

Achteroverleunen of herfinancieren?

19-07-2021 13:21

Financieringen op woningen voor de verhuur hebben vaak lange looptijden. Je zou dus kunnen denken dat je er tientallen jaren geen omkijken naar hebt nadat je een hypotheek hebt afgesloten. Maar actieve vastgoedbeleggers die serieus met hun portefeuille bezig zijn, pakken het anders aan, weet Bas de Vries, accountmanager Verhuurhypotheeken.

"De professioneel vastgoedbelegger is actief bezig met zijn portefeuille", vertelt Bas. "Hoewel stenen statisch lijken, is de vastgoedmarkt dat zeker niet. Daar moet je dus bovenop zitten. Zelf of met hulp van je financieel adviseur." Bas zit al 15 jaar in commerciële vastgoedfinanciering, waarvan ruim 1,5 jaar bij Mogelijk. Hij heeft dus wel een idee wat de vastgoedbelegger beweegt. "Wil je groeien en een toekomstbestendige vastgoedportefeuille opbouwen, dan kun je eigenlijk niet achterover gaan zitten. Herfinanciering van de woningen/appartementen kan een interessante optie zijn."

Een gunstige markt

"Allereerst hebben we te maken met een markt waarin de waarde van de objecten nog altijd stijgen. Die overwaarde kun je in je stenen laten zitten, maar je kunt ze door herfinanciering ook liquide maken. Dat geeft jou weer geld in handen voor bijvoorbeeld de benodigde eigen inbreng bij een volgende aankoop", aldus Bas. Een rekenvoorbeeld: neem een pand dat bij aankoop 5 jaar geleden € 200.000,- waard was en nu met gemak € 300.000,- haalt. Op de overwaarde van € 100.000,- zou je bij een LTV (loan-to-value) van 80% dus € 80.000,- liquide kunnen maken. "En dan reken je nog niet eens de aflossing mee die je in 5 jaar deed," vult Bas aan.

Meerwaarde na verduurzaming

Niet alleen de markt kan voor overwaarde zorgen. "Denk ook aan investeringen in de kwaliteit van je vastgoedportefeuille zoals het verduurzamen van woningen. Dat geeft de huurders vaak lagere energielasten en/of meer wooncomfort en zorgt daarmee dat het vastgoed aantrekkelijk blijft voor de lange termijn. Dat is gunstig voor de waarde. Wanneer er investeringen op verbetering en verduurzaming van het pand zijn gedaan, is het object vaak meer waard geworden. Een goed moment om te kijken naar herfinanciering."

Betere voorwaarden

Ook de voorwaarden van de hypotheek kunnen aanleiding zijn om aan herfinanciering te denken. Bas: "De voorwaarden van de Verhuurhypotheek van Mogelijk zijn onlangs nog verbeterd en vrijwel zeker beter dan een hypotheek die bijvoorbeeld 5 jaar geleden ergens is afgesloten. Dankzij het hoge aflossingsvrije gedeelte, de lange looptijd en de scherpe rente van onze Verhuurhypotheek zijn de leninglasten voor de belegger aantrekkelijk. Vooral wanneer een rentevast-periode afloopt bij de huidige financiering is het een goed idee om herfinanciering te overwegen."

Maar zelfs voor panden die meer recent zijn aangekocht, kan het vergelijken van voorwaarden aantrekkelijk zijn, weet Bas. "Eind 2020 zijn er best wat aankopen gedaan die haastig en/of tijdelijk zijn gefinancierd in verband met de verhoging van de overdrachtsbelasting per 2021. Daar zitten ongetwijfeld financieringsconstructies tussen die bij Mogelijk onder betere voorwaarden kunnen worden geregeld. Het is natuurlijk wel verstandig even te kijken naar de voorwaarden voor aflossing bij de huidige financier, maar dat spreekt voor zich."

Soepel proces

Uiteraard kunnen vastgoedbeleggers voor herfinanciering terecht bij Mogelijk. "Via de [quickscan](#) is eenvoudig een aanvraag te starten", vertelt Bas. "En intermediairs kunnen voor hun klanten eenvoudig complete portefeuilles invoeren via het portal. Ook hierbij willen we het beste voor de ondernemers en houden we het

VASTGOED JOURNAAL

proces graag zo soepel mogelijk!"

Redactie