

Bedrijfshypotheken basisintroductie

17 april 2024



Jacqueline Elmas
Christian Dijkhof



Even voorstellen

Christian Dijkhof



Bedrijfshypotheek.nl



Even voorstellen

Jacqueline Elmas



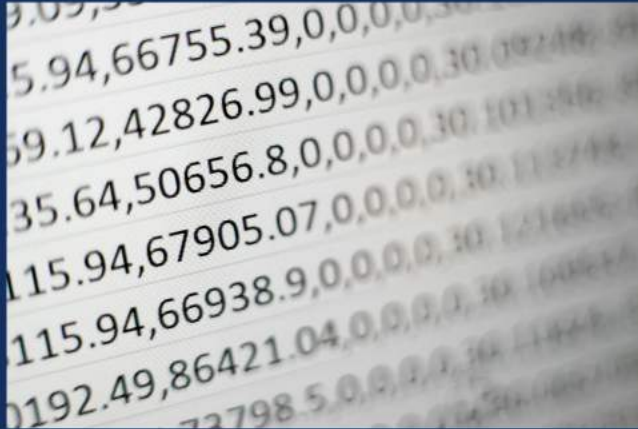
Bedrijfshypotheek.nl



Wat krijg je in 45 minuten?



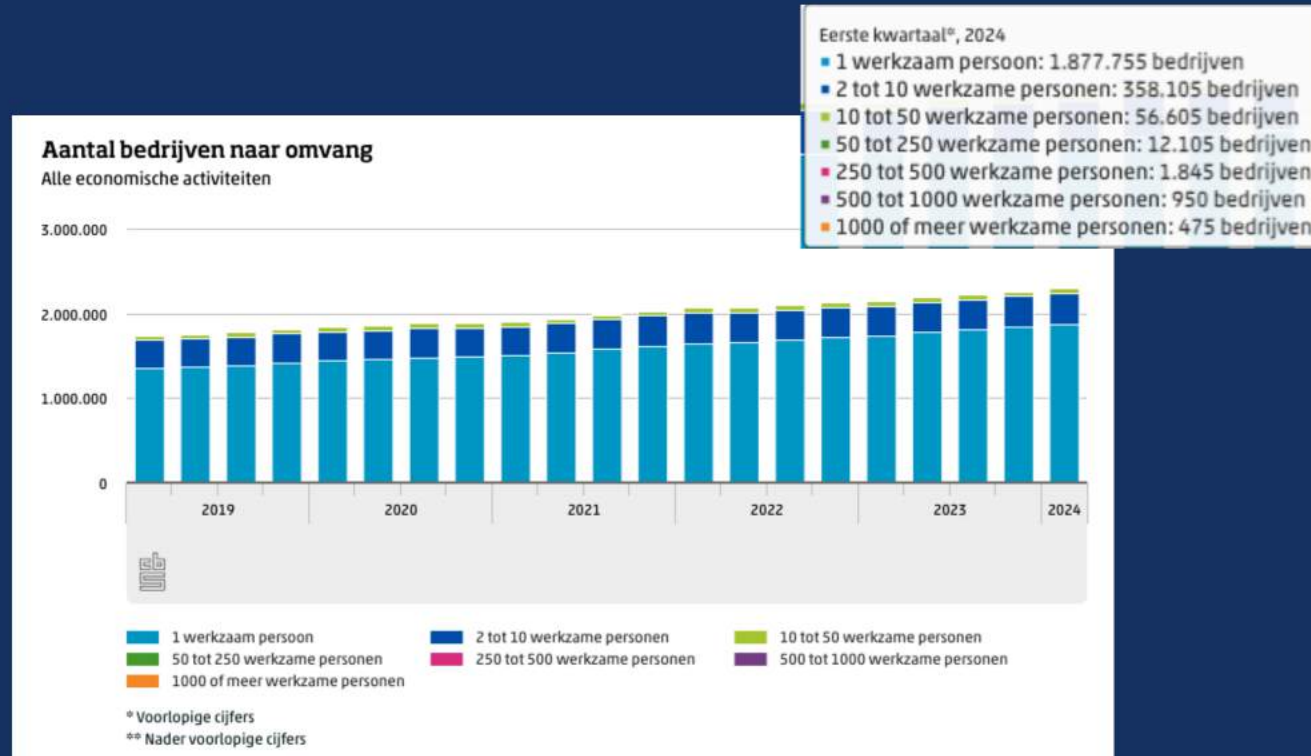
Marktanalyse



Marktanalyse; groeimarkt of niche?

