

HUIZEN KOPEN, OPKNAPPEN EN MET WINST VERKOPEN?

In deze brochure leggen we je uit, wat je moet weten over het flippen van woningen



[Beleggingspanden-financiering.nl](https://www.beleggingspanden-financiering.nl)

WAT IS FLIPPEN?

Woning-flippen is een vastgoedstrategie waarbij een investeerder een woning koopt en verbouwt, zodat de woning in waarde toeneemt met meer dan de kostprijs. De woning kan daarna met winst verkocht worden. Het proces omvat het geheel renoveren of opknappen van de geselecteerde woning om de waarde ervan te laten stijgen en om de woning aantrekkelijk te maken voor potentiële kopers. Het flippen van woningen kan een zeer lucratieve onderneming zijn, maar het brengt ook uitdagingen met zich mee. Hieronder gaan we in op de belangrijkste aspecten van het flippen van woningen.

Marktonderzoek: Voordat je een woning koopt, is het essentieel om uitgebreid marktonderzoek te doen naar de situatie van de lokale markt; onderzoek nieuwe, opkomende wijken en vergelijk de meterprijzen van het pand dat je wilt gaan kopen met reeds verkochte panden. Jouw meterprijs moet niet hoger zijn dan de reeds verkochte panden met dezelfde afwerking.

Financiering: Je hebt altijd eigen middelen nodig om een woning te kunnen kopen en te renoveren. Dat kan bestaan uit eigen spaargeld, het verhogen van een privé-hypotheek of een achtergestelde lening van investeerders of nog slimmer, van de verkoper. Meestal is het bedrag tamelijk laag omdat we als kantoor 80% kunnen verstrekken van de aankoopsom en daarnaast nog eens 100% van het bouwdepot. Dit geldt voor kleine projecten maar ook voor projecten tot circa 20 miljoen euro.

Aankoop: Cruciaal voor de 'flip' strategie is het vinden van een woning die tegen een scherpe prijs wordt verkocht. Executieveilingen of woningen die snel verkocht moeten worden, zijn hier goede voorbeelden van. Maar ook via makelaars en websites kun je goede deals tegenkomen. De waarde verhogen is de kern van het proces en dus zeer belangrijk en kan worden gedaan door bijvoorbeeld meters toe te voegen, high-end te renoveren of bijvoorbeeld de bestemming te wijzigen. Ons kantoor beschikt over programma's om goede vastgoeddeals te vinden en we bieden dit gratis aan, aan onze klanten.

Transformeren en Splitsing: Behalve het flippen van woningen bieden wij ook oplossingen voor het transformeren van panden. Dit kan inhouden dat je een winkel of kantoorruimte omzet naar woningen, of een boerderij naar een instelling voor zorgverlening. Daarnaast kunnen we bestaande woningen splitsen in meerdere wooneenheden om de waarde en opbrengst te laten stijgen.

EISEN OM TE FLIPPEN.



Voor flip-transformatieprojecten dien je als ontwikkelaar of handige aannemer wel aan een aantal eisen te voldoen, dit zijn de volgende:

- Aantoonbare betaalbaarheid van de rente (gelet op het verkrijgen van de hypotheek).
- Aantoonbaar vermogen (mag ook overwaarde zijn).
- Aantoonbaar trackrecord.
- Het vastgoed project dient aantoonbaar een positief resultaat te geven.

Daarnaast dient een leningnemer altijd in privé mee te tekenen en dient het onderpand goed verzekerd te zijn. De verzekeringspolis zal verpand worden, net als de eventuele huurpenningen.

Ook dient er altijd een eerste recht van hypotheek gevestigd te kunnen worden.

HOE FLIP JE EEN WONING



STAP 1

JE KOOPT EEN PAND

Het vinden van een geschikte woning om te flippen is een belangrijke eerste start in het proces.

Het succes van een flip hangt namelijk af van het zorgvuldig kiezen van een pand dat potentie heeft om in waarde te stijgen na de verbouw.

Gelukkig zijn er verschillende effectieve manieren om deze flipwoningen te ontdekken.



STAP 2

KNAPT HET OP

Het opknappen van een flip pand is een cruciale fase in het proces van vastgoedflippen, waarbij diverse overwegingen en uitdagingen komen kijken.

Het is belangrijk om realistische verwachtingen te hebben, aangezien dit proces vaak langer kan duren dan aanvankelijk gedacht als er verkeerde keuzes worden gemaakt. Werk dus met aannemers met een bewezen trackrecord en werk met specialisten die de vergunningen of splitsing trajecten begeleiden.



