

BROCHURE



**NESTIA
DOMUS**

**DE VERTROUWDE THUISBASIS
VOOR DE VROUWELIJKE STUDENT,
VOOR NU ÉN VOOR LATER!**

Nestia Domus Coöperatief U.A.
Drift 19, 3512 BR Utrecht
nestiadomus.nl
nestiadomus@uvsv.nl

Aanbod door Nestia Domus Coöperatief U.A.
tot investering in een Participatie Kapitaal.
Totale grootte: €2.975.000
Eén participatie kapitaal bedraagt: €500
Rendement: maximaal 4% per jaar.

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



Voordat we u meenemen in alle regels, cijfers en structuren begint het eigenlijk hier: bij het gevoel van een veilig thuis voor de vrouwelijke student.

Misschien herkent u het. Een voordeur die zelden op slot was, een keuken waar altijd iemand zat, gesprekken die tot diep in de nacht doorgingen. Het huis waar u thuis kwam na uw eerste tentamen, met uw eerste date, uw eerste plannen voor later. Voor velen begon daar niet alleen de studie, maar een plek in de wereld. En ook wie er zelf niet woonde, ziet het terug bij een dochter, zoon, vriendin of iemand dichtbij: de plek waar zelfstandigheid begint.

Juist die huizen verdwijnen uit de stad. Ze worden verkocht, gesplitst of omgevormd tot studio's. Hogere lasten en strengere regelgeving maken kamerverhuur voor particuliere eigenaren steeds minder interessant. Wat verdwijnt is niet alleen een kamer, maar een zeer waardevolle woonvorm.

In tijden van prestatiedruk en eenzaamheid zijn studentenhuizen essentieel. Ze vormen een sociaal vangnet, een veilige omgeving voor persoonlijke groei en het fundament van onze vereniging U.V.S.V. / N.V.V.S.U (hierna: UVSV). De vereniging leeft niet alleen op de club, maar ook thuis: in de keuken, tijdens huisavonden, spontane borrels en lange gesprekken op de bank.

Alleen al binnen onze vereniging dreigen binnen drie jaar tijd 37 huizen, goed voor 250 kamers, te verdwijnen. We kunnen wachten tot iemand anders het oplost. Of we kunnen doen wat generaties studenten altijd hebben gedaan: ons organiseren.

Nestia Domus is ontstaan uit de noodzaak om deze studentenhuizen blijvend te behouden. Niet als losse vastgoedobjecten, maar binnen een collectief, vormgegeven als steward-owned coöperatie.

Steward-ownership is een ondernemingsvorm waarbij zeggenschap en economisch eigendom van elkaar gescheiden zijn, zodat een onderneming zich optimaal kan richten op zijn missie. De principes van steward ownership zijn:

- Zelfbeheer: zeggenschap is in handen van stewards: mensen die verbonden zijn met de onderneming en de missie. Zeggenschap kan niet verkocht worden.
- Winst dient de missie: winst is een middel en geen doel op zich. Winst dient de missie en ontwikkeling van de onderneming en wordt herinvesteed in lijn met de missie. Investerders, oprichters en andere betrokkenen worden eerlijk gecompenseerd. Dit betekent bij Nestia Domus dat het rendement, dat wordt uitgekeerd, beperkt is. En dat winst nooit ten koste van de onderneming uitgekeerd kan worden.

U kunt het mogelijk maken dat een huis een studentenhuis blijft, dat de voordeur weer open staat voor iemand die er nog moet beginnen. Uw investering draagt niet alleen bij aan stenen, maar aan ervaringen die nog moeten ontstaan. Zo wordt u onderdeel van een overdracht tussen generaties: u bewaart wat u zelf kreeg, of wat u een volgende generatie gunt, en geeft het door aan iemand die u waarschijnlijk nooit zal kennen, maar die er haar toekomst begint.

Wij nodigen u uit om deel te worden van dat verhaal. Niet als donateur, niet als gewone belegger maar als hoeder van een plek die generaties verbindt.

FREDERIQUE KRONENBERG , EMILIE DE MOOIJ EN MAUD PEPER
OPRICHTERS EN BESTUURDERS NESTIA DOMUS

**DE VERTROUWDE THUISBASIS
VOOR DE VROUWELIJKE STUDENT,
VOOR NU ÉN VOOR LATER!**



MEER DAN EEN KAMER — VAN KORTE TERMIJN NAAR LANGE TERMIJN

De druk op de studentenhuysvesting neemt snel toe. Volgens Kences daalde het aantal beschikbare studenteneenheden in Nederland in studiejaar 2024–2025 met circa 13.500. Hoewel er nieuwe kamers bijkomen, verdwijnen er nog meer woningen uit de particuliere verhuurmarkt. Voor 2032 wordt een landelijk tekort van ruim 42.000 studenteneenheden verwacht.¹ Utrecht wordt hierbij extra hard geraakt.

