VASTGOED JOURNAAL

Luisteren naar de wensen van investeerders leidt bij Mogelijk tot een nieuwe hypotheekvorm

13-10-2022 09:52



Zoveel mensen, zoveel wensen. Dat gaat ook op voor de vastgoedinvesteerder. Met Miranda Landkroon en Brechtje van Miert van Mogelijk Vastgoedfinancieringen sprak Vastgoedjournaal over het belang van luisteren naar de wens van de investeerder en hoe dit heeft geleid naar een nieuwe, derde, financieringslijn binnen het relatief jonge Mogelijk.

Sinds de oprichting heeft Mogelijk Vastgoedfinancieringen aan de wieg gestaan van de financiering van ruim 4.100 objecten en is het team goed op weg om €1 miljard aan financieringen op hun conto te schrijven. Dit alles was niet mogelijk geweest zonder het brede netwerk van particuliere investeerders die iedere dinsdag om 11:00 uur achter de pc zitten om een vastgoedfinanciering te claimen of er een optie op te nemen. Mogelijk heeft de afgelopen jaren bewezen een betrouwbare partner te zijn en dat heeft ertoe geleid dat beleggers nu ook kunnen beleggen in een nieuw product: het Mogelijk Zakelijke Hypotheken Fonds.

VASTGOED JOURNAAL



Goed alternatief voor banksparen
Het fonds, waarvan Miranda Landkroon sinds 1 september de fondsmanager is, is een optie die voorziet in een groeiende behoefte vanuit de investeerders. “Investeren in vastgoedfinancieringen is een goed alternatief voor andere spaarvormen zoals banksparen, opties en aandelen of zelf vastgoed aankopen. Wij horen van investeerders dat zij behoefte hebben aan diversiteit, spreiding, gemak, ontzorging én een stabiel rendement. En met name op het gemak en ontzorging haken hier met het Mogelijk Zakelijke Hypotheken Fonds op in”, vertelt de nieuwe manager. “Investeerders die om wat voor reden dan ook niet iedere dinsdag achter de pc willen zitten om stipt om 11:00 uur een interessante vastgoedfinanciering te claimen maar toch willen investeren en de zekerheid willen hebben van het eerste recht van hypotheek, kunnen vanaf nu bij ons vanaf €100.000 participeren in een hypothekenfonds.”

Aan de deelnemers van het fonds wordt maandelijks rendement uitgekeerd. “Dit staat voor het tweede fonds op een geprognosticeerde 5%”, vertelt Landkroon. “Wij sturen per kwartaal een rapportage over de portefeuille en organiseren één keer per jaar een vergadering voor alle participanten.

VASTGOED JOURNAAL



Fonds snel gevuld
Dat het Mogelijk Zakelijke Hypotheken Fonds een welkome aanvulling op de bestaande Ondernemers – en Verhuurhypotheek is, blijkt uit het feit dat het eerste fonds binnen drie maanden gevuld was met bijna €20 miljoen. Met dit geld, afkomstig van 85 beleggers, is inmiddels een gevarieerde portefeuille gefinancierd met een looptijd van drie jaar. Waarom koos Mogelijk voor een looptijd van drie jaar? Landkroon: “In de markt is er veel vraag naar beleggingen met een korte looptijd. Deze zijn voor de belegger goed te overzien. Maar daarnaast hoorden we na de oprichting van het eerste fonds ook geluiden van beleggers en intermediairs die drie jaar echt te kort vonden. Vandaar dat het tweede fonds nu een wat langere looptijd heeft gekregen, namelijk vijf jaar. In januari 2023 hoopt Mogelijk van start te gaan met een derde fonds. Welke vorm dat fonds krijgt, is nog niet duidelijk. Het kan best zijn dat dat er één wordt bestemd voor een specifiek type vastgoed, wanneer die behoefte er is.”

