VASTGOED JOURNAAL

# Woningmarktcrisis,…..? Nu komt het aan op visie en een betrouwbaar netwerk

22-10-2024 10:25



**De afgelopen jaren is in de vastgoedmarkt “het kaf duidelijk van het koren gescheiden”, aldus Jeffrey Strik van VastgoedFinance.com. Wij hebben dit zien aankomen en hiernaar gehandeld door onze klanten 24/7 flexibel van advies en service te voorzien. Ook tijdens de afgelopen periode toen diverse overheidsmaatregelen vastgoedbeleggers minder gunstig gezind waren vond VastgoedFinance.com de juiste oplossing.**

Niet altijd zijn de beoogde doelen van het uitgevoerde overheidsbeleid bereikt, zo lijkt het tenminste als we kijken naar de uitwerking van alle maatregelen die we inmiddels al een aantal jaar wekelijks voorbij zien komen (meestal onderbouwde) analyses opgesteld door specialisten uit diverse branches.

Niet alleen de “acteurs” uit de vastgoedbranche zelf maar ook economisch- en algemeen beleidsmakers en verder in de materie gestudeerden zijn van mening dat het anders had gemoeten, ook de overheid zelf bij monde van de belastingdienst geeft inmiddels blijk dat de ingevoerde maatregelen niet het beoogde effect sorteren.

We kennen ze inmiddels allemaal wel uit ons hoofd, zoals bijvoorbeeld de “verhoging van de overdrachtsbelasting”, bedoeld om starters te bevoordelen had deze maatregel voornamelijk negatieve

effecten op de woningmarkt, de woningen kwamen vanwege de te hoge prijzen niet bij starters terecht en naar nu blijkt heeft deze maatregel niet eens de gewenste budgettaire dekking opgeleverd die de politiek voorzag;




Onder andere de “opkoopbescherming” en de invoering van “de wet betaalbare huur” deden daar nog een schepje bovenop, beleggers trokken zich ogenschijnlijk “massaal” terug van de vastgoedmarkt waardoor het tekort aan woningen nog groter werd;

De onduidelijkheden rondom  “de wet werkelijk rendement box 3” (of en hoe deze zal worden ingevoerd per 2027 is nog onduidelijk) geeft vooralsnog meer voer voor discussie dan dat het partijen verbindt met de taak

van de (her)opbouw van de woningmarkt;

Maar niet alleen dergelijke maatregelen hebben het herstel van de woningmarkt negatief beïnvloedt, tevens hebben externe economische/ politieke factoren zoals de opgelopen inflatie in de EU-zone en het daarmee gekoppelde ECB rentebeleid; diverse geopolitieke ontwikkelingen; milieu- en duurzaamheidseisen (o.a. de verantwoordelijkheid jegens de ESG factoren en bijvoorbeeld de stikstofproblematiek) de vastgoedsector in een problematische situatie gebracht.

**Hoe nu verder? “Thrive & Survive ‘til ‘25”**

VASTGOED
JOURNAAL



Dit was een veel gehoorde kreet op de afgelopen EXPO REAL in München (vergelijkbare problemen heersen in Duitsland m.b.t. het oplossen van eveneens een woningtekort), Hierbij kan gewezen worden naar fenomenen als de terugkerende (economische) cycli, deze wijzen uit dat er altijd een zogenaamd “tussentijds dal” aan te wijzen is waarna tekenen van herstel hun intrede doen (vaak na een periode van bezinning waarbij altijd nieuwe kansen ontstaan)

Het lijkt er op dat er op zijn minst een momentum aanstaande is in sommige delen van de vastgoedbranche, dit heeft zich de afgelopen tijd toegespitst op investeringen in commercieel vastgoed (kantoren zonder A- of minimaal energielabel B zijn steeds minder populair geworden i.t.t. bijvoorbeeld logistiek vastgoed, storage en short-stay)

Maar bij VastgoedFinance.com merken we daarnaast ook dat er inmiddels weer een stijgende vraag van het aantal residentiële financieringsverzoeken is. Dit zijn niet alleen de automatisch uit de markt volgende herfinancieringen vanwege aflopende rentetermijnen maar ook een redelijk aantal goed doordachte en daardoor vaak ook gunstig aangekochte portefeuilles/ projecten. Het betreft hier vaak aankopen binnen juridische entiteiten maar vanwege een uitpondgedachte binnen de komende jaren ook nog wel eens privé in box 3.

Als professionele vastgoedbelegger lijkt het dan ook een goed moment om het komende jaar een herfinanciering en opname van eventuele overwaarde/ liquiditeiten in een bestaande portefeuille te overwegen, om dit vervolgens in te zetten in diversificatie strategieën (het moge inmiddels iedere belegger duidelijk zijn dat je nooit meer “op één paard kunt wedden”)

Ook de aankoop van vastgoed in het buitenland is daarbij een zeer serieus te nemen alternatief geworden, voorheen waren het nog de pioniers maar op dit moment is er veel vraag vanuit vastgoedbeleggers naar één of meerdere objecten in het buitenland. Hierbij zijn niet alleen de geijkte mediterrane landen zoals Spanje in trek, in bijvoorbeeld Griekenland is VastgoedFinance.com een aantal exclusieve samenwerkingen met interessante marktpartijen aangegaan en ook in een land als bijvoorbeeld Duitsland verwachten wij de komende tijd interessante investeringsmogelijkheden in vastgoedportefeuilles, dit aangezien renteherzieningen het de huidige eigenaren daar lastig maken om dergelijk vastgoed aan te houden, door het relatief grote verwachte aanbod zou er wel eens goed kunnen worden ingekocht bij snel schakelen!