Ook binnen de UVSV is deze ontwikkeling zichtbaar. Uit eigen inventarisatie blijkt dat in de komende jaren 37 studentenhuizen dreigen te verdwijnen, goed voor circa 250 kamers. Daarmee staat niet alleen woonruimte onder druk, maar ook een belangrijk sociaal fundament van het studentenleven.

Studentenhuizen vormen een sociale structuur in een levensfase waarin stress, prestatiedruk en eenzaamheid groot zijn. Uit de landelijke studentenmonitor van RIVM en Trimbos blijkt dat 53% van de studenten zich enigszins of sterk eenzaam voelt, 60% vaak prestatiedruk ervaart en 41% (heel) veel stress meldt.²

Eén van de belangrijkste voorwaarden voor zowel welzijn als goed kunnen leren is dat je je veilig en thuis voelt in contact met jezelf én met anderen. Grofweg noemen we dit gevoel van je veilig en thuis voelen sense of belonging. Sense of belonging is een universele menselijke psychologische basisbehoefte. Vanuit je veilig en thuis voelen kan je komen tot zelfontplooiing.³

Juist in die context zijn studentenhuizen meer dan woonruimte: zij zijn een dagelijks vangnet, een oefenplek in zelfstandigheid en geven de zo belangrijke sense of belonging.

Nestia Domus wil deze huizen behouden voor toekomstige generaties studenten. Door studentenhuizen onder te brengen in een missiegedreven coöperatie worden zij niet langer benaderd als beleggingsobject, maar als maatschappelijk vastgoed met een blijvende functie.

Hierdoor kan Nestia Domus:

- studentenhuizen duurzaam behouden voor toekomstige generaties studenten;
- betaalbare verhuur stimuleren;
- verkoopdruk beperken;
- en, indien de exploitatie dit toelaat, een beperkte jaarlijkse winstuitkering bieden aan leden, met een maximum van 4%.

Nestia Domus is geen klassieke vastgoedbelegging waarbij rendement wordt gerealiseerd door verkoop van panden. Het uitgangspunt is juist dat de huizen behouden blijven als studentenhuys. Eventuele winstuitkeringen komen uitsluitend voort uit de exploitatie van het vastgoed. U investeert daarmee in een initiatief dat maatschappelijk rendement vooropstelt, met daarnaast ruimte voor een beperkt financieel rendement.



¹ <https://www.trouw.nl/binnenland/nog-minder-studentenkamers-in-grote-steden-b007bfc6/2r>

² <https://www.trimbos.nl/kennisbank/tri-62-166-monitor-mentale-gezondheid-en-middelengebruik-studenten-hbo-en-wo-2025/>

³ <https://www.onderwijskennis.nl/kennisbank/omgevingsfactoren-die-studentenwelzijn-beïnvloeden>

DEELNAME EN LIDMAATSCHAP

Nestia Domus is een coöperatie met leden. Het bestuur is verantwoordelijk voor de dagelijkse uitvoering in samenspraak met de Leden Stewards.

De coöperatie kent drie soorten leden:

- **Leden Kapitaal:** brengen vermogen in door Participaties Kapitaal
- **Leden Steward:** bewaken de missie van de coöperatie
- **Lid Bewaking Missie:** kan extra door het bestuur van de UVSU/NVVSU worden aangesteld ter borging van de maatschappelijke missie en juridische structuur.

Het doel staat centraal: studentenhuizen blijvend beschikbaar houden voor vrouwelijke studenten in Utrecht. Nestia Domus beoogt geen winstmaximalisatie, maar maximalisatie van de missie. Winst maken is een middel om de doelstelling te behalen.

Lid worden en Inleg

De inschrijving geschiedt digitaal via het online ledenplatform van Nestia Domus. U kunt deelnemen als Lid Kapitaal door het nemen van minimaal één Participatie Kapitaal van €500. Het ingelegde bedrag wordt geregistreerd op uw persoonlijke ledenrekening bij de coöperatie. Het lidmaatschap en uw inleg wordt vastgelegd in een leden-overeenkomst en in het digitaal Register van Leden.

Informatievoorziening

Een Lid Kapitaal wordt periodiek geïnformeerd over de ontwikkeling en financiële positie van de coöperatie, onder meer via financiële rapportages en updates vanuit het bestuur. Een Lid Kapitaal wordt uitgenodigd voor de jaarlijkse algemene ledenvergadering en is bevoegd daarin het woord te voeren, het stemrecht en andere bevoegdheden op grond van de Statuten uit te oefenen.