Getallen

Marktomvang



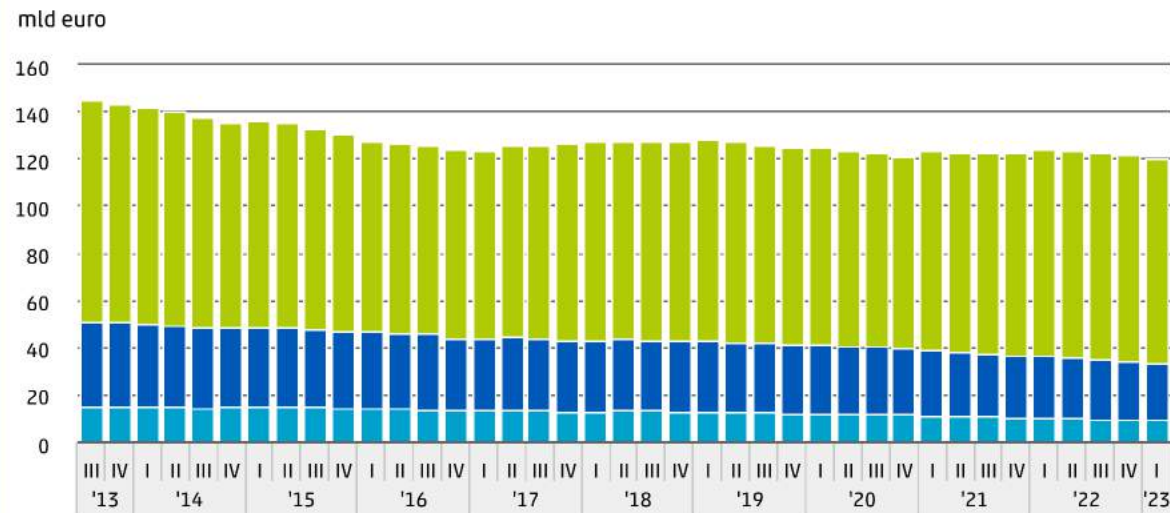
In het eerste kwartaal van 2024 was 69 procent van alle bedrijven in Nederland een eenmanszaak; in het eerste kwartaal van 2007 was dat nog 53 procent.



Groeimarkt of niche-?

Getallen

2.2.2 Uitstaande kredietverlening aan het mkb, leningen en rekeningcourant, 2013-2023¹⁾



<= 0,25 mln euro > 0,25 mln en <= 1 mln euro > 1 mln euro

Bron: CBS, DNB (2023), Kredietverlening Nederlandse grootbanken aan Nederlands midden- en kleinbedrijf.

¹⁾De bedragen hebben alleen betrekking op de kredietverlening aan het mkb door de drie Nederlandse grootbanken.



Marktanalyse



Marktanalyse

banken trekken zich terug

RTLnieuws 21° 69 km 1 OV 🔍 💡 👤 ⋮

Nieuws Economie Sport Entertainment Tech Lifestyle Editie NL Uitzendingen

Bankkantoren met een loep zoeken: ABN heeft er nog maar 27

Door Paul le Clercq
23 januari 2023 06:57 · Aangepast 23 januari 2023 13:39



© AMR / Hollandse Hoopre / Proximus / Verspreiden

ABN-AMRO

Een kantoor van ABN Amro zie je bijna niet meer.

Net binnen

- 15:42 Clubeigenaren Chelsea zijn voor Pochettino welkom in kleedkamer
- 15:37 **VIDEO** Minister Yeşilgöz: voetbalgeweld 'intens lelijk', maar regels werken
- 15:37 **VIDEO** Voorzitter Canadees parlement biedt excuses aan na uitnodigen nazi-veteraan
- 15:35 CPB: strengere hypotheekcriteria duwen potentiële kopers de huurmarkt op
- 15:34 Sophie Turner en Joe Jonas bereiken akkoord over kinderen

[Meer nieuws](#)

f Je moet steeds beter zoeken naar een kantoor van ABN Amro, ING of Rabobank. Ook afgelopen jaar werden er weer heel wat gesloten. Begin deze eeuw waren er nog 6100 bankkantoren in Nederland. Maar nu nog maar zo'n 420: een daling van 93 procent.

