VASTGOED JOURNAAL

‘Crowdfunding voor vastgoed definitief omarmd’

11-10-2021 14:50



Via crowdfunding een vastgoedproject realiseren of aankopen. Wim Burger en Bram Anvelink respectievelijk business development manager en accountmanager van Geldvoorelkaar.nl hebben het de afgelopen tijd flink zien toenemen. Zowel partijen die op zoek zijn naar financiers als vastgoedinvesteerders hebben daarmee het principe van crowdfunding definitief omarmd. Een gesprek over deze nieuwe manier van vastgoedfinanciering, verduurzaming en hoe de coronacrisis volgens hen weinig invloed op de vastgoedmarkt heeft gehad. “Het was snel business as usual.”

''Geldvoorelkaar.nl bestaat sinds 2011 en via het platform zijn inmiddels meer dan 300.000 investeringen gedaan''

“Noem ons liever een investerings- en financieringsplatform dan een crowdfundingsite”, beginnen Burger en Anvelink het gesprek. Geldvoorelkaar.nl bestaat sinds 2011 en via het platform zijn inmiddels meer dan 300.000 investeringen gedaan. “Via Geldvoorelkaar.nl is voor bijna 300 miljoen euro in (vastgoed)projecten geïnvesteerd.” Het zijn aantallen die het tweetal alleen maar ziet toenemen. “We worden steeds groter: ondernemers en investeerders vinden ons steeds gemakkelijker”, stellen ze. Een trend binnen Geldvoorelkaar.nl is dat de kredietbedragen steeds groter worden. Die ruimte gaan Burger en Anvelink ook bieden. Immers, op dit moment kan vastgoed via Geldvoorelkaar tot 2,5 miljoen per project worden gefinancierd maar dat gaat 5 miljoen euro worden wanneer nieuwe crowdfunding wetgeving wordt ingevoerd.

Het vastgoed waarin je kunt investeren of juist financiering voor wilt op Geldvoorelkaar.nl, valt uiteen in drie segmenten. Dat zijn het vastgoed voor eigen gebruik; daarvoor geldt financiering op basis van maximaal 90 procent Loan to Value (LTV), residentieel vastgoed; daarvoor geldt ook 90 procent LTV en commercieel vastgoed, waarvoor 80 procent LTV geldt. “Verder financieren we ook projectontwikkeling en bieden we werkkapitaal voor vastgoedbeleggers die door willen groeien. Ook zijn wij regelmatig actief bij het realiseren van stapelfinancieringen, waarbij ook op basis van een tweede hypotheek kan worden gefinancierd.”

VASTGOED JOURNAAL



Goede investering
Maar hoe weet je als investeerder dat je een goede investering doet of dat het om betrouwbare projecten gaat? Burger: “Wij onderscheiden ons in mijn optiek door onze transparantie. We checken altijd alle projecten: ons riskproces is snel maar uitgebreid. Je vindt per project een taxatierapport, risicoclassificatie op basis van betaalcapaciteit, een heldere uiteenzetting van cijfers en zekerheden en verschillende credit ratings. Iedere investeerder kan zo een eigen afweging maken over het al dan niet investeren in een project. Ook hebben we een AFM-vergunning en zijn we erkend MKB-financier. Als je besluit te investeren, zie je bovendien waar je in investeert. Het is tastbaar: je kunt naar het hotel, pand of ander vastgoed rijden waarin je investeert. Dit in tegenstelling tot bijvoorbeeld investeren in aandelen dat een abstracter karakter heeft. Investeerders kunnen laagdrempelig een gespreide portefeuille aan crowdfundingprojecten opbouwen en daardoor een goed rendement behalen. We vermelden verder dat het totale gemiddelde nettorendement via Geldvoorelkaar.nl 4,27% bedraagt. Investeerders ontvangen rentes tussen de 4%-8% afhankelijk van het risicoprofiel van het vastgoedproject en de zekerhedenpositie. Onze transparantie in rendement schept vertrouwen vind ik.”

Voor wie via Geldvoorelkaar.nl een financiering zoekt geldt eveneens een plan van aanpak. “Wanneer de financiering is aangevraagd gaan we deze eerst beoordelen. Als de aanvraag groen licht krijgt, komt er een pitch van het vastgoedproject op de website. Vervolgens worden alle bij Geldvoorelkaar.nl aangesloten investeerders benaderd om het project in te zien en bij interesse te investeren. Er zijn vastgoedbeleggers die herhaaldelijk via Geldvoorelkaar.nl financieren en zo een trouwe basis van investeerders hebben opgebouwd.

Een uitstekende basis om door te groeien.”

Vanzelfsprekend moet ook de schoorsteen van Geldvoorelkaar roken. “We verdienen aan de ‘succesfee’ bij de succesvolle totstandkoming van een lening. Dat hangt af van de looptijd en de hoogte van het kredietbedrag. Ons kostenmodel is gebaseerd op het no cure no pay principe.”