Daarnaast zullen jaarlijks één of meer informele bijeenkomsten georganiseerd worden. Deze momenten bieden ruimte voor toelichting, vragen en ontmoeting, zodat Leden Kapitaal betrokken blijven bij de ontwikkeling van Nestia Domus.

Online Ledenplatform

Nestia Domus maakt gebruik van een eigen online ledenplatform met daarop het digitaal ledenregister. Via dit platform kunt u zich aanmelden als Lid Kapitaal en aangeven met hoeveel Participaties Kapitaal u wilt deelnemen. Op het ledenplatform doorloopt u onder meer de identificatie (KYC), het ondertekenen van de ledenovereenkomst en de betaling aan Nestia Domus.

Elk lid krijgt een persoonlijk account op het ledenplatform met toegang tot relevante documenten in het digitaal ledenregister en de persoonlijke ledenrekening.

"WORDT U (WEER) LID?" →

Belastingheffing

Voor particuliere deelnemers valt de deelname in beginsel in box 3. Voor BV's en andere rechtspersonen gelden andere fiscale regels. Raadpleeg hiervoor uw belastingadviseur. Nestia Domus is hiervoor niet verantwoordelijk.

Uitkeringen

Nestia Domus beoogt een jaarlijkse winstuitkering van 3 tot 4% over de ingebrachte Participatie Kapitaal i. De maximale uitkering bedraagt 4% per jaar. Het Bestuur besluit, na voorafgaande goedkeuring van de Vergadering van Leden Steward of en in hoeverre de winst van de Coöperatie, zoals die blijkt uit de vastgestelde jaarrekening, wordt uitgekeerd aan de Leden Kapitaal.

De investering kent een aanlooperperiode waarin de kosten relatief hoog zijn ten opzichte van de ontvangen huur. De eerste winstuitkering is te verwachten in 2029. Uitkering van winst kan slechts plaatsvinden voor zover het eigen vermogen groter is dan de wettelijke en statutaire reserves en het voortbestaan van Nestia Domus hiermee niet in gevaar komt. Het blijvend beschikbaar houden van de studentenhuizen staat daarbij altijd voorop.

Verhandelbaarheid

Participaties Kapitaal luiden op naam. Een Lid Kapitaal kan een Participatie Kapitaal vrijelijk overdragen aan een ander Lid Kapitaal en/of aan een derde door een onderhandse schriftelijke overeenkomst tussen deze personen, en schriftelijke mededeling aan Nestia Domus met toezending van een kopie van de overeenkomst. De overdracht van een Participatie Kapitaal aan een derde vereist dat de overnemende partij Lid Kapitaal wordt en een Ledenovereenkomst aangaat met de Coöperatie waarin het aantal verkregen Participaties Kapitaal wordt vermeld.

De coöperatie stimuleert langdurige deelname, omdat stabiliteit van het kapitaal essentieel is voor het duurzaam behouden van de woningen. Tegelijkertijd kan deelname ook aantrekkelijk zijn voor ouders die gedurende de studieperiode van hun kind willen bijdragen aan het behoud van studentenhuizen.

Intrekking

Deelname aan Nestia Domus is bedoeld voor de lange termijn. Wanneer u uw Participatie Kapitaal toch onverhoopt wilt intrekken, is dit mogelijk vanaf 2032.

Met ingang van het boekjaar eindigend op 31 december 2031, stelt het Bestuur in samenspraak met de Leden Stewards jaarlijks aan het einde van het boekjaar het bedrag vast dat in aanmerking komt voor de intrekking van Participaties Kapitaal onder gelijktijdige terugbetaling van het nominaal op Participaties Kapitaal gestorte bedrag. Het bestuur nodigt Leden Kapitaal alsdan uit om zich aan te melden voor de intrekking en terugbetaling onder vermelding van het aantal Participaties Kapitaal dat het betreffende Lid Kapitaal wenst aan te melden voor intrekking.

Intrekking vindt plaats door onderhandse schriftelijke overeenkomst tussen de Coöperatie en het betreffende Lid Kapitaal. Indien zich Leden Kapitaal aanmelden die gezamenlijk in aanmerking wensen te komen voor intrekking en terugbetaling van een groter bedrag dan door het Bestuur is vastgesteld zal intrekking en terugbetaling via loting plaatsvinden op een door het Bestuur te bepalen wijze.

