VASTGOED JOURNAAL

‘We bieden keuze in financiering en zekerheid over kapitaal’

26-10-2026 10:37

Vastgoedbeleggers zoeken flexibiliteit in hun financiering én zekerheid over de beschikbaarheid van kapitaal, stellen CCO Justin Groot en accountmanager Yvonne Goeseije van Domivest. De vastgoedfinancier biedt daarom verschillende rente- en financieringsopties en werkt met meerdere internationale banken om de continuïteit te ondersteunen. ‘Zo bieden we ruimte om ook in een veranderende markt waarde toe te blijven voegen aan vastgoed’, zegt Groot.

Dagelijks contact

De behoefte aan flexibiliteit merkt Goeseije in haar dagelijks contact met intermediairs. De recent flink opgelopen rentes maken beleggers minder zeker over hun plannen, vertelt ze. ‘Kan ik nog wel lenen als mijn planning uitloopt? Moet ik die investering nog doen? Kies ik voor een variabele rente?’

Volgens haar groeit de belangstelling voor die laatste optie, al zijn veel beleggers er nog minder vertrouwd mee. ‘De variabele rente ligt momenteel een stuk lager dan de vaste rente, en dat verschil is groot. Binnen een portefeuille kan een combinatie van vaste en variabele rentes goed passen.’ Groot ziet beleggers die daarom voorlopig variabel financieren en later willen bepalen of ze de rente langer vastzetten, maar benadrukt ook het risico daarvan: ‘Als de variabele rente stijgt, kan je berekening onderuitgaan. Met vijf jaar vast kun je beter vooruit rekenen.’

VASTGOED JOURNAAL

Yvonne Goeseije

Waarde toevoegen

In de aanvragen zien beide financieringsexperts een actievere benadering van vastgoed dan voorheen het geval was: beleggers renoveren, verduurzamen, splitsen en toppen op. Het bouwdepot wordt daarvoor op uiteenlopende schaal ingezet, vertelt Goeseije. ‘Met een relatief klein bedrag kun je al waarde toevoegen of de huurwaarde verhogen.’ Daarnaast financiert Domivest ook verbouwingen van meerdere miljoenen, waarbij bijvoorbeeld bedrijfspanden worden omgezet naar appartementen of studio’s.

Hetzelfde gebeurt bij gemengde panden. Zo kan het verkleinen van een commerciële ruimte plaatsmaken voor extra woningen. Beleggers verbeteren daarmee het vastgoed en benutten de beschikbare ruimte intensiever. Verduurzaming kan bovendien doorwerken in de financieringslasten. Goeseije: ‘We worden goed gevonden door klanten die bij een verbouwing of transformatie meteen goede energielabels realiseren. Daarvoor kunnen ze een substantiële rentekorting krijgen.’

Ook kamerverhuur wint weer terrein. Sinds de modernisering van het puntenstelsel voor kamers in 2024 liggen de maximale huren hoger, en het kabinet wil tijdelijke huurcontracten weer voor alle studenten mogelijk maken. ‘Daardoor is de businesscase voor kamerverhuur een stuk beter dan een paar jaar geleden’, zegt Groot. ‘We zien meer aanvragen van beleggers die panden geschikt maken voor kamerverhuur, en die financieren we graag.’

VASTGOED JOURNAAL

Stap naar zorgvastgoed
Groot voegt toe dat ook steeds meer woningbeleggers naar zorgvastgoed kijken. Het gaat daarbij meestal om partijen die al een grotere woningportefeuille hebben en hun activiteiten willen verbreden. Domivest heeft hiervoor sinds vorig jaar een specifieke financieringspropositie. ‘We hebben de rente dicht bij die voor regulier residentieel vastgoed weten te houden’, zegt hij. Volgens hem zit het onderscheid daarnaast in specialistische kennis die Domivest in huis heeft en de snelheid van werken, die het bedrijf al vanaf dag één continu hoog houdt.

Ruimte voor verschillende strategieën
Flexibiliteit biedt Domivest ook met de eerder dit jaar geïntroduceerde uitpondfinanciering. Daarin kiest een belegger voor een rente die 0,30 procentpunt hoger ligt, maar zonder exitkosten, tegenover een reguliere financiering met een lagere rente en wel exitkosten. De belangstelling komt zowel van partijen met grotere portefeuilles als van beleggers met kleinere objecten.

Groot ziet daarbij verschillende strategieën. Sommige beleggers kopen om langdurig aan te houden en waarde toe te voegen; andere verkopen woningen gefaseerd en gebruiken de opbrengst om verder te investeren. ‘De professionele belegger kijkt wat hij beter kan uitponden en wat hij met dat geld kan doen om zijn portefeuille

beter te laten renderen.’

Justin Groot

Specialist in fondsstructuren
Steeds vaker financiert Domivest ook vastgoedfondsen, waarin meerdere beleggers via een fonds of stichting samen investeren. Volgens Groot is Domivest daarin momenteel dé specialist. ‘Een fondsstructuur vraagt een andere beoordeling dan een individuele belegger, bijvoorbeeld als het gaat om zekerheden en de rol van bestuurders en participanten. Die kennis hebben we in huis en daardoor kunnen we deze partijen snel en op maat bedienen.’

Zekerheid bieden
Tegenover die keuzevrijheid staat de behoefte aan een financier op wie beleggers kunnen bouwen. Groot wijst op de tiende securitisatie, van 478 miljoen euro, die Domivest in september afrondde. De financier werkt met vier internationale banken als funders. ‘Als één partij terughoudender zou worden, hebben we nog drie andere waarmee we verder kunnen’, zegt hij. ‘Die continuïteit biedt beleggers zekerheid. Ze weten dat ze bij Domivest altijd terechtkunnen.’

VASTGOED JOURNAAL

Special