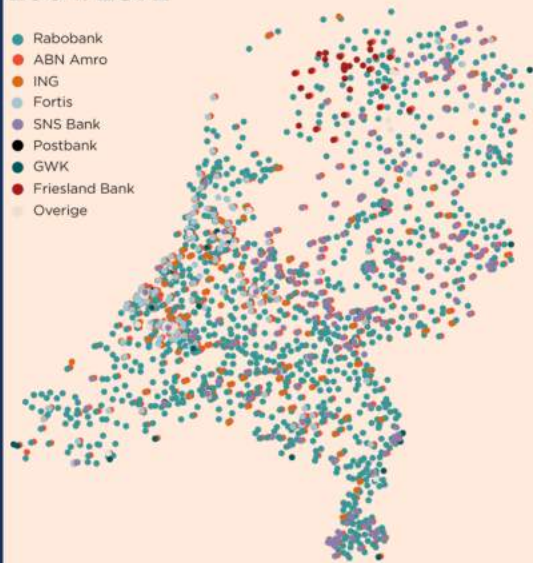
📞



Marktanalyse

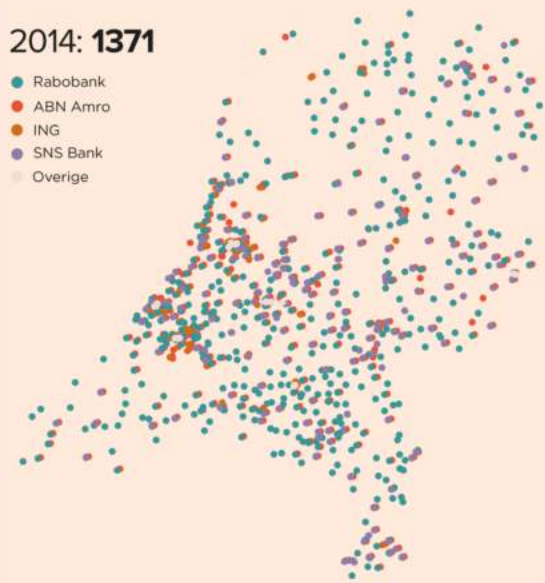
2004: **2872**

- Rabobank
- ABN Amro
- ING
- Fortis
- SNS Bank
- Postbank
- GWK
- Friesland Bank
- Overige



