

Vastgoedontwikkelaars en crowdfundingplatforms kunnen prima door een deur

12-07-2021 13:07

Er gaat niets boven een flinke crisis om de creativiteit van ondernemers te stimuleren. De financiële aardbeving van 2008 raakte vooral de banken keihard en deed een flink deel van de kredietverschaffing opdrogen. Zeker voor kleinere bedrijven ontstond de behoefte aan een alternatieve financieringsbron. Dat alternatief kwam er dan ook en wel in de vorm van crowdfunding.

In 2011 ging Geldvoorelkaar.nl als eerste crowdfunding platform in Nederland van start. Een innovatieve combinatie van *old school* kredietverlening met online samenbrengen van investeerders en projectontwikkelaars. Voor het eerst werd het grote publiek massaal betrokken bij het financieren van vooral vastgoedprojecten.

Waarom is die alomtegenwoordige groeiende populariteit van crowdfunding te danken?

Vanuit het perspectief van de vastgoedondernemer

De snelheid waarmee een financieringsaanvraag door Geldvoorelkaar.nl wordt afgewikkeld is een enorme plus. De flexibiliteit en de korte lijnen bij ons crowdfunding platform steken zeer gunstig af bij het traditionele bancaire proces. Je weet als vastgoedondernemer snel waar je aan toe bent en je krijgt passend advies. Vooral in de huidige verhitte vastgoedmarkt kan deze snelheid ervoor zorgen dat je een beslissend voordeel hebt ten opzichte van je concurrentie. De LTV waar op gefinancierd kan worden ligt hoger bij crowdfunding dan bij bancaire instellingen. De maximale LTV bij Geldvoorelkaar.nl is 90%.

Bovendien kan crowdfunding ook onderdeel zijn van een financieringsmix, waardoor de afhankelijkheid van één enkele geldverschaffer wordt verkleind. Crowdfunding wordt namelijk vaak ingezet als een opstap naar een langdurige financiering. Denk bijvoorbeeld aan de financiering van een herbestemmingsproject. Dat is niet te vergelijken met een doorsnee hypotheekaanvraag. Er komt behoorlijk wat meer bij kijken. Banken zijn in de regel wat terughoudend vanwege de verbouwtijd, vergunningentraject en de onzekerheid van de nog aan te trekken kopers/huurders. In zulke gevallen wordt het vastgoed in de (ver)bouwfase gefinancierd met een kortlopende lening (crowdlending), die vervolgens wordt afgelost uit de opbrengst van een langjarige hypothecaire lening.

Tenslotte zorgt crowdfunding ervoor dat je extra publiciteit krijgt voor je project. Ons platform publiceert het project op de website en social media kanalen. Daarnaast worden duizenden investeerders ook rechtstreeks benaderd met het voorstel.

Vanuit het perspectief van de investeerder:

1. De belegger kan investeren in onroerend goed, zonder de gebruikelijke daarmee samenhangende werkzaamheden als onderhoud en beheer. Daar zorgt de projectontwikkelaar voor.
2. Ons platform zorgt voor maximale transparantie en overzichtelijkheid door projecten vooraf te screenen en te voorzien van een passende risicokwalificatie en bijbehorende rentevergoeding. Risico's worden afgedekt met zekerheden (zoals hypotheek en persoonlijke aansprakelijkheid).
3. Door het gevarieerde aanbod van projecten hebben beleggers een ruime keuze. Zij kunnen kiezen voor hoog of laag risico met navenante rentevergoeding, korte of lange looptijd van de belegging, residentieel of commercieel vastgoed, zorgvastgoed en geografische spreiding. Grote diversificatiemogelijkheden voor een uitgebalanceerde beleggingsportefeuille.
4. Vastgoed wordt gezien als stabiele investering, die veel minder onderhevig is aan

marktschommelingen, zeker in vergelijking met aandelen.

5. De drempel en de kosten zijn laag. Al vanaf € 100,- kun je investeren in vastgoed.

6. De risico-rendement-verhouding is uitstekend. Het netto rendement op crowdfunding projecten schommelt de laatste jaren rond de 4%. Dat is na aftrek van bemiddelingskosten en voorzieningen.

Hoe gaat de crowdfunding van vastgoedprojecten in zijn werk?

Het draait natuurlijk altijd om een investeringsobject. Dat kan variëren van een woning voor de verhuur tot een groot winkelcentrum. De projectontwikkelaar legt het te financieren object ter goedkeuring voor aan het crowdfunding platform. De ontwikkelaars worden eerst getoetst op ervaring en kredietwaardigheid. Daarna wordt gekeken naar het object zelf en het daaraan verbonden investeringsplan. Is dat allemaal in orde, dan volgt de keuze uit de verschillende financieringsvormen, meestal een lening.

Veel van het "huiswerk" dat wij als crowdfundingplatform doen betreft onder meer:

- Achtergrondonderzoek naar kennis en ervaring van het projectteam.
- De evaluatie van de specificaties van het project.
- De levensvatbaarheid van het project. Klopt het businessplan?
- Het risicoprofiel van het project.
- De meest geëigende financieringsmix.

Zowel de ontwikkelaars als de investeerders kunnen rekenen op een ervaren team van deskundigen. Regelmatig worden zij ook ingeschakeld door de vele zakenpartners van ons platform. Deze intermediairs zoeken voor hun cliënten de beste financieringsoplossing en sparren daarvoor regelmatig met ons. Ook sparren met ons?

Neem contact op met Wim Burger (Business Development Manager) of Bram Anvelink (Accountmanager).

Wim Burger | w.burger@geldvoorelkaar.nl | 06 - 11 56 43 88

Bram Anvelink | b.anvelink@geldvoorelkaar.nl | 06 - 15 29 54 08

Redactie