Daarbij is het dan nog meer zaak om goed advies in te winnen bij niet alleen een goed ingevoerde financieel adviseur maar tevens een vastgoed- en juridisch expert in de hand te nemen die i.p.v., middels brochures en web advertising, mooie/ zonnige plaatjes verkopen allen daadwerkelijk de belangen van de vastgoedbelegger behartigen.

VastgoedFinance.com heeft in diverse landen dit noodzakelijke netwerk al jarenlang geleden opgebouwd. Advisering en bepaling van de juiste juridische structuur en ook het beheer van het vastgoed zijn voorbeelden van variabelen die in onze ogen tot de taak van het ontzorgen van de belegger behoren om uiteindelijk te komen tot een optimaal en stabiel rendement.

**VastgoedFinance.com in de hedendaagse (internationale) adviespraktijk**
Bij VastgoedFinance.com hebben wij een aantal jaren geleden geanticipeerd op de “veranderende vastgoedwereld” door ons netwerk zowel in de breedte (op diverse locaties in het land zijn wij inmiddels

vertegenwoordigd) alsook in de diepte uit te breiden.

Onze samenwerkingen en expertise zijn daardoor niet alleen nog maar vormgegeven d.m.v. onze sterke relaties in de  bancaire sector maar ook gelegen in de samenwerkingen met de gespecialiseerde BOG makelaardij in diverse steden en ook in de juridische- en accountancy sector hebben wij ons netwerk noodzakelijk doorontwikkeld.

In de hedendaagse “adviespraktijk van vastgoed financieren” kan je je niet beroepen op louter het feit dat je een (eigenwoning) hypotheekadviseur bent die in financieringen bemiddelt. Veel meer dan voorheen dient een belegger, die zich in de huidige vastgoedmarkt staande wil houden, rekening te houden met diverse wijzigende wet- en regelgeving waarbij het verre van standaard is dat de beste oplossing zich in de bestaande comfortzone van de belegger bevindt.

De financieringsoplossingen gaan inmiddels een heel stuk verder dan “welke financier rekent de laagste rente en/ of heeft de beste voorwaarden”, uiteraard zijn dit belangrijke variabelen maar veel vaker zijn, de duidelijkheid en snelheid van afwikkelen van een perfect voorbereid financierings-/ aankoopproces; het wel/ niet meedenken in het na de financiering van toepassing zijnde vervolgtraject bij overige projecten; het flexibel financieren van verschillende soorten assets in verschillende juridische entiteiten, eveneens een aantal van de doorslaggevende factoren.

Hierbij heeft VastgoedFinance.com voor haar klanten 24/7 toegang tot een netwerk van specialisten die zich, naast in de bancaire sector, dus onder de plaatselijke BOG taxateurs/ verhuurmakelaars, beheerkantoren en accountants begeven.

VASTGOED
JOURNAAL



VASTGOED JOURNAAL

Als er één conclusie getrokken dient te worden uit de afgelopen periode dan is dat de huidige vastgoedmarkt er definitief één voor professionals is geworden (zie o.a. ook ons artikel in de Vastgoedfinanciering Special 2022 van het Vastgoedjournaal red.)

Helaas zijn er ondanks deze professionaliseringsslag nog wel veel te weinig ontwikkelingen in nieuwbouw en transformaties van vastgoed in Nederland om te kunnen voldoen aan de opgave van het bouwen van die 100.000 woningen per jaar,  waardoor het voor de goed voorbereide overgebleven beleggers inmiddels best leuk zaken doen is maar de woningmarktcrisis er niet mee wordt opgelost.

VastgoedFinance.com heeft als voornaamste taak om haar netwerk van beleggers te voorzien van de beste adviezen/ producten en (24/7) service, hiermee strevend naar het creëren van de ultieme professionaliteit in de driehoek van belegger, adviseurs en financier. Wij hebben de stelligste overtuiging dat een regelgevende maar eveneens coöperatieve overheid hierbij een onmisbare schakel is om van de huidige problemen kansen te maken.

Het zou de verantwoordelijke minister Mona Keijzer daarom sieren als zij de regie (niet alleen middels “de versterkende wet volkshuisvesting”) daadwerkelijk in handen neemt  door “afdwingbaar” middels overheidsbeleid te voorzien in deze jaarlijks 100.000 nieuwe benodigde woningen/ vergunningen.

Al was het maar om te voorkomen dat anders onnodig veel vastgoedbeleggers hun portefeuilles internationaal diversifiëren, want op dit moment is de Nederlandse woningbeleggingsmarkt ondanks de inmiddels duidelijke regelgeving voor vele vastgoedbeleggers niet stabiel genoeg, aldus Jeffrey Strik

VastgoedFinance.com opereert exclusief voor haar netwerk als dé gespecialiseerde en onafhankelijke vastgoedfinancier in de regio’s van Den Haag, Rotterdam, Amsterdam, Eindhoven en Nijmegen.

Eveneens zijn wij in Spanje (Valencía; Costa Blanca; Murcia; Costa del Sol), Italië (Emilia Romagna & Campania), Griekenland (Peloponnesos & Attica) en ook Duitsland (regio Hamburg en München) thuis.

**Contact via info@vastgoedfinance.com**