Brechtje van Miert, accountmanager Verhuurhypotheken vult aan: “Voor hen die zelf actief betrokken willen zijn bij het soort pand dat wordt gefinancierd met hun gelden, blijft de Mogelijk Ondernemershypotheek de meest aantrekkelijke investeringsoptie. De werkwijze is simpel: na een quickscan van de financieringsaanvragen zal er een selectie van investeringsobjecten worden gemaakt die op dinsdagochtend wordt aangeboden aan de investeerder. Wordt een object of bouwgrond geclaimd, dan zullen de geldnemer en geldgever na ondertekening van de offerte, een directe notariële overeenkomst sluiten.”

VASTGOED JOURNAAL



Verhuurhypotheek richt zich nu ook op mixed-use

“Binnen de Verhuurhypotheek is het sinds kort ook mogelijk om mixed-use vastgoed aan te kopen, mits minstens 50% van het geheel een woonbestemming heeft”

Het team waarvan Van Miert deel uitmaakt is binnen het bedrijf verantwoordelijk voor de Mogelijk Verhuurhypotheek. De financiering loopt hier niet via particuliere beleggers maar via een institutionele geldverstrekker, en richt zich op de professionele vastgoedbelegger die zich bezighoudt met de aankoop en verhuur van residentieel vastgoed. “Binnen de Verhuurhypotheek is het sinds kort ook mogelijk om mixed-use vastgoed aan te kopen, mits minstens 50% van het geheel een woonbestemming heeft”, vertelt Van Miert. Mogelijk hanteert hierbij een 70% LTV en een hypotheek die aflossingsvrij is. Bij de financieringsaanvragen waarbij er sprake is van 100% residentieel vastgoed, kan een hypotheek gevestigd worden met een maximale LTV van 80%, geheel aflossingsvrij.

Is er gezien het grote woningtekort veel vraag naar de verhuurhypotheek? “Er zijn nog genoeg residentiele objecten om in te beleggen”, vertelt de accountmanager. “Bij Mogelijk zien we dat panden veelal worden aangekocht met een Ondernemershypotheek, en na transformatie overgaan in een Verhuurhypotheek. Een harde voorwaarde hiervoor is wel dat het pand helemaal klaar moet zijn voor de verhuur.”

VASTGOED JOURNAAL

Particuliere vastgoedbeleggers die benieuwd zijn naar wat Mogelijk Vastgoedfinanciering voor hen kan betekenen en meer willen weten over de ondernemershypotheek, verhuurhypotheek, en het zakelijk hypotheken fonds , kunnen iedere eerste donderdag van de maand van 16:30 uur tot 19:30 uur vrijblijvend deelnemen aan de kennissessies op het kantoor van Mogelijk in Breukelen.

Meedenken
Een geldnemer moet bij Mogelijk momenteel rekening houden met een rentepercentage van minstens 6% afhankelijk van de duur van de lening en het risico voor de belegger. Van Miert: “Mogelijk rekende in het verleden met een Interest Coverage Ratio (ICR) van 1.5, we hanteren nu 1,25. Bij verdere renteverhogingen denkt Mogelijk graag met de klant mee bij het vinden van de juiste oplossingen om hun vastgoed aan te kopen.”

Vastgoedjournaal is tot slot nog benieuwd of de Mogelijk Ondernemershypotheek ook te maken heeft met de nieuwe vergunning van de AFM, waar bijvoorbeeld ook crowdfundingspartijen mee te maken krijgen vanaf 10 november aanstaande. Van Miert: “Mogelijk gaat zeker een aanvraag voor desbetreffende AFM-vergunning doen maar dit is gezien de deadline van november 2023 op dit moment nog geen vereiste. Wel volgt Mogelijk op dit moment al de AFM-richtlijnen en voldoet daarmee ook aan de wet- en regelgeving. Mogelijk werkt trouwens op meerdere vlakken aan vergunningen. Naast deze zogenaamde ECSP-vergunning heeft Mogelijk ook verdere ambities als fondsenbeheerder met het Mogelijk Zakelijke Hypotheken Fonds.”

Meer informatie over Mogelijk en de financiële producten: www.mogelijk.nl

Redactie