VASTGOED JOURNAAL

Groeiende vraag naar verhuurhypotheken

11-10-2021 14:07



Acht maanden na de start van Build Finance constateert CEO Reinier Visser dat hij de beleggersmarkt goed heeft ingeschat. Er blijkt voldoende ruimte voor een nieuwe hypotheekaanbieder. Elke maand ziet Build Finance de aanvragen voor verhuurhypotheken verder toenemen.

''Over drie jaar hopen we voor een miljard aan leningen te hebben verzorgd”

Build Finance voorziet sinds de start februari dit jaar vanuit een kantoor in Volendam professionele investeerders van verhuurhypotheken met een omvang van minimaal 2 tot maximaal 15 miljoen euro; in de praktijk gaat het om portefeuilles met verhuurde woningen vanaf vijf objecten tot enkele tientallen woningen. Steeds meer investeerders weten Build Finance te vinden. “Er blijkt voldoende ruimte om in het gebied tussen de wat logge grootbanken en andere al wat langer gevestigde aanbieders een eigen marktaandeel te realiseren. Voorafgaand hebben we marktonderzoek gedaan en gesprekken gevoerd met beleggers en vastgoedinvesteerders hoe we ons kunnen onderscheiden. Met snelheid. Met concurrerende tarieven. Het blijkt te gaan zoals we bij de start hadden bedacht; met de groei van onze naamsbekendheid krijgen we steeds meer aanvragen. Deels direct, deels via de twintig intermediairs. Daarbij gaan we richting een leningenproductie van drie- tot vierhonderd miljoen per jaar. Over drie jaar hopen we voor een miljard aan leningen te hebben verzorgd”, aldus Visser, één van de drie oprichters van Build Finance.

VASTGOED JOURNAAL



Betaalbare huurwoningen

VASTGOED JOURNAAL



Rob Pronk

Relatiemanager Kelly Oude Meijers benadrukt dat Build Finance heel behoudend te werk gaat. “De afgelopen maanden hebben we onze propositie in overleg met de geldverstrekker verder verfijnd. En beter toegesneden op de vraag uit de markt. We zijn alleen geïnteresseerd in de financiering van regulier verhuurde woningportefeuilles. De focus ligt daarbij op betaalbare huurwoningen in het sociale- en middenhuur segment. Heel dure huurwoningen worden vanwege risico op leegstand niet door ons gefinancierd. Financiering van

commercieel vastgoed, bijvoorbeeld winkelvastgoed in de plint van een complex, is evenmin aan de orde. Ook vinden we het belangrijk dat bijvoorbeeld bij de aanpassing van een pand een professionele aannemer betrokken is.”

Build Finance ziet veel aanvragen komen uit steden als Amsterdam, Rotterdam, Utrecht en Den Haag en middelgrote plaatsen in de omgeving van die steden. “Het gaat veelal om leningen in stedelijk gebied. Aanvankelijk dachten we ook aan de zogeheten anticipeergebieden, maar dat hebben we losgelaten. Ook omdat de definitie niet heel duidelijk is ”, zo verklaart Visser.

Transformatieprojecten

Naast de (her-)financiering van woningportefeuilles, heeft Build Finance middelen beschikbaar voor de financiering van nieuwbouw en transformatieprojecten. “We hebben gemerkt dat veel investeerders moeite ondervinden financiering te verkrijgen voor nieuwbouw of transformatie-projecten. Wij stappen bij dergelijke projecten wat later in, maar kunnen als de vergunningen helemaal rond zijn dat allemaal meenemen in de reguliere financiering”, zegt account en credit-specialist Rob Pronk.

VASTGOED JOURNAAL



Kelly Oude Meijers

De afhandeling van een aanvraag verloopt bij Build Finance doorgaans snel. In sommige gevallen slagen ze erin om binnen twee weken een transactie volledig af te ronden “Wij kunnen een client binnen een dag laten weten of een financiering tot de mogelijkheden behoort. Als vervolgens alle benodigde informatie voorhanden is, dan kunnen we snel handelen. Maar vaak moet nog een taxatie worden gemaakt en dan vraagt de afhandeling wat meer tijd”, aldus Oude Meijers.

Om de bedrijfsvoering te continueren en groei mogelijk te maken heeft Build Finance zich kortgeleden verzekerd van een nieuwe-aandeelhouder. New Port Capital. “Extra kapitaal maakt het mogelijk onze processen te optimaliseren. Voor de afhandeling van de aanvragen doen we een beroep op BCM Global. Zij hebben systemen ontwikkeld om financieringsverzoeken goed en snel af te handelen, dat doen zij ook voor andere aanbieders. Om het groeiende aantal aanvragen te faciliteren kopen we extra capaciteit in”, zegt Visser.

Oude Meijers: “In de afgelopen maanden hebben we een relatienetwerk opgebouwd met de meeste intermediairs in Nederland die actief zijn in onze markt. Met resultaat, want inmiddels komen de meeste aanvragen van intermediairs. Daarnaast hebben we ook ons eigen netwerk van vastgoedinvesteerders, waarmee we al jaren zaken doen.”

Extra funding-partner

VASTGOED JOURNAAL



Reinier Visser

Bij de start verzekerde Build Finance zich van funding door Brand New Day Bank. De financiering groeit mee met de leningenportefeuille. Maar inmiddels is Visser met binnen- en buitenlandse partijen in gesprek over extra funding. “Er bestaat bij tal van financiële partijen belangstelling voor onze verhuurhypotheek. Wij hopen begin volgend jaar een extra funder aan ons te binden.” Een tweede financier is niet alleen goed voor de continuïteit van het bedrijf, zo zegt Visser, maar is ook goed voor de cliënten. “Elke financiële partij stelt zijn

eigen voorwaarden. Het is denkbaar dat we dan nog wat scherpere tarieven of misschien een net wat andere, bredere propositie kunnen bieden.” Pronk denkt daarbij bijvoorbeeld aan financiering van commercieel vastgoed in de plinten van woongebouwen.



Build Finance
Build Finance verstrekt hypotheken voor huurwoningen aan professionele vastgoedinvesteerders. Zo willen zij het woningtekort in Nederland helpen oplossen. Ze financieren vastgoedportefeuilles van verhuurde woningen met een financieringsvolume van 2 tot 15 miljoen euro. De looptijd van een hypotheek bedraagt maximaal 15 jaar. Het leenbedrag bedraagt maximaal 75 procent van de vastgoedwaarde.

Reinier Visser is één van de partners in Build Finance. Hij is ook partner in ProMinded. In het verleden was Visser werkzaam bij ABN Amro.

VASTGOED JOURNAAL

Redactie