

Nieuwe vastgoedfinancier gaat voor 'snel en goedkoop'

19-09-2018 14:48

De markt voor vastgoedfinanciers krijgt een opvallende nieuwe speler erbij. Vastgoed.com uit Den Haag verstrekt razendsnel transformatie-, project- en verbouwingsfinancieringen met behulp van big data. VJ sprak hierover met founder Erik de Voogd in het stijlvolle kantoor van Vastgoed.com tegenover Paleis Noordeinde in Den Haag.

"Onze doelstelling is vastgoedfinancieringen snel en goedkoop te kunnen verstrekken aan marktpartijen die financieringen zoeken voor verbouwingen, transformaties in woningen en nieuwbouwwoningprojecten", zo legt De Voogd uit. "We zien dat er ontevredenheid is over de tarieven en de opstelling van banken en andere kredietverschaffers. Er wordt vaak moeilijk gedaan om verbouwingen en transformaties te financieren. De aanvraag duurt lang en als de financiering dan toch wordt verstrekt vallen de tarieven tegen en zijn de voorwaarden te knellend."

Snelheid belangrijk

Dat moet anders vindt De Voogd. "In een sterk competitieve markt met veel concurrenten is snelheid belangrijk. Hierin kunnen wij met Vastgoed.com excelleren."

Hij geeft een voorbeeld: "Binnen één dag geven wij uitsluitsel of een financieringsaanvraag kan worden gehonoreerd. Als de aanvrager een deugdelijk taxatierapport, een onherroepelijke omgevingsvergunning en al wat verkoopbrochures erbij levert, kunnen we zelfs in principe in vier dagen bij de notaris zitten. Dat was in een concreet geval wel het allersnelste dat wij tot nu toe hebben weten te regelen."

De supersnelle toekenning van een financieringsaanvraag is mogelijk dankzij slim gebruik van big data. "We kunnen namelijk direct zien waarvoor het geleende geld wordt gebruikt."

Uitgebreide database

Dat gebeurt via Vastgoedtool.com, een door De Voogd bedachte gratis online tool. Woningverhuurders kunnen door het invoeren van postcode en huisnummer binnen enkele seconden de gemiddelde markthuur en puntenhuur berekenen van vergelijkbare appartementen in de buurt. Maar er wordt ook inzicht geboden in wat er te koop staat en hoeveel men kan lenen. Dit is mogelijk dankzij een zeer uitgebreide database met gegevens van meer dan 450.000 appartementen in Nederland.

Het gaat om aspecten als vierkante meterprijzen, huurprijzen, puntenhuur, bouwjaren, energielabels en WOZ-waarden. Dankzij de vaak geraadpleegde tool beschikt De Voogd over rijke en actuele vastgoeddata die hij inzet om aanvragers van financieringen bij Vastgoed.com snel van dienst te kunnen zijn.

Competitief

"Stel je hebt residentieel vastgoed op het oog dat €2.500 per m2 kost. Via een check in Vastgoedtool.com kunnen we zien dat vergelijkbare panden in hetzelfde postcode gebied in de range van €2.000-€4.000 per m2 opbrengen. Dan kun je besluiten te verbouwen voor nog eens extra €300 per m2 en te verkopen voor een competitief bedrag van €3000 per m2 dat binnen de range valt."

De Voogd, een nog relatieve outsider in het vastgoed, heeft zijn kennis om big data commercieel in te zetten opgebouwd in de tijd dat hij voor assurantiebedrijf Voogd & Voogd actief was. Hij was samen met zijn broer Bas verantwoordelijk voor dit ruim 100-jarige familiebedrijf met 400 werknemers dat met meer dan 2.000 financieel adviseurs samenwerkt. Medio juli 2017 werd het overgenomen door investeringstak Five Arrows Principal Investments van Rothschild Merchant Banking.

Warmdraaien

De afgelopen drie maanden heeft De Voogd al kunnen warmdraaien. "We hebben reeds acht aanvragen voor financieringen voor woningprojecten, verbouwingen en transformaties snel kunnen honoreren." De loan-to-value bedraagt maximaal 80%. "Maar voor bestaande klanten kunnen we hoger gaan." Het minimumbedrag dat kan worden geleend is €150.000 en er is geen maximumbedrag ingesteld. "We zien dat er gemiddeld circa €800.000 wordt geleend." De looptijd is maximaal twee jaar en er wordt een rentevergoeding gevraagd van 0,5% per maand. Vastgoed.com houdt het eerste hypotheekrecht. De afsluitprovisie bedraagt 0,5% en bij beëindiging een exitfee van 1% over het geleende bedrag. Verschillende private partijen zorgen voor de funding.

Van begin- tot eindpunt

"Bijzonder is dat we bij de aanvraag ook kijken naar het eindpunt in het hele financieringstraject. Na de verbouwing of transformatie is er immers behoefte aan een ander soort financiering. Zo heb ik hier een ondernemer gehad die een kantoor transformeerde in 15 appartementen en na afloop er 10 zelf wil houden om het te kunnen verhuren als een box 3 belegging. Dan kunnen wij voor hem een beleggingsfinanciering op maat maken. We beschikken immers over alle benodigde informatie van de cliënt", zo legt De Voogd uit.

Vooralsnog kunnen bij Vastgoed.com alleen financieringen worden aangevraagd voor woningprojecten. "Maar we hebben nu ook de eerste aanvraag lopen voor een verbouwing tot winkel. Daar kijken we serieus naar", aldus De Voogd.

Vastgoed.com is gevestigd aan de Paleisstraat 2b in Den Haag. Telefoonnummer 070-20 55 760 of erik@assets.nl