

# Jouw project financiereren met **crowdfunding?**



**placetobe**.nl

Dé plek om te **investeren** in **vastgoed**

# Nieuwe kansen voor de vastgoed markt

**Placetobe is een crowdfundingplatform exclusief voor vastgoedprojecten. Want bij vastgoed hoort altijd financiering, maar voor veel 'kleinere' projecten blijft het bankloket helaas steeds vaker gesloten. Veel mooie projecten komen daardoor niet van de grond.**

Crowdfunding biedt nieuwe kansen om een grote groep investeerders te bereiken. Wij brengen ontwikkelaars, investeerders en gebruikers bij elkaar en zorgen voor financiering, rendement én een gewilde plek.

**Placetobe is opgericht door drie experts op het gebied van crowdfunden, vastgoed en campagne voeren.**

**Samen willen wij vastgoed realiseren waar écht behoefte aan is.**

**Crowdaboutnow** - een van de eerste crowdfundingplatforms van Nederland

**Socius Wonen** - innovatieve jongerenhuisvester en projectontwikkelaar

**Lots of People** - samenwerkingsverband van creatieve communicatieprofessionals



“Ik denk dat de vastgoedmarkt beter wordt van crowdfunding. **Het wordt weer mogelijk kleinere projecten of projecten waar echt behoefte aan is, te realiseren.** De ontwikkelaar die bij klassieke financiering tegen een muur oploopt, maakt hier kansen.”

Maarten Spil, algemeen directeur Socius

# Wat is crowdfunding?

**Crowdfunding betekent dat je mensen verzamelt die jouw project willen financieren. Mensen uit zowel je eigen netwerk als daarbuiten. Zo bepaalt niet één grote investeerder, de bank of je oudtante of jouw project de moeite van het realiseren waard is, maar word je gesteund door een grote groep enthousiastelingen.**

Crowdfunding biedt voordelen voor iedereen. Investeerders krijgen over het algemeen meer rendement op hun geld, en als ontwikkelaar realiseer je niet alleen financiering, maar ook betrokkenheid en bekendheid voor je project. Als je investeerders wilt vinden moet je je project aan de man brengen. Zo ook bij crowdfunding: Waarom is er behoefte aan jouw project? Waarom is het een investering waard? Campagne voeren voor je project helpt je al in een vroeg stadium met het concretiseren van je ambities naar haalbare doelen en wensen. Zo ontdek je meteen of jouw idee ook daadwerkelijk een goed plan is.



**“Crowdfunding kan iedere verouderde branche die ondoorzichtig is maar ook een grote impact heeft op ons leven, helpen open te breken. Als je de inhoud weer begrijpelijk maakt, dan wordt een sector daar altijd beter van. Crowdfunding doet dat.”**

Mark Laagewaard, directeur CrowdAboutNow

# Jouw project bij Placetobe?

**Bij Placetobe kun je een project financieren vanaf €50.000 tot maximaal €2,5 miljoen.**

Verschillende ondernemers kunnen vastgoed financieren bij Placetobe. Je kunt als ondernemer bijvoorbeeld een crowdfundingcampagne beginnen voor de aankoop of renovatie van een bedrijfspand. Denk aan een pand voor horecabedrijf, een yogaruimte of een winkel.

Daarnaast kun je als projectontwikkelaar terecht bij Placetobe voor bijvoorbeeld het (mede) financieren van beleggingspanden, woningen, winkels of kantoren. Je kunt er de ontwikkeling van nieuw vastgoed laten financieren of een vastgoedproject laten herfinancieren.

Placetobe doet alleen campagnes voor de aankoop, nieuwbouw, renovatie of andere investering in vastgoed. Voor andere zaken, zoals de inventaris en inrichting, kun je niet bij ons terecht. Ga dan naar onze partner CrowdAboutNow, waar vaak de inrichting voor een nieuw bedrijf wel wordt gefinancierd.



“Internet maakt het mogelijk om bepaalde partijen die normaal alleen via tussenpersonen bij elkaar konden komen, nu rechtstreeks aan elkaar kunnen worden gekoppeld. **Zo brengt Placetobe mensen met geld die rendement zoeken en mensen met goede ideeën die financiering zoeken voor de uitvoering bij elkaar.**”

# Financieringsvormen

Placetobe biedt twee soorten leningen. Samen kijken we welke financieringsvorm het beste past bij jouw situatie en de investeerders die je aan wilt spreken.

## 1. Annuïtaire lening

Bij een annuïtaire lening betaal je een vast bedrag aan rente en aflossing per jaar. Vooraf wordt bepaald welke bedragen wanneer worden betaald. Dit is een goede lening wanneer je geen verandering wilt in de betalingen die je doet op de lening en in het begin graag wat minder wilt afbetalen.

## 2. Lineaire lening

Bij een lineaire lening betaal je iedere periode een vast bedrag aan aflossing en daarnaast de rente over de lening. Met deze leenvorm los je relatief snel af maar dat betekent ook dat je in het begin, wanneer je over de hele lening rente betaalt, de zwaarste lasten hebt. Ook varieert het totaal te betalen bedrag steeds per periode omdat de rente iedere periode lager is. Ook hier wordt vooraf bepaald op welke momenten je rente en aflossing betaalt.



**“Placetobe denkt mee met de initiatiefnemer over hoe je de achterban kunt bereiken. Samen peilen we tegen welke rente je iets moet aanbieden.** Misschien wil je iets gewoon tegen 8% aanbieden, omdat je graag wil dat het er komt. Maar denk dan ook even aan je eigen achterban. Zijn daar niet ook mensen te vinden die 4% wel genoeg vinden?”

