VASTGOED JOURNAAL

Domivest blijft stabiel in een veranderlijke markt: ‘Wat we doen, doen we goed’

21-10-2025 11:46



In een markt die continu verandert door wetgeving, fiscaliteit en economische omstandigheden, blijft Domivest zich profileren als stabiele partner voor beleggers. Medeoprichter Jeroen Bakker en CCO Justin Groot benadrukken dat juist voorspelbaarheid, transparantie en snelheid meer dan ooit het verschil maken. ‘Tegelijkertijd blijven we strategisch meebewegen met de markt’, zegt Bakker. ‘We financieren sinds dit jaar bijvoorbeeld ook de aankoop en transformatie van zorgvastgoed.’

Focus op toevoegen van waarde

Domivest werd in 2017 opgericht en groeide uit tot een gevestigde naam in de financiering van verhuurde woningen. De standaard verhuurhypotheek vormt nog altijd het fundament, maar het productaanbod werd de afgelopen jaren verdiept. Zo werd een bouwfinanciering toegevoegd voor de verduurzaming, renovatie, transformatie of splitsing van het onderpand. ‘De buy-to-let markt is weliswaar snel veranderd, maar beslist niet dood’, verzekert Bakker. ‘Professionele beleggers zien nog altijd genoeg kansen, vaak met focus op het toevoegen van waarde. We zien daarom ook maar beperkte verkopen in onze portefeuille.’

VASTGOED JOURNAAL



Jeroen Bakker, Medeoprichter Domivest

Financieringsoplossing voor zorgvastgoed
Begin dit jaar lanceerde Domivest daarnaast een nieuwe financieringsoplossing gericht op de Wet langdurige zorg (Wlz). ‘Beleggers zien de almaar toenemende vraag naar Wlz-plekken en de hoge mate van zekerheid die dit type vastgoed op de lange termijn biedt’, legt Groot uit. ‘Daarom bewegen ze steeds vaker van buy-to-let richting dit segment en we willen ze graag met beide kunnen helpen. Naast de aankoop, hebben we recent ook de transformatie van en naar zorgwoningen toegevoegd als mogelijkheid.’

Dat bleek een gouden zet: de aanvragen stromen binnen. Niet alleen van nieuwe toetreders, maar ook van investeerders die al lang actief waren in de zorgmarkt. Bij Domivest kunnen ze volgens Groot namelijk vaak gunstigere voorwaarden krijgen. ‘Het belangrijkste onderscheid zit in de looptijd en aflossingsstructuur’, legt hij uit. ‘Wij financieren net zo lang als het huurcontract loopt, tot wel 20 jaar, en durven een groot deel aflossingsvrij te verstrekken.’

Onzelfstandige woonruimte in de lift
Niet alleen in zorgvastgoed, maar ook in onzelfstandige woonruimte ziet Domivest momenteel veel tractie. De aanpassing van het woningwaarderingsstelsel (WWS) maakte kamerverhuur juist interessanter, zeker in de grote steden. ‘Voor het eerst telt de WOZ-waarde mee’, verklaart Bakker. ‘Daardoor valt de huur vaak hoger uit en is er vanzelfsprekend meer interesse voor.’ Groot beaamt dat er in dit segment snel een aantrekkelijker

speelveld ontstond: ‘Ook hier voegen beleggers graag waarde toe. Wij ondersteunen dat met onze flexibele bouwfinanciering en sinds kort ook met een aantrekkelijke duurzaamheidskorting.’



Duurzaamheidskorting als stimulans

Met die duurzaamheidskorting kunnen beleggers tot dertig basispunten rentekorting krijgen wanneer zij hun energielabel verbeteren. Volgens Groot snijdt het mes zo aan twee kanten, omdat verduurzamen de afgelopen jaren aanzienlijk eenvoudiger en goedkoper werd. ‘Voor relatief beperkte bedragen kun je een woning al van energielabel D naar A brengen. Dat levert extra WWS-punten op, oftewel een hogere huur, terwijl de belegger tegelijkertijd profiteert van onze rentekorting.’

Altijd open voor nieuwe aanvragen

Voor nieuwe aanvragen kunnen beleggers altijd aankloppen, verzekert Bakker. Achter de onderneming staan inmiddels vier banken en diverse beleggers. Regelmatige securitisaties zorgen ervoor dat er constant financiële ruimte is. ‘Eerder dit jaar hebben we weer een ronde gehad van 302 miljoen euro’, vertelt hij. ‘We kunnen hierdoor nieuwe producten lanceren en ze ook daadwerkelijk voorzien van kapitaal. Bovendien komen er steeds vaker grote deals voorbij die we ook willen oppakken. We financieren sommige klanten nu tot wel 20 miljoen euro.’

VASTGOED JOURNAAL

Waar het due diligence-proces bij andere financiers soms maanden duurt bij complexe projecten of grote portefeuilles, kan een financiering bij Domivest al in enkele dagen of hooguit weken worden afgerond. ‘We zullen in elk geval altijd snel duidelijkheid bieden, ook als het niet bij ons past’, zegt Groot. En in het rentebeleid kiest Domivest voor eenvoud. ‘We hanteren een enkelvoudig rentebeleid, dus niet: met een laag tarief lokken en bij een nieuwe rentevasteperiode ineens een hogere rente bieden. Daarover zijn we altijd transparant: wat op de website staat, is wat iedereen krijgt.’



Justin Groot - CCO Domivest

Grote kansen binnen drie pijlers
Hoewel het productaanbod de afgelopen jaren is verdiept, hameren Bakker en Groot nog wel altijd op focus. ‘We hoeven niet zo nodig tientallen producten in de markt te zetten’, zegt Groot. ‘We willen de beste zijn in alles wat we doen. Daarom richten we ons vooralsnog op drie pijlers: de verhuurhypotheek, de bouwfinanciering en het zorgproduct. Daarbinnen zien we nog grote kansen voor verdere groei.’