VASTGOED JOURNAAL

‘We zijn er voor beleggers om samen een portefeuille op te bouwen en waarde toe te voegen’

15-10-2024 14:13



Voor beleggers in verhuurde woningen liggen er nog meer dan genoeg kansen, al vergt dat wel meer ondernemerschap dan een paar jaar geleden. Dat zeggen medeoprichter Jeroen Bakker en CCO Justin Groot van Domivest. De financier, bekend om zijn verhuurhypotheek, beweegt met de markt mee en blijft beleggers zo faciliteren bij het benutten van deze nieuwe kansen. ‘We bieden hiervoor een zeer aantrekkelijke bouwfinanciering aan en richten ons daarnaast steeds meer op onzelfstandige woonruimten en zorgwoningen.’

Domivest blijft zich zo profileren als dé financier voor beleggers in verhuurde woningen. Snelheid, betrouwbaarheid en duidelijkheid staan daarbij volgens Groot centraal. ‘We maken het financieren zo simpel mogelijk door het meest transparante product van de markt aan te bieden’, legt hij uit. ‘Een intermediair of belegger kan binnen een paar minuten zien of de gewenste lening past of niet. Wordt de aanvraag op maandag ingediend en zijn de benodigde documenten op tijd binnen, dan kunnen we al op vrijdag passeren bij de notaris.’

VASTGOED JOURNAAL



Medeoprichter Jeroen Bakker

Altijd open
Naast het product onderscheidt Domivest zich ook van andere financiers door het achterliggende kapitaal, vertelt Bakker. ‘Achter ons staan drie banken en een aantal beleggers waarmee we al lang samenwerken. Als de portefeuille een bepaalde grootte heeft bereikt, gaan we naar de kapitaalmarkt en securitiseren we een portefeuille. Dat creëert telkens opnieuw ruimte, waardoor we altijd open zijn en blijven.’ Domivest heeft zo in ruim zeven jaar circa 2,4 miljard euro aan leningen verstrekt en recent is er weer een securitisatie afgerond van ruim 321 miljoen euro. Die constante zekerheid is erg belangrijk voor vastgoedbeleggers, benadrukt Groot. ‘We zijn er om samen met hen een portefeuille op te bouwen en waarde aan hun vastgoed toe te voegen. Niet alleen nu, maar ook in de toekomst.’

Toevoegen van waarde
In de jaren na de oprichting van Domivest in 2017 beleefde de buy-to-let markt hoogtijdagen; de vraag naar verhuurhypotheken was groot. Eind 2022 kwam daar een einde aan. ‘Beleggers werden geconfronteerd met hoge rentes, de aankondiging van de Wet betaalbare huur en veranderingen in Box-3’, zegt Bakker. ‘Dat leidde al snel tot minder aanvragen. Onze portefeuille bleef in 2023 weliswaar stabiel, maar groeide niet zoals alle jaren daarvoor.’

Om in te spelen op de veranderde markt, zijn er een aantal aanpassingen doorgevoerd in de producten van

VASTGOED JOURNAAL

Domivest. ‘Appartementen opkopen in stadscentra en vervolgens zonder investeringen in de verhuur zetten gebeurt veel minder dan een paar jaar geleden’, vertelt Groot. ‘Daarom zien we dat vooral grotere en professionelere beleggers actief zijn. Zij richten zich nu op het toevoegen van waarde door panden te transformeren of te splitsen. Daarnaast zien we dat veel beleggers woningen gaan renoveren en verduurzamen. Het energielabel is namelijk een belangrijk onderdeel in het nieuwe woningwaarderingsstelsel. Door nu in duurzaamheid en kwaliteit te investeren, kan langdurig een hogere huur gevraagd worden.’



Bouwfinanciering

Om in deze groeiende marktbehoefte te voorzien, biedt Domivest naast de reguliere verhuurhypotheek ook een aantrekkelijke bouwfinanciering aan, vertelt Bakker. ‘We financieren bij aanvang 80 procent van de waarde van het onderpand in huidige staat. Daarnaast kunnen wij een bouwdepot beschikbaar stellen tot 50 procent van de marktwaarde na verbouwing. Dit geldt ook wanneer de daadwerkelijke bouwkosten lager zijn. Als de woningwaarde substantieel hoger wordt dan de investering, kunnen we aan het einde zelfs een deel van die meerwaarde uitkeren.’

Onzelfstandige woonruimte

VASTGOED JOURNAAL



CCO Justin Groot

Het zijn volgens Bakker vooral dit soort ‘speciale’ financieringen waar nu vraag naar is. Daarnaast gaat er meer interesse uit naar woningen buiten de grote steden. De Wet betaalbare huur heeft daar namelijk een minder groot effect op de huurprijzen. Ook ziet hij groeimogelijkheden in de financiering van onzelfstandige woonruimte, sinds de Wet betaalbare huur op 1 juli ook voor dit huursegment is doorgevoerd. ‘Het vorige puntenstelsel was voor dit segment zwaar verouderd. De toegestane huurprijzen zijn nu veel meer in de lijn met de marktsituatie. We zien hier nu al meer vraag naar van beleggers en vullen die behoefte graag in.’

Zorgwoningen
Een andere markt die Domivest recent heeft betreden, is die van zorgwoningen. Dit gebeurt nu nog op beperkte schaal, maar er wordt samen met de achterliggende financiers aan gewerkt om dit op grotere schaal op te gaan pakken. ‘Beleggers zijn altijd op zoek naar nieuwe kansen’, zegt Groot. ‘We zagen dat zij de focus aan het verleggen waren naar de langdurige zorg. Ze vinden het prettig dat ze dan verhuren aan een professionele partij en dat ze veel zekerheid hebben voor de lange termijn.’

Hoewel de buy-to-let markt niet meer is wat hij ooit was, kijken Bakker en Groot enthousiast naar de toekomst. ‘Na vorig jaar is het niet moeilijk om positief ze zijn. Nu er eindelijk duidelijkheid is over de Wet betaalbare huur, kunnen beleggers naar de nieuwe situatie handelen. Daarnaast ligt de rente nu weer wat lager en heeft de Raad van State een streep gehaald door een deel van de Box-3 aanpassing. Voor ervaren en professionele partijen liggen er nu juist veel kansen. Wij kunnen ze helpen om de volgende stappen te zetten binnen hun portefeuille of bij de herfinanciering ervan.’