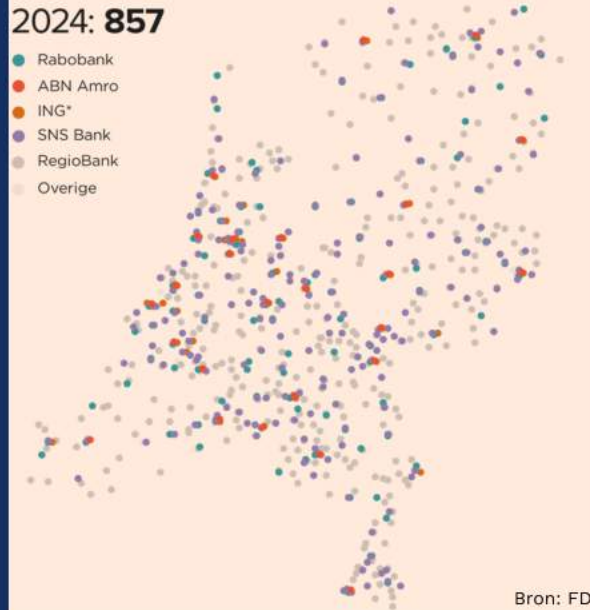
2014: **1371**

- Rabobank
- ABN Amro
- ING
- SNS Bank
- Overige



2024: **857**

- Rabobank
- ABN Amro
- ING*
- SNS Bank
- RegioBank
- Overige



Bron: FD



Marktanalyse

Aantal kantoren per bank in 2024



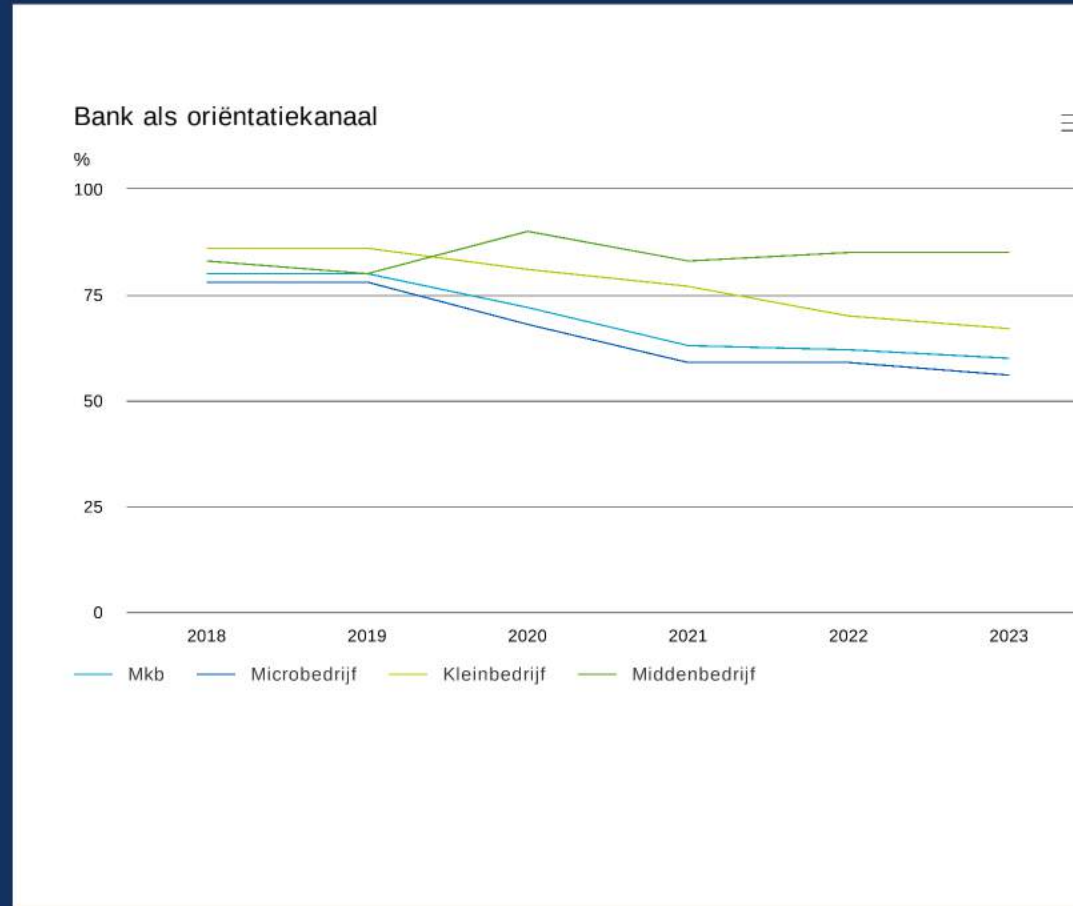
Het levert tevreden klanten op. Met een 9,4 staat Regiobank op nummer één in de tevredenheidsranglijst van de Consumentenbond, gevolgd door ASN Bank, Knab en SNS. Onderaan de ranglijst hangen Rabobank (6,9), ABN Amro (6,9) en ING (6,8).

