VASTGOED JOURNAAL

Voorwoord: De vastgoedfinancieringsmarkt trekt weer aan

31-10-2025 08:46



De vastgoedfinancieringsmarkt is weer aan het aantrekken, zien de financiers en intermediairs in deze nieuwste special. De stabiele rente zorgt ervoor dat rendementen weer te voorspellen zijn en investeerders keren terug naar de markt.

Een aantal partijen grijpen het momentum aan om een frisse wind door de organisatie te laten waaien of om een nieuwe weg in te slaan. Bij Adelaer is dit jaar Rob Vlek aangetrokken om de dagelijkse leiding invulling te geven. De intermediair is begonnen met het bouwen van vastgoedfondsen onder de naam Value. NIBC heeft afgelopen zomer Daan van der Ree geïnstalleerd als topman. De financier heeft recent de acceptatiekaders verruimd en faciliteert tegenwoordig ook build-to-sell proposities. Build Finance gaat nu de groeisprong maken die eerder werd belemmerd door gebrek aan funding. Na intensieve gesprekken met institutionele beleggers is er een nieuwe Nederlandse partij en een Amerikaanse vermogensbeheerder aangehaakt. Jupiter gaat zich richten op grotere tickets en heeft onlangs een hotel gefinancierd met een lening van 18 miljoen euro. ‘Zolang de zekerheden goed zijn, kijken we geregeld verder dan de standaardkaders. Banken doen steeds minder, veel alternatieve financiers gaan tot 5 miljoen en Angelsaksische partijen stappen juist pas vanaf 50 tot 100 miljoen euro in. Wij willen dat financieringsgat graag vullen’, zegt medeoprichter Ronnie Veen. Collin Crowdfund zet vol in op groei in Duitsland. De vastgoedmarkt daar blijkt groter, diverser en interessanter dan verwacht. Ze willen dit jaar in Duitsland richting de 100 miljoen euro aan financieringen realiseren. Duitse ondernemers zijn steeds vaker op zoek zijn naar alternatieve financieringsvormen, zeker in het vastgoed. Traditionele banken zijn daar net als hier terughoudend geworden. In Nederland financiert Collin Crowfund gemiddeld rond de 1 miljoen euro per project, in Duitsland ligt dat al snel rond de 2 miljoen euro.

In Nederland is de afgelopen tijd een hoop gebeurd op het gebied van wet- en regelgeving. Volgens Handelsbanken, dat onderzoek deed naar particuliere vastgoedbeleggers, was in 2024 nog sprake was van licht optimisme, maar valt dit jaar een duidelijke afname van het vertrouwen te bespeuren. Volgens de eigen

meetlat is sprake van een daling van 51 (positief) naar 24 (neutraal). Met name box 3-beleggers hebben te maken met een complex speelveld; onzekerheid over fiscale wetgeving en de invoering van de Wet betaalbare huur drukken de investeringsbereidheid. Oprichter van 123Vastgoedfinanciering Jan Pieter Makkink ziet hoe op de woningmarkt de nieuwe wet- en regelgeving zorgt voor een enorme versnelling van de uitpondgolf. Desondanks ziet hij nog volop mogelijkheden, want goede plannen met een solide kasstroom vinden volgens hem altijd kapitaal. Solidbriq ziet ook dat veel kleinere beleggers een exit maken vanwege alle wet- en regelgeving, maar ziet tegelijkertijd ook dat veel grote(re) beleggers juist aan het kopen zijn om op hun beurt weer uit te ponden. Er zit namelijk een heel groot gat tussen de waarde in verhuurde staat en de leegwaarde. Dat maakt het volgens ceo Jeroen Walhout heel lucratief om te kopen als een object verhuurd is en uit te ponden wanneer het leeg is. Begin dit jaar lanceerde Domivest een nieuwe financieringsoplossing gericht op de Wet langdurige zorg (Wlz). ‘Beleggers zien de almaar toenemende vraag naar Wlz-plekken en de hoge mate van zekerheid die dit type vastgoed op de lange termijn biedt. Daarom bewegen ze steeds vaker van buy-to-let richting dit segment’, zegt cco van Domivest Justin Groot. Brickz wil op termijn graag nieuwbouwfinancieringen verstrekken, maar alleen als de positie van de beleggers optimaal geborgd kan worden. ‘Vooralsnog is het gemeentelijke apparaat helaas nog te onzeker, wat maakt dat renovatie- en transformatieprojecten een stuk aantrekkelijker en bovendien concreter en transparanter zijn’, zegt Tim Ossewaarde.

Lees deze verhalen en meer in de vastgoedfinancieringsspecial van VJ.

Ariana Manduzai