VASTGOED JOURNAAL

“We zijn een fundingsplatform, dat interessante investeringsobjecten richting beleggers brengt”

12-10-2022 08:21



De afgelopen jaren maakte crowdfunding een enorme groei door. Waarbij het fenomeen zich in rap tempo ontwikkelde tot een serieuze manier van funding. Het platform Geldvoorelkaar.nl droeg daar als marktleider flink aan bij. Geldvoorelkaar.nl heeft nu een flinke volgende stap gezet door samen verder te gaan met het platform andersfinancieren.nl. Ilse Nobel en Fred van der Stappen, bestuurders van Geldvoorelkaar.nl & AndersFinancieren, vertellen Vastgoedjournaal er meer over.

"Ondernemers worden geholpen aan groeikapitaal en beleggers krijgen toegang tot een interessante beleggingscategorie"

Met het samenvoegen van Geldvoorelkaar.nl en AndersFinancieren per 1 juli j.l. wordt een flinke professionaliseringsslag gemaakt, aldus Ilse Nobel: “We staan met onze platformen reeds onder toezicht van AFM en DNB en verwachten eind dit jaar de nieuwe crowdfundingvergunning te mogen ontvangen. Crowdfunding is eigenlijk ook niet meer een juiste benaming. We zijn een fundingsplatform, waarbij we interessante investeringsobjecten richting beleggers brengen. Wij doen de risicoanalyse, de screening en het portefeuillebeheer. Eigenlijk ontzorgen wij onze beleggers. Dat kan dus ook een family office zijn die goed is voor een paar honderd miljoen. Het mooie van op deze manier actief zijn is dat het mes aan twee kanten snijdt: Ondernemers worden geholpen aan groeikapitaal en beleggers krijgen toegang tot een interessante

beleggingscategorie.

Vastgoedfinanciering

"Wij kunnen heel snel duidelijkheid verschaffen, binnen zo'n twee tot drie weken"

Zowel Geldvoorelkaar.nl als AndersFinancieren hebben een sterke footprint in de projectontwikkeling en vastgoedfinanciering. Zowel voor eigen gebruik als commercieel. Het grote verschil is dat AndersFinancieren zich richt op wat grotere transacties met semi-professionele investeerders. Dat wil zeggen beleggers die meer dan 100 duizend euro investeren. Fred van der Stappen: "Die structureren we in de vorm van obligaties. Deze beleggers waarderen ons vooral om onze kennis om alles op een heel goede manier in te richten en onze structureringscapabilities. De fusie van Geldvoorelkaar.nl en AndersFinancieren zorgt voor diverse synergie voordelen in de markt en operatie van de platforms. Met de fusie zijn we hét financieringsplatform voor het MKB, beleggers en zakelijk vastgoed. Samen hebben we inmiddels ruim 450 miljoen euro gefinancierd voor ruim 2.000 projecten. Behalve de operationele synergievoordelen die de fusie met zich meebrengt, profiteren we ook van elkaars kracht. Zo brengt AndersFinancieren veel kennis in vanuit MIFID II en heeft Geldvoorelkaar.nl een state-of-the-art fintech platform en een leidende positie in de MKB crowdfunding markt. Ze vullen elkaar dus goed aan. Vervolgens licht Fred van der Stappen nog even toe dat AndersFinancieren ook een fundamenteel ander werkterrein heeft dan Geldvoorelkaar.nl: "AndersFinancieren heeft een sterk maatschappelijk karakter. De twee thema's waaronder dat momenteel gebeurt zijn zorg en toegang tot de woningmarkt, dus sociale huurwoningen en starterswoningen. Er moet dus een maatschappelijk, duurzaam karakter aan zitten."