Betrokkenheid bij een specifiek huis

Rondom een studentenhuus ontstaat soms een groep betrokkenen, zoals oud-huisgenoten en ouders van huidige bewoners, die vanuit een persoonlijke band en het bijzondere gevoel bij 'hun' huus gemotiveerd zijn om het te behouden. Nestia Domus biedt ruimte voor die betrokkenheid, zonder het collectieve karakter van de coöperatie los te laten. In het geval dat deze groep betrokkenen voldoende kapitaal bijeenbrengt voor de aankoop van het studentenhuus, kan een Participatie Kapitaal worden gedaan onder de ontbindende voorwaarde dat het huus door aankoop Nestia Domus in eigendom wordt verkregen.

Hierdoor kan een gemeenschap samen toewerken naar behoud van een bepaald huus, door Nestia Domus. Deelname op deze wijze geeft geen economisch of juridisch recht op een specifiek pand. Deze mogelijkheid wordt uitsluitend in bijzondere situaties toegepast; Nestia Domus blijft in de kern gericht op het gezamenlijk behouden van studentenhuizen en niet op financiering per afzonderlijk pand.



HET VASTGOED

Aankoopstrategie

Nestia Domus koopt gericht. Bij de selectie van studentenhuizen wordt per aankoop onder meer gekeken naar:

- bouwkundige staat, funderingsrisico, vigerend bestemmingsplan, bodemverontreiniging, asbest en energielabel
- financieel verantwoorde exploitatie en beheersbaar onderhoud
- bestemmings- of vergunningrisico's
- langdurige geschiktheid als studentenhuis

Voordat tot aankoop wordt overgegaan, doorloopt ieder studentenhuis een vaste beoordelingsprocedure waaronder een voorverkenning, bouwkundige keuring, haalbaarheidsanalyse op basis van de het netto aanvangstrendement (NAR) en mogelijkheid om financiering aan te trekken op acceptabele voorwaarden.

Na aankoop blijft de bestaande situatie voor bewoners zoveel mogelijk intact. De huur blijft conform wet- en regelgeving en onderhoud wordt planmatig uitgevoerd. Het uitgangspunt is continuïteit en behoud van het studentenhuis.

Nestia Domus bouwt haar portefeuille geleidelijk op en spreidt aankopen over tijd. Nestia Domus streeft ernaar om jaarlijks 5 panden aan te kopen. Hierdoor worden risico's gespreid en blijft de financiële stabiliteit van de coöperatie gewaarborgd.



Afzonderlijke vastgoed vennootschappen

De aangekochte studentenhuizen worden ondergebracht in enkele vastgoed-BV's. In elke vastgoed-BV worden circa vijf panden ondergebracht. De coöperatie houdt 100% van de aandelen in deze vennootschappen.

Meerdere vastgoed-bv's zorgen voor een risicospreiding en overzichtelijk financieel beheer.

FINANCIERINGSSTRUCTUUR

De aankoop van woningen wordt gefinancierd met een combinatie van:

- ledenkapitaal 41-50%
- bancaire financiering 50-59%

De verhouding tussen eigen en vreemd vermogen wordt per aankoop bepaald en is afhankelijk van onder meer de beschikbare inleg, financieringsvoorwaarden en het netto aanvangsrendement van het studentenhuis.

Groei en ontwikkeling van de portefeuille

Nestia Domus bouwt haar portefeuille gefaseerd op. In de beginfase ligt de nadruk op het aantrekken van kapitaal en het aankopen van de eerste woningen. Het uitgangspunt is om jaarlijks meerdere woningen (circa 5) toe te voegen. De groei is echter niet onbeperkt maar afhankelijk van nieuw kapitaal.

Naarmate de portefeuille zich ontwikkelt, is Nestia Domus in toenemende mate in staat om verdere investeringen mede te financieren uit: kasstromen uit bestaande panden en optimalisatie en herfinanciering van de portefeuille.

Hierdoor neemt de afhankelijkheid van nieuw kapitaal in de tijd af en ontwikkelt het model zich richting een meer zelfdragende structuur.

Verduurzaming en onderhoud

Nestia Domus investeert vanaf de start actief in het onderhoud en de verduurzaming van de aangekochte panden. Dit is noodzakelijk vanuit wet- en regelgeving, financieringsvoorwaarden en de verantwoordelijkheid voor de kwaliteit van de woningen.

Hoewel deze investeringen in de beginfase druk kunnen leggen op het resultaat, dragen zij op de lange termijn bij aan: lagere exploitatiekosten, betere financieringsvoorwaarden en waardebehoud van de portefeuille.

GEFASEERDE ONTWIKKELING VAN HET MODEL

Nestia Domus is opgezet als een “evergreen model”. Dit betekent dat de coöperatie niet gericht is op verkoop van de vastgoedportefeuille of een vooraf bepaalde einddatum. De studentenhuizen blijven onderdeel van de portefeuille en genereren structurele inkomsten uit verhuur. Deze inkomsten worden ingezet voor onderhoud, verduurzaming, reserves en uitkeringen aan leden. De ontwikkeling van Nestia Domus kent een gefaseerd karakter, waarbij de coöperatie zich ontwikkelt van een groeiende organisatie naar een stabiel en zelfdragend model.

