

Staat een hoog rentetarief per definitie voor de duurste vastgoedfinanciering?

01-06-2021 15:50

Bridgefinancieringen worden ook in Nederland steeds gebruikelijker. Met name omdat je slagvaardigheid en snelheid fors toenemen. Het rentepercentage van deze kortlopende financieringen is over het algemeen behoorlijk hoog. Vandaar dat veel partijen zich daarop focussen. "En dat is niet slim", aldus Bardo van Hoogen van Fiduciam, die het verstandiger vindt het totale financieringsplaatje te bekijken. "Alleen kijken naar het rentepercentage is appels met peren vergelijken."

"Voor alle duidelijkheid: terwijl een bridgefinanciering wordt ingezet om een zaak snel te sluiten, kun je vervolgens de laagste rentedeal uit de markt halen voor de lange termijn financiering. Dan heb je het over herfinanciering bij grootbanken, bijvoorbeeld op het moment dat er cashflow uit het object komt. Bij bridgefinancieringen zijn er zoveel meer kosten van invloed op de totale financiering dan alleen maar het rentepercentage. Deze kosten variëren per kredietverstrekker. Het loont daarom de moeite om na te gaan waar je het beste uit bent." Vervolgens geeft Bardo van Hoogen een overzicht van de vaak 'verborgen' kosten die financiers hanteren en die de totale financieringslast opdrijven.

Aanvraagkosten

Bij het aanvragen van een vastgoedfinanciering dienen doorgaans aanvraagkosten te worden betaald. Veel kredietverstrekkers brengen deze aanvraagkosten in rekening om administratieve kosten ten behoeve van de kredietbeoordeling te dekken, zoals kosten voor een due diligence-onderzoek.

Afsluitkosten

Voor het afsluiten van een financiering worden dikwijls afsluitkosten in rekening gebracht. Tot de afsluitkosten worden gerekend de kosten die de kredietverstrekker in rekening brengt voor het afsluiten van de financiering.

Rentekosten

Voor elke financiering moet er rente betaald worden als vergoeding voor het uitlenen van het geld. De rentekosten worden berekend over het vastgestelde kredietbedrag. De hoogte van de rente verschilt per kredietverstrekker. "Hier schuilt trouwens nog een addertje onder het gras", aldus Bardo van Hoogen, "Aangezien enkele partijen welke financieren uiteindelijk ook een deel van de te maken winst ontvangen. Teruggerekend naar de rente, betaalt een klant dus eigenlijk nog meer rente dan gedacht."

Exit fee

Wilt u, om welke reden dan ook, uw financieringscontract voortijdig beëindigen, dan betaalt u daarvoor een bepaald geldbedrag. Deze zogenaamde exit fee bedraagt over het algemeen een percentage, zo tussen de 0,5 en 2% van de hoofdsom. In sommige gevallen is dit bedrag tevens verschuldigd bij de einddatum van het financieringscontract.

Overige kosten

Bij Fiduciam (en bij het merendeel van de kredietverstrekkers) zijn bovengenoemde kosten de belangrijkste kosten om rekening mee te houden bij het aanvragen van een vastgoedfinanciering. Het kan echter voorkomen dat een kredietverstrekker nog overige kosten in rekening brengt, zoals, maandelijkse servicekosten en/of een bereidstellingsprovisie voor een bouwdepot. Bardo van Hoogen: "Het is verstandig om aan een kredietverstrekker een uitsplitsing van de totale kosten te vragen, zodat je inzicht krijgt in de verschillende kostensoorten die in rekening worden gebracht. Alleen dan kun je kredietverstrekkers met elkaar vergelijken. Beslis niet alleen op basis van rentetarieven. De combinatie van een krediet met een lage rente en hoge

bijkomende kosten kan er namelijk voor zorgen dat je duurder uit bent dan verwacht.”

Transparant

Bij het afsluiten van een vastgoedfinanciering bij Fiduciam kom je, volgens Bardo van Hoogen, niet voor verrassingen te staan: “Wij zijn transparant over onze financieringsvoorwaarden. Onze rentetarieven en kosten worden op voorhand bepaald en zijn mede afhankelijk van de aangeboden zekerheden en het doel van de financiering. Voordat je een financiering bij ons afsluit, ben je op de hoogte van onze voorwaarden.”

Nieuwsgierig geworden? Op de [website van Fiduciam](#) vindt u meer informatie over de mogelijkheden van deze bridgefinancier. U kunt natuurlijk ook direct telefonisch contact opnemen met Bardo van Hoogen: +31 6 5150 4266.

Redactie