

€ 1.000.000 | 9,0% rente | 24 maanden | **Investeerders: 935**

**Reeds  
geïnvesteed**

**Verlopen  
inschrijftijd**

**Risicoscore  
Dun & Bradstreet**

**Collin  
Credit Score**

100 %

1 %

Gemiddeld risico

Ruim voldoende

Deze leningaanvraag is op 22-02-2024 in 1 uur volgeschreven door 935 investeerders



## Samenvatting

De ondernemers, Ruben Spaander en Tom de Groot, zijn ervaren in het verkopen en verhuren van chalets en willen een recreatiepark aankopen waarop nog vrije staanplaatsen zijn. Ze willen in twee jaar circa 45 chalets inclusief een huurcontract aan beleggers gaan verkopen op deze plaatsen. Vanwege de te verwachte verkoop van chalets en verhuur van de staanplaatsen zullen de ondernemers in twee jaar tijd fors kunnen aflossen op de lening van Collin Crowdfund. Er wordt een eerste hypothecaire inschrijving op het recreatiepark gevestigd met een start-LTV (Loan-to-Value; de verhouding tussen de schuld en de (markt)waarde) van 85% en een slot-LTV van 43%.

### Financieringsbehoefte

De totale investering bedraagt € 1.140.000,-. Naast de eigen middelen van € 140.000,- bedraagt de gevraagde financiering via Collin Crowdfund € 1.000.000,-. De looptijd is 24 maanden waarvan de eerste 6 maanden aflossingsvrij. Vanaf de 7e maand geldt een lineaire maandelijkse aflossing en een slottermijn van € 500.000,-. De rente bedraagt 9,0% per jaar gedurende de gehele looptijd.

### Risico

De kwalificatie van Dun & Bradstreet voor deze aanvraag is Gemiddeld risico. De



- Er wordt een eerste hypothecaire inschrijving van € 1.000.000,00 op het perceel grond met Recreatiecentrum de Breyenburg met bijbehorende opstallen en verdere aanhorigheden met als adres Mgr. Bekkersstraat 56A, 5846 AJ te Ledeacker, kadastraal bekend als sectie K nummers 56, 58, 59, 306 en 568 te Oploo verkregen ten behoeve van de investeerders van Collin Crowdfund. Het onroerend goed kent een marktwaarde van € 1.170.000,- op basis van een taxatierapport met waardepeildatum 03-01-2024;
- De huidige en toekomstige huurpenningen van het perceel grond met Recreatiecentrum de Breyenburg met bijbehorende opstallen en verdere aanhorigheden met als adres Mgr. Bekkersstraat 56A, 5846 AJ te Ledeacker, kadastraal bekend als sectie K nummers 56, 58, 59, 306 en 568 te Oploo worden verpand ten behoeve van de investeerders van Collin Crowdfund.
- De heer T. De Groot geeft een persoonlijke borgtocht af van € 150.000,- ten behoeve van de investeerders van Collin Crowdfund. Deze borgstelling is op dit moment materieel van aard.
- De heer R. Spaander geeft een persoonlijke borgtocht af voor € 150.000,- ten behoeve van de investeerders van Collin Crowdfund. Deze borgstelling is op dit moment moreel van aard.
- Geldnemer heeft de mogelijkheid om in de laatste zes maanden voor einddatum de Lening geheel vervoegd af te lossen zonder vergoedingsrente (i.p.v. 12 maanden conform de Algemene Voorwaarden), indien Geldnemer de Lening via Collin Crowdfund herfinanciert. De Investeerders van deze financiering zullen in dat geval een eerste investeringskans geboden worden in de herfinanciering.
- Geldnemer heeft de mogelijkheid om éénmaal per kalenderjaar maximaal 10% van het oorspronkelijke leenbedrag af te lossen zonder extra vergoedingsrente. De looptijd zal hierbij gelijk blijven.

## Leendoel

De lening wordt aangewend voor de aankoop van het Recreatiecentrum de Breyenburg.

