

2023

Prijsbepaling financieringen ondernemershypotheek



1. Introductie

Het bemiddelen van financieringen in de ondernemershypotheek door Mogelijk B.V. (hierna: Mogelijk), is een activiteit die onder de wetgeving van de European Crowdfunding Service Providers Directive (EU 2020/1503) valt. Mogelijk bemiddelt niet alleen in deze financieringen, maar bepaalt ook welke prijs (rente) de aanvrager van de financiering (projecteigenaar) moet betalen.

In dit document wordt uiteengezet op welke manier Mogelijk de rente bepaalt, die de aanvrager moet betalen aan de investeerder. De elementen die onderdeel maken van de prijsbepaling zijn uitgeschreven en worden toegelicht.

2. Achtergrond

Mogelijk is van oudsher een platform dat bemiddelt in vastgoedleningen, tussen ondernemers en vastgoedbeleggers enerzijds en ervaren beleggers anderzijds. Hierbij was (en is) er een zeer sterke focus op het vastgoedobject waarvoor financiering wordt gezocht. Dit is dan ook de belangrijkste drijfveer van het risicomodel geweest gedurende de afgelopen jaren.

Mogelijk heeft een aantal kundige vastgoedspecialisten in dienst die in staat zijn om een goed waardeoordeel te kunnen vellen over vastgoedobjecten waarvoor financiering wordt aangevraagd. Deze waardevalidatie is essentieel in het verdere verloop van de aanvraag.

Centraal aan het prijsmodel staat de gedachte dat een hoger risico vertaald moet worden in een hogere prijs (rente). Hierbij zijn er in het model van Mogelijk 2 elementaire 'risicofactoren', namelijk:

- De Loan-To-Value (LTV) verhouding: Hoe hoger de LTV, hoe hoger het risico; en
- De hoogte van de leensom: Hoe hoger de leensom, hoe hoger de kans op een hoger absoluut verlies.

3. Opbouw prijsmodel Mogelijk

Het prijsmodel van Mogelijk is in de basis zeer eenvoudig: De rente wordt bepaald door een matrix van de hoogte van de Leensom enerzijds en LTV anderzijds. Toch is het te simpel om te stellen dat dit het gehele prijsmodel is. Mogelijk licht het model stap voor stap toe.

3.1. Loan-to-Value

Zoals in de achtergrond is omschreven, is Mogelijk van oudsher een platform dat zich specialiseert op het vastgoedelement van de financieringsaanvraag. Mogelijk heeft zich dan ook gespecialiseerd in het accuraat kunnen valideren van de waarde van objecten waarvoor een financiering wordt gevraagd.

De waarde van object kan worden gevalideerd door onze interne vastgoedspecialisten, die als één van de kerntaken hebben om objecten van de juiste waarde te voorzien. In veel gevallen is er echter ook een extern taxatierapport beschikbaar. Onze vastgoedspecialisten valideren dan ook het externe taxatierapport. Zij maken tevens gebruik van meerdere openbare databronnen, zoals het WOZ- waardeloket, het Kadaster, Funda, etc.

Nadat de waarde van het object is gevalideerd, wordt dit afgezet tegen de leensom. Hierdoor kan de Loan-to-Value kan worden bepaald. Indien de LTV dan hoger is dan is toegestaan in het beleid, wordt de leensom automatisch al aangepast naar beneden (nog los van de betaalbaarheidsanalyse). Deze LTV is dan het uitgangspunt voor de rest van de aanvraag.

De LTV is één van de twee belangrijkste pijlers van het risicomodel van Mogelijk. Dat LTV daadwerkelijk een goede graadmeter is voor het samenstellen van het risicoprofiel kan onder meer worden afgeleid uit de Capital Requirements Regulations van de EBA en het Basel Framework van Bank of International Settlements, die beiden direct verwijzen naar LTV als belangrijke pijler voor het berekenen van Risk Weighted Assets.

3.2. Leensom

De tweede belangrijke pijler die Mogelijk gebruikt, is de hoogte van de leensom. De leensom op zichzelf heeft geen positieve of negatieve invloed, maar de hoogte van de leensom hangt vaak samen met de omvang van het object/ de objecten die ten grondslag liggen aan de financieringsaanvraag.

Zoals eerder gesteld, beschikt Mogelijk over veel personeel met ervaring in vastgoed en/of het financieren van vastgoed. Eén van de belangrijke lessen van vastgoed financieren, is dat een groot vastgoedobject lastiger te verkopen is dan een kleiner object, in het geval van een mogelijk uitwinstscenario. Daarmee neemt de kans op een groter nominaal verlies toe, naarmate de leensom groter wordt.

Hierbij is het des te meer van belang dat de beleggers in de projecten, ervaren beleggers zijn. Hoewel deze beleggers aanzienlijk meer investeringsbudget hebben dan niet-ervaren beleggers, zullen ook zij veelal niet in staat zijn om heel veel diversificatie op te bouwen indien zij investeren in grotere leensom, met een groter investeringsrisico als gevolg.

Mogelijk prijst dit risico in, door een hogere rente te vragen voor een hogere leensom.

3.3. De marktrente (macro-economische omstandigheden)

De marktrente is voor Mogelijk een gegeven, maar is wel degelijk van invloed op de prijsbepaling die Mogelijk doet.

