VASTGOED JOURNAAL

‘Vastgoedfinanciering en de crowd zijn goede match’

01-05-2019 08:43

Nu de Nederlandse banken zich steeds verder terugtrekken uit vastgoedfinanciering, groeit in de vastgoedmarkt de behoefte aan alternatieve verstrekkers. Eén van de uitwijkmogelijkheden is crowdfunding, dat in toenemende mate wordt ingezet door vastgoedondernemers en -beleggers.

Het grootste crowdfundingplatform van Nederland, Geldvoorelkaar.nl, ontwikkelde zelfs een nieuwe leenvorm die geheel is gericht op vastgoedfinanciering. De Vastgoedlening, zoals die leenvorm heet, is inmiddels in gebruik en heeft de eerste miljoenen aan investeringen opgehaald.

Maatwerk financiering met flexibele leenvorm
Crowdfunding platform Geldvoorelkaar.nl stemde de Vastgoedlening af op de behoefte vanuit de markt. Hoe zien we dat terug in deze leenvorm? “Dat is vooral de mogelijkheid om de lening op te splitsen in twee leendelen”, vertelt Edwin Adams, directeur van Geldvoorelkaar.nl. “Vastgoedfinanciering gaat vaak om maatwerk; om een lening die nauw aansluit op de financieringsbehoefte. Daarom ontwikkelden we met de Vastgoedlening een flexibele leenvorm, die desgewenst kan bestaan uit een annuïtair en een aflossingsvrij leendeel met mogelijk verschillende looptijden en rentepercentages. Zo kan de lening worden afgestemd op de situatie en vooruitzichten van de vastgoedondernemer of -belegger.”

Crowdfunding opgevolgd door bancaire financiering
Voor vastgoedfinanciering via crowdfunding is de bank in principe niet nodig. Maar door de korte looptijden van een lening via crowdfunding - tussen de vijf en tien jaar - is deze vorm van financiering ook zeer geschikt om deze op te laten volgen met bancaire financiering.

Zo werd er bij Geldvoorelkaar.nl onlangs een vastgoedproject gefinancierd voor € 600.000 met een korte looptijd van twee jaar en een rente van 5%. De lening wordt gebruikt voor de aankoop en herontwikkeling van een bedrijfspand, bestemd voor verhuur. Na de verbouwing en bij volledige verhuur zal de ondernemer het pand langlopend herfinancieren bij de bank en de lening bij de investeerders van Geldvoorelkaar.nl aflossen. Immers, vervroegde aflossing van de Vastgoedlening is bij Geldvoorelkaar.nl boetevrij toegestaan.

Interessant voor investeerders
Vastgoedfinanciering via crowdfunding is niet alleen voor kredietnemers interessant, maar ook voor investeerders. Investeren in crowdfunding projecten is relatief stabiel, doordat het niet afhankelijk is van wisselende beurskoersen.

Daarnaast biedt de hypothecaire dekking, die standaard op vastgoedprojecten wordt geboden, investeerders een comfortabele zekerheid. “We zien dat er een goede match is tussen vastgoedfinanciering en de crowd”, zegt Adams. “Enerzijds is er de behoefte aan alternatieve financiering in de vastgoedmarkt, anderzijds willen investeerders een hoger rendement maken dan ze op hun spaarrekening krijgen. We verwachten daarom een sterke groei in het aantal vastgoedprojecten op ons platform.”

Op 7 mei aanstaande is Geldvoorelkaar.nl aanwezig op de Dag van de Vastgoedfinanciering. Hier zal Edwin Adams in de parallelsessie Alternatieve Vastgoedfinanciering meer vertellen over de mogelijkheden van crowdfunding voor de financiering van vastgoed.

Redactie