STAP 3

VERKOOPT HET PAND

Het verkopen van een flip pand is een essentiële stap in het vastgoedflipproces, waarbij een strategische planning en uitvoering van groot belang zijn om de winst te maximaliseren.

Het succesvol verkopen van een opgeknapt pand is afhankelijk van diverse factoren, zoals de marktomstandigheden, de locatie en de kwaliteit van de uitgevoerde renovaties. Let er dus altijd op dat je van tevoren heel goed een inschatting maakt van de waarde na de verbouwing. Ook is het slim het pand te laten inrichten zodat het beter naar voren komt dan andere panden op bijvoorbeeld funda.nl.

STAP 1

Het vinden van een geschikte woning of een geschikt pand om te flippen of te transformeren is essentieel voor het succes. Het zorgvuldig kiezen van een pand met potentieel om in waarde te stijgen, na een renovatie, bepaalt voor een grootste deel het succes van een flip of de transformatie. Gelukkig zijn er verschillende effectieve manieren om deze panden te ontdekken.

BPF Vastgoedprogramma's

De allerbelangrijkste bron is onze eigen tool: BPF vastgoedprogramma's. Deze geavanceerde programma's bieden een breed scala aan panden met hoge transformatie- en flipmogelijkheden uit geheel Nederland. Onze tool geeft je toegang tot (exclusieve) deals en zorgt ervoor dat je goed op de hoogte bent van de beste kansen in de markt. Dit maakt het programma de beste keuze voor het vinden van rendabele vastgoedprojecten.

Funda Business

Funda Business is een gespecialiseerde sectie van de bekende Nederlandse vastgoedwebsite Funda, waar commercieel onroerend goed en bijzondere woonobjecten worden aangeboden. Door regelmatig deze sectie te bekijken, kun je woningen of panden vinden die potentie hebben voor een succesvolle flip of transformatie. Zoek naar objecten die scherp worden aangeboden of die dringend verkocht moeten worden. Zoek naar panden die potentieel kunnen worden omgebouwd tot woon- of zorglocaties.

Eigen Netwerk

Maak gebruik van je eigen netwerk binnen de vastgoedsector. Dit kan bestaan uit makelaars, aannemers, vastgoedbeheerders en andere investeerders. Informeer hen over je interesse in het flippen van woningen en vraag of ze tips of leads hebben. Vaak kunnen goede deals via mond-tot-mondreclame of persoonlijke aanbevelingen worden gevonden voordat ze op de open markt verschijnen. Werk gerust met een aandraag commissie om je kansen te vergroten.

Online Vastgoedportalen

Behalve Funda zijn er ook andere online vastgoedportalen zoals onze partner www.estade.nl, waar je woningen kunt vinden die geschikt zijn voor het flippen. Gebruik de zoekfilters om te zoeken naar panden in de gewenste prijsklasse en de staat van onderhoud.

Lokale Makelaars

Lokale makelaars hebben vaak een goed overzicht van de lokale markt en kunnen je helpen bij het vinden van woningen met potentieel. Door een goede relatie met makelaars op te bouwen, kun je profiteren van hun kennis en netwerk. Ze kunnen je ook wijzen op woningen die binnenkort op de markt komen. Wat een slimme tip is, is dat de verkopend makelaar bij jouw transactie twee keer geld verdient. Want, je koopt de woning aan en hij ontvangt commissie en wanneer hij jouw woning, na renovatie, weer verkoopt, verdient hij weer. Daarom ben je een betere koper voor hem, maar dan moet je de makelaar dat wel vertellen bij je bieding.

Sociale Media en Online Groepen

Sociale media platforms zoals Facebook, LinkedIn en gespecialiseerde forums kunnen ook nuttig zijn. Word lid van groepen die zich richten op vastgoedinvesteringen en het flippen van huizen. Hier worden regelmatig tips, adviezen en zelfs directe aanbiedingen gedeeld. Zelf hebben we ook een Facebook-groep genaamd OFF-MARKET DEALS. Hierin delen verkopers, handelaren en ontwikkelaars hun panden voordat ze de markt op gaan. Tip! Word hier gratis lid van!

STAP 2

Het opknappen van een flippand is een cruciale fase in het proces van vastgoed-flippen, waarbij diverse overwegingen en uitdagingen komen kijken. Het is belangrijk om realistische verwachtingen te hebben, aangezien dit proces vaak langer kan duren dan aanvankelijk gedacht.

Ten eerste moeten woningflippers rekening houden met onvoorziene omstandigheden tijdens de renovatie. Deze kunnen variëren van verborgen structurele problemen tot vertragingen in de levering van materialen. Dergelijke complicaties kunnen de oorspronkelijke tijdsplanning aanzienlijk vertragen en extra kosten met zich meebrengen. Bij oudere panden, lopen de aannemers altijd wel ergens tegenaan.