In simpele bewoording: Hoe hoger de marktrente, hoe meer alternatieven beleggers hebben om elders rendement op hun belegging te kunnen halen en vice versa. Dit geldt voor de gehele crowdfundingmarkt (maar ook op de institutionele markt is dit effect zichtbaar) en is één van de redenen (naast een verhoogd kredietrisico) waarom de rentes in de markt zijn gestegen.

Bij Mogelijk is er dus niet persé sprake van een 'risk-free interest rate' zoals omschreven in art. 9 van RTS van de EBA, maar eerder een onderliggende rente waarbij beleggers simpelweg overstappen op een ander interessant beleggingsinstrument.

3.4. De rentematrix

Bovenstaande elementen worden gebruikt om de standaard-rentematrix te bepalen. Deze rentematrix is dan nog niet persé de definitieve rente, maar dient wel als basis voor de

uiteindelijke rente die wordt gerekend aan de ondernemers. Hieronder staat de huidige rentematrix, per 23 oktober 2023.

Leensom \ LTV	0% > 40%	41% > 50%	51% > 60%	61% > 68%	69% > 75%	76% > 85%	86% > 100%
50.000 > 100.000	6.75%	6.75%	6.75%	6.75%	6.98%	7.75%	7.75%
100.000 > 200.000	6.75%	6.75%	6.98%	6.98%	6.98%	7.75%	7.75%
200.000 > 300.000	6.75%	6.98%	6.98%	6.98%	7.25%	7.75%	7.75%
300.000 > 400.000	6.98%	6.98%	6.98%	7.25%	7.50%	7.75%	7.75%
400.000 > 500.000	6.98%	6.98%	7.25%	7.50%	7.50%	7.75%	7.75%
500.000 > 800.000	6.98%	6.98%	7.25%	7.50%	7.50%	7.98%	7.98%
800.000 > 1.500.000	7.25%	7.25%	7.50%	7.75%	7.75%	8.25%	8.25%
1.500.000 > 10.000.000	7.25%	7.25%	7.75%	7.98%	7.98%	8.25%	8.25%

3.5. Correcties

Zodra de rente op basis van de rentematrix is bepaald, kunnen hier nog correcties op plaatsvinden. Dit zijn dan vaak omstandigheden die, naast de hoofdrisicofactoren, risicoverhogend kunnen zijn. Hieronder worden enkele belangrijke factoren genoemd. Mogelijk focust zich in haar model dan vooral op art. 8, lid a & b, art.11:1, lid a, art. 11:2, lid a & b, alsmede art 13, lid b. van de draft RTS van de EBA.

3.5.1. Betaalbaarheid

In lijn met art. 11 & 13 van de RTS, wordt van elke financieringsaanvraag een aantal standaardelementen altijd bekeken. Een belangrijk indicator voor Mogelijk is beoordelen of het project betaalbaar is. Mogelijk gebruikt hiervoor de ICR en/of de DSCR (hoewel de formules iets afwijken van de Annex van de RTS, lijken zij hier veel op).

In paragraaf 3.1 schreven wij al dat de leensom kan worden aangepast indien de LTV te hoog is. Echter, indien de overgebleven leensom nog steeds niet betaalbaar is, dan kan de leensom verder worden verlaagd. Daarnaast kan Mogelijk dan 50 bps risico-opslag in rekening brengen bij de aanvrager.

Specifiek in het geval van Mogelijk heeft de factoring aanpak invloed op het betaalbaarheidsrisico ten behoeve van de investeerder. De positieve impact van factoring is spreiding van dit risico.

3.5.2. Looptijd (producttype)

In algemene zin geldt: Hoe langer een financiering loopt, hoe hoger het risico op wanbetaling is. Bij Mogelijk is dit niet het geval. Mogelijk biedt ook leningen met een kortere looptijd aan. Dit betreft dan een overbruggingskrediet of een projectfinanciering. Hierbij wordt er kortstondig geld geleend in afwachting van verkoop van een ander object of ten behoeve van het (af)bouwen van een vastgoedobject.

Deze type producten kennen een ander risicoprofiel dan een langlopende lening met een beperkt aflossingsprofiel. Om dit risico af te dekken, wordt de rente voor dergelijke projecten

met 100 – 200 bps verhoogd. Dit wordt deels in de rente zelf gerekend, en deels in de vorm van een exit-fee bij afronding van het project. Dit is een gebruikelijke manier van financieren bij dergelijke producten.

Hoewel het dus op het eerste gezicht contra-intuïtief is, betekent bij Mogelijk een kortere looptijd dus een hoger risico vanwege de aard van de financiering.

3.5.3. Overige factoren

Naast de bovengenoemde factoren, zijn er feiten en omstandigheden die eveneens risicoverhogend kunnen werken. Indien er sprake is van één van deze factoren, dan wordt de rente verhoogd met 50 bps. Deze factoren zijn:

- Matige staat van het onroerend goed. Veelal wordt de financieringsaanvraag gedaan ter verbetering van het onroerend goed, maar bij de start is er dus sprake van een verhoogd risico bij uitwinnen;
- Aanvrager is in het verleden wanbetaler geweest bij Mogelijk, maar heeft dit opgelost, anders krijgt de aanvrager geen nieuwe financiering;
- Aanvrager heeft in het verleden te maken gehad met een (vorm van) faillissement.