# Aflossen

**Placetobe zorgt ervoor dat de financiële afhandeling tot in de puntjes geregeld is. Je hebt als ondernemer verschillende mogelijkheden om af te lossen.**

Zo kun je kiezen om af te betalen per jaar. De momenten waarop aflossing en rente worden betaald stellen we voor het aangaan van de lening vast, zodat zowel ontwikkelaar als investeerder weten waar ze aan toe zijn.

De maximale looptijd van een lening bij Placetobe is 10 jaar. De looptijd wordt door de ondernemer in overleg met Placetobe vooraf vastgesteld. Aan het einde moet de lening volledig zijn terugbetaald. De betaling van rente en aflossing loopt via de stichting derdengelden van Placetobe.



“Ik vind dat op veel platforms het middel geld te centraal staat: financiering en rendement. **Wat mij betreft moet het doel meer centraal staan: met vastgoedcrowdfunding iets neerzetten waar mensen wonen, leven, waar ze iets mee kunnen.** Natuurlijk gaat het ook over rentepercentages, zekerheden en aflossen, maar uiteindelijk gaat het erom dat er een plek komt waar mensen willen zijn. **Oftewel: a place to be.**”

# Investeerders

Via Placetobe kun je investeerders bereiken en enthousiasmeren voor jouw project. Houd er rekening mee dat het bij crowdfunden van belang is dat je ook je eigen netwerk inzet. Wij houden hierbij de richtlijn aan: **30% van de investeerders komt uit je eigen netwerk, 70% kan van buiten komen.**

Placetobe geeft je advies over campagne voeren en hoe je betrokken investeerders vindt. We helpen je een aantrekkelijke pagina voor je project in te richten op ons platform. Ook helpen we je aandacht voor je campagne te krijgen bij je netwerk. Placetobe voert verder ook zelf campagne om aandacht te krijgen van investeerders die belangstelling kunnen hebben voor vastgoedprojecten.



“Bij crowdfunden moet je campagne voeren voor je projecten om investeerders aan je te binden. Alleen een hoog rendement aanbieden is niet genoeg, je hebt een goed verhaal nodig: **waarom is er behoefte aan jouw project? Als je dat kunt laten zien, dan vind je investeerders die de waarde zien van jouw project en echt betrokken zijn.**”

# Kosten

**Als ondernemer moet je minimaal de kosten kunnen dragen van:**

- de aflossing
- rentelasten gedurende de looptijd van de lening
- de plaatsings- en eventuele succesfees

Koop je een pand aan, dan moet je een eerste hypotheek aan kunnen bieden. Creëer je huurwoningen, dan is pandrecht een zekerheid waar je aan moet denken.

## Plaatsingsfee Placetobe

1% over eerste **€ 100.000,-**  
met een minimum van **€ 500,-**  
Te vermeerderen met:  
**0,1%** over het meerdere tot  
**€ 1.000.000,-**  
**0,05%** over het meerdere boven  
**€ 1.000.000,-**

## Succesfee Placetobe

**3%** over eerste **€ 100.000,-**  
Te vermeerderen met:  
**1,9%** over meerdere tot **€ 1.000.000,-**  
**1,45%** over meerdere boven  
**€ 1.000.000,-**  
**Ook rekenen wij een beheerfee:**  
**0,5%** per jaar gedurende de looptijd

De rente in totaal komt neer op minimaal 4%.



“Door onze ervaring als vastgoedexpert en crowdfunding weten we goed hoe investeringsproces verloopt van begin tot eind. **We filteren projecten, geven advies over hoe het netwerk aan te spreken en te communiceren over projecten zodat het ook een succes wordt.** En zorgen dat de financiële afhandeling tot in de puntjes geregeld is.”



# Zekerheden

**Om meer zekerheid te scheppen dat beleggers hun geld terugkrijgen, werkt Placetobe met het aanbieden van zekerheden wanneer dat mogelijk is. Als je project gaat over een pandaankoop en er geen eerste hypotheek aan de bank wordt gegeven, dan moet je een eerste hypotheek aan kunnen bieden. Als je huurwoningen creëert met je project, dan is pandrecht op de huurinkomsten bijvoorbeeld een zekerheid.**

Niet bij ieder project kunnen goede zekerheden worden gevestigd, denk aan de situatie dat een pand wordt aangekocht met een eerste hypotheek van de bank en er nog een aanvullende financiering nodig is. Een lening is dan nog steeds mogelijk via Placetobe maar vanwege het hogere risico moet je wel rekening houden met een hogere rente om beleggers te overtuigen.



“Wij selecteren projecten door de volgende vragen te stellen: waarom is dit een goed idee? Is het deugdelijk? Is er een reële kans om kasstromen te genereren? Hoe kunnen we de risico's beheersbaar houden? **En als we je als ondernemer 'nee' moeten verkopen, vertellen we je ook hoe er een 'ja' van te maken.**”

Maarten Spil, algemeen directeur Socius

# Wil je weten wat jouw mogelijkheden zijn voor crowdfunding via Placetobe? Beantwoord 5 vragen op [placetobe.nl/start-project/test](https://placetobe.nl/start-project/test)



©Placetobe. Zet- en drukfouten voorbehouden.

**Mocht je meteen al vragen hebben, neem gerust contact op.**

Mail naar [info@placetobe.nl](mailto:info@placetobe.nl) of bel 030 - 6966523