

## Transformatie van vastgoed is volwassen markt geworden

20-07-2020 13:14

**Sinds 2015 verstrekt DCMF kortlopende vastgoedleningen. Inmiddels zijn ruim 500 projecten succesvol gefinancierd. In veel van deze projecten was er sprake van het transformeren van het vastgoed. DCMF constateert dat deze markt de afgelopen jaren steeds verder is geprofessionaliseerd en verwacht dat deze trend zich verder zal doorzetten.**

In de jaren na de kredietcrisis stond de verkoop van huizen onder druk en was het mogelijk woningen tegen een aantrekkelijke discount te verwerven. Iets wat nu nauwelijks is voor te stellen. In die tijd kwam het vaak voor dat vastgoedondernemers panden scherp inkochten en na een renovatie met een mooi rendement weer verkochten. Vaak werden dit soort projecten met kortlopende leningen tot ongeveer 6 maanden gefinancierd. Het was opvallend dat er niet veel kennis nodig was om goede rendementen te maken. Goed inkopen was voldoende en er lagen genoeg kansen.

### 'Flippen' steeds lastiger

De afgelopen jaren is door de krapte op de woningmarkt het 'flippen' van woningen steeds lastiger geworden. De prijzen zijn sterk gestegen en er zijn minder koopjes. Zeker in het goedkopere segment is het lastiger een buitenkansje te vinden. Vastgoedondernemers moeten dus op zoek naar andere projecten. Veel partijen kopen grotere panden aan om niet alleen te verbouwen maar ook te splitsen in meerdere wooneenheden. Ook de transformatie van publieke gebouwen en kantoren naar woningen heeft een vlucht genomen. In plaats van het eenvoudig opknappen van een pand werden zaken als vergunningstrajecten en bouwkundige aanpassingen relevant. De financieringsbehoefte is daardoor ook groter geworden en de looptijd van de trajecten langer. Er is meer kennis en expertise nodig om dit type projecten succesvol af te ronden en er werden andere typen partijen actief op de markt.

### Transformatie als kernactiviteit

Een tendens die zichtbaar is geworden in de markt is de opkomst van professionele partijen die transformatie tot hun kernactiviteit hebben gemaakt. Ook nieuwbouw van bijvoorbeeld short stay complexen zien we bij dit soort partijen vaak. Zij pakken met gespecialiseerde teams grote projecten op die strak worden gemanaged. Met een gedisciplineerde aanpak worden panden getransformeerd en verkocht, of aangehouden voor belegging. In dit soort trajecten zijn nog steeds goede rendementen te behalen.

### Beleggingsmarkt professionaliseert

Voor de financiering van dit soort transformaties wordt gebruik gemaakt van een gespecialiseerde partijen die het project op maat kunnen financieren en verder gaan dan beleggingsfinanciers. Ook hier maakt de markt een professionaliseringsslag door. Na het gereedkomen van een project wordt dan in alle rust gezocht naar herfinanciering tegen de beste condities voor de lange termijn. Afhankelijk van de fase van het project wordt gezocht naar de beste financiering voor dat moment.

De markt is dus behoorlijk veranderd de afgelopen jaren. Gezien de enorme tekorten op de woningmarkt zal transformatie van vastgoed en nieuwbouw ook de komende jaren een belangrijke rol blijven spelen. Als gespecialiseerde en professionele partij zal [DCMF](#) ook de komende jaren veel van dit soort projecten met de juiste financiering tot een succes brengen.