VASTGOED JOURNAAL

Grenzen verleggen in vastgoedfinancieringen

22-10-2024 09:19



Wat doe je als intermediar wanneer je (vastgoed) klant een complexe financieringsbehoefte heeft en je er samen met hem niet uitkomt bij een reguliere bank? Veel (alternatieve) financieringspartijen missen in zo'n geval de flexibiliteit en creativiteit om maatwerk te leveren. Onder het motto wij slagen, waar traditionele financiers opgeven bieden Niels Kampschuur en Bobby Boevink wél een oplossing.

Niels en Bobby zijn crowdfund coaches bij het grootste crowdfundplatform van Nederland, Collin Crowdfund. Daarnaast bieden zij intermediairs ook toegang tot een exclusief netwerk van investeerders. Dat werkt, blijkt uit klinkende cijfers. Zo hebben ze in de eerste negen maanden van 2024 in samenwerking met intermediairs, meer dan 70 klanten geholpen aan een financiering. Met een totale obligo van maar liefst 75 miljoen euro.

VASTGOED JOURNAAL



De formule van Capshed Finance
Wat is het geheim achter de formule van Niels en zijn compagnon Bobby (Capshed Finance)? Eigenlijk heel simpel. Zij financieren vaak met een combinatie van geld uit de ‘crowd’, family offices en private investeerders. Deze aanpak stelt hen in staat om verder te kijken dan de traditionele gebaande paden. “Door een combinatie van onze bancaire en vastgoedachtergrond onderscheiden we ons van andere financieringspartijen,” licht Niels toe. "Bij elke investeringsmogelijkheid kijken we niet alleen naar het vastgoed of het project. We nemen ook de ondernemer, de onderneming én de vastgoedportefeuille als geheel in overweging. Elke aanvraag vereist maatwerk. Hierdoor durven we vaak iets meer en het geeft ons de kans om verder te gaan waar andere partijen stoppen.”

Maatwerk in minder dan 3 weken
Dat maatwerk om aandacht, nuance, precisie en detaillering vraagt, is niet verassend. Toch hoef je bij ons doorgaans niet lang te wachten: “Meestal regelen we de financiering binnen 3 weken, soms al in een paar dagen. Maar snelheid is niet het enige. Veel ondernemers kunnen niet groeien door gebrek aan financiering, terwijl spaargeld in Nederland juist meer rendement zoekt,” legt Bobby uit. "Collin Crowdfund is gespecialiseerd in vastgoedfinancieringen, waarbij we kapitaal ophalen via de ‘crowd’. Collin Crowdfund heeft circa 50.000 investeerders. Een investeerder kan al meedoen vanaf vijfhonderd euro. We beschikken ook over een netwerk van investeerders die in staat zijn de gehele financiering te verstrekken. De rentetarieven liggen hier tussen de 7 en 9%. De investeerder kan zo zijn geld spreiden op een manier die hij zelf wil. Voor de

aanvrager is het aantrekkelijk dat wij de financiering volledig kunnen afstemmen op zijn behoeften."

Strategische projectfinanciering
Voorheen hield Collin Crowdfund zich voornamelijk bezig met werkkapitaalfinancieringen en 'buy-to-let' financieringen. Maar tegenwoordig ligt de focus veel meer op projectontwikkeling in het vastgoed. "Onze bovengrens ligt rond de 10 miljoen euro," vertelt Bobby, "Die eerste 5 miljoen euro kunnen we redelijk eenvoudig in de crowd kwijt. Voor alles daarboven kunnen we terecht bij grotere investeerders. Grote projecten knippen we vaak ook op in verschillende fases: aankoop, vergunningen, verbouwing, et cetera. We kijken hierbij voornamelijk naar de optie die het meest gunstig uitpakt voor de klant en het risico zoveel mogelijk wegneemt bij de 'crowd' en/of de investeerders. We stellen altijd de vraag: hoe kan het wel?" Niels vat het mooi samen: "Het draait allemaal om het vinden van de juiste balans tussen wat verantwoord is voor de investeerders en hoe we voor de ondernemer haalbare oplossingen kunnen realiseren."



Hoe kan het wél een goede casus worden?
"Wij kunnen bijvoorbeeld een lening verstrekken wanneer een klant niet over voldoende eigen middelen, maar wel over voldoende aanvullende zekerheden beschikt. Op deze manier positioneren we ons in een niche van de markt. Dit is echt een unicum," benadrukt Niels. Bobby voegt daaraan toe: "Ook hier geldt weer: hoe kan het

wel? Hoe kunnen we de puzzelstukjes zo leggen dat het een goede casus wordt voor zowel de investeerders als de ondernemer? Wij leveren echt maatwerk, geen één aanvraag is hetzelfde."

Samenwerken in plaats van concurreren
"Het is overigens niet de bedoeling dat we concurreren met andere bekende kapitaalkrachtige gerenommeerde partijen," benadrukt Niels. "Integendeel, we vullen elkaar juist aan. Het komt regelmatig voor dat we specifieke aanvragen van intermediairs doorverwijzen naar andere partijen, bijvoorbeeld omdat de rentetarieven in dat specifieke geval gunstiger uitpakken of de casus bij de andere partij gewoon beter past. Andersom komt het ook voor dat we aanvragen ontvangen, die zijn doorverwezen wanneer een financieringsaanvraag bij een traditionele partij niet mogelijk is. Wij zijn bereid om met behulp van aanvullende zekerheden en een hogere rente, een hoger risico te accepteren. Het belangrijkste voor ons is dat zowel de intermediair als de aanvrager goed worden geholpen."

Het financieringsproces in 4 stappen
Als crowdfund coaches staan Bobby en Niels samen met de intermediair aan het begin van een aanvraag als een soort poortwachters. "Dit is de manier waarop wij de financiering beoordelen in 4 overzichtelijke stappen":

1. **De quickscan**
"Elke aanvraag wordt beoordeeld door een quickscan, waarbij we ons richten op de vraag: hoe kunnen we de financiering mogelijk maken?"

2. **Passende oplossing voor de financiering ontwikkelen**
"In overleg met de intermediair van de aanvrager bedenken we een passende oplossing."

3. **Voorstel indienen**
"Na het vaststellen van een oplossing bespreken we dit (bijvoorbeeld met de directie van Collin Crowdfund) en stellen we een indicatief voorstel op."

4. **De aanvraagprocedure**
"Bij een akkoord van de klant werken we de aanvraag samen met de intermediair verder uit, de aanvraag wordt beoordeeld door een riskcoach en de directie. Is de aanvraag verder volledig en correct? Dan gaat de definitieve offerte eruit en gaan we funden."

Meer weten?
Bent u als intermediair geïnteresseerd in een samenwerking? Of wilt u meer weten over Collin Crowdfund, andere private kanalen, of welke interessante investeringskansen Capshed Finance of Collin Crowdfund biedt? Neem dan contact op. Bel Niels Kampschuur (06 836 477 89) of Bobby Boevink (06 415 173 04).