Westplan Investors

Huurwoningontwikkelaar in de VS

Westplan Investors

Huurwoningontwikkelaar in de VS

Westplan Investors is sinds 1994 actief in een specifiek gedeelte van de vastgoedmarkt: de ontwikkeling van Amerikaanse huurwoningen.

Door woningen te bouwen en waarde te creëren, maken wij rendement voor onze investeerders.

De risico's die onlosmakelijk verbonden zijn met investeren en ontwikkelen, houden wij door een strakke investeringsdiscipline zo klein mogelijk.

De directie van Westplan investeert in alle projecten mee. Hiermee benadrukken we het vertrouwen in ons product én tonen we dat de belangen van investeerders en Westplan gelijklopen.

Dit is een essentieel onderdeel van ons langetermijnsucces.

Disclaimer: de informatie in deze publicatie is in november 2023 met zorg samengesteld. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Inhoud

07 Locatie
08 Bouwen
11 Verhuren
14 Verkopen
19 Investering uitgelicht
32 Nieuwe investeringen
33 Over Westplan
38 Onze mensen
43 Trackrecord
59 Contact

Zuid-oosten van de VS

Alle huurwoninginvesteringen van Westplan liggen in het zuidoosten van Amerika. Hier zijn twee redenen voor. Ten eerste bevinden zich in het zuidoosten van de VS verschillende economisch sterke en snelgroeiende steden, zoals Atlanta, Nashville, Charleston en Charlotte. In deze steden is er een toename van het aantal inwoners én er is een vraag naar woonruimte.

Ten tweede geloven wij dat vastgoed lokaal gespeeld wordt. Met ons kantoor in Atlanta zijn wij altijd op korte afstand van onze investeringen en ons netwerk. Hierdoor kunnen we proactief handelen tijdens de bouw-, verhuur-, en verkoopfase van onze projecten.

Bouwen

REPETEREND BOUWEN

Westplan bouwt en ontwikkelt huurwoningcomplexen in het zuidoosten van Amerika. Door elke keer een vergelijkbaar product te bouwen, kunnen wij de huurwoningen efficiënt realiseren. Aangezien de huurmarkt altijd in beweging is, optimaliseren wij de ontwerpen van de huurwoningcomplexen.

Deze appartementen bouwen wij in stabiele (deel) markten van 24-uurs steden in het zuidoosten van de VS. Oftewel, steden met een sterke economie en een groeiende bevolking. Het uitgangspunt van onze investeringen zijn de huren die op dat moment in de markt in het middensegment worden gerealiseerd.

De omvang van onze huurwoningcomplexen is afgestemd op de meest optimale verhouding tussen huuropbrengsten en exploitatiekosten. In de regel komt dit neer op complexen van minimaal 200 en maximaal 400 huurwoningen.

Verhuren

DE OPTIMALE BEZETTING

De huurmarkt van de staten waarin wij actief zijn, verschilt van de Nederlandse huurmarkt. Contracten in Amerika hebben een looptijd van 12 maanden en eindigen van rechtswege. Dit betekent dat onze huurwoningcomplexen een hoge mutatiegraad hebben en de huurprijzen continu veranderen.

Afhankelijk van de vraag worden de huurprijzen aangepast. Een optimale bezetting ligt tussen de 91% en 93%. Kortom, een dynamische verhuur die vraagt om een actieve en betrokken beheerder die continu streeft naar de hoogste opbrengsten.

"Dynamische verhuur vraagt om een actieve en betrokken beheerder die continu streeft naar de hoogste opbrengsten."

Verkopen

MEER DAN 18.000 APPARTEMENTEN VERKOCHT

Jaar in jaar uit blijft de markt voor Amerikaanse huurwoningen zich bewijzen als een interessante, stabiele investeringscategorie.

Zodra een huurwoningcomplex stabiel verhuurd is en de markt-omstandigheden goed zijn, verkoopt Westplan de woningen aan een (institutionele) eindbelegger. In de regel zijn dit Amerikaanse vastgoedfondsen/REITs en pensioenfondsen, oftewel kopers die op zoek zijn naar een stabiele en inflatiebestendige cashflow.

De reden waarom Westplan juist huurwoningen ontwikkelt, heeft alles te maken met de stabiele cashflow van de woningen.
Als verkoop tijdelijk geen optie is, dan houden we de woningen aan.

De huuropbrengsten keren wij uit aan onze investeerders.
Echter, cash is belangrijk bij vastgoedinvesteringen, maar cashflow is essentieel. Zodra de markt aantrekt, wordt het huurwoningcomplex alsnog verkocht. Al met al is er nimmer druk om te verkopen en dit is cruciaal bij vastgoedinvesteringen.

Investering uitgelicht

Accent Daniel Island

Charleston
South Carolina

Op 18 juni 2019 is Westplan gestart met de ontwikkeling en bouw van huurwoningen op het eiland “Daniel Island” in de economisch sterke stad Charleston, South Carolina. Deze stad is een aantrekkelijke vestigingsplaats voor mensen en bedrijven. Geschikte bouwgrond is hier schaars, vooral vanwege de bodemgesteldheid.

Aantal nieuwe Class A huurwoningen	283	
Stichtingkosten	$48.6M	($171K per woning)
Financiering	$29.5M	(60%)
Eigen vermogen	$19.1M	(40%)
Verkoopprijs	$76.9M	($272K per woning)

Bouw

De woningen zijn uitgevoerd in houtskeletbouw, de meest gebruikte bouwvorm in Amerika. Dit project kreeg te maken met vertragingen die werden veroorzaakt door COVID-19. Het was een uitdaging om de bouw te plannen door inspecties van overheidsinstanties die werden uitgesteld en de onvoorspelbare levering van bouwmaterialen.

Verhuur en verkoop
Nadat de woningen gebouwd en grotendeels verhuurd waren, is het huurwoningcomplex op 10 november 2021 verkocht aan een vastgoedfonds. Dit fonds bezat al meerdere complexen in de directe regio.

Door de grote vraag naar huurwoningen van zowel huurders als eindbeleggers heeft de verkoop eerder plaatsgevonden dan oorspronkelijk gepland. Al met al is het resultaat voor de investeerders ruimschoots hoger dan geprognosticeerd.

180

Over Westplan

Westplan bouwt, verhuurt, verkoopt

Westplan Investors is een Nederlands-Amerikaanse ontwikkelaar die sinds 1994 actief is op de huurwoningmarkt in het zuidoosten van Amerika. Onze strategie is om huurwoning-complexen te bouwen, vervolgens te verhuren en uiteindelijk te verkopen aan een eindbelegger.

Wij hebben één simpel doel: een bovengemiddeld rendement behalen voor onze investeerders tegen beheersbare risico's.

Sinds de start heeft Westplan in meer dan 18.000 huurwoningen geïnvesteerd met een waarde van ca. $2 miljard in 69 verschillende projecten. Hiermee is Westplan een van de grootste niet-beursgenoteerde vastgoedinvesteerders van Nederland.

"Westplan ontwikkelt huurwoningen, omdat deze jaar in jaar uit een stabiele investerings-categorie zijn."

DIT ZIJN ONZE MENSEN

"Consistent en betrouwbaar bij elke inspanning."

Vanuit onze kantoren in Atlanta en Nederland werken wij met een stabiel, gedreven en ondernemend team. Dit zorgt ervoor dat we snel kunnen schakelen.

EWOUD SWAAK
Partner | CEO
Kantoor VS

BRAD JOHNSON
Partner | CIO
Kantoor VS

ROBERT KLOK
Partner | CFO
Kantoor Nederland

SCOTT BROOKS
Partner
Kantoor VS

ROB CARTER
Partner | President | COO
Kantoor VS

ED HEWSON
Partner
Kantoor VS

TACO ULRICH
Partner | Vice President
Investor Relations
Kantoor Nederland

JON BREINER
Partner
Kantoor VS

MATTHEW (MORTY) MORTON
Senior Construction Manager
Kantoor VS

JEFF LEHMAN
Senior Construction Manager
Kantoor VS

ANNEMIEK VAN DEN BOSCH
Marketing Manager
Kantoor Nederland

STEPHEN KIRKLAND
Construction Manager
Kantoor VS

SHARON CHANDLER
Controller
Kantoor VS

CHRIS FORDE
Investment Manager
Kantoor VS

TYLER HENDRICK
Asset Manager
Kantoor VS

MATT ROSS
Investment Associate
Kantoor VS

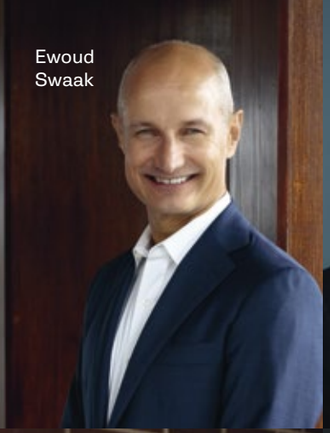
BARBARA STRANG
Staff Accountant
Kantoor Nederland

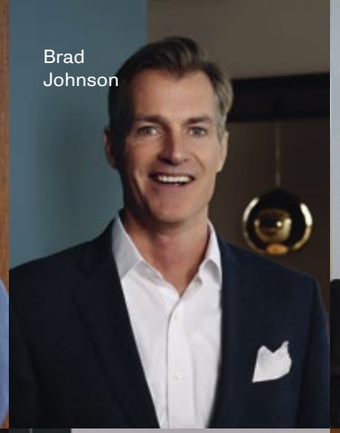
ANNETTE STAWASZ
HR Coordinator &
Executive Assistant
Kantoor VS

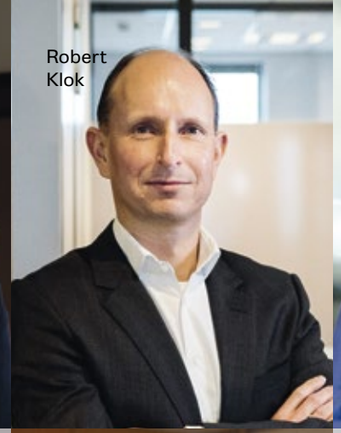
BILL FETTIS
Board Member
Kantoor VS

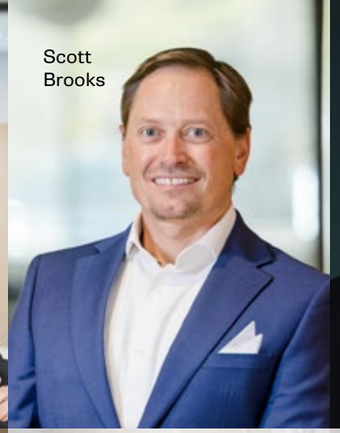
ONNO BREUR
Board of Advisors

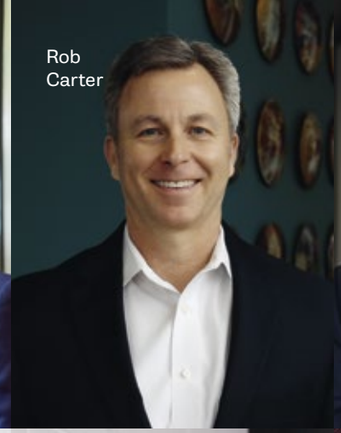
MARK VAN WEEGEN
Board of Advisors


Ewoud
Swaak


Brad
Johnson


Robert
Klok


Scott
Brooks


Rob
Carter

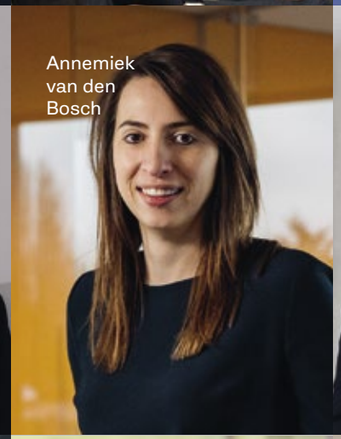
Ed
Hewson

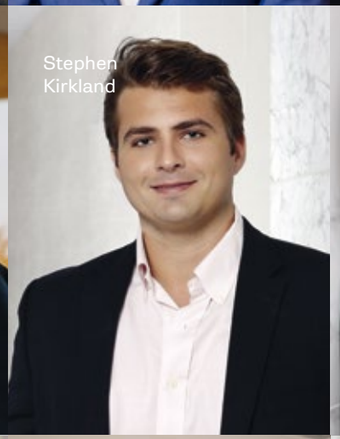
Taco
Ulrich

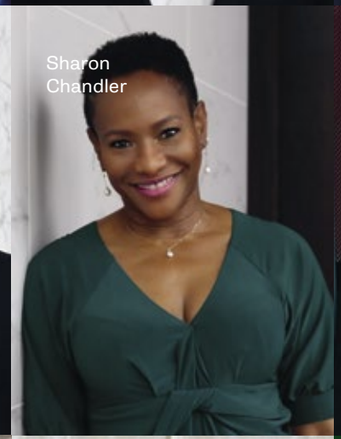
Jon
Breiner

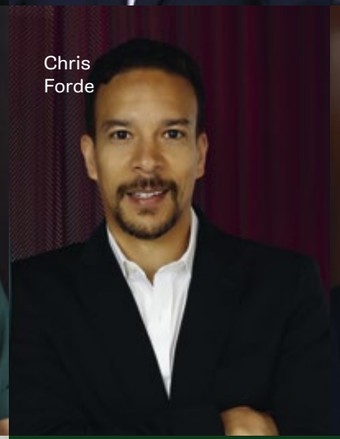
Matthew
(Morty)
Morton

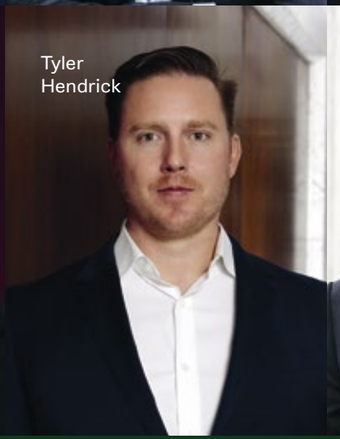
Jeff
Lehman


Annemiek
van den
Bosch

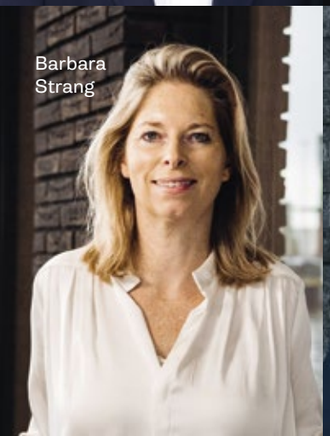

Stephen
Kirkland


Sharon
Chandler


Chris
Forde


Tyler
Hendrick

Matt
Ross


Barbara
Strang

Annette
Stawasz

Bill
Fettis

Onno
Breur

Mark van
Weegen

Nieuwe investeringen

"SKIN IN THE GAME"

Elk jaar introduceert Westplan verschillende mogelijkheden om te investeren in Amerikaanse huurwoningen.
Alleen investeringen die passen binnen onze investerings-strategie worden gedeeld. Vanzelfsprekend investeren de partners van Westplan in alle projecten mee. Kortom, wij willen *"skin in the game"* hebben, zoals Amerikanen dit passend noemen.

Track-record

Het trackrecord van Westplan is meer dan een overzicht van alle huurwoninginvesteringen over een periode van bijna 30 jaar. Het laat ook de essentiële veranderingen zien die we op het gebied van product, leverage en werkwijze hebben doorgevoerd om rendementen consistenter te maken.

Wij lichten het graag toe in een persoonlijk gesprek.

	Afgerond	Actief	Totaal
Aantal projecten	61	8*	69
Aantal appartementen	16.558	1.600	18.158

* Inclusief appartementen in aanbouw

Totaal $ uitgekeerd aan investeerders**	$738.778.604
Equity multiple	1,68

**Exclusief $32,5M Class A

Gemiddeld IRR per jaar	15%	
Gemiddeld IRR per jaar	24%	Projecten gestart in de laatste 5 jaar
Gemiddeld IRR per jaar	25%	Projecten gestart in de laatste 10 jaar

	Afgerond	Actief	Totaal
Totaal eigen vermogen geïnvesteerd*	$438.668.656	$219.975.474	$658.644.130
Totaal $ geïnvesteerd*	$1.642.161.073	$303.882.936	$1.946.044.009

*Exclusief $32,5M Class A

kenter

WESTPLAN INVESTORS

Trackrecord afgeronde investeringen

Appartementen investeringen – Afgerond*	#Woningen	Start-datum	Jaar verkoop	Eigen vermogen	Uitkeringen naar eigen vermogen	Equity Multiple	IRR	Markt
River Club Apartments	266	1996	1999	$3.750.000	$7.290.000	1,94	46%	Athens, GA
River Walk Townhomes	100	1997	1999	$1.950.000	$2.640.000	1,35	22%	Athens, GA
St. Marlowe Apartments	300	1999	2001	$4.020.000	$6.298.799	1,57	27%	Atlanta, GA
Old Mill Apartments	260	1999	2006	$3.895.000	$3.892.302	1,00	0%	Columbia, SC
St. Albans Apartments	228	2000	2004	$1.450.000	$2.540.000	1,75	27%	Atlanta, GA
St. Ives Apartments	332	2000	2006	$3.200.000	$7.750.670	2,42	16%	Atlanta, GA
Cedar Grove Apartments	248	2001	2007	$4.140.000	$6.916.610	1,67	13%	Charleston, SC
Hillside Vista Apartments	212	2002	2005	$3.330.000	$4.460.657	1,34	10%	Atlanta, GA
Cavalier Creekside Apartments	280	2002	2005	$3.360.000	$4.644.562	1,38	14%	Atlanta, GA
Arbor Vista Apartments	250	2002	2006	$2.826.000	$4.337.356	1,53	10%	Atlanta, GA
Westplan Development Fund II, Five Oaks	280	2003	2006	$4.194.175	$8.434.883	2,01	41%	Atlanta, GA
Westplan Development Fund IV, Alta Stone Oak	250	2004	2007	$4.582.498	$7.082.739	1,55	16%	San Antonio, TX
Westplan Rental Fund II	282	2004	2013	$4.731.141	$8.258.371	1,75	7%	Houston, TX

* Verschillende investeringen bestonden uit meerdere projecten.

WESTPLAN INVESTORS

Westplan Rental Fund	536	2004	2015	$9.417.057	$21.166.404	2,25	8%	Atlanta, GA
Westplan Development Fund III, Alta Cave Creek	237	2004	2016	$4.543.656	$4.543.656	1,00	0%	Phoenix, AZ
Westplan Development Fund V, Alta Phoenix	335	2005	2006	$7.572.760	$10.086.210	1,33	21%	Phoenix, AZ
The Heights at Northlake	360	2005	2008	$6.953.891	$10.275.811	1,48	12%	Atlanta, GA
Armour Lofts	372	2006	2014	$19.870.887	$23.286.657	1,17	1%	Atlanta, GA
Westplan Development Fund VIII	709	2006	2022	$19.053.520	$0	0	-100%	Atlanta, GA & Dallas, TX
Westplan Development Fund X, Alta Crossing	258	2007	2016	$5.000.188	$6.152.725	1,23	2%	Houston, TX
Westplan Alta Mira Apartments	240	2007	2016	$3.315.750	$7.924.643	2,39	10%	Miami, FL
Westplan Development Fund IX, Mountain Vista	384	2007	2018	$13.131.152	$5.247.388	0,40	-8%	Phoenix, AZ
Westplan Eagle's Brooke	248	2007	2018	$10.807.471	$16.751.580	1,55	5%	Atlanta, GA
Westplan Residential Development Fund	3.274	2007/2008	2012-2017	$98.466.128	$192.244.159	1,95	8%	Zuidoosten VS
Westplan Development Fund XI, Alta Frisco	340	2008	2016	$11.335.024	$13.828.729	1,22	2%	Dallas, TX
Westplan Bethany Apartments Portfolio	858	2011	2013-2015	$8.000.000	$12.800.000	1,6	19%	Atlanta, GA
Westplan Development Fund XI, Alta Frisco Holdings	340	2011	2016	$6.564.866	$13.195.381	2,01	18%	Dallas, TX
Westplan Development Fund III, Alta Cave Creek Holdings	237	2011	2016	$3.238.669	$7.222.231	2,23	16%	Phoenix, AZ
Westplan Development Fund IX, Mountain Vista Holdings	384	2011	2018	$3.707.116	$10.314.731	2,78	14%	Phoenix, AZ
Westplan Development Fund VIII Holdings	309	2011	2022	$8.072.596	$25.590.130	3,17	12%	Dallas, TX
Westplan Preferred Equity Fund	1.270	2011	2022	$10.853.708	$29.630.623	2,73	14%	Phoenix, AZ

* Verschillende investeringen bestonden uit meerdere projecten.