FASE 1

Opbouw en eerste uitkeringen (jaar 1–5)

- aantrekken van participatiekapitaal en bancaire financiering
- opbouw van de vastgoedportefeuille door aankoop studentenhuizen
- investeren in (achterstalig) onderhoud en verduurzaming
- opbouw van onderhouds- en liquiditeitsreserves
- uitkeringen aan leden (streefwaarde tot maximaal 4%, afhankelijk van financiële ruimte)



Doel: fundament opbouwen met behoud van eerste rendement voor leden

FASE 2

Groei, optimalisatie en eerste herfinanciering (jaar 5–10)

- verdere uitbreiding van de portefeuille
- structurele reservering voor onderhoud, verduurzaming en verbetering
- inzet van herfinanciering om financieringslasten te optimaliseren en investeringsruimte te creëren
- meer stabiele en toenemende uitkeringen aan leden tot maximaal 4%



Doel: balans tussen groei, kwaliteit en rendement

FASE 3

Stabilisatie en zelfdragend model (jaar 10–20)

- stabiele en gespreide portefeuille
- structureel onderhoud en verduurzaming geborgd
- optimalisatie van financieringsstructuren (waaronder herfinanciering)
- voorspelbare en consistente kasstromen
- stabiele uitkeringen aan leden van maximaal 4%



Doel: stabiele kasstromen, continuïteit en optimalisatie financieringsstructuur

FASE 4

Volwassen en bestendig model (20+ jaar)

- omvangrijke en robuuste portefeuille
- sterke reserves en beperkte afhankelijkheid van externe financiering
- focus op langetermijnbeheer en behoud van woningen
- doorlopende optimalisatie van financiering en exploitatie
- mogelijkheid tot selectieve uitbreiding of herinvestering
- stabiele uitkeringen aan leden van maximaal 4%



Doel: stabiele kasstromen en continuïteit op generatie-overstijgend niveau

ORGANISATIE NESTIA DOMUS

Bestuur en Toezicht Nestia Domus

Nestia Domus is ingericht met een duidelijke scheiding tussen uitvoering en toezicht, waarbij continuïteit en het maatschappelijke doel centraal staan. De governance structuur bestaat uit een bestuur, Leden Kapitaal, Leden Steward en een lid bewaking missie, die elkaar aanvullen in rol en expertise. Ieder Lid is bevoegd de Algemene Vergadering bij te wonen, daarin het woord te voeren en het stemrecht uit te oefenen. Elk Lid Steward heeft tienduizend stemmen, elk Lid Kapitaal één stem en het Lid Bewaking Missie heeft één stem.

Leden Steward

De Leden Steward bewaken de missie en langetermijndoelstelling van de coöperatie: het duurzaam behouden van studentenhuizen.

De Leden Steward hebben gezamenlijk een meerderheid van stemmen binnen de Algemene Ledenvergadering. Belangrijke besluiten zijn onderworpen aan goedkeuring van deze Leden Steward.

Een Lid Steward is bevoegd de Algemene Vergadering bij te wonen, daarin het woord te voeren en het stemrecht uit te oefenen.

De volgende kwaliteitseisen zijn van toepassing op de Leden Steward:

- Eén Lid Steward moet voldoen aan de volgende kwaliteitseis: het zijn van een bestuurder van de UVSV/NVVSU.
- Tenminste twee Leden Steward moeten voldoen aan de volgende kwaliteitseis: (i) het zijn van een oud- Bestuurder van Nestia Domus met dien verstande dat een periode van tenminste drie jaar is verstreken sinds hij of zij laatstelijk ophield Bestuurder te zijn, of (ii) het zijn van een oud lid van de UVSV/NVVSU.
- Een Lid Steward kan niet tevens Lid Kapitaal zijn.

De samenstelling van de Leden Steward zal zodanig zijn dat zij gezamenlijk beschikken over kennis en ervaring relevant voor het uitoefenen van hun verantwoordelijkheden.

Leden Kapitaal

Een Lid Kapitaal is bevoegd de Algemene Vergadering bij te wonen, daarin het woord te voeren en het stemrecht uit te oefenen. Een Lid Kapitaal moet voldoen aan de volgende kwaliteitseis: het houden van tenminste één Participatie Kapitaal.