Daarnaast is het vinden en samenwerken met een betrouwbare aannemer van cruciaal belang. Een ervaren aannemer kan niet alleen helpen bij het plannen en uitvoeren van de renovaties, maar ook bij het beheren van budgetten en het oplossen van onverwachte problemen die zich tijdens het proces kunnen voordoen. Het is verstandig om de referenties te controleren, contracten duidelijk te specificeren en regelmatig de voortgang te controleren om ervoor te zorgen dat het werk volgens plan verloopt.

Beleggingspanden-financiering.nl (BPF) biedt een uitgebreid pakket aan diensten om het opknappen van een flippand soepel en succesvol te laten verlopen.



Ervaren Aannemers: We werken met aannemers die een bewezen trackrecord hebben en snel kunnen starten. Deze aannemers zijn niet alleen betrouwbaar en efficiënt, maar ook kosteneffectief, wat betekent dat je kwaliteit krijgt zonder de hoge kosten. Onze financiers financieren ook meer als ze zeker weten dat het eindproduct bereikt gaat worden. Daarom is een aannemer via BPF een slimme keuze. Ben je nou zelf aannemer? Dan kun je altijd de ruwbouw laten doen door een aannemer via BPF en doe je zelf de afbouw. Dan maak je toch gebruik van de hogere financiering.

Specialisten voor Tekeningen en Vergunningen: Onze ervaren specialisten kunnen op maat gemaakte tekeningen maken en de benodigde vergunningen aanvragen. Dit zorgt ervoor dat je project voldoet aan alle wettelijke eisen en zonder vertragingen kan beginnen.

Bestek op Maat: Onze specialisten schrijven het bestek met behulp van software die ook door aannemers wordt gebruikt. Dit betekent dat je aannemer altijd een faire prijs moet maken, en jij inzicht hebt in de exacte kosten en werkzaamheden. Hierdoor word je automatisch zelf een expert en kun je het project beter managen. Tip! Iedere aannemer die een bestek schrijven een slecht plan vindt, rekent teveel!

Volledige Begeleiding: Omdat we alles in eigen beheer houden, bespaar je tijd en kosten. Onze integrale aanpak zorgt ervoor dat je minder te maken hebt met verschillende partijen, waardoor het proces gestroomlijnder verloopt. We kunnen als kantoor erg veel aanreiken, de panden, de specialist voor de vergunningen, de specialist die het bestek schrijft en de aannemer. Daarnaast verstrekken we als kantoor het meeste in de markt, namelijk 80% op de aankoop en 100% op de verbouwing.

Door met Beleggingspanden-financiering.nl samen te werken, krijg je toegang tot al onze diensten en onze expertise, waardoor jouw vastgoed-flip soepel verloopt en winstgevend wordt. Onze aanpak minimaliseert risico's en maximaliseert de efficiëntie, zodat je met vertrouwen kunt investeren in vastgoed. De markt is op dit moment zo dat flippen en transformeren het meest oplevert. Dit komt onder andere door de politiek, de inflatie maar ook het stijgende aantal Nederlanders.



STAP 3

Het verkopen van een flippand is een essentiële stap in het vastgoedflipproces, waarbij een strategische planning en uitvoering van groot belang zijn om de winst te maximaliseren. Het succesvol verkopen van een opgeknapt pand is afhankelijk van diverse factoren, zoals de marktomstandigheden, de locatie en de kwaliteit van de uitgevoerde renovaties.

Strategieën voor het verkopen van een flippand:

Prijsstelling: Bepaal een realistische verkoopprijs op basis van een grondige vergelijking met vergelijkbare panden in de buurt. Het is essentieel om niet te veel te vragen, omdat dit potentiële kopers kan afschrikken, maar ook niet te laag zodat je winst wel gemaximaliseerd wordt. Vaak doen investeerders meerdere flip of transformaties per jaar zodat de winst per pand misschien niet erg hoog is maar door het aantal men wel tonnen verdient per jaar. Stel dat je per pand bijvoorbeeld 20.000,- verdient maar je kunt er wel 12 doen per jaar dan heb je echt een goed model.

Marketing: Maak gebruik van uitgebreide marketingstrategieën om het pand onder de aandacht te brengen van potentiële kopers. Professionele foto's, virtuele rondleidingen, advertenties op vastgoedwebsites en sociale media kunnen allemaal bijdragen aan een snellere verkoop. We hebben een klantenbestand van ruim 16.000 potentiële klanten, deze zijn altijd op zoek naar panden die verhuurd kunnen worden in de vrije sector.