WESTPLAN INVESTORS

Westplan Indigo Apartments	330	2012	2015	$4.818.000	$7.320.000	1,52	17%	Baton Rouge, LA
Westplan Alta Mira Apartments Holdings	240	2012	2016	$2.233.333	$5.359.999	2,40	21%	Miami, FL
Westplan Cortland Portfolio Apartments	1.435	2012	2014-2019	$5.980.000	$10.280.000	1,72	16%	Jacksonville, FL; Houston, Dallas, TX
Alta Westheimer Apartments	133	2013	2022	$6.472.924	$4.325.216	0,67	-5%	Houston, TX
Westplan Highland Apartments	390	2013	2015	$3.800.000	$10.529.344	2,77	57%	Atlanta, GA
Westplan Aspire at the Ballpark	206	2014	2016	$3.200.000	$5.920.000	1,85	23%	Atlanta, GA
Accent North Druid Hills Apartments	310	2014	2017	$14.758.737	$28.779.537	1,95	25%	Atlanta, GA
Westplan Bellevue Apartments	322	2015	2017	$13.545.124	$26.920.934	1,99	32%	Nashville, TN
Westplan Mariner Grove Apartments	320	2015	2017	$6.044.000	$11.423.160	1,89	33%	Savannah, GA
Westplan Cheshire Bridge	437	2016	2020	$20.933.336	$31.580.335	1,51	12%	Atlanta, GA
Accent Cumberland Apartments - Interim Finance	NA	2017	2018	$7.300.000	$8.505.022	1,17	13%	Atlanta, GA
Westplan The Ellis Apartments	235	2017	2019	$7.425.000	$10.931.154	1,47	21%	Savannah, GA
Accent Lakewood Apartments	200	2017	2020	$5.750.000	$9.825.176	1,71	20%	Athens, GA
Accent Metrocenter	282	2018	2020	$15.075.000	$22.664.981	1,50	33%	Nashville, TN
Accent Daniel Island	283	2019	2021	$13.099.950	$28.820.394	2,20	39%	Charleston, SC
Accent Nolensville Pike	236	2019	2022	$12.900.000	$30.785.344	2,39	44%	Nashville, TN
Totaal/Gemiddeld	**16.558**			**$438.668.657**	**$738.778.604**	**1,68**	**15%**	

* Verschillende investeringen bestonden uit meerdere projecten.

Trackrecord actieve fondsen

Appartementen fondsen – Actief	#Woningen	Start-datum	Geïnvesteerd eigen vermogen
Aspire at West Midtown Apartments	181	2014**	$8.650.974
Accent Woodlawn Park	304	2019	$17.000.000
Accent Woodlawn Townhomes Charlotte	53	2020	$6.500.000
Accent PIB Atlanta	352	2021	$23.700.000
Accent Berkeley Place Charlotte	198	2021	$13.600.000
Accent Brier Creek Raleigh	224	2021	$14.800.000
Accent Springs Atlanta	288	2021	$19.300.000
Westplan Residential Development Fund 2*	NTB	2022	$116.424.500
Totaal	**1.600**		**$219.975.474**

* Deze investering bestaat uit meerdere projecten.

** In 2019 is het onroerend goed verkocht. In afwachting van het afronden van de schadeclaim.

Contact

Westplan Investors
Voorschoterweg 29 D
2235 SE Valkenburg ZH
The Netherlands
+31 (0)252 433 455
info@westplan.nl
Westplan.nl

Westplan Investors
3715 Northside Parkway, NW
Building 400, Suite 375
Atlanta, GA 30327 USA
+1 770 390 9378
info@westplan.com
Westplan.com