

## Zakelijke financiering voor een beleggingspand: hier moet je op letten

30-11-2020 11:20

**Ben je van plan om een beleggingspand aan te schaffen voor verhuur van woningen? Dan kun je daarvoor zakelijke financiering gebruiken. De meeste kredietverstrekkers geven een lening tot 70% van de marktwaarde van het pand.**

**De voorwaarden voor het verhuren van een beleggingspand kunnen verschillen.**

Zo is het vaak nodig om de hele woning te verhuren en mag kamerverhuur alleen plaatsvinden aan een eerste- of tweedegraads familielid.

### Beleggingspand eisen

Er zijn dus nogal wat zaken waar je op moet letten. Zo is het belangrijk dat je het rendement in kaart brengt en het juiste beleggingspand kiest. Verder dien je uiteraard de financiering rond te krijgen. Deze financiering is afhankelijk van 'de waarde van het verhuurde'. Bij een zakelijke financiering krijg je 70 procent van [de waarde van het verhuurde](#) als hypotheek. De rest dien je zelf als eigen vermogen in te brengen.

### Rendement beleggen vastgoed

Koop je een zogenaamd beleggingspand, dan moet je een goed inzicht hebben van het rendement. Daardoor weet je of het mogelijk is om meerdere beleggingspanden aan te schaffen en zo een hele [portefeuille op te bouwen](#).

Het rendement komt over het algemeen door maandelijkse cashflow. Je betaalt voor een beleggingspand uiteraard een bepaald bedrag aan onderhoud. Maar de kosten voor het beheer en onderhoud worden doorberekend binnen de huurprijs. De huurinkomsten moeten dus tenminste 25 procent hoger zijn dan de maandelijkse kosten. Zo maak je winst.

Ten tweede krijg je rendement door aflossing. Als het pand zakelijk gefinancierd is, dan los je maandelijks af op de hypotheek. Op die manier kun je overwaarde opbouwen. Verder stijgt de waarde van een beleggingspand door de jaren heen ook. Op die manier krijg je ook overwaarde.

### Het juiste beleggingspand kiezen

Als je een [zakelijke financiering voor een beleggingspand](#) wilt aanvragen, dien je de kredietverstrekker aan te tonen dat je plan levensvatbaar is. Maak daarom eerst een goed plan en houd ook rekening met de financiële risico's. Verder is een goed beleggingspand een pand dat je voor een lage prijs kan kopen en voor een goed bedrag is te verhuren. Deze moet wel verkoopbaar zijn, mocht de verhuurmarkt instorten. Er moeten verder geen hoge kosten (zoals de VvE-kosten) of andere verborgen kosten zijn. Het is de bedoeling dat deze in de toekomst in waarde stijgt.

Wanneer je een beleggingspand kiest, dien je eerst te weten of er wel mogelijkheden voor financieringen zijn. Bovendien dien je je te oriënteren op de vraagprijs. Zo weet je of je de financiering rond kunt krijgen en hoe snel je een bod uit kan brengen. Denk erover na wat de minimale huurprijs van de woning zal zijn om winst te kunnen maken. Het is dus belangrijk om een goed plan te maken.

### De zakelijke financiering

Bij de aanschaf van een beleggingspand heb je een zakelijke financiering nodig. De normale woninghypotheek geeft geen mogelijkheid om een beleggingspand te verhuren. Een zakelijke lening is dus een absolute must.

# VASTGOED JOURNAAL

Het gaat hier om een zakelijk product waarbij zowel particulieren als bedrijven in aanmerking kunnen komen. Er wordt niet gekeken naar het inkomen, maar wel naar de kennis van zaken. Zo is het dus goed mogelijk dat je een kennistoets af moet leggen of dat je een deel eigen vermogen in moet leggen.

Je krijgt als zakelijke financiering tot maximaal 70% van de waarde van het pand. Deze moet dus gekeurd worden door een taxateur. Daarna bepaal je aan de hand van de marktwaarde een huurprijs. Bekijk ook goed de voorwaarden. Een beleggingshypotheek heeft meestal een looptijd van 30 jaar. De rente is vaak iets hoger dan bij een normale woninghypotheek.

Tenslotte heb je eigen vermogen nodig. Als je een pand gaat kopen van €225.000, kun je daarvan 70% als hypotheek krijgen. Je hebt dan minimaal €75.000 eigen vermogen nodig om de deal te laten slagen.

Redactie