

Vastgoedfinancier zet volgende stap: 'We willen doorgroeien naar €100 miljoen'

11-12-2019 14:55

VJ sprak met Erik de Voogd, oprichter en eigenaar van Vastgoed.com. Sinds een jaar is de vastgoedfinancier actief en heeft het al meer dan €20 miljoen aan kortlopende financieringen verstrekt. Maar er liggen ook kansen voor vastgoedbeleggers. "We zijn op zoek naar nieuwe funders en we bieden een rendement van 5% aan."

Erik de Voogd [heeft Vastgoed.com in 2018](#) opgericht en heeft via haar advieskantoor Assets.nl al meer dan €210 miljoen aan vastgoedfinancieringen weten onder te brengen bij diverse geldverstrekkers.

De Voogd vertelt aan VJ: "We kennen de markt uitstekend en kunnen een passende oplossing vinden voor financieringsvraagstukken bij verschillende financiers, zoals bijvoorbeeld RNHB en NIBC. 98% van de aanvragen die we indienen bij een hypotheekverstrekker weten we om te zetten in een hypotheek."

Dit komt deels door de tool Unite, die De Voogd samen met zijn team dit jaar heeft ontwikkeld. Hiermee kan snel in kaart worden gebracht wat de mogelijkheden zijn bij de verschillende financiers in Nederland en kan er met een paar muisklikken een heel dossier worden opgebouwd met alle gegevens op een rij. Deze tool is tevens gratis beschikbaar voor adviseurs.

€20 miljoen verstrekt

Maar zelf verstrekt Vastgoed.com ook kortlopende vastgoedfinancieringen. Sinds de oprichting in 2018 is circa €20 miljoen aan kortlopende financieringen verstrekt aan zo'n 34 Nederlandse partijen verdeeld over heel Nederland. (Op de hoofdfoto een greep uit de projecten die gefinancierd zijn). Het gaat daarbij exclusief om woningen, vertelt de Voogd.

"We bieden financiering aan ten behoeve van transformatie tot overbruggingsfinanciering. We hebben een bewezen trackrecord met woningen en daar hebben we ook de meeste kennis van zaken van. Daarnaast zal het woningtekort de komende jaren blijven door de beperkte aanwas van nieuwe woningen. Er liggen nog genoeg kansen voor transformatie en de vraag van particulieren naar gerenoveerde woningen voor de verhuur stijgt ook. Daarom richten we ons exclusief op dit type vastgoed," aldus De Voogd.

Banken kritisch

Hij vervolgt: "Daarnaast zie je dat banken kritisch zijn en niet snel kortlopende financieringen verstrekken. Ze zijn eigenlijk alleen geïnteresseerd in het eindproduct, niet de financiering van een transformatie. Vanwege complexe regelgeving, aangescherpte kapitaaleisen en complexe processen zijn de loketten bij banken voor de kleine financieringsvraag steeds vaker gesloten. Echter de vraag naar kortlopende financieringen blijft toenemen, dus om aan deze vraag te voldoen heb ik Vastgoed.com opgericht."

100 controles

Hoe werkt een financiering bij Vastgoed.com precies? De Voogd vertelt: "Via een aangesloten adviseur kan een klant een financiering aanvragen bij ons. We zijn daarbij grondig in ons beoordelingsproces van de aanvraag. Behalve het doorlichten van het vastgoed, de klant en het plan, vinden er in totaal zo'n 100 controles plaats. Daarnaast beoordeelt een taxateur het vastgoed, de toestand en omgeving. Indien de klant akkoord gaat met de afgegeven offerte, wordt via de notaris de hypotheek gepasseerd. Ondanks de controles lukt het ons om na taxatie binnen een week de hypotheek te passeren." De klant dient de hypotheek binnen 2 jaar af te lossen. Vastgoed.com rekent vanaf 6% rente per jaar voor de financiering en daarnaast 0,5% afsluitkosten en

1% exit fee aan de klant.

Op dit moment is er meer dan genoeg liquiditeit in de markt, maar niet genoeg beleggingsmogelijkheden. Daarom wil ik een alternatief aanbieden.

Alternatief aanbieden

Vastgoed.com leent nu haar eigen kapitaal uit, maar heeft de ambitie om verder te groeien en is daarom opzoek naar funders. Het doel is om de komende drie jaar door te groeien naar €100 miljoen. "De vastgoedmarkt is op dit moment vrij competitief en is de rente laag. Daarom wil ik een alternatieve beleggingsmogelijkheid aanbieden met Vastgoed.com. Indien je als belegger over voldoende liquide middelen beschikt, maar niet het juiste vastgoed kunt vinden om in te beleggen, kan je jouw geld tijdelijk tegen 5% uitlenen aan Vastgoed.com."

Waarom stapt Vastgoed.com niet naar de bank? De Voogd antwoordt: "Op dit moment is er meer dan genoeg liquiditeit in de markt, maar niet genoeg beleggingsmogelijkheden. Daarom wil ik een alternatief aanbieden en samenwerken met andere private beleggers in plaats van een bank."

Gunstig rendement

Als je als funder instapt ontvang je de eerste maand 0,416% per maand en uiteindelijk 5% per jaar. Er zijn geen in- of uitstapkosten, behalve bij een versnelde exit. "Als je wenst uit te stappen, dan ontvangt je geld terug bij de komende aflossingen van de kortlopende vastgoedfinancieringen. Wens je versneld uit te stappen, dan bemiddelen we en zoeken een andere funder om de rol over te nemen. In dat geval brengen we een fee van 1% in rekening." Het minimale instapbedrag voor een funder is €100.000.

Wat zijn de voordelen van instappen in Vastgoed.com? "Behalve het gunstige rendement, dat op dit moment geen enkele bank biedt, is het een goede manier van risicospreiding. Je bent als funder niet één op één bij een project betrokken, maar je investering is in de gehele portefeuille. Daarnaast verlenen we alleen financiering aan klanten met een bewezen trackrecord, heeft Vastgoed.com het eerste recht van hypotheek en staat de klant privé borg. We lenen maximaal 70-80% van de getaxeerde waarde en dient de klant altijd zelf geld in te brengen," aldus De Voogd.

Vertrouwen

De Voogd gelooft in zijn product en is zelf ook ingestapt, vertelt hij tot slot. "Ik heb zelf €10 miljoen uitgeleend via Vastgoed.com via een achtergestelde lening. Ik vind het belangrijk om zelf achter je product te staan voordat je anderen overtuigd ook in te stappen. We hebben nu bijna anderhalf jaar bewezen dat Vastgoed.com een betrouwbare financieringspartner is en die lijn willen we de komende jaren doorzetten."

Geïnteresseerd of meer weten? Neem contact op met Erik de Voogd via erik@vastgoed.com.

Kimberly Camu