

## Bankvrij vastgoed financieren in opmars

19-03-2018 11:11

**Er is concrete behoefte in de markt om vastgoed zonder tussenkomst van banken te financieren. Steeds meer zakelijke hypothecaire financieringen worden door Mogelijk Vastgoedfinancieringen tussen ondernemers en investeerders tot stand gebracht. Een bijdrage over een groeiende niche in vastgoedfinanciering.**

"Onder meer door de lage rente is er veel liquiditeit in de markt. Mogelijk Vastgoedfinancieringen laat de vraag naar zakelijke hypotheekaktes en de aanwezige liquiditeit samenkomen", zegt Maarten Rövekamp, één van de partners van Mogelijk. Annemieke Schoonderwoerd, partner bij Mogelijk: "Daardoor financiert de investeerder de ondernemer. Het biedt investeerders op hun beurt het veilige alternatief voor beleggen op de beurs of in vastgoed."

In korte tijd heeft het team van Mogelijk een aanzienlijk aantal zakelijke hypotheekaktes tot stand gebracht. Amper twee jaar na de oprichting passeert Mogelijk in het voorjaar van 2018 het bedrag van €40 miljoen aan vastgoedfinancieringen. Zonder uitzondering betreft het zakelijke hypotheekaktes die door een investeerder aan een ondernemer zijn verstrekt. De verwachting is dat de vraag naar bankvrij vastgoed financieren bij Mogelijk de komende jaren zal aanhouden.

### Als ondernemer bankvrij vastgoed laten financieren

Partner Pablo de Loor: "Mogelijk Vastgoedfinancieringen beschikt over een groeiend netwerk aan vermogende investeerders. Zij stellen een deel van hun vermogen beschikbaar voor het rechtstreeks verstrekken van een lening aan een ondernemer. De ondernemer die zijn zakelijk vastgoed laat financieren bij Mogelijk, betaalt maandelijks rente en een beperkte aflossing (over de gehele looptijd naar 50% van de waarde van het onroerend goed) aan de investeerder. De zakelijke hypotheek wordt overeengekomen voor bedragen tussen € 100.000 en € 500.000 per transactie."

Het team van Mogelijk kijkt bij het beoordelen van financieringsvoorstellen primair naar de waarde van het onroerend goed. De alternatieve aanwendbaarheid en kwaliteit van het object is daarbij leidend. Bankvrij zakelijk vastgoed financieren bij Mogelijk vindt plaats in heel Nederland. Van kleine kernen tot grote steden. Voor ondernemers is het boetevrij aflossen een groot voordeel, net zoals de lage aflossingscomponent.

### Ondernemers aan het woord

*"Ik heb mijn pand geherfinancierd bij Mogelijk. De lage aflossing die werd gevraagd, gaf voor mij de doorslag. Hierdoor kan ik blijven investeren in mijn bedrijf in plaats van in mijn pand dat toch al bijna is afbetaald."*  
(Ondernemer reclame exploitatie)

*"Toen het pand van de burens in de verkoop kwam, wilden we een alternatieve financiering vinden. Onze financieel adviseur wees ons op bankvrij vastgoed financieren bij Mogelijk. Al in het eerste gesprek merkten we direct de andere benadering. De beoordeling van het onroerend goed dat we wilden financieren, ging voortvarend. Mogelijk bood ons snel zekerheid. Het betalen van de rente van 6,5% is ons meer waard dan de onzekerheid die gepaard gaat met een eventueel wat lagere rente elders." (Horecaondernemers)*

*"Geen bank zag aanleiding om mij als startend ondernemer van een hypotheekfinanciering te voorzien. Ondanks de forse groei in omzet en winst had ik te weinig historie voor een bankfinanciering. Maar ik wilde de stap zetten naar een eigen bedrijfspand. Toen werd ik op het model van Mogelijk gewezen. De mogelijkheid om versneld af te lossen sprak mij direct aan. Andere opties om een financiering te verkrijgen kosten al snel 8 tot 9%; bovendien is het huren van een bedrijfspand nog duurder." (Ondernemer e-commerce)*

## **Voordelen van investeren in zakelijke hypotheek**

In het model van Mogelijk speelt de loan-to-value een voorname rol. De leensom mag dus niet te hoog zijn ten opzichte van de waarde van het te financieren object. Een substantiële eigen inbreng van de geldlener is dan ook vereist. De investeerder ontvangt een rentevergoeding van 6%. De rente- en aflossingsbetalingen worden maandelijks gestort.

Een belangrijke zekerheid voor de investeerder is het recht van eerste hypotheek. In geval van executie wordt uit de opbrengst als eerste de hypotheeksom terugbetaald aan de investeerder. Dit gebeurt voordat andere schuldeisers aan de beurt komen. Het eerste recht van hypotheek gaat zelfs voor de Belastingdienst.

Mogelijk neemt het debiteurenrisico op de maandelijkse betaling van rente en aflossing volledig over. Ook als de geldlener zijn betalingsverplichtingen niet nakomt, zorgt Mogelijk ervoor dat het geld toch stipt op tijd op de rekening van de investeerder staat. Die wordt hierin dus volledig ontzorgd.

## **Investeerders aan het woord**

*"Als investeerder belegde ik voorheen zelf in vastgoed. De huurinkomsten waren financieel interessant, maar de sores eromheen niet. Hoewel het rendement toen misschien iets hoger was, neem ik nu genoegen met een lager rendement op mijn vermogen. Bovendien help ik er ook nog iemand mee. Ik vind dat leuk om te doen. Ik heb nu geen zorgen en die had ik rond mijn eigen panden voorheen wel. Letterlijk is het voor mij een zorgeloze manier van investeren. Het rendement van 6% is heel goed en de zekerheid is groot." (Investeerder die voorheen zelf in vastgoed investeerde)*

*"Bij Mogelijk is de aflossing vrij beperkt. Dat is voordelig voor de ondernemer en deels ook voor mij als investeerder. Ik merk dat het mij een goed gevoel geeft als een ondernemer een stukje vervroegd aflost. Ook al is het maar duizend euro in de maand, het zegt toch iets over zo'n ondernemer. De flexibiliteit van het model spreekt mij aan." (Investeerder met een professionele vastgoedportefeuille)*

## **Mogelijk Vastgoedfinancieringen**

**De Corridor 21J**

**3621 ZA Breukelen**

**0346 250171**

[www.mogelijk.nl](http://www.mogelijk.nl)

*Op de foto van links naar rechts de partners bij Mogelijk: Maarten Rövekamp, Annemieke Schoonderwoerd en Pablo de Loor.*

Redactie