Lid Bewaking Missie

Het Lid Bewaking Missie is bevoegd de Algemene Vergadering bij te wonen, daarin het woord te voeren en het stemrecht uit te oefenen. Een Lid Bewaking Missie moet voldoen aan de volgende kwaliteitseis: een Lid Bewaking Missie kan slechts zijn: Stichting De Prioriteit, of Stichting Golden Share of een andere stichting met een vergelijkbaar doel en missie als dat van de genoemde stichtingen.

LEDEN KAPITAAL

LEDEN STEWARD

LID BEWAKING MISSIE

NESTIA DOMUS COÖPERATIE

Eigendom van 100% van de vastgoed-BV. Bepaalt strategie en coöperatieve doelen; fungeert als besluitorgaan. Financiert de vastgoed-BV's en ontvangt dividend.

BESTUUR NESTIA DOMUS

Voert dagelijks bestuur en operationeel beheer. Beslist welke panden worden aangekocht. Haalt financiering op bij kapitaalleden of externe partijen. Stuurde de vastgoed-BV aan. Legt verantwoording af in de algemene ledenvergadering. Het bestuur staat onder toezicht van de Leden Steward.



Bestuur

Het bestuur is verantwoordelijk voor het dagelijkse bestuur van de coöperatie. Zij houdt zich bezig met de aankoop en het beheer van de panden, het aantrekken van financiering, de exploitatie en het onderhoud van de panden en het onderhouden van relaties met banken, gemeenten en andere betrokken partijen.

Het bestuur wordt benoemd door de Leden Steward en legt verantwoording af in de algemene ledenvergadering. Het bestuur staat onder toezicht van de Leden Steward, belangrijke bestuursbesluiten zijn onderworpen aan de goedkeuring van de Leden Steward.

Het bestuur wordt ondersteund door een vastgoedcommissie van acht leden van UVSV. Bestuursleden ontvangen een beperkte, maatschappelijk passende vergoeding, in verhouding tot de ontwikkelingsfase en omvang van Nestia Domus. Het bestuur van Nestia Domus wordt gevormd door:

FREDERIQUE KRONENBERG (JVA '87)

Frederique Kronenberg is NVM Register Makelaar met ruime ervaring in vastgoedbeheer, aan- en verkoop en waarderingen. Zij begeleidt complexe vastgoedtransacties en onderhandelingen en zet haar juridische kennis effectief in.

Frederique studeerde Nederlands recht aan de Universiteit Utrecht en was actief binnen de UVSV/NVVSU waar zij in 1990 en 1991 deel uitmaakte van het bestuur als quaestrix.

Als mede-oprichter van Nestia Domus is zij verantwoordelijk voor acquisitie, aankoop en beheer van de studentenhuizen, en betrokken bij het financieel beheer van de coöperatie.

EMILIE DE MOOIJ (JVA '13)

Emilie de Mooij is ondernemer met een focus op maatschappelijke en stedelijke impact. Zij is mede-eigenaar van Utrecht Made en betrokken bij horeca- en gebiedsontwikkeling in Utrecht. Daarnaast werkt zij als relatie- en projectmanager bij FiveStones Group aan investeringen en initiatieven gericht op langetermijnwaarde. Naast haar werk vervult zij verschillende bestuursrollen.

Als mede-oprichter van Nestia Domus richt zij zich op kapitaalwerving, investeerdersrelaties, positionering en communicatie, en speelt zij een rol in de verdere opbouw van de organisatie en het coöperatieve model.

MAUD PEPER (JVA '21)

Maud Peper is mede verantwoordelijk voor de verdere ontwikkeling van Nestia Domus. Vanuit de vastgoedcommissie is zij doorgestroomd naar het bestuur. Als Praeses van de eerste vastgoedcommissie (2025–2026) speelde zij een belangrijke rol in de opbouw van de commissie en de eerste fase van de organisatie.

Maud studeert Beleid, Communicatie en Organisatie aan de Vrije Universiteit Amsterdam. Bestuurlijke ervaring is haar niet vreemd; eerder was zij voorzitter van het bestuur van Nacht van de Fooi en Integrand Utrecht.

Binnen Nestia Domus ligt haar focus op procesoptimalisatie, digitalisering, de begeleiding van de vastgoedcommissie en communicatie met alle stakeholders.



DE VASTGOEDCOMMISSIE

Het bestuur wordt ondersteund door een vastgoedcommissie (VACO), bestaande uit acht studenten en leden van de UVSV/NVVSU. Deze commissie is in 2025 opgericht als reactie op de toenemende druk op de studentenhuisvesting en heeft een actieve rol gespeeld in de totstandkoming van Nestia Domus.

