



Verzuimgraden

INLEIDING

Bij SamenInGeld geloven we sterk in eerlijke en transparante crowdfunding. Daarom geven we hier weer hoe we met verzuim (en achterstallige betalingen) door projecteigenaren omgaan. Daarnaast wordt inzicht gegeven in de gemiddelde verzuimgraden, de absolute verzuimgraden per risicocategorie en de verwachte verzuimgraden voor het komende jaar. Tot slot lichten we toe welke acties SamenInGeld neemt bij betalingsachterstanden.

ACHTERSTALLIGE BETALINGEN

Investeerders worden bij het verstrijken van een betalingstermijn direct geïnformeerd doordat op de projectpagina (onder het tabje “updates”) een melding wordt aangemaakt van de betalingsachterstand. Op dat moment ontvangen alle investeerders automatisch een email met de mededeling dat de projectontwikkelaar een betalingstermijn heeft gemist. Op deze manier zijn we volledig transparant richting onze investeerders over achterstallige betalingen.

VERZUIM

Bij achterstallige betalingen is er niet direct sprake van verzuim. Pas als een projecteigenaar gedurende langere tijd niet betaalt of er omstandigheden zijn om aan te nemen dat de projecteigenaar niet volledig zal terugbetalen is er sprake van verzuim. Voor een goed begrip van de onderstaande gemiddelde-, werkelijke- en verwachte- verzuimgraden is het van belang om toe te lichten wat SamenInGeld precies verstaat onder verzuim:

- De projecteigenaar is **meer dan 90 dagen** achterstallig in de betaling van het volledige bedrag aan rente en inlossing. Eventuele achterstallige “fees” vallen daar dus niet onder.
- Indien SamenInGeld van mening is dat het **onwaarschijnlijk** is dat de projecteigenaar zijn kredietverplichtingen in verband met de betrokken lening volledig zal betalen of anderszins zal nakomen zonder maatregelen als de uitwinning van zekerheden. Dat is bijvoorbeeld het geval indien de projecteigenaar faillissement of een soortgelijke bescherming heeft aangevraagd of in staat van faillissement verklaard is.

Voor de volledigheid wordt opgemerkt dat de kredietovereenkomst de projecteigenaar niet toestaat het betalingsschema te wijzigen of de betalingen onder bepaalde voorwaarden op te schorten of uit te stellen. Er wordt dus ook achter de schermen geen uitstel van betaling verleend zonder toestemming van SamenInGeld en zonder dat de investeerders daarvan op de hoogte worden gesteld.

VERZUIMGRADEN

Gemiddelde verzuimgraad

Hieronder vindt u de verzuimgraden over de afgelopen 12 maanden van alle lopende projecten van de in de afgelopen 36 maanden.

Gem. Verzuimgraden	2022
Actieve projecten over <36 maanden	281
Projecten in verzuim (<12 maanden)	3
Gemiddeld verzuimgraad	1,1%

Absolute verzuimgraad per risicocategorie

Hieronder vindt u de verzuimgraden over de alle jaren in absolute getallen per risicocategorie. De door SamenInGeld gehanteerde risicocategorieën worden vastgesteld op basis van een combinatie van het “het type pand” en het type hypotheekrecht dat voor jouw deel de lening van toepassing is.

Type panden:

- Residentieel (lager risico)
- Gemengd (gemiddeld risico)
- Zakelijk (hoger risico)

Type hypotheek:

- **1A:** Aflossingsvrije hypotheek op 0 tot 50% van de marktwaarde van het pand
- **1B:** Aflossingsvrije hypotheek op 50% tot 70% van de marktwaarde van het pand
- **2:** Annuïteitenhypotheek 70 tot 85% van de marktwaarde van het pand
- **3:** Annuïteitenhypotheek 85 tot 90% van de marktwaarde van het pand

Residentieel	1A	1B	2	3
2015	0% (0/1)	0% (0/1)	0% (0/0)	0% (0/0)
2016	0% (0/9)	0% (0/9)	0% (0/9)	0% (0/5)
2017	0% (0/28)	0% (0/28)	0% (0/26)	0% (0/0)
2018	0% (0/42)	0% (0/42)	0% (0/40)	0% (0/9)
2019	0% (0/93)	0% (0/93)	0% (0/88)	0% (0/51)
2020	0% (0/166)	0% (0/166)	0% (0/160)	0% (0/160)
2021	0% (0/218)	0% (0/218)	0% (0/212)	0% (0/167)
2022	0% (0/241)	1,24% (3/241)	1,26% (3/239)	2,15% (3/193)

Gemengd	1A	1B	2	3*
2015	0% (0/0)	0% (0/0)	0% (0/0)	0% (0/0)

2016	0% (0/0)	0% (0/0)	0% (0/0)	0% (0/0)
2017	0% (0/0)	0% (0/0)	0% (0/0)	0% (0/0)
2018	0% (0/1)	0% (0/1)	0% (0/1)	0% (0/1)
2019	0% (0/5)	0% (0/5)	0% (0/5)	0% (0/5)
2020	0% (0/12)	0% (0/12)	0% (0/12)	0% (0/12)
2021	0% (0/10)	0% (0/10)	0% (0/12)	0% (0/12)
2022	0% (0/22)	0% (0/22)	0% (0/19)	0% (0/19)

***Let op:** Op grond van het thans geldende beleid worden nu geen leningen meer verstrekt voor deze schijf. In het verleden gold een hogere financieringslimiet voor schijf 3 bij gemengd vastgoed. Daarom zijn in deze kolom de nog lopende projecten opgenomen.

Zakelijk	1A	1B	2	3
2015	0% (0/0)	0% (0/0)	0% (0/0)	n.v.t.
2016	0% (0/0)	0% (0/0)	0% (0/0)	n.v.t.
2017	0% (0/0)	0% (0/0)	0% (0/0)	n.v.t.
2018	0% (0/0)	0% (0/0)	0% (0/0)	n.v.t.
2019	0% (0/2)	0% (0/2)	0% (0/0)	n.v.t.
2020	0% (0/4)	0% (0/1)	0% (0/1)	n.v.t.
2021	0% (0/8)	0% (0/6)	0% (0/4)	n.v.t.
2022	0% (0/11)	0% (0/10)	0% (0/7)	n.v.t.

Verwachte verzuimgraad per categorie

Hieronder vindt u de verwacht verzuimgraden over het jaar 2023. De ramingen van de verwachte verzuimgraden per risicocategorie worden bepaald op basis van de hoogst berekende absolute verzuimgraden van leningen per risicocategorie over de afgelopen 3 jaar (zie hierboven). Daarnaast worden relevante economische omstandigheden meegewogen of andere relevante omstandigheden (bijvoorbeeld, aanscherpingen in het acceptatiebeleid). Indien dat het geval is wordt expliciet vermeld waarom de verwachte verzuimgraad hoger of lager ligt dan de daadwerkelijk verzuimgraad in het afgelopen jaar.

Residentieel	1A	1B	2	3
Verzuimgraad (prognose)	0%	1,24%	1,26%	2,15%

Gemengd	1A	1B	2	3
Verzuimgraad (prognose)	0%	0%	0%	n.v.t.

Zakelijk	1A	1B	2	3
Verzuimgraad (prognose)	0%	0%	0%	n.v.t.

MAATREGELEN

SamenInGeld brengt projecteigenaren en investeerders samen. Bij eventuele betalingsachterstand zullen wij voor beide partijen opzoek gaan naar de beste oplossing. Daarbij proberen wij de projecteigenaar de tijd en ruimte te geven om met een oplossing te komen om verdere financiële problemen te voorkomen en indien nodig onze investeerders hierin te compenseren. Na 90 dagen begint het uitwinningstraject.

Op het moment dat SamenInGeld betalingsachterstand constateert wordt de investeerder hiervan op de hoogte gesteld en verzoeken wij de projecteigenaar om direct de achterstand te voldoen. Wanneer echter blijkt dat er geen passende oplossing gevonden kan worden, zal het dossier overgedragen worden aan de gerechtsdeurwaarde en zal zo nodig overgegaan worden tot uitwinning van zekerheden.
