VASTGOED JOURNAAL

Voorwoord: De financiers bepalen de spelregels

02-11-2026 08:53



De rente loopt op, geopolitieke spanningen zorgen voor onzekerheid en banken zijn steeds kritischer op wat zij wel en niet willen financieren. Voor vastgoedbeleggers en ontwikkelaars is het verkrijgen van financiering daarmee allesbehalve vanzelfsprekend. Tegelijkertijd groeit het aanbod van alternatieve financiers, die met uiteenlopende oplossingen inspelen op de markt. Want hoewel de financieringsbehoefte groot blijft, zijn de spelregels veranderd. Banken richten zich vooral op het beste vastgoed en de meest solide kredietnemers. Voor complexere projecten of beleggingen met een hoger risicoprofiel is de belangstelling een stuk kleiner. Martijn Nijland spreekt in zijn bijdrage voor deze special Vastgoedfinanciering daarom van een financiersmarkt. 'In wezen zijn het vandaag de financiers die de markt bepalen. Zij bepalen de spelregels.'

Maar ook wanneer financiering eenmaal rond is, blijven er genoeg vragen over. Wat gebeurt er als een bouwproject vertraging oploopt? Is een variabele rente verstandig? En hoe gaan de voorwaarden voor herfinanciering er over vijf jaar uitzien? Bij Domivest merkt accountmanager Yvonne Goeseije dat de gestegen rente beleggers onzeker maakt over hun plannen. Tegelijkertijd ziet zij dat beleggers actiever met hun vastgoed omgaan: ze renoveren, verduurzamen, splitsen en toppen op.

Helaas lukt het niet iedereen om zich aan de nieuwe omstandigheden aan te passen. Bij Optiva wordt gewaarschuwd voor toenemende problemen in de projectontwikkeling, waar hoge financieringslasten en bouwvertragingen een gevaarlijke combinatie vormen. Ook het aantal beslagen neemt toe. Doordat vastgoedbeleggers hun leningen steeds vaker over meerdere financiers verdelen, kunnen problemen bij één pand gevolgen hebben voor de rest van de portefeuille. Toch zijn er ook volop mogelijkheden. Alternatieve financiers springen in het gat dat traditionele banken laten vallen en komen met nieuwe financieringsoplossingen die beter aansluiten op uiteenlopende vastgoedstrategieën. Zo biedt RNHB bijvoorbeeld de mogelijkheid om commercieel vastgoed tot 60 procent aflossingsvrij te financieren.

VASTGOED JOURNAAL

Wie tegenwoordig vastgoed wil financieren, heeft dus meer te kiezen, maar ook meer om rekening mee te houden. Welke financier past bij welk project? Hoeveel flexibiliteit is nodig? En welke risico's zijn aanvaardbaar? In deze special delen zestien partijen hun kijk op de vastgoedfinancieringsmarkt. Ze vertellen waar zij kansen zien, welke risico's zij signaleren en welke financieringsmogelijkheden er zijn. Daarmee biedt deze special niet alleen inzicht in de stand van de markt, maar ook praktische aanknopingspunten voor beleggers en ontwikkelaars die op zoek zijn naar financiering.

Veel leesplezier!

Special