De VACO is een belangrijke schakel tussen Nestia Domus en de UVSV-leden die in verenigingshuizen wonen. Hierdoor worden signalen over mogelijke verkoop van panden tijdig opgepikt en wordt een sterke vertrouwensband met bewoners opgebouwd. Tegelijkertijd onderhoudt de VACO het contact met bewoners van de Nestia Domus-panden.

De VACO ondersteunt bij de voorbereiding van vastgoedaankopen, onder meer door het opstellen van dossiers, het begeleiden van huizen in mogelijke aan- en verkooptrajecten en het meedenken over vastgoedinhoudelijke en juridische vraagstukken van bewoners van UVSV-huizen. Daarnaast draagt zij bij aan de communicatie met en het mobiliseren van investeerders.

De Vaco wordt jaarlijks vernieuwd en bestaat ieder jaar uit acht nieuwe studenten.

RISICOFACTOREN

Deelname in Nestia Domus is een investering met een maatschappelijk doel en een financieel rendement dat afhankelijk is van de exploitatie van vastgoed. Zoals bij iedere investering zijn hier risico's aan verbonden.

Rendement afhankelijk van winst

Het rendement dat wordt uitgekeerd is afhankelijk van de winst die Nestia Domus realiseert. De winst kan lager uitvallen dan verwacht of er kan sprake zijn van verlies. Het rendement kan lager zijn dan verwacht.

Beperkt rendement uit exploitatie

Nestia Domus heeft als doel het op lange termijn beschikbaar houden van studentenhuizen voor vrouwelijke studenten in Utrecht. Het uitgangspunt is dat aangekochte woningen worden behouden en niet worden verkocht. Dit betekent dat geen rendement wordt gerealiseerd uit verkoop van vastgoed. Het rendement op een Participatie Kapitaal is daarom primair afhankelijk van de huurinkomsten uit de exploitatie van de studentenhuizen.

Beperkte handelbaarheid

Een Participatie Kapitaal kan vrijelijk worden overdragen aan een ander Lid Kapitaal en/of aan een derde door een onderhandse schriftelijke overeenkomst tussen deze personen. Het kan zijn dat er op een bepaald moment geen koper is voor uw Participatie Kapitaal als u van uw belegging af wilt.

U loopt daarmee het risico dat u niet op het door u gewenste moment uw geld terug kan krijgen en uw belegging langer aan moet houden of voor een lagere prijs moet verkopen.

Beperkte mogelijkheid tot intrekking

Met ingang van het boekjaar eindigend op 31 december 2031, stelt het Bestuur in samenspraak met de Leden Stewards jaarlijks aan het einde van het boekjaar het bedrag vast dat in aanmerking komt voor de intrekking van Participaties Kapitaal onder gelijktijdige terugbetaling van het nominaal op Participaties Kapitaal gestorte bedrag. Het bestuur nodigt Leden Kapitaal alsdan uit om zich aan te melden voor de intrekking en terugbetaling onder vermelding van het aantal Participaties Kapitaal dat het betreffende Lid Kapitaal wenst aan te melden voor intrekking. Intrekking vindt plaats door onderhandse schriftelijke overeenkomst tussen de Coöperatie en het betreffende Lid Kapitaal. Indien zich Leden Kapitaal aanmelden die gezamenlijk in aanmerking wensen te komen voor intrekking en terugbetaling van een groter bedrag dan door het Bestuur is vastgesteld zal intrekking en terugbetaling via loting plaatsvinden op een door het Bestuur te bepalen wijze.

Dit betekent dat een Lid Kapitaal mogelijk niet op het gewenste moment kan beschikken over het nominaal gestorte bedrag op de Participaties Kapitaal en deze participaties langer moet aanhouden dan oorspronkelijk beoogd.

Renterisico

Voor de aankoop van woningen wordt deels gebruikgemaakt van bancaire financiering. Bij het aangaan van leningen wordt uitgegaan van de rente die op dat moment geldt. Bij verlenging van financieringen kan de rente hoger of lager zijn dan in de prognoses is aangenomen. Een hogere rente kan leiden tot hogere financieringslasten en daarmee tot een lager exploitatieresultaat en een lager rendement.

Inflatie- en kostenrisico

In de prognoses wordt rekening gehouden met een bepaalde ontwikkeling van huurprijzen en kosten. Indien de werkelijke inflatie of kostenontwikkeling afwijkt van de aannames, kan dit het exploitatieresultaat beïnvloeden.

Onderhoudsrisico

Hoewel bij aankoop bouwkundige onderzoeken worden uitgevoerd, kan het voorkomen dat gebreken aan panden pas later zichtbaar worden. Dit kan leiden tot hogere onderhouds- of herstelkosten dan vooraf voorzien. Dit kan een negatief effect hebben op de winst en daarmee op het rendement.

