VASTGOED JOURNAAL

‘Vastgoedfinancieringsmarkt weer in beweging’

24-10-2024 11:48



De geleidelijke daling van de rente zorgt voor meer beweging in de buy-to-let markt. NIBC verwacht voor 2025 meer vastgoedhypotheken dan dit en vorig jaar. “Ook op die weer langzaam opbloeiende markt willen wij een betrouwbare en ondernemende bank zijn voor zowel grote, als kleine beleggers”, aldus Dirk van den Beukel, hoofd van NIBC Vastgoed Hypotheek.

Nieuwe wet- en regelgeving en fiscale veranderingen zorgen voor veel ongemak onder vastgoedbeleggers. Dirk van den Beukel begrijpt de onvrede over alle maatregelen die Den Haag over beleggers heeft uitgestort. “Minister Hugo de Jonge heeft onder ‘stoom en kokend water’ de Wet betaalbare huur doorgevoerd, inclusief huurprijsregulering in het middensegment. Het gebruik van tijdelijke huurcontracten is beperkt. Fiscaal verandert er het een en ander en – dat is uiteraard ook belangrijk – de rente is de afgelopen twee jaar flink gestegen. Dat maakt dat beleggers zich de vraag stellen of en hoe zij willen doorgaan met hun vastgoedbeleggingen. Er zijn minder transacties en dat zorgt ervoor dat wij nu in vergelijking met 2021 of 2022 minder aanvragen krijgen.”

VASTGOED JOURNAAL



Cyclische vastgoedmarkt

Van die ontwikkeling raakt Van den Beukel niet direct ondersteboven. “Anders dan veel van onze concurrenten, is NIBC al bijna tachtig jaar bezig met vastgoedfinanciering. Er zijn altijd pieken en dalen in de vraag naar financieringen, dat hoort nou eenmaal bij die cyclische vastgoedmarkt. Begrijp me goed: wij worden niet blij van een minder goede markt, maar we weten dat het sentiment straks weer anders kan zijn. En onze klanten hebben deze cyclus meer dan uitstekend doorstaan.” Hij kijkt met enig optimisme naar de toekomst. “Wat je ook vindt van de gekozen maatregelen, beleggers weten waar ze aan toe zijn. Bovendien is er een nieuw kabinet aangetreden die toch wat anders tegen de vastgoedmarkt aankijkt en duidelijk meer belang toekent aan de rol van particuliere beleggers op de woningmarkt. Dat zien we terug in de manier waarop er met de buitenwereld wordt gecommuniceerd. De overdrachtsbelasting wordt verlaagd naar acht procent. Het gaat slechts om een kleine stap, maar het is wel een signaal dat de rol van beleggers wordt erkend. Huren stijgen en de rente laat een dalende trend zien. Verder werkt het kabinet aan belastingheffing op basis van het werkelijk gerealiseerde rendementen. Dat allemaal bij elkaar maakt, dat wij wel degelijk groene scheuten zien aan de boom.”

VASTGOED JOURNAAL



De markt fleurt weer langzaam op, ziet Van den Beukel. “Voor ons is 2024 alweer een beter jaar dan het jaar 2023. Het komend jaar zullen we echt niet het record breken van een paar jaar geleden, maar wij zien meer perspectief. Dat hangt ook samen met de persoonlijke cyclus van onze klanten. Een aantal van hen heeft vastgoed verkocht. Zij staan vervolgens voor de vraag wat zij met die opbrengst zullen doen en kiezen wellicht voor de aandelenmarkt, maar andere klanten blijven juist bewust door investeren door de cyclus heen. Het aantal klanten dat is overgegaan tot uitponden valt in mijn optiek reuze mee. We zien ook dat veel klanten kiezen voor investeringen in verbetering en verduurzaming van hun woningportefeuille om zo boven de grens van 187 WWS-punten een goed rendement te behalen. NIBC heeft daarvoor de Verduurzamingslening geïntroduceerd: heel laagdrempelig, met een makkelijk proces. Veel klanten betalen die verduurzaming overigens gewoon uit eigen zak. Onderzoek toont duidelijk aan dat duurzame woningen – nog afgezien van de maatschappelijke meerwaarde van meer wooncomfort en minder CO2-uitstoot- een betere waardeontwikkeling laten zien.”

Betrouwbare bank

De positie van NIBC omschrijft hij als ‘degelijk’. “We blijven doen waar we goed in zijn. Of het nou gaat om verduurzaming, aankopen of om herfinancieringen, wij proberen onverminderd met goede, betrouwbare producten een stabiele, ondernemende bank te zijn voor grote en kleine beleggers. Herfinancieringen zijn bij NIBC extra aantrekkelijk. Wij hanteren een zogeheten obligokortingssysteem: klanten die de financieringen bij NIBC onderbrengen met een totaal bedrag boven 1 of 2,5 miljoen euro komen in aanmerking voor een

aantrekkelijke rentekorting. Het kan daarbij zowel gaan om voortzetting van de huidige financiering, als om de overheveling van vastgoedleningen die eerder bij andere financiers waren ondergebracht.”

Speciale aandacht gaat verder uit naar hypotheken voor bijvoorbeeld de transformatiemarkt. “In de achter ons liggende periode hebben we juist de aanvragen voor transformatie van verouderd vastgoed naar woningen met soms (een bescheiden) commerciële plint of een combinatie-pand zien doorlopen. Wij zijn ook actief op de markt van bouwfinancieringen. Grote bouwprojecten zijn niet aan de orde op de buy-to-let markt, maar wij doen graag die kleinere binnenstedelijke projecten die op het lijf geschreven zijn van plaatselijke ontwikkelaars. Op die markt zijn heel veel particuliere beleggers met een sterke liefde voor hun eigen stad actief. Ondernemende klanten, mensen die trots zijn op hun vastgoed. Die bedienen we graag.”