Mogelijk maken van groei
Geldvoorelkaar.nl richt zich vooral op het leningenmodel, het originele crowdfundingmodel. Dit platform is ontstaan in de periode dat financiering via banken totaal op slot zat en geeft MKB toegang tot onder andere werkkapitaal en tot het aankopen van vastgoed, Geldvoorelkaar.nl maakt groei mogelijk. Ilse Nobel: "Ons model is erop gebaseerd dat als je een gezond businessmodel hebt, met toereikende cashflow om aan je financiële verplichtingen te voldoen, wij je de mogelijkheden aanbieden. Wij richten ons daarmee op het MKB, vanaf de retailer op de hoek tot de middelgrote projectontwikkelaar."

Ruimere mogelijkheden

VASTGOED JOURNAAL



Vanuit de ontheffing verleend door de AFM is het maximum financieringsbedrag dat kan worden opgehaald 2,5 miljoen euro. Dat bedrag gaat omhoog tot 5 miljoen euro wanneer de nieuwe crowdfundingvergunning, rond half november, wordt verkregen, aldus Ilse Nobel. “Dat betekent dat onze mogelijkheden, zeker in de vastgoedmarkt, enorm verruimd worden. Je ziet dat banken minder interesse hebben in het financieren van vastgoedontwikkelingen, terwijl ze ook de traditionele financiering van een bedrijfspand of de buy-to-let markt liever links laten liggen. Daarnaast is het voor veel ondernemers heel frustrerend dat je maanden bezig bent met een kredietaanvraag. Wij kunnen heel snel duidelijkheid verschaffen, binnen zo’n twee tot drie weken. Wij hebben een geïnstitutionaliseerd screeningsproces waarin de organisatie en de personen erachter, het plan, de aanvraag en de assets worden beoordeeld. Er moet een deugdelijke business-case zijn met een goede financiële onderbouwing. Gaat het om een vastgoedontwikkeling dan willen we ook weten hoe het met de vergunningenprocedure staat en hoe de gemeente tegenover het plan staat, et cetera. Dat alles biedt comfort aan de investeerder. Wij classificeren bij Geldvoorelkaar.nl de risico’s van 1 tot 5 en proberen de belegger een zo’n goed mogelijk beeld te geven over een project waarin de belegger investeert. Bij een investering in vastgoed ligt er natuurlijk een heel harde asset onder. Als je 50 of 60% van de loan-to-value financiert, dan heb je een flinke mate van zekerheid. Ook denken wij graag mee wat op termijn de risico’s van herfinanciering zijn. Zeker in de huidige marktomstandigheden een belangrijk aandachtspunt. Overigens hebben we in onze screening op het moment een extra paragraaf energie, want bij energiegrootverbruikers spelen de exponentieel gestegen energieprijzen een grote rol.”

Hogere risicotolerantie

Ilse Nobel benadrukt dat bij een hogere risicotolerantie ook een hogere premie(rente) voor de belegger hoort. “Dit is wat we nu ook in de markt zien gebeuren en waar we actief op inspelen. We willen zoveel mogelijk een goede balans tussen risico en rendement.” Een onderscheidend aspect van Geldvoorelkaar.nl is dat er meer mogelijk is dan bij banken of andere financiers. Ilse Nobel licht toe: “Geldvoorelkaar.nl hecht veel waarde aan de marktwaarde, dan wel het taxatierapport van het object. Hierdoor kan in sommige gevallen, als bijvoorbeeld de aankoopprijs lager is, meer gefinancierd worden. Dus is er minder kapitaalbeslag en blijft er meer geld over voor het financieren van een volgend project.” Waar Fred van der Stappen aan toevoegt: “Als je een snel groeiende ontwikkelaar bent, neemt het stapelen van het benodigde eigen vermogen vrij snel toe, totdat je locaties of projecten verkoopt. Daar moet je een oplossing voor creëren. Wij kunnen daar een rol in spelen. Ook tussentijds, door bijvoorbeeld het herfinancieren, zodat van de positieve waardeontwikkeling wordt geprofiteerd”.

Redactie