

Huilen de Onroerend Goed bazen krokodillentranen?

In de Sprout van 12 mei laat Laurens van Noort van VastGoed belang weten dat Onroerend Goed investeerders in het nauw raken door de opstelling van de banken. Zij ontvangen veel minder huur waardoor ze extra financiering nodig hebben en de banken dreigen zo een Vast Goed bedrijf dan naar het voorportaal van Bijzonder Beheer te verbannen omdat de levensvatbaarheid van zo een bedrijf in gevaar zou zijn.

Inderdaad ontvangen de verhuurders nu veel minder huur en dat gaat ook nog wel een tijdje zo blijven. Niet bij alle verhuurders klotst het geld tegen de plinten. Zeker voor kleinere vastgoedverhuurders die voor hun inkomen afhankelijk zijn kan dat heel lastig worden.

Ja, de waarde van onroerend goed is flink aan het dalen net zoals de investeringen in onroerend goed. Dat is vooral voor pensioenfondsen een probleem omdat daardoor hun dekkingsgraad flink daalt met alle gevolgen van dien.

Resultaten uit het verleden zijn geen garantie voor de toekomst?

De afgelopen 5 jaren zijn de rendementen in de Onroerend Goed sector heel mooi geweest. Er zijn Onroerend Goed bazen waar de euro's wel tegen de plinten klotst. Een onroerend goed investeerder die over de afgelopen 3 jaar geen goed rendement kan laten zien, heeft toch echt ergens iets niet goed gedaan.

In de nabije toekomst zullen huren en de waarde van onroerend goed zeker dalen. En na verloop van tijd gaan ze altijd weer stijgen. Onroerend goed blijft op de middellange termijn een goede belegging. Zelfs nu geldt voor een onroerend goed bedrijf dat niet levensvatbaar is, dat ze ergens iets niet goed hebben gedaan.

Dus als je als vastgoedbedrijf in Bijzonder Beheer terecht zou komen, dan is dat waarschijnlijk niet onterecht. Daarbij, Bijzonder Beheer is lastig, maar niet het einde. Vanuit hun zorgplicht proberen banken bij te dragen aan het weer gezond maken van een bedrijf in Bijzonder Beheer. Dat zouden ze in ieder geval moeten doen.

Kickