

**'Er is op dit moment een grote behoefte aan herfinancieringen. Wij kunnen daar als Mogelijk® perfect op in spelen.'**

26-11-2021 08:20



**De lage rente is volgens velen al jarenlang één van de belangrijkste aanjagers van de crisis op de woningmarkt. Maar er lijkt ander weer op til. De eerste geldverstrekkers hebben hun hypotheekrente verhoogd. Ook voor professionele beleggers in residentieel vastgoed wellicht een signaal om hun portefeuille kritisch onder de loep te nemen. Volgens Bas de Vries en Dirk Jan van der Hoeden van Mogelijk® Vastgoedfinancieringen een goede optie. Temeer omdat herfinanciering meer kan opleveren dan alleen een gunstiger rente en betere voorwaarden.**

De twee leggen aan Vastgoedjournaal uit hoe dat zit. En hoe een actieve vastgoedbelegger die serieus met zijn portefeuille bezig is, zijn voordeel kan doen met herfinancieren. En vooral waarom Mogelijk® daarbij de aangewezen partij is om mee in zee te gaan.



## Waarom Mogelijk®?

Om met dat laatste te beginnen legt Dirk Jan van der Hoeden uit waarom juist Mogelijk® voor vastgoedbeleggers zo'n goede match vormt: "Er zijn niet veel partijen die bieden wat wij bieden. Wij hebben de maatwerkoplossing bij de Ondernemershypotheek, waarmee je alles wat behoorlijk vastgoed is kunt financieren. Kort, lang, verbouwingen, renovaties, noem maar op. En op het moment dat het een verhuurbaar residentieel object is, kan het tegen een zeer scherpe rente in de Verhuurhypotheek gefinancierd worden." Daarmee biedt Mogelijk® iets unieks dat zeker op dit moment, in een situatie waarin goed residentieel vastgoed waarin belegd kan worden schaars begint worden, erg aantrekkelijk is, volgens zijn collega Bas de Vries. "Het wordt steeds lastiger kant-en-klare woningen te vinden die met onze Verhuurhypotheek gefinancierd kunnen worden. Je kunt ook overwegen een transformatieobject te kopen, dat je voor een deel financiert met een Ondernemershypotheek bij ons. Als de transformatie eenmaal is afgerond, kun je de gerealiseerde woningen die gereed zijn voor de verhuur bij ons weer herfinancieren in de Verhuurhypotheek. Wij zijn beleggers die zich op deze markt willen bewegen graag van dienst met creatieve maatwerkoplossingen." Mogelijk® kan dat doen dankzij de financiële kennis en de kennis en ervaring op het gebied van projectontwikkeling, waarbij de voor dit soort trajecten noodzakelijke flexibiliteit volgens Dirk Jan van der Hoeden vooral zit in de Ondernemershypotheek. Terwijl de Verhuurhypotheek aantrekkelijk is vanwege de scherpe rente. Daarbij werkt Mogelijk® nauw samen met een selecte groep tussenpersonen, die volgens hem graag een beroep op Mogelijk® doen op vanwege de snelheid en flexibiliteit.



## Ruimte

Herfinancieren is dus een interessante optie om liquiditeit te generen om, zoals in de hier boven geschetste situatie, in combinatie met de Ondernemershypothec, transformatieprojecten te realiseren. Maar herfinancieren kan ook ruimte genereren voor uitbreiding van de woningportefeuille, aldus Bas de Vries. "Je kunt door herfinancieren de overwaarde van je vastgoed liquide maken en gebruiken voor de benodigde eigen inbreng bij een volgende aankoop. Daarnaast kun je er ook investeringen mee financieren in de kwaliteit van je vastgoedportefeuille, zoals het verduurzamen van woningen. Dat geeft huurders vaak lagere energielasten en/of meer wooncomfort, waardoor je vastgoed aantrekkelijk blijft voor de lange termijn." Met dat laatste belanden we met Bas de Vries en Dirk Jan van der Hoeden ook even in de actuele discussie over de crisis op de woningmarkt, waarin beleggers worden neergezet als huisjesmelkers en, met de al genoemde lage rente, verantwoordelijk worden gehouden voor een groot deel van de problemen. Ten onrechte vinden beiden, want het beeld klopt niet alleen niet met de realiteit ("de meeste vastgoedbeleggers hebben een lange termijn visie en lange termijn doelstellingen en hebben er zelf alle belang bij om te investeren in de kwaliteit van hun portefeuille"), maar wordt ook veel te gemakkelijk gebruikt om een zwarte piet aan te wijzen. De politiek gaat daar volgens De Vries en Van der Hoeden makkelijk in mee, terwijl ze zelf medeverantwoordelijk is voor de problemen. Onder andere door de invoering in 2013 van de verhuurdersheffing, die ervoor heeft gezorgd dat corporaties, tienduizenden betaalbare huizen minder kunnen bouwen. De verhuurdersheffing roamt de inkomsten (kastromen) fors af, wat ten koste gaat van hun mogelijkheden om te investeren in nieuwbouw en verduurzaming. Uit onderzoek blijkt dat corporaties zonder de verhuurdersheffing hun nieuwbouwproductie zouden kunnen verdubbelen.



## Voorwaarden

Een derde aanleiding om juist nu herfinanciering te overwegen, heeft te maken met betere voorwaarden. Bas de Vries: "Als je vijf jaar geleden bent begonnen met het opbouwen van je portefeuille, dan is je portefeuille niet alleen meer waard geworden maar zijn ook de voorwaarden waaronder je de financiering hebt afgesloten voor verbetering vatbaar. Wij hebben onlangs de voorwaarden van de Verhuurhypotheek aangescherpt en die zijn vrijwel zeker beter dan die van een hypotheek die 5 jaar geleden ergens is afgesloten. Het hoge aflossingsvrije gedeelte, de lange looptijd en de scherpe rente zorgen ervoor dat de leninglasten voor de belegger aantrekkelijk zijn. Vooral wanneer een rentevast-periode afloopt bij de huidige financiering is het een goed idee om herfinanciering te overwegen." De door Bas de Vries genoemde vijf jaar heeft te maken met het feit dat vijf jaar geleden de ontwikkeling inzette waarbij alternatieve financierende partijen, zoals Mogelijk® toetraden tot de markt. Dirk Jan van der Hoeden: "De looptijd van de financieringen die toen zijn afgesloten loopt op dit moment af. Er is daardoor op dit moment een grote behoefte aan herfinancieringen. Wij kunnen daar als Mogelijk® perfect op in spelen."



## **Meer weten?**

Wie meer wil weten over de mogelijkheden om via Mogelijk® zijn portefeuille te herfinancieren of benieuwd is naar andere aantrekkelijke wegen naar een beter renderende vastgoedportefeuille, kan contact opnemen met Bas de Vries of Dirk Jan van der Hoeden op 0346-250171 of via [info@mogelijk.nl](mailto:info@mogelijk.nl)

Redactie