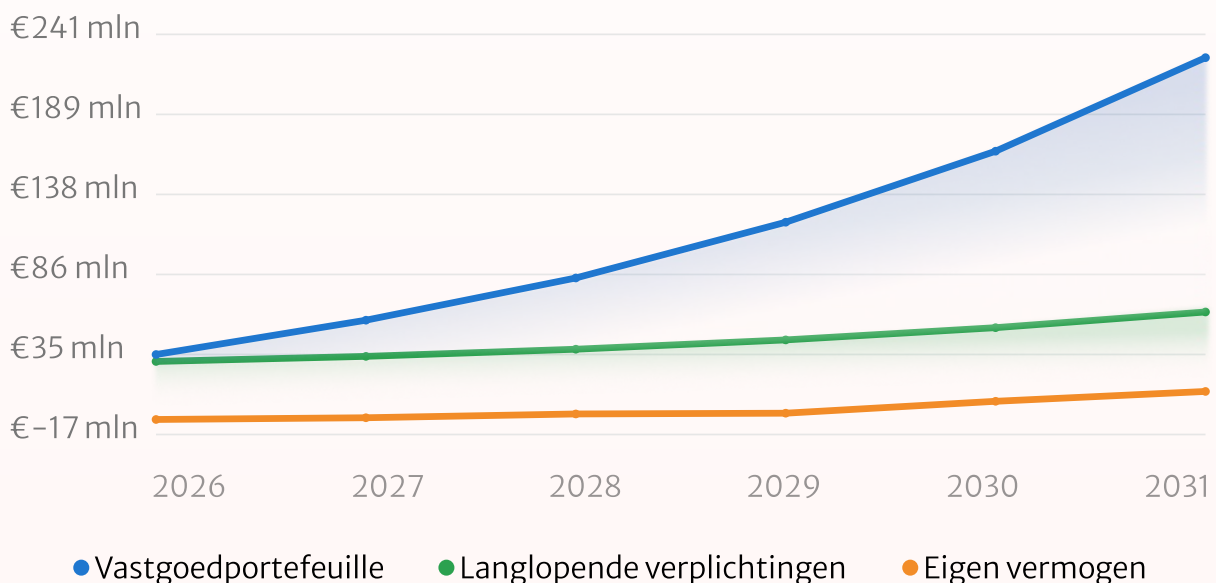
De financiële ontwikkeling van Thuisborg laat een duidelijke groei zien. Waar de vastgoedportefeuille in 2026 een waarde vertegenwoordigt van €34,8 miljoen, groeit deze naar verwachting door naar €225,9 miljoen in 2031. Deze ontwikkeling wordt gedreven door een continue instroom van nieuwe woningen en vormt de basis van het investeringsmodel.

Het grootste deel van de balans bestaat uit de onderliggende woningen binnen de portefeuille. Deze groeiende vastgoedbasis vormt niet alleen de motor achter de inkomsten, maar biedt ook een steeds sterkere financiële onderbouwing van de onderneming.

Een belangrijk onderdeel van dit model is de manier waarop woningen worden aangekocht. Via verzilverovereenkomsten worden betalingsverplichtingen vaak over een langere periode gespreid. Dit zorgt voor een efficiënte inzet van kapitaal en verlaagt de directe financieringsdruk.

Naarmate de portefeuille verder groeit en in waarde toeneemt, versterkt ook de vermogenspositie van Thuisborg. Hierdoor ontstaat een steeds stevigere financiële basis voor de toekomst.

Daarnaast biedt de marktwaarde van de portefeuille een belangrijke zekerheid. Deze ligt structureel hoger dan de uitstaande financieringen met obligaties en directe investeringen, waardoor een buffer ontstaat die extra stabiliteit biedt en de kracht van het model op lange termijn onderstreept.



Disclaimer: De weergegeven cijfers zijn gebaseerd op interne prognoses, aannames en marktomstandigheden zoals deze ten tijde van het opstellen van de prognose bekend waren. Toekomstige resultaten zijn afhankelijk van diverse factoren, waaronder marktomstandigheden, financieringsmogelijkheden, renteontwikkelingen en operationele prestaties. De weergegeven ontwikkeling van activa, vastgoedwaarde, eigen vermogen en ondernemingswaarde vormt geen garantie voor toekomstige resultaten. Werkelijke uitkomsten kunnen afwijken van de prognoses.

Financiële zekerheid en risico's

Hoge eisen beleggingsobjecten

Succesvol beleggen vraagt om een zorgvuldige afweging van risico en rendement. Daarom investeert Thuisborg uitsluitend in langdurig verhuurbare woningen die voldoen aan strenge selectiecriteria, met focus op stabiele inkomsten en waardebehoud.

Door objectief vastgestelde aankooprijzen en betaalbare woonoplossingen combineren wij financieel rendement met maatschappelijke meerwaarde.

Met Thuisborg kiest u voor een betrouwbare en ervaren partner voor uw investering.

Hypothecaire zekerheid

Hypothecaire zekerheid geeft u een juridisch recht op het onderliggende eigendom voor uw investering. Als eerste hypotheekhouder heeft u het eerste recht op de voorwaardelijke levering bij wanbetaling en voorrang op andere schuldeisers. Met andere woorden, mocht Thuisborg uw lening niet volledig of tijdig kunnen aflossen, heeft u als houder van het eerste recht van hypotheek, het recht om het onderliggende contract over te nemen of te verkopen en de opbrengst daarvan rechtstreeks te ontvangen, voordat andere schuldeisers hun aandeel kunnen claimen.

Uitstappen obligaties

U bent volledig flexibel en kunt uitstappen na de minimale looptijd van uw investering. Eerder uitstappen is ook mogelijk, maar houd er rekening mee dat er dan bemiddelingskosten van 3% in rekening gebracht kunnen worden. Als u ervoor kiest om uw investering langer bij ons te laten renderen, is dat mogelijk tot een maximum looptijd van maar liefst 25 jaar.

Uitstappen Direct Investeren

Uw investering is een hypothecaire lening aan ons. Gedurende de afgesproken looptijd is het niet mogelijk om uit te stappen. Voorafgaand aan de afloopdatum nemen wij contact met u op omtrent uw wens om de investering mogelijk terug te ontvangen of naar wens verder te verlengen.

Verstandig omgaan met vermogen

Want zoals u vast bekend zal zijn, bieden resultaten uit het verleden geen garantie voor de toekomst. Omdat vastgoedinvesteringen minder flexibel zijn en meer risico opleveren dan het sparen via een bank, is het verstandig om een voldoende groot gedeelte van uw vermogen voor sparen in plaats van investeren aan te wenden.



Bereken uw rendement met onze calculator



Sociaal verantwoord investeren



Geheel gratis en vrijblijvend advies



Transparant en controleerbaar

Bezoekadres: Savannahweg 69, 3542AW Utrecht

Postadres: Postbus 59692, 1040 LD Amsterdam

KvK: 34215778

Telefoon: 085-4015737

E-mail: welcome@thuisborg.nl