VASTGOED JOURNAAL

‘Het fundament is gelegd, nu gaan we het productaanbod verbreden’

24-10-2024 12:09



Na de succesvolle lancering van Vitru, een vastgoedfinancier die goed verhuurderschap en duurzaamheid beloont, is het tijd voor de volgende stappen. Dat vertelt CEO Anoek de Haas, die zich volledig richt op doorgroei en innovatie van het productaanbod. ‘Het fundament is gelegd, nu gaan we verbreden.’

Vitru is geïnitieerd door Rabobank en biedt een gestandaardiseerd product met transparante voorwaarden. Het label richtte zich initieel alleen op de financiering van duurzame of te verduurzamen woningen, waarbij verhuurders de belangen van een huurder in ogenschouw nemen en investeren voor de lange termijn. Dat gaat niet alleen over het energielabel, maar ook over de kwaliteit van de woning en goede huurvoorwaarden. Dit wordt door het Vitruteam beoordeeld en beloond met een rentekorting.

VASTGOED JOURNAAL



Verbreding
Vitru wil bijdragen aan een (grotere) huurmarkt met duurzame woningen, die tegen een eerlijke prijs en voorwaarden worden verhuurd. Daarom komt er een nieuwe lijn bij. Vitru gaat ook mixed-use projecten financieren, waarvan minimaal 60 procent residentieel moet zijn. Dat zijn dus panden met een winkel-, kantoor- of bedrijfsruimte op de begane grond en één of meerdere woningen daarboven. ‘Deze panden staan over het algemeen op locaties waar veel vraag is naar woonruimte. Ook is hier de potentie om de commerciële ruimte te transformeren naar woonruimte als deze niet wordt verhuurd. Daarom past deze verbreding goed bij ons en deze panden hebben doorgaans ook mooie verduurzamingskansen.’

Een andere verbreding die Vitru gaat doorvoeren, is dat de loan-to-value (LTV) voor woningen verhoogd wordt van 70 naar 80 procent. Dat sluit aan bij de behoefte die De Haas het afgelopen jaar bij vastgoedbeleggers heeft gezien en past ook bij het vertrouwen dat er is in de grote vraag naar kwalitatieve en duurzame huurwoningen.

Daar houdt het nog niet mee op, vertelt Anoek. ‘We werken nog aan een derde lijn. Dit betreft de financiering van duurzame en kwalitatieve bedrijfsunits voor verhuur aan derden. Dit zijn ruimtes die kleinere ondernemers flexibel kunnen inrichten en gebruiken.’

VASTGOED JOURNAAL



Eenjarig bestaan
Op 14 november viert Vitru zijn eenjarig bestaan. De opstartfase bestond vooral uit het aansluiten van intermediairs. Dat zijn er inmiddels ruim tachtig en dat aantal loopt nog op. Zij zijn volgens De Haas erg te spreken over de duidelijke voorwaarden, en prijzen de persoonlijke betrokkenheid en snelheid van het team. Leningen zijn inmiddels door het hele land verstrekt. ‘Dat bewijst dat er in het financieringslandschap nog ruimte was voor een nieuwe speler, zolang je maar iets anders aanbiedt. Wij zien dat onze geldnemers echt een stap extra willen zetten op het gebied van goed verhuurderschap, omdat dat wordt beloond. Daar zijn we erg trots op. Hetzelfde geldt voor verduurzaming. Vaak loont het om te investeren in de stappen naar een volgend energielabel mede dankzij de korting die daarbij hoort.’

Overheidsbeleid
De voorwaarden van de financier lopen daarin vaak iets vooruit op landelijke wet- en regelgeving. Niet door te verplichten maar door te belonen. Zo zijn contracten voor onbepaalde tijd, sinds het begin een voorwaarde voor koplopers van Vitru, inmiddels wettelijk verplicht geworden. Ook de Wet betaalbare huur is op 1 juli effectief geworden, gericht op het matigen van de huurprijzen.

‘Overheids- en financieringsbeleid gaan in hoge mate hand in hand, maar ook wij maken ons zorgen over alle beleidsmaatregelen die op elkaar worden gestapeld’, zegt De Haas. ‘Er is een uitpondgolf op gang gekomen door een combinatie van de opkoopbescherming, verhoging van de overdrachtsbelasting en de verbreding van

de gereguleerde sector. Tel daar bovenop de gestegen rente. Dat maakt het helaas niet altijd meer aantrekkelijk om huurwoningen aan te bieden. Positief is wel dat er nu eindelijk duidelijkheid is en dat duurzaamheid dankzij de nieuwe wet een aanzienlijk deel van de woningwaarderingsstelpunten (wws) bepaalt, en dus indirect ook van de woningwaarde.’



Innovatie
Naast de verbreding van het productaanbod, blijft Vitru investeren in innovatie. Zo is er een websitetool ontwikkeld waarmee je op basis van een aantal basisgegevens direct kunt zien wat het maximaal te verkrijgen leenbedrag is. Daarnaast wordt medio november de property scan aangeboden. Hiermee kun je gratis en gemakkelijk een rapport opvragen van een woning, waarin een schatting van het aantal wws-punten, de marktwaarde, het maximale leenbedrag, de rentecondities én een duurzaamheidsadvies staan. Op basis hiervan is het eenvoudiger om een beslissing te nemen over de eventuele aankoop of herfinanciering. Alles wat hiervoor nodig is, is een adres. ‘We zijn een startup en ontwikkelen ons razendsnel. De ervaring van de intermediair en de geldnemer krijgen daarbij de volle aandacht. We willen niet alleen verbreden, maar ook blijven verbeteren.’