

## Lage rente remt sanering vastgoedCV-sector

19-08-2010 09:24

Heel voorzichtig zie ik hier en daar weer nieuwe emissies voor vastgoedcv's, -maatschappen en obligatieleningen voorbijkomen. Annexum, Homburg samen met Holland Immo Group, Sectie5 Investments en Black Box RE, stuk voor stuk zoeken en vinden zij nieuwe particuliere beleggers om in woningen, winkels en een concertzaal in Nederland en Duitsland te investeren.

Het lijkt dus weer de goede kant op te gaan voor de zwaar getroffen CV-sector waar de afgelopen twee jaar de zeis van Magere Hein een ware kaalslag heeft veroorzaakt. Veel cowboys met weinig transparante fondsen hebben het loodje gelegd maar ook langer actief opererende partijen zoals Lemmens Groep, Aefides, EAIG, Akron en Dutch Global Investors gingen om verschillende redenen ten onder. Andere partijen zoals Bakkenist & Emmens lieten zich samenvoegen (met Annexum), onderhandelen met financiers (Hanzevast, Global State) of brengen gezamenlijke fondsen uit (Holland Immo met Homburg).

Maar is het einde van de sanering in de CV-sector nu eindelijk in zicht? Ik denk van niet. De lage marktrente houdt in mijn ogen nog een rookgordijn op voor de problemen waar nog veel CV-partijen met hun fondsen mee worstelen: oplopende leegstand en moeizame herfinanciering. Wie nog niet hoeft te herfinancieren trekt nog profijt van de lage rente - ondanks een eventuele opslag - en kan met lagere huuropbrengsten de beleggers nog wat uitkeren. Maar wie wel moet herfinancieren, en dat gebeurt nu aan de lopende band, zo krijg ik vanuit verschillende marktpartijen te horen, die is echt de sigaar, ondanks de lage rente. En dan nog eens in twee opzichten: de bank waardeert het onderpand lager en kan daarnaast nog eens een lagere loan-to-value hanteren. Niet meer 80-70% financieren maar meer richting de 60% als er al gefinancierd wordt en dan nog alleen beleggingsvastgoed. Dat betekent in een aantal gevallen bijstorten door de beleggers of de stekker gaat uit de hele investering.

Wanneer de rente stijgt - ook al laat de marktrente nog steeds een dalende trend zien - zal ook deze laatste reddingsboei voor de CV-sector verkeken zijn. En dan vallen er zeker meer fondsen en hun initiatiefnemers om. Tijd dus voor innovatie om de nieuwe saneringsronde voor te zijn. Welke partijen gaan het redden en welke niet. En waaraan dienen toekomstige vastgoedbeleggingsproducten aan te voldoen? U kunt binnenkort meepraten want samen met Adviesgroep Reyers van Buuren houdt Vastgoedjournaal een interessant debat hierover op woensdag 15 september in het Novotel Amsterdam. U kunt [HIER](#) meer over lezen. Ik zie u graag verschijnen.

Rogier Hentenaar  
Hoofdredacteur Vastgoedjournaal