VASTGOED JOURNAAL

VJ Commentaar: Vastgoedsector is goed op weg

12-04-2010 11:27

Al vele jaren en eigenlijk zolang ik het mij kan herinneren is de vastgoedsector in opspraak. Is het niet de bouwfraude dan is het wel een grote vastgoedfraude die de financiële media beheerst. Ook het niet aflatende gerommel met commercieel vastgoed door corporaties schaar ik daaronder. Nu lees ik weer over oud-gedeputeerde Ton Hooijmaaijers die in opspraak is geraakt doordat aanwijzingen zijn dat hij zich liet omkopen door vastgoedpartijen. Nu stond Hooijmaaijers al jaren bekend als een ‘vastgoedminded' man, dus geheel onverwacht komt deze affaire niet. Ook al zijn de feiten nog niet boven water, opnieuw is het geen zaak die positief uitpakt voor het imago van de vastgoedsector.

De vastgoedsector is door de jaren heen een ‘gun'- sector geworden waar vrijwel uitsluitend zaken gedaan worden met partijen die elkaar goed kennen. Het is uiteraard prettig om zaken te doen met partijen die je goed en lang kent maar dat heeft ook nadelen. Doordat partijen zo vaak met elkaar om de tafel zitten komen ze in de informele sfeer terecht. Even borrelen op de MIPIM of naar een polo-wedstrijd gaan, het is allemaal gezellig onder het mom van ‘we zijn aan het netwerken en dus zaken aan het voorbereiden'. Maar als je regelmatig zaken met elkaar doet, zie je niet altijd even helder meer wat een product nu werkelijk waard is. Je hebt in het verleden al goed verdiend aan iemand dus gun je hem nu ook eens wat. Bovendien is het prettiger om zaken te doen met iemand die je goed kent. De transactie wordt dan echter onzakelijk omdat het niet perse de meest gekwalificeerde partij is voor deze deal. Ik weet dat het een utopie is om het fenomeen van ‘gunnen' uit de gehele vastgoedhandel te krijgen maar als ‘gunnen' niet meer zou bestaan, dan krijgen in theorie kopers en verkopers in een markt met optimale concurrentie de best mogelijke prijs tegen de aantrekkelijkste voorwaarden.

Maar er is echter een grote positieve verandering gaande in vastgoedland. Doordat de afgelopen tien jaar veel professionele vastgoedopleidingen zijn opgezet, zijn er inmiddels veel gekwalificeerde mensen uitgestroomd met titels als MRE en MRICS achter hun naam. Verder zijn er veel grote institutionele beleggers en assetmanagers in de markt die met een rekenkundige bril op een technische manier naar de sector kijken en daar een prijs aan verbinden. Bij deze bedrijven en mensen is het ´gunnen´ een steeds mindere aanwezigheidsfactor aan het worden. Deze mannen en vrouwen zijn niet drie keer per week op een netwerkborrel aanwezig maar zitten in vergadering achter hun bureau en in overleg met adviseurs over onderwerpen die vroeger niet eens aan bod kwamen.

Hoe haal je het maximale uit je portefeuille en welke financieringsconstructies kun je het beste hierop loslaten? Partijen die dit kunnen en puur op hun kennis afgaan, manifesteren zich steeds sterker in de vastgoedmarkt. Doordat veel partijen in een spagaat zitten omdat ze zaken doen met minder smetteloze partijen en daar eigenlijk vanaf willen, is iedereen opzoek naar partijen die smetteloos in de markt zijn. Daar wil je als ambtenaar of ontwikkelaar namelijk graag mee geassocieerd worden. De ‘snelle' vastgoedman die deals in achterkamertjes regelt en die de sector jarenlang heeft gedomineerd, verdwijnt steeds meer naar de achtergrond. Dit is een goede zaak. Kortom, we kunnen weer trots gaan worden dat we in de vastgoedsector werken. Vindt u dat ook, u kunt hieronder reageren (vergeet niet de code mee in te vullen)!

Rogier Hentenaar
hoofdredacteur Vastgoedjournaal.nl