## Ondernemer

Ruben Spaander (2000) heeft samen met Tom de Groot (1991) begin 2023 Modare B.V. opgericht. Ruben is in 2022 begonnen met de aan- en verkoop van chalets op campings/recreatiecentra alsmede het beheer van deze chalets voor zichzelf en derden. Via het gezamenlijke netwerk van de ondernemers zijn Ruben en Tom bij elkaar gekomen en hebben ze besloten om hun activiteiten verder uit te bouwen.

## Onderneming

Het afgelopen jaar heeft Ruben tientallen chalets verkocht (via Modare B.V. en een eigen werkmaatschappij RSCO Trading B.V.) alsmede tientallen chalets beheerd (deels voor derden).

Op tal van wat traditionelere campings in Nederland worden chalets ingezet voor de semi-recreatieve verhuur. Dit is gezien de woningnood een steeds gewilder beleggingsobject. Vaak worden deze chalets gehuurd door uitzendorganisaties welke verplicht onderdak moeten bieden aan hun, vaak internationale, werknemers. Echter, naast deze doelgroep zien ondernemers in de markt ook vaak tijdelijke bewoning door Nederlanders (bijvoorbeeld als gevolg van scheidingen). In bijna alle bestemmingsplannen/vergunningen staat dat permanente bewoning niet is toegestaan. De uitzendorganisaties rouleren hun medewerkers, waardoor er formeel geen permanente bewoning is. Bij bewoning in geval van echtscheidingen is bewoning vaak ook van tijdelijke aard.

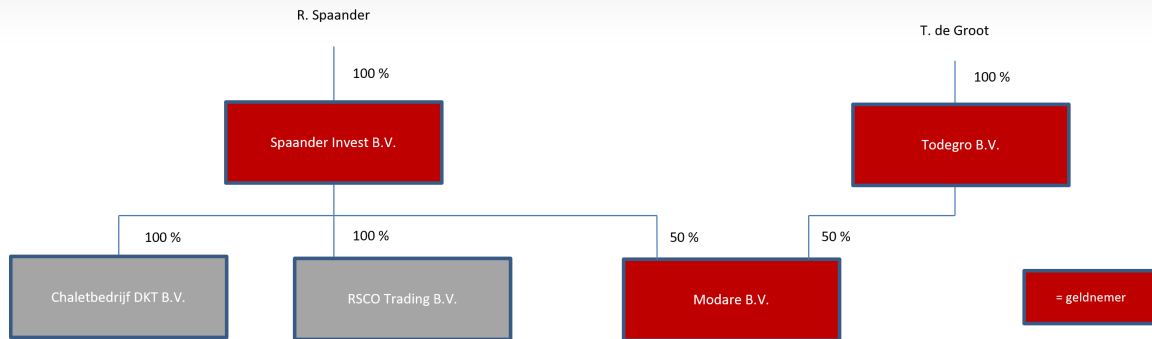
Op basis van de successen in op het gebied van de aan- en verkoop van chalets is men samen op zoek gegaan naar grotere beleggingsobjecten. Specifiek gaat het dan om wat oudere campings waar ruimte is, binnen de vergunning, om nieuwe (mobiele) chalets te plaatsen. Eventueel kunnen deze chalets in eigendom geëxploiteerd worden, maar door de enorme vraag vanuit de beleggersmarkt leidt verkoop van de nieuw te plaatsen chalets tot een goed verkoopresultaat.

### Onroerend goed

Onlangs heeft men via een bekende makelaar de mogelijkheid gekregen om **Recreatiecentrum de Breyenburg** aan te kopen. Dit is een campingterrein, ontstaan in 1960, van bijna 4,9 ha (48.760 m<sup>2</sup>) met daarop 100 vaste staanplaatsen. Binnen de bestaande vergunning kan uitgebreid worden met minimaal 65 mobiele staanplaatsen. Dit past binnen het plan van ondernemers. In eerste instantie wil men ca. 45 chalets gaan plaatsen en deze doorverkopen aan geïnteresseerde beleggers. Momenteel heeft men al een wachtlijst van bestaande (en nieuwe) klanten die een uitvraag hebben gedaan op een totaal van 27 chalets. Deze chalets kunnen dan verkocht worden met een huurcontract van een uitzendorganisatie erbij.