Bron: FD



Marktanalyse

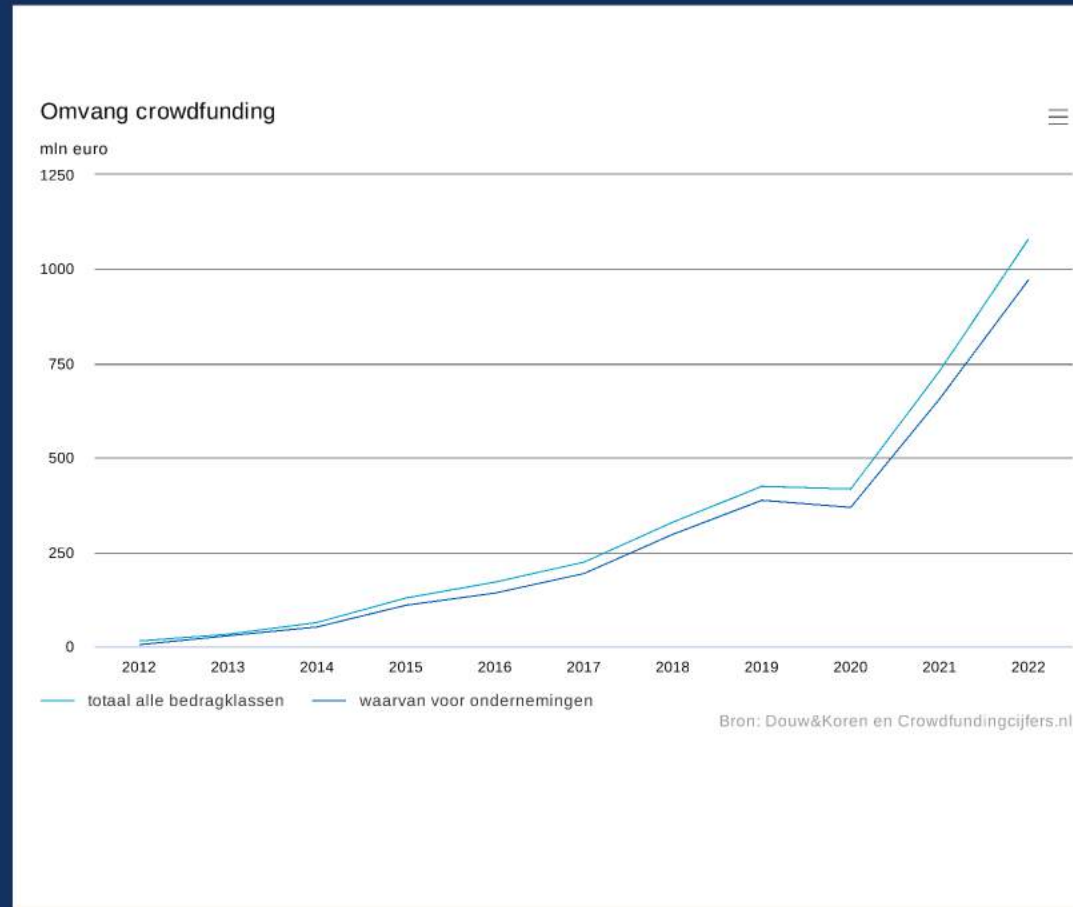
banken trekken zich terug



Marktanalyse

banken trekken zich terug

Non bancaire
wint terrein



Marktanalyse



Marktanalyse


80% regel



Fit 4 Purpose



Samenvatting marktanalyse

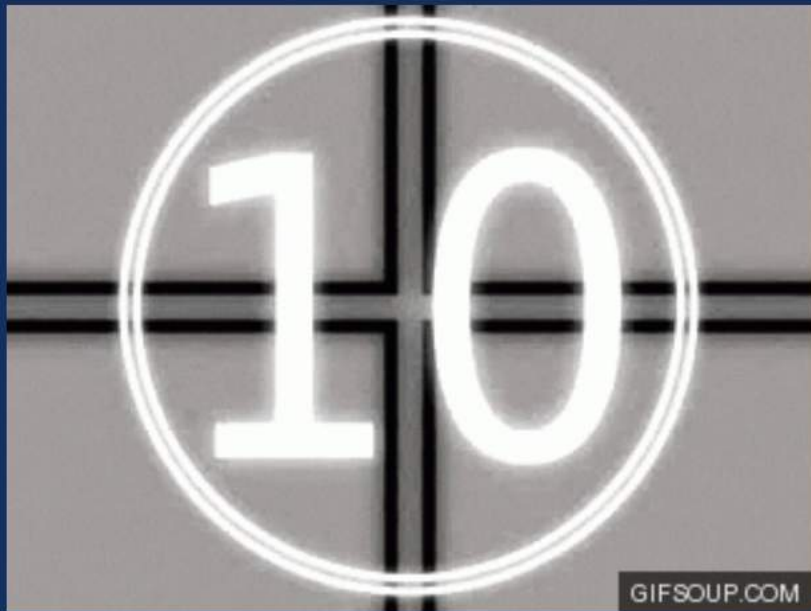


Een nieuwe markt met voldoende marktpotentieel waarin traditioneel dominante spelers afhaken, en er ruimte is voor (hypotheek)adviseurs met reeds bestaande klanten, infrastructuur en kennis om zélf de dominante partij te worden.

Bonus: defensief/spin off producten



Klantanalyse



Klantanalyse

Bedrijfshypotheek.nl "Schijf van vijf"



Cashflow

- Definitie cashflow: Geldstroom; het verschil tussen alle inkomsten en uitgaven over een bepaalde periode
- Hoe bepaal je deze:
 1. Indirecte methode
 2. Directe methode
- Hoe kijken geldverstrekkers hiernaar?



Cashflow

	<u>2022</u>
	€
Netto omzet	463.467
Inkoopwaarde van de omzet	<u>172.810</u>
Bruto-marge	<u>290.657</u>
Kosten	
Personeelskosten	43.834
Afschrijvingen op materiële vaste activa	32.807
Overige personeelskosten	71.652
Overige bedrijfskosten	<u>30.791</u>
Som der bedrijfskosten	<u>179.084</u>
Bedrijfsresultaat	<u>111.573</u>



Cashflow vs.

Huidige hypotheek/ huurlasten

Lineaire aflossing - looptijd 20 jaar - rente 6%
Jaarlijkse lasten
bij aanvang

Jaarlijkse lasten
na 10 jaar

Hoogte
bedrijfshypotheek

€ 250.000,-	€ 26.500,-	€ 19.750,-
€ 500.000,-	€ 49.845,-	€ 39.440,-
€ 750.000,-	€ 79.400,-	€ 59.150,-
€ 1.000.000,-	€ 105.875,-	€ 78.875,-



Klantanalyse

Wat is er anders?

	Hypotheek	Bedrijfshypotheek
LTV	100%	70 - 90%
Energielabel	A	A-B-C
Aflossen	Verplicht aflossen	Aflossingsvrij
Toetsing	Woonquote	Betaalbaarheid
Looptijd	30 jaar	10 - 20 jaar
Afsluitkosten geldverstrekker	Nihil	0.25% - 1.0%
Aanvraag	Na toetsing indienen	Casus bouwen



Klantanalyse

Bedrijfshypotheek.nl "Schijf van vijf"



Documenten

- Financieringsmemorandum
- (definitieve) jaarcijfers laatste 3 jaar.
Altijd geconsolideerde cijfers bij > 2 BV's
(let op deelnemingen).
- Optioneel cijfers lopend boekjaar
- Recente aangifte IB
- Waardebepaling onderpand
- Organogram



Klantanalyse

Bancair vs non-bancair

VOOR DE
GROEI

 BRIDGE
FUND

solidbrio
build your future

benkey
your key to finance

Collin Crowdfund
comfortabel investeren

 **mogelijk**
FINANCIERT VASTGOED

nl investeert

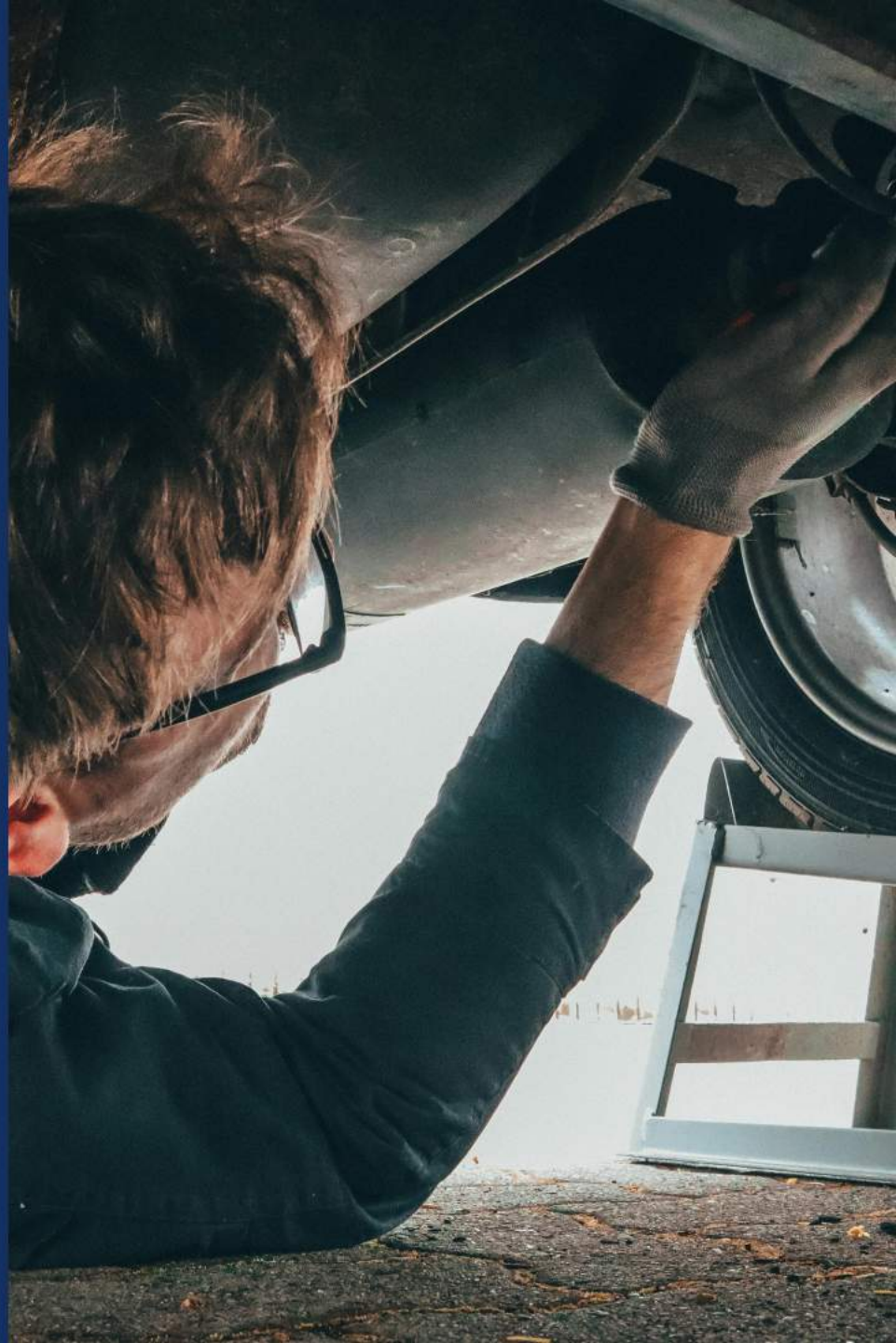


Financieringsopzet - Eigen middelen

Financieringsopzet	
Koopsom	€ 485.000,00
Overdrachtsbelasting	€ 50.440,00
Notariskosten	€ 1.500,00
Advieskosten	€ 5.500,00
Taxatiekosten	€ 1.500,00
Kosten geldverstrekker	€ 1.500,00
Totale financieringsbehoefte	€ 545.440,00
Bedrijfshypotheek nieuw LTV90%	€ 436.500,00
Eigen inbreng	€ 108.490,00
Bedrijfshypotheek nieuw LTV70%	€ 339.500,00
Eigen inbreng	€ 205.940,00



Casus



Casus - Autobedrijf

Een familiebedrijf welke al ruim 50 jaar bestaat in de regio met 4 vestigingen.

Gezond bedrijf en altijd klant geweest bij dezelfde grootbank.



Algemene achtergrondinformatie

Klant krijgt bericht omtrent een herfinanciering van één van de leningen van de panden en trekt bij ons aan de bel



Eerste check op de schijf van vijf

Winst: laatste 3 jaar gemiddeld € 350.000,=

Eigen vermogen: altijd positief

Cashflow: ruim voldoende

Huidige hypotheeklasten: hoge aflosdruk vanuit grootbank/rente na herziening 6% (marktrente 5%)

Bijzonderheden: marktwaarde pand € 2.100.000,=.

Wens ondernemer: meer flexibiliteit



Uitkomst casus

	Bancair	Non bancair
Verstrekking	€ 700.000,00	€ 700.000,00
Waarde panden	€ 2.100.000,00	€ 2.100.000,00
Rente	5,10%	6,50%
Afsluitkosten	€ 3.500,00	€ 17.150,00
Aflossingsvrij	n.v.t.	Volledig (< 50% marktwaarde)
Looptijd	10 jaar	5 jaar
Maandlasten	€ 100.000,00	€ 45.500,00



Vragen?



Bedrijfshypotheeken basisintroductie

17 april 2024



Jacqueline Elmas
Christian Dijkhof

