

## Informatie Onderhandse (hypothecaire) leningen

---

### Ontstaan

Beleggers werden een aantal jaar geleden steeds meer geconfronteerd met de gevolgen van een lage rente. Bij de bank moest je zelfs op spaargeld rente betalen en vermogensbeheerders zaten met de handen in het haar met het invullen van het obligatiegedeelte van een portefeuille. Om toch nog rendement te maken werd steeds meer risico genomen dat eigenlijk helemaal niet past bij een veilige obligatiebelegging. In 2022 werden daar de gevolgen van duidelijk zichtbaar.

Investerders merken steeds meer dat banken een terugtrekkende beweging gaan maken en het dus moeilijker wordt om projecten te financieren. Zeker wanneer het om relatief kleine projecten gaat (< 5 mio) zie je steeds meer dat banken dit liever niet meer financieren. Dat heeft er mee te maken dat de regelgeving voor banken zo strikt geworden is, dat een “kleine” financiering eigenlijk voor een bank niet meer loont.

Hierdoor is dit initiatief ontstaan om belegger en investeerder bij elkaar te brengen zodat zij van elkaar kunnen profiteren. De investeerder kan het project uitvoeren en de belegger maakt een aantrekkelijk rendement met solide zekerheden.

### Hoe werkt het?

Het komt erop neer dat een groep beleggers met elkaar geld bijeen brengt (kredietgevers) en dit uitlenen aan een investeerder (kredietnemer). In ruil daarvoor ontvangen de beleggers een aantrekkelijke rentevergoeding gedurende de looptijd. Om zekerheid te kunnen waarborgen, wordt het recht van eerste hypotheek op een bestaand pand en/of grond gevestigd. De waarde van het pand of grond wordt van tevoren getaxeerd door een onafhankelijke partij. Het te financieren bedrag is lager dan de taxatiewaarde zodat eventuele waardedalingen kunnen worden opvangen. Mocht het zo zijn dat de taxatiewaarde niet voldoende zekerheid biedt bij waardedalingen, zal er om aanvullende zekerheden worden gevraagd door middel van garanties of persoonlijke borgstellingen.

### Investeringspropositie

Allereerst zal de investeerder een document opstellen waarin duidelijk omschreven wordt wat het project inhoudt en de voorwaarden van de lening. Daarbij komen de volgende aspecten aan de orde:

- Uitleg van het project met daarbij vaak een volumestudie;
- Wie is de kredietnemer;
- Hoofdsom;
- Looptijd;
- Rentevergoeding en wanneer er betaald wordt;
- Zekerheden zoals recht 1<sup>e</sup> hypotheek, garanties en borgstellingen;
- Taxatie;
- Mogelijkheid vervroegde aflossing.

## Rente aantrekkelijk

De investeerder is blij dat het project toch kan doorgaan omdat het op deze manier gefinancierd kan worden. Het is daarom niet meer dan redelijk dat de belegger ook voor een deel mag meeprofiteren in het succes. Dit komt tot uitdrukking in de aantrekkelijk rente die de investeerder bereidt is te betalen. De hoogte van rentevergoeding hangt af van de looptijd en soort investering.

## Kennismaking

Het is belangrijk om te weten met wie iemand zaken doet. Dat geldt zowel voor de belegger als investeerder. Daarom wordt er vaak een kennismakingsgesprek georganiseerd waarbij de investeerder het project nader kan toelichten en meer over het bedrijf vertellen. Dat spreekt vaak toch meer aan dan een stuk papier. Overigens is het niet verplicht om kennis met elkaar te maken maar heeft zeker wel de voorkeur.

## Notaris

De notaris stelt een kredietovereenkomst op waarbij alle afspraken worden vastgelegd. Tevens zal de notaris u verzoeken de gelden naar de kwaliteitsrekening over te maken. Mocht de notaris u nog niet kennen, wordt u uitgenodigd om uw handtekening te legaliseren. Ook zal de notaris een cliëntenonderzoek op grond van de Wet ter voorkoming van Witwassen en Financieringen (WWFT) uitvoeren en u vragen naar de herkomst van de gelden.

## Stichting

Het is niet mogelijk om een recht van 1<sup>e</sup> hypotheek op te splitsen echter de financiering wordt doorgaans door meerdere personen bijeen gebracht. Om dit op te lossen is er een stichting opgericht die uitsluitend de taak heeft om over de zekerheden van alle kredietgevers te waken. Mocht er een situatie ontstaan dat de kredietnemer toch niet aan haar verplichtingen voldoet, is de stichting gerechtigd om namens de kredietgevers de zekerheden uit te oefenen.

Belangrijk om te vermelden is dat er geen gelden via de stichting lopen. Dit is bewust gedaan om de stroom van gelden zo zuiver mogelijk te houden. De rentebetaling ontvangt de kredietgever direct van de kredietnemer. De hoofdsom wordt bijeen gebracht en afgelost via de kwaliteitsrekening van de notaris. Dus dat maakt het overbodig dat gelden via de stichting lopen.

Menno Veldhuizen, directeur en eigenaar van V.A.C.bekwaam B.V. , is momenteel enig bestuurder van de stichting. Mocht er iets met hem gebeuren zodat hij zijn taken niet meer kan uitvoeren, ligt er een aanwijzingsakte in de kluis van de notaris waaruit blijkt wie hem kan opvolgen. Deze akte is onderdeel van de bijlagen van de kredietovereenkomst. De bestuurder ontvangt voor deze taak geen vergoeding.

## Kosten

Alle kosten voor het totstandkoming van de kredietovereenkomst zijn voor rekening van de kredietnemer. Dus de rentevergoeding voor de belegger (kredietgever) is ook echt netto.

## Nog even in het kort

- Investeerder is blij dat hij zijn of haar project kan worden gefinancierd;
- Aantrekkelijke rentevergoeding voor de belegger;
- Zeer solide zekerheden;
- Stichting maakt het mogelijk zekerheden te delen;
- Geldstromen direct tussen kredietnemer en kredietgever of met tussenkomst notaris.

## Contactgegevens

Voor verdere informatie en lopende projecten kunt u contact opnemen met Menno Veldhuizen. Zijn contactgegevens zijn als volgt:

V.A.C. bekwaam B.V.  
Zuid-Hollandlaan 7  
2596 AL 's-Gravenhage  
06-46109616  
[info@vacbekwaam.nl](mailto:info@vacbekwaam.nl)