

De aanpak van RAX Finance in een volwassen private debt-markt



De Nederlandse vastgoedmarkt wordt al jaren niet meer uitsluitend gefinancierd door banken – strengere kapitaaleisen na de financiële crisis maakten bancaire kredietverlening selectiever. In de ruimte die daardoor ontstond, groeiden alternatieve financiers gestaag. Wat begon als een niche waarin vermogende particulieren leningen verstrekten aan vastgoedinvesteerders in hun netwerk, is uitgegroeid tot een markt met tientallen specialisten, van crowdfundingplatforms tot internationale private credit-fondsen.

RAX Finance werd in 2019 opgericht. Directeur en medeoprichter Nechemja de Bruijn, partner en portefeuillemanager Martijn Louwerse en senior accountmanager Yannick Lammerts bekijken vanuit het bedrijf de markt van twee kanten: ze verstrekken leningen aan professionele vastgoedondernemers én structureren die leningen als belegging voor investeerders. “In het begin hadden wij vooral concurrentie van vermogende particulieren die zelf liquide waren en een snelle financiering konden verstrekken”, zegt Louwerse. “Nu zie je ieder jaar steeds professioneler georganiseerde partijen. Daardoor is het speelveld aanzienlijk veranderd.”

Snelle besluitvorming

Sinds 2020 heeft RAX Finance ruim 1 miljard euro gefinancierd via 175 leningen, zonder ooit één afboeking te hebben gehad. De huidige portefeuille, verdeeld over meerdere vehikels, bedraagt ongeveer 400 miljoen euro, met individuele leningen van 1 tot 50 miljoen euro. Volgens De Bruijn komt dat succes niet alleen door snelle besluitvorming, maar ook door uitgebreide vastgoedkennis. “Dankzij onze vastgoedexpertise kunnen wij vrijwel alle posities financieren, ook transacties die voor banken niet passend zijn. En wanneer we wél met banken concurreren, zit ons voordeel vooral in snelheid.”

Flexibel financieren

Een bank financiert het liefst objecten binnen vaste kaders die cashflow genereren. Vastgoed in ontwikkeling, een leegstaand pand of een aankoop met een strakke deadline valt daar doorgaans buiten. RAX Finance richt

zich juist op die situaties, waaronder beleggings-, bouw-, project- en overbruggingsfinancieringen waarbij het toekomstige businessplan en de onderliggende zekerheden leidend zijn – niet de historische cijfers.

Lammerts geeft een voorbeeld: “We hebben onlangs een haven terrein aan de Maas gefinancierd voor een partij die dat aankocht met de bedoeling het te verhuren. Op het moment van aankoop was er nog geen huurkasstroom, dus kon de bank niet financieren. Wij overbruggen de periode totdat het verhuurd is en de investering bancair gefinancierd kan worden.” Louwerse benadrukt dat pragmatisch financieren niet hetzelfde is als risico nemen. “Als financier heb je alleen downside-risico en geen upside-potentie. Wanneer we twijfelen, verstrekken we liever geen lening dan dat we doorgaan omdat we nou eenmaal geld op de plank hebben liggen.”

“

Investeren mogelijk vanaf EUR 500.000

Transparant beleggingsproduct

Via gestructureerde leningvehikels kunnen professionele en institutionele investeerders vanaf 500.000 euro participeren in de leningsportefeuille van RAX Finance. Het vierde vehikel, RAX RED (Real Estate Debt) IV, startte begin 2026 en heeft momenteel een portefeuille van circa 200 miljoen euro. Voor leningen groter dan 30 miljoen euro werkt RAX Finance af en toe ook samen met institutionele partijen. Het verwachte rendement bedraagt meestal minimaal 7 procent per jaar. Investeerders beleggen pro rata mee in alle leningen binnen het vehikel, wat directe spreiding en een consistent rendement biedt.

Ander segment

“We zien vastgoedbeleggingen niet als onze directe concurrentie”, aldus De Bruijn. “Onze investering bevindt zich in een ander segment, tussen liquide spaargeld/ staatsobligaties en equity. Het biedt meer rendement dan sparen, maar met minder risico dan een equitypositie. Onze investeerders waarderen juist de voorspelbaarheid,

zeker met maandelijkse uitbetaling.” De looptijden liggen doorgaans tussen drie en vijf jaar. “Niemand stapt hier in voor één maand,” zegt De Bruijn, “maar tegelijkertijd wil je wel de verwachte exit weten.” Het afgelopen jaar lanceerde RAX Finance ook kortlopende investeringsproducten die op incidentele basis worden uitgegeven.

“

Ons voordeel zit vooral in snelheid

Geen concessies aan kwaliteit

De opkomst van private debt in vastgoed weerspiegelt duidelijk een bredere verschuiving: waar banken zich terugtrokken, ontstond ruimte voor gespecialiseerde kredietverstrekkers die snelheid combineren met diepgaande vastgoedkennis. Private debt heeft zich daarmee ontwikkeld tot een volwassen onderdeel van de vastgoedfinancieringsmarkt.

Maar private debt trekt ook minder zorgvuldige partijen aan. De Nederlandsche Bank wees eerder op risico's als te hoge leverage, waarderingsoptimisme en beperkte transparantie. Louwerse en Lammerts herkennen die risico's, maar positioneren RAX Finance als enigszins conservatieve speler: “Groeï is geen doel op zich. We kiezen liever voor een beheersbare portefeuille en een goede nachtrust dan voor maximale groei met bijbehorende risico's.”

RAX Finance is er voor investeerders en vastgoedondernemers die financiering zoeken buiten de bancaire kaders. Snelheid, vastgoedkennis en een eigen beslissingsmandaat vormen daarbij de kern. “Wat we beloven, maken we waar”, zegt Louwerse. “Snel, betrouwbaar en zorgvuldig.”