Naast de vaste staanplaatsen beschikt het park over 3 lege jaarplaatsen, 32 toerplaatsen, 8 camperplaatsen en 3 eigen verhuurcaravans. Op het terrein is een bedrijfswoning, een hoofdgebouw met cafetaria, receptie, sanitair en wasserette, een openluchtwembad, paardenstallen, toiletgebouw en een jeugdhonk.

## Juridische structuur



## Financieringsbehoefte

### Investeringsoverzicht

Aankoop recreatiepark € 1.000.000,-

Kosten koper € 140.000,-

**Totale investering** € 1.140.000,-

Eigen middelen € 140.000,-

**Lening via Collin Crowdfund** € 1.000.000,-

Leenbedrag: € 1.000.000,-

Rente: 9,0%

Looptijd: 24 maanden, waarvan de eerste 6 maanden aflossingsvrij. Vanaf de 7e maand geldt een lineaire maandelijkse aflossing en een slottermijn van € 500.000,-

\*De huur voor de bestaande 100 stapplaatsen van circa € 200.000,- is voor 2024 reeds geïnd door de verkopers. Hiermee is rekening gehouden in het bepalen van de aankoopsom en is deze onder de getaxeerde waarde uitgekomen.

Er zijn geen andere externe langlopende schulden.

Bradstreet. De kwalificatie van Dun & Bradstreet wordt gebruikt als voorspellende indicator om bedrijfsrisico's te bepalen. De kwalificatie voor Spaander Invest B.V. en Todegro B.V. is Laag risico. De kwalificatie voor Modare B.V. is Gemiddeld risico. Voor deze aanvraag hanteren we de kwalificatie Gemiddeld risico.

### **Collin Credit Score**

De Collin Credit Score is een gewogen score gebaseerd op een mix van afloscapaciteit, solvabiliteit en zekerheden. De score is gebaseerd op de concept jaarcijfers 2023 en prognose 2024 en 2025 van Modare B.V. En de eerste hypothecaire inschrijving op het aan te kopen recreatiepark. De overall Collin Credit Score is Ruim Voldoende.

### **Afloscapaciteit**

In het oprichtingsjaar 2023 is in Modare op basis van voorlopige cijfers uit de verkoop van chalets een omzet gerealiseerd van € 223.000,- met een operationele cashflow van € 106.000,-, de vennootschapsbelasting is nog niet berekend. De omzet over het eerste jaar na aankoop van het recreatiepark bestaat uit de verkoop van de te plaatsen chalets (aannee 20 stuks) en de verhuuropbrengst van de onderliggende percelen en zal naar verwachting € 940.000,- bedragen. De te verwachten operationele cashflow na aflossingen is naar verwachting € 145.000,-. Het tweede jaar na aankoop komt er naast de verkoopopbrengst van de verkoop van chalets (aannee 20 stuks), de huuropbrengst van de nieuwe percelen ook de verhuuropbrengst van de 100 bestaande percelen bij. De omzet stijgt dan naar verwachting naar € 1.230.000,- met een overschot in de operationele cashflow na aflossingen van € 175.000,-. We kwalificeren de afloscapaciteit als Ruim Voldoende.

### **Solvabiliteit**

Ultimo 2023 bedroeg de solvabiliteit van Modare B.V. 19% op een balans totaal van € 532.000,-. Na aankoop van het park daalt de solvabiliteit door de balansverlenging. In de kortlopende schulden zitten rekening-courant verhoudingen met de persoonlijke holdings die tevens geldnemer zijn voor deze crowdfunding. De hoogte hiervan is cumulatief € 337.000,- per 31-12-2023 op een balanstotaal na investering van € 1.515.000,-. Door de te verwachte winst in 2024 en de aflossingen op de crowdfunding zal de solvabiliteit van Modare B.V. snel verbeteren. We kwalificeren de solvabiliteit als Voldoende

### **Zekerheden en voorwaarden**

- De geldnemers zijn Modare B.V., Spaander Invest B.V. en Todegro B.V.