Wanneer jouw pand hieraan voldoet kunnen we alle potentiële kopers benaderen voor je.

Open huizen dagen en bezichtigingen: Organiseer regelmatig open huizen dagen en zorg dat individuele bezichtigingen veelvuldig plaatsvinden om geïnteresseerde kopers de kans te geven het pand te bekijken. Kijken doet vaak kopen, mits de renovatie maar goed genoeg is uitgevoerd.

Zorg ervoor dat het pand goed gepresenteerd wordt en dat alle renovaties en verbeteringen duidelijk zichtbaar zijn.



Duur van het verkooptraject:

Het gehele verkooptraject van een flippand kan variëren afhankelijk van verschillende factoren, zoals de locatie van het pand, de vastgoedmarkt en de effectiviteit van de marketingstrategieën. Over het algemeen kan het verkoopproces enkele weken tot enkele maanden in beslag nemen. Tip! De goedkoopste makelaar is zeker niet altijd de beste keuze. Beloon een makelaar met een extra bonus wanneer hij jouw pand eerder kan verkopen.

Handige tips bij de verkoop:

Staging: Zorg ervoor dat het pand goed gestaged is, zodat potentiële kopers zich kunnen voorstellen hoe hun leven in dit huis zou kunnen zijn. Minimaliseer altijd persoonlijke spullen en maximaliseer de ruimte en lichtinval.

Transparantie: Wees open en eerlijk over alle renovaties en verbeteringen die zijn uitgevoerd aan het pand. Dit geeft vertrouwen bij kopers en vermindert het risico op onverwachte problemen tijdens het verkoopproces. Tip! Laat alvast een onafhankelijke bouw keuring doen, zodat je dit aan aspirant kopers kan geven.

Professioneel advies: Overweeg om professioneel advies in te winnen van een ervaren makelaar die bekend is met de lokale markt. Ze kunnen waardevolle inzichten bieden over prijsstelling, marketingstrategieën en onderhandelingen om de verkoop soepel te laten verlopen. Dit kun je ook altijd van te voren doen, dus voor de aankoop van het pand.

Conclusie: door deze strategieën toe te passen en rekening te houden met de duur van het verkoopproces, kunnen vastgoedflippers hun kansen vergroten om een succesvolle transactie af te ronden en een goede winst te behalen op hun investering.



FLIPPEN IETS VOOR JOU?



NOG VRAGEN?

Heb je een vraag over onze werkwijze of wil je graag overleggen met één van onze 35 specialisten? Neem dan contact op met ons kantoor! Al onze specialisten kunnen je meer informatie geven en plannen indien gewenst een vrijblijvend adviesgesprek met je in, om je uit te leggen wat we als bedrijf voor je kunnen betekenen gelet op het transformeren of flippen. Mail ons via info@beleggingspanden-financiering.nl of bel naar **+31 (0) 33 200 30 30**.

ONZE SPECIALISTEN:

Met zo'n 35 specialisten zijn we de één van de grootste verstrekkers van zakelijke hypotheek van Nederland, maar we hebben daarnaast een groot aantal aanvullende diensten voor ontwikkelaars, vastgoedhandelaren en tevens voor woning-flippers. We staan u graag te woord en adviseren u over de financieringsmogelijkheden die specifiek bij uw situatie passen.

Onze praktijkgerichte aanpak onderscheidt ons van andere partijen: we financieren op het object en hanteren geen inkomenseis.

De specialisten denken mee vanuit de praktijk en houden uw wens als uitgangspunt binnen het advies.



ONZE OORSPRONG

Beleggingspanden-financiering.nl is ontstaan vanuit de vraag waarom een financiering voor een beleggingspand zo moeilijk zou moeten zijn.

Dit is precies de vraag waarmee onze oprichters, een oud-directeur van een vastgoedbedrijf en een jurist, zich geconfronteerd zagen. Ze wilden verandering brengen in de moeizame verstrekking van financieringen op beleggingspanden. Dit is gelukt want jaarlijks verstrekken we met een enthousiast team meer dan 350.000.000,- euro aan zakelijke hypotheek aan beleggers in vastgoed.

PLAN EEN AFSpraak!

Wil je meer weten of een vrijblijvende afspraak in plannen? Laat je gegevens achter, dan nemen we zo snel mogelijk contact met je op.

CONTACT

Vaartweg 168
1217 SZ Hilversum
info@beleggingspanden-financiering.nl
+31 (0) 33 200 30 30

DÉ SPECIALIST IN HET FINANCIEREN VAN BELEGGINGSPANDEN

WWW.BELEGGINGSPANDEN-FINANCIERINGEN.NL



Beleggingspanden-financiering.nl