



VASTGOED JOURNAAL



Home Rubrieken Bedrijfsprofielen Magazines Research Events Kantoorruimte Contact

Zoek

Profs

Personalita & Transacties:

on opent nieuwe vestiging in Elst | Porto Kali Kantoren 10 verhuurt kantoorruimte te Rotterdam | Van Hooijdonk benoemd tot nieuwe algem. | Administratiekantoor Tuana huurt 100 m2 bedrijfsruimte aan de Haagse Marktweg | Index People Haarlem huurt 300 m2 kantoorruimte | Kwaliteitsregister SCVM versterkt bestuur | Federatie Hak Der huurt 270 m2 kantoor in Paspoeppolder | Ooms Avenhorn Groep verandert naam | Alex Limburg commercieel directeur bij HD

Uitloggen

De Crisis Voorbij: aanmaakhoutjes voor de nieuwe markt

ARTIKEL

30-09-2012 (18:24)

In het artikel in juli hebben we gesteld dat om de crisis te overleven niet klagen maar aanpassen en innoveren het doel is. Hier worden een aantal constructies toegelicht die sneller en meer maatwerk met minder middelen faciliteren. Dit is nodig om een deel van de luchtbel uit de huidige markt te halen. Het accent ligt op werkende constructies. Uiteraard zijn onder de lezers van Vastgoedjournaal meer voorbeelden bekend. Eenieder die de markt verder vooruit wil helpen wordt verzocht suggesties en ervaringen te sturen naar prak@cooperfeldman.nl opdat we de inzichten met elkaar kunnen delen.



Erfpachtconstructies

Ervaringen met erfpacht zijn er op meerdere plekken en vanuit meerdere invalshoeken.

Om de bouw van energie-neutrale woningen te stimuleren heeft de gemeente Leeuwarden de mogelijkheid van grond in erfpacht geboden. Hierdoor ontstaat extra financieringsruimte die nodig is voor het toepassen van energiebesparende maatregelen. De erfpacht van de grond ligt 50jaar vast, de "huurder" houdt het recht van koop, de jaarlijkse canon is 3,5 % van de grond-koopsom, bij niet verlengen na 50jr heeft gemeente een aanbiedingsplicht. De canon is lager dan de hypotheekrente en fiscaal aftrekbaar, dus goedkoper. Veertig procent van deze kavels zijn nu verkocht, met name het lastige bancaire traject (zie onder) werkt vertragend. Meer informatie bij Werner Brouwer projectdirecteur de Zuidlanden (wbrouwer@dezuidlanden.nl).

In Alkmaar heeft de gemeente grond van ontwikkelcombinaties gekocht van projecten die in Start Verkoop kwamen. Daarmee hoefden bouwcombinaties geen grondfinanciering aan te trekken en hadden ze voldoende financiering om het signaal start bouw te kunnen geven. Kopers kregen vervolgens van de gemeente de optie of ze de grond bij de woningen wilden kopen of als erfpacht wilden. Voor doorverwijzing naar de ambtelijke verantwoordelijke kunt u zich bij de auteur melden.

Er zijn inmiddels ook private investeringsmaatschappijen die de niche hebben gezien en erfpacht aanbieden. Duokoop is aanvankelijk begonnen om de investeringsvraag van corporaties te faciliteren als gevolg van het succesvolle Koopgarant-concept. Maarten Hak vertelt dat sinds april dit jaar banken überhaupt pas financiering willen verlenen aan woningen met erfpacht mits voorzien van een notariële toets op 5 bancaire toetsingscriteria. Ook hier werkte het bancaire traject vertragend. Vanaf april zijn er 60 woningen met Duokoop afgesloten waarbij de grond in erfpacht wordt betrokken. Ook marketingtechnisch werkt dit, woningen met deze formule aangeboden worden 4x vaker aangeklikt dan andere woningen. Meer informatie: info@duokoop.nl.

Achternvang- en financierings-garantieconstructies

Bij diverse projecten wordt of is met verkoopgaranties van de bestaande woning gewerkt (Arnhem, Kuddelstaart, provincie Noord-Brabant). De gemeente Zaanstad heeft haar eigen interessante route gekozen met de "Eberhard vd Laan" gelden. Ze heeft dit niet onder voorwaarden uitgekeerd aan ontwikkelende partijen of kopers zoals elders. Ze heeft er een afzetgarantieregeling mee ontwikkelt die ondergebracht is bij de Betaalbare Koopwoningen Zaanstad BV. Deze heeft voor 150 onverkochte woningen afnamegaranties gegeven in verschillende projecten, waarmee de verkoopdrempel (vaak 70%) is gehaald. In totaal zijn zo 950 woningen toch daadwerkelijk gebouwd. Een deel van deze 150 woningen is tijdens de bouw alsnog verkocht.