Ledeacker, kadastraal bekend als sectie K nummers 56, 58, 59, 306 en 308 te

Oploo verkregen ten behoeve van de investeerders van Collin Crowdfund. Het onroerend goed kent een marktwaarde van € 1.170.000,- op basis van een taxatierapport met waardepeildatum 03-01-2024;

- De huidige en toekomstige huurpenningen van het perceel grond met Recreatiecentrum de Breyenburg met bijbehorende opstallen en verdere aanhorigheden met als adres Mgr. Bekkersstraat 56A, 5846 AJ te Ledeacker, kadastraal bekend als sectie K nummers 56, 58, 59, 306 en 308 te Oploo worden verpand ten behoeve van de investeerders van Collin Crowdfund
- De heer T. De Groot geeft een persoonlijke borgtocht af van € 150.000,- ten behoeve van de investeerders van Collin Crowdfund. Deze borgstelling is op dit moment materieel van aard.
- De heer R. Spaander geeft een persoonlijke borgtocht af voor € 150.000,- ten behoeve van de investeerders van Collin Crowdfund. Deze borgstelling is op dit moment moreel van aard.
- Geldnemer heeft de mogelijkheid om in de laatste zes maanden voor einddatum de Lening algeheel vervoegd af te lossen zonder vergoedingsrente (i.p.v. 12 maanden conform de Algemene Voorwaarden), indien Geldnemer de Lening via Collin Crowdfund herfinanciert. De Investeerders van deze financiering zullen in dat geval een eerste investeringskans geboden worden in de herfinanciering.
- Geldnemer heeft de mogelijkheid om éénmaal per kalenderjaar maximaal 10% van het oorspronkelijke leenbedrag af te lossen zonder extra vergoedingsrente. De looptijd zal hierbij gelijk blijven.

Door de hypothecaire inschrijving en de borgtochten kwalificeren we de zekerheden als Goed.

### Samenvattend

Afloscapaciteit: Ruim Voldoende

Solvabiliteit: Voldoende

Zekerheden: Goed

Overall: Ruim Voldoende

## Bijlage(n)

- EBI


[Bekijk bijlage\(n\)](#)




Deel deze leningaanvraag!



## Laatste investeringen

 Anonieme investeerder heeft € 500 geïnvesteerd.

22-02-2024 om 11:34

 Anonieme investeerder heeft € 500 geïnvesteerd.


22-02-2024 om 11:34

 investeerder-70119 heeft € 500 geïnvesteerd.

22-02-2024 om 11:34

 Anonieme investeerder heeft € 2.000 geïnvesteerd.

22-02-2024 om 11:33

 Anonieme investeerder heeft € 500 geïnvesteerd.

22-02-2024 om 11:32

# Modare

## Ondernemer





# FABRIEK

## Crowdfund Coach



Marc Kogels



Introductie

Investeringskansen

Hoe werkt investeren?

Toelichting Collin Direct

Ervaringen met investeren

Loyaliteitsprogramma

Collin investeerdersapp

Tarieven investeren

## Lenen

Introductie

Hoe werkt lenen?

Kredietbeoordeling

Vraag een lening aan

Ervaringen met lenen

Tarieven lenen

Franchise

Intermediairs

## Over Collin

Missie & Visie

Beleid

Team

Crowdfund Coaches

Juridische structuur Collin Crowdfund

Vacatures

Partners

Algemene Voorwaarden

Klachtenprocedure

Online Payment Platform



## Crowdfunding

[Wat is crowdfunding?](#)

[Statistieken](#)

[Leningportefeuille](#)

[Nieuwsoverzicht](#)

[Nieuwsbrieven](#)

[Jaarverslagen](#)