Geldvoorelkaar.nl
In 2011 ging Geldvoorelkaar.nl live als eerste zakelijk crowdfundingplatform in Nederland. In reactie op de krediet- en bankencrisis had de markt behoefte aan alternatieve routes voor financiering. De missie van Geldvoorelkaar.nl is om het financiële landschap op een positieve wijze te veranderen door bij te dragen aan de financierbaarheid van MKB Nederland. Geldvoorelkaar.nl is al geruime tijd actief in het vastgoed, en inmiddels bestaan 50% van de aanvragen uit vastgoedprojecten. Ze hanteren verschillende financieringsoplossingen, kunnen maatwerk leveren, ook op het gebied van LTV.

In 2020 heeft Geldvoorelkaar.nl een Gouden Stier ontvangen in de categorie: Beste Crowdfundplatform en zijn ze voor 2021 genomineerd voor een Cashcow Award.

Verduurzaming
Geldvoorelkaar.nl zet flink in op de verduurzaming. Sterker: dat is een belangrijke pijler en tevens een trend. Een pand dat energiezuinig is, is immers niet alleen meer waard, maar zorgt zo laat de praktijk inmiddels wel zien voor een hogere huuropbrengst. Burger en Anvelink: “De verduurzaming zet steeds verder door. Vanaf 2023 moeten kantoorgebouwen minimaal een energielabel C hebben. Dat houdt onder meer in dat panden van duurzame energie worden voorzien. Veel bedrijven hebben hiervoor al plannen in de kast liggen. Wij spelen daarop in door middel van het los aanbieden van verduurzamingsprojecten. Concreet: Je kunt bij ons als vastgoedbelegger straks ook investeren in de aanleg van zonnepanelen op een dak van bijvoorbeeld een bedrijfspand. Wij vinden het belangrijk om ook een steentje bij te dragen aan de verduurzaming. Niet alleen wij overigens: we zien hetzelfde bij investeerders. Ze vinden het een laagdrempelige manier om een bijdrage te leveren aan de verduurzaming van de samenleving.” Wat ze ook constateren: “Investeerders vinden het interessant om maatschappelijk iets bij te dragen. Denk bijvoorbeeld aan investeren in transformatieprojecten. Dat zie je ook qua investeringen. In onze portefeuille zit onder meer een ontwikkellocatie, waarop een zorgcomplex wordt gerealiseerd.”

VASTGOED JOURNAAL



Corona

VASTGOED JOURNAAL



Over Bram Anvelink
Bram Anvelink is werkzaam voor Geldvoorelkaar.nl als accountmanager. Voordat hij bij Geldvoorelkaar.nl terecht kwam was hij werkzaam als accountmanager MKB bij de Rabobank. Anvelink is sparringpartner voor onze (vastgoed)ondernemers en een expert op het gebied van vastgoedfinancieringen. Bram weet als geen ander een goede financiering samen te stellen voor vastgoedondernemers.

Het woord dat we bijna niet meer kunnen horen en zien: corona. Burger en Anvelink stellen dat Geldvoorelkaar.nl weinig tot geen last heeft gehad van de pandemie. “In maart 2020 zagen we wel even een schrikreactie bij investeerders. Dat was voor korte duur. Eind 2020 was er daarentegen een enorme groei. Ook is de vastgoedmarkt booming. Beleggers zijn hartstikke actief op de vastgoedmarkt. Er is nog geen reden om te denken dat dat verandert.” Geldvoorelkaar.nl biedt eveneens de helpende hand om de negatieve effecten van de coronacrisis in te dammen. Zo maakt bijvoorbeeld het BMKB-C krediet het mogelijk om overbruggingsfinanciering met staatsgarantie te verstrekken aan getroffen ondernemers. Het bedrijf heeft accreditatie van de overheid gekregen om dat krediet te verstrekken en zo getroffen ondernemers te helpen.

Kroon op het werk

VASTGOED JOURNAAL

Burger en Anvelink zijn trots op het werk dat ze doen. “Bij ons kun je elkaar echt ondersteunen om mooie projecten te realiseren. Daar worden we enthousiast van. Wij onderscheiden ons door onze persoonlijke aanpak.” De kroon op het werk van het team van Geldvoorelkaar.nl is de IEX Gouden Stier Award in februari dit jaar in de wacht sleepte. Dat is een beloning voor beleggingsproducten en -diensten die goede prestaties laten zien en wordt sinds 2007 uitgereikt. De winnaar is bepaald door een vakjury die uit onafhankelijke specialisten bestaat. De jury reikte het eremetaal aan het crowdfundingplatfom uit op basis van het marktaandeel, de performance, de investeringsmogelijkheden, de transparantie en de presentatie. “We zijn daar ontzettend blij mee en het is een mooie stimulans om op deze voet verder te gaan.”

Over Wim Burger



Wim Burger is al geruime tijd werkzaam voor Geldvoorelkaar.nl (sinds 2015). Als Business Development Manager is hij de linking pin tussen Geldvoorelkaar.nl en (vastgoed)ondernemers en intermediairs. Hij verzorgt presentaties, voert intakes uit en verzorgt de commerciële invulling van het beleid binnen Geldvoorelkaar.nl. Daarbij gaat hij praktisch te werk en richt zich op lange termijn samenwerking. Hij is één van de experts binnen Geldvoorelkaar.nl op het gebied van vastgoedfinancieringen.

Redactie