Dit was in het belang van de bouwers, want de gemeente zou uiteraard alleen tegen een lager percentage van de waarde als achtervang fungeren. De niet verkochte woningen worden weer doorverkocht (eventueel met het erfpachtinstrument) en in het laatste geval verhuurd. Omdat deze actieve grondpolitiek succesvol bleek wordt nu gediscussieerd of, waar en hoe de gemeente hier mee verder wil gaan. Voor meer informatie: k.hees@zaanstad.nl

Ook de gemeente Zwolle heeft met voornoemde gelden indertijd een creatieve oplossing gevonden in de vorm van een "Zwolsche consumenten-hypotheek". Ze is betaald door gemeente, provincie, ontwikkelaars/ bouwers, en de betrokken financiers en bemiddelaars. Door een slim arrangement is het financieel verkooprisico van de 2^e

Transactiedata

Vastgoedadressen

VASTGOED AGENDA



De volgende cursussen worden de komende tijd aangeboden:

- 23 okt: "Beoordeling van huurcontracten"
- 6 okt: Open Dag Lege Kantoren Amsterdam
- 23 Okt: "Duurzaam Commercieel Vastgoedmanagement"
- 7 nov: "Effectief netwerken in de vastgoedwereld"
- 8 nov: "Rekenen met Duurzame Business Cases"
- 13 nov: "Vastgoed taxeren en financieren"
- 13 nov: ESCo's en energiebesparingscontracten
- 13 nov: Workshop Green Leases
- 20 nov: "Vastgoed-risicomanagement"
- 26 nov: "Risico's en valkuilen van bancaire contracten"
- 4 dec: Debiteurenbeheer

'Niet alle stadsharten hebben toekomst'

Samen werken aan het succes van de binnenstad. Vastned organiseerde een interessant debat over dit onderwerp. Hoe kan en moet er door partijen worden ingespeeld op het nieuwe oriëntatie- en koopgedrag van de consument? Is het gedaan met de stadsharten in middengrote steden? Wat is de rol van de ondernemers en de gemeente en wat betekent dat voor het rendement van vastgoedconcerns?



Apeldoorn: Beleggers en eigenaren eerst aan zet

Behalve het slikken van een megaverlies in het gronddebacle zit de gemeente Apeldoorn ook met een enorme kantorenleegstand in haar maag. Om de problemen in kaart te brengen werd onlangs voor het eerst een leegstandsnota geschreven. In Dordrecht en Amsterdam zijn ze al een stuk verder zijn met hun leegstandsbeleid. "Partijen in Apeldoorn dachten dat de kantorencrisis wel zou overwaaien." Vastgoedjournaal neemt in deze rubriek regelmatig



woningen en het werkloosheidsrisico van de woningkoper aanzienlijk verkleind. Binnen 3 maanden zijn met dit arrangement bijna 100 woningen verkocht. Het bedrag per woning voor de gemeente was relatief laag. Meer info bij de auteur.

Uitstel van betaling / korting van kosten voor leges, vergunningen, grond.

Hierover bestaan veel ervaringen. Uitstel van betaling van grond totdat de bestaande woning verkocht is werkt goed als trigger voor de koop van een nieuwbouwwoning of kavel. Soms leidt het echter wel tot problemen als een fatale termijn bereikt is. Ook snelle beslissers-regelingen stimuleren individuele consumenten in hun verkoopbeslissing. Zo heeft Leeuwarden positieve verkoop-ervaringen met korting op kavels als sneller of zonder ontbindende voorwaarden wordt afgenomen. De huidige klant wil kunnen onderhandelen, individueel maatwerk is geboden, voor uw woning-aanbod immers 10 andere.

Verkoop van corporatiewoningen aan beleggers

De individuele uitpomp van corporatiewoningen aan zittende huurders stagneert in veel plaatsen. Dat is een belemmering voor corporaties om te investeren in nieuwbouw. In termen van cashflow, liquiditeit en solvabiliteit ontstaan blokkades. Die zijn te doorbreken door (restant)verkooppakketten van corporaties te verkopen aan beleggers. Het ministerie eist daarbij een verkoopprijs van 80% van de WOZ/marktwaarde, beleggers stellen vaak als eis 70%. Dit komt dus zelden bij elkaar. Door toepassing van een speciale constructie (onvoorwaardelijke koop met uitgestelde betaling in combinatie met huurinkomsten) kan die 80% toch gehaald worden. Interessant voor de belegger en interessant voor corporaties die zowel hun solvabiliteit (direct) als hun liquiditeit (met enige vertraging maar wel gestaag) zien verbeteren. Inmiddels is dit voor 3 corporaties al met succes beproefd en hebben ze ruimte om te investeren. Meer informatie over 'Corporate Future':

jozeijtel@gmail.com

Uiteraard zijn er nog veel meer constructies onder de pet of in de maak zoals bijvoorbeeld: het kapitaliseren van - vlak voor en na transformatie - uitgestelde onderhouds- en beheerinvesteringen, het Deense hypotheekmodel met een laag en hoogrentend risico-deel, het uitstellen en kapitaliseren van de directe Gemeentefonds-compensatie als gevolg van binnenstedelijke herstructureringen, een grondprijs gebaseerd op het m2 verkoopvloeroppervlak in plaats van de omvang van de kavel, IbbA Almere, startersleningen alleen voor bestaande woningen met een multiplier van minimaal 4, beleidsbundeling van financieringsstromen etc.

Peter Prak is eigenaar partner van Cooper Feldman, Wikaza.nl en Locksley Collective.

Over de auteurs, op initiatief van de auteur Peter Prak van Cooper Feldman hebben 18 vastgoedprofessionals van wethouder tot belegger, ontwikkelaar, bank, directeur stadsontwikkeling en ontwerper zich verenigd om publieke en private inzichten samen te brengen en te delen. Voor de complete lijst zie het vorige artikel in Vastgoedjournaal, klik HIER.

Een ding is zeker, ook al maken de regels uit de oude aanbiedersmarkt het moeilijk, de creativiteit zoekt en vindt soms ook succesvol haar weg. In het komend artikel staat de nieuwe marktbenadering centraal. Reacties, aanvullingen en ideeën zijn welkom bij: prak@cooperfeldman.nl

Tweet Share Recommend 322

Nieuw ROZ model huurovereenkomst winkelruimte ziet het licht 02-10-2012 (16:34)

Saltus ontwikkelt tool om rendement op grondposities te verhogen 02-10-2012 (14:14)

Alle beleggingsdeals over de eerste negen maanden van 2012 02-10-2012 (14:10)

UPDATE Hoe Wessels het belang in VolkerWessels heeft teruggekocht en gefinancierd 02-10-2012 (13:56)

PvdA: SS Rotterdam mag niet zomaar naar hoogste bieder 02-10-2012 (13:45)

Heembouw start met vakantiewoningen in Noordwijk 02-10-2012 (13:26)

Maasstede verkoopt grond aan Efectis Nederland 02-10-2012 (13:25)

Takko Fashion opent nieuwe vestiging in Elst 02-10-2012 (13:24)

Porto Kali Kantoren 10 verhuurt kantoorruimte te Rotterdam 02-10-2012 (13:21)

Mark Cunningham start eigen consultancybureau met Multi als eerste klant 02-10-2012 (13:16)

Van Hooijdonk benoemd tot nieuwe algemeen directeur Breijer 02-10-2012 (11:53)

Lagaunne start nieuw vastgoedbedrijf Proptimize 02-10-2012 (11:51)

CBRE GI sluit huurcontract met Mobile Iron in H'sum 02-10-2012 (11:45)

Newomij koopt Amersfoortse woningen van Amvest 02-10-2012 (08:09)

gemeenten onder de loep en laat partijen aan het woord over de problemen, uitdagingen en successen op de lokale vastgoedmarkt.

MAGAZINE

21-09-2012 (12:20)

De september editie van VJ Magazine is nu te lezen

Deze editie staat vol met wetenswaardigheden voor de vastgoedprofessional.

Waaronder:

- Interview met Stefan van Uffelen van DGBC

- Strukton springt over eigen schaduw heen

- AT Osborne, Verduurzaming van gebouwen: lonend of niet?

En nog veel meer...



ARTIKELN

30-09-2012 (18:24)

De Crisis Voorbij: aanmaakhoutjes voor de nieuwe markt

In het artikel in juli hebben we gesteld dat om de crisis te overleven niet klagen maar aanpassen en innoveren het doel is. Hier worden een aantal constructies toegelicht die sneller en

meer maatwerk met minder middelen faciliteren. Dit is nodig om een deel van de luchtbel uit de huidige markt te halen. Uiteraard zijn onder de lezers van Vastgoedjournaal meer voorbeelden bekend. Peter Prak, eigenaar van Cooper Feldman, zet de innovatieve constructies voor u op een rij.



ARTIKELN

30-09-2012 (17:29)

'Slappe frietjes en chagrijnige uitbater hebben effect op waarde

Mannen van Maas Recreatie



Bedrijfsmakelaardij gepikt en gemazeld in een branche waar elk object volstrekt uniek is

Ze bedrijven een unieke maar ook complexe tak van sport, Klaas van Erp (MRICS RT) Jappe Eggink (RT) en Ralph Shamier (RT) van Maas Recreatie Bedrijfsmakelaardij. Gespecialiseerd in recreatief bedrijfsmatig vastgoed, een sector die vraagt om specifieke deskundigheid. "Heel andere koek dan een rijtjeswoning of het zoveelste glazen kantoorgebouw..."

ARTIKELN

24-09-2012 (15:14)

VastgoedCert directeur Jan Mes: Hoog tijd voor een beroepsorganisatie

"Het vak van de taxateur is veel technischer geworden en vraagt om nieuwe vaardigheden en inzichten."



De vastgoedwereld heeft te maken met een nieuwe realiteit. Sommige mensen steken nog steeds het liefst hun kop in het zand, anderen grijpen de crisis juist aan om hun vak beter te maken. Vastgoedjournaal interviewt de komende weken professionals over vastgoedwaarderingsvraagstukken en deskundigen op het gebied van vastgoedfinancieringen. Zij vertellen openhartig over hun