Milieurisico

Als na aankoop een milieu-verontreiniging wordt ontdekt die eerder niet bekend was en niet op de verkoper kan worden verhaald, kan dit de waarde en exploitatie van het pand negatief beïnvloeden. Dit kan leiden tot extra onvoorziene kosten en een lager rendement.

Schaderisico

Nestia Domus verzekert de panden tegen veelvoorkomende risico's zoals brand en aansprakelijkheid. Toch kan schade optreden die niet of slechts deels gedekt is, bijvoorbeeld door natuurrampen of andere uitzonderlijke gebeurtenissen. Dit kan financiële gevolgen hebben voor de exploitatie en de winst, en het rendement negatief beïnvloeden.

Leegstandrisico

Het risico bestaat dat kamers tijdelijk leegstaan doordat huurders vertrekken of doordat een huurovereenkomst wordt beëindigd. In dat geval worden tijdelijk minder huurinkomsten ontvangen, wat een negatieve invloed kan hebben op het rendement.

Debiteurenrisico

Wanneer huurders hun huur niet (tijdig) betalen, heeft dit direct gevolgen voor de huuropbrengsten. Dit kan het exploitatieresultaat en daarmee het rendement negatief beïnvloeden.

Financieringsrisico

Nestia Domus is voor de aankoop van woningen gedeeltelijk afhankelijk van bancaire financiering. Indien onvoldoende financiering beschikbaar is, kan het zijn dat minder panden kunnen worden aangekocht. Dit heeft negatieve invloed op de winst en daarmee op het rendement.

Regelgevingsrisico

De exploitatie van vastgoed wordt beïnvloed door wet- en regelgeving, waaronder regels met betrekking tot: huurprijzen, bestemmingsplannen, vergunningen, huurbescherming en fiscale regelgeving. Wijzigingen kunnen een negatieve invloed hebben op de exploitatie van vastgoed en daarmee op het rendement.

Belastingrisico

Voor particuliere beleggers wordt deelname doorgaans belast in box 3 van de inkomstenbelasting. Wijzigingen in belastingwetgeving kunnen invloed hebben op het netto rendement voor Leden Kapitaal.

Faillissementsrisico

Indien Nestia Domus niet aan haar financiële verplichtingen kan voldoen en failliet wordt verklaard, kan het noodzakelijk zijn dat vastgoed wordt verkocht. In een dergelijke situatie kan de opbrengst onvoldoende zijn om alle schulden en de volledige inleg van het nominaal gestorte bedrag op de Participaties Kapitaal aan Leden Kapitaal terug te betalen. Het maximale verlies dat een Lid Kapitaal kan lijden is het bedrag gestorte bedrag op de Participaties Kapitaal.

TENSLOTTE

Nestia Domus is verantwoordelijk voor de inhoud van dit informatiedocument. Voor zover bij ons bekend zijn de gegevens in dit document naar waarheid en zorgvuldig samengesteld en zijn geen relevante feiten weggelaten die van invloed kunnen zijn op de beoordeling van deelname.

Aan deelname in Nestia Domus zijn risico's verbonden. Deze risico's zijn in dit document zo volledig mogelijk beschreven. Potentiële deelnemers wordt geadviseerd de informatie in dit document zorgvuldig te bestuderen en zelfstandig te beoordelen of deelname past bij hun persoonlijke financiële situatie en risicobereidheid. De in dit document opgenomen prognoses en verwachtingen zijn uitsluitend illustratief en gebaseerd op aannames en huidige inzichten. Werkelijke resultaten kunnen hiervan afwijken. Aan deze prognoses kunnen geen rechten worden ontleend. Hoewel dit document met grote zorg is samengesteld, kunnen onvolkomenheden niet volledig worden uitgesloten.

De aanbieding van Participaties Kapitaal vindt plaats onder de toepasselijke vrijstelling van de prospectusplicht op grond van artikel 53 Vrijstellingsregeling Wft. De aanbieding is gemeld bij de Autoriteit Financiële Markten (AFM). De AFM beoordeelt deze brochure niet op inhoud en verleent geen goedkeuring aan de aanbieding.

NESTIA DOMUS

Elke generatie verdient een plek om te wonen, te groeien en vriendschappen voor het leven te sluiten. Wij nodigen u uit om als hoeder van deze bijzondere traditie deel te worden van Nestia Domus en zo bij te dragen aan een thuis voor generaties vrouwelijke studenten.

**LATEN WE SAMEN DE DEUREN OPENHOUDEN!
VOOR WIE HIER GISTEREN GROEIDE, VANDAAG LEEFT
EN MORGEN HAAR TOEKOMST BOUWT.**

Ga naar www.nestiadomus.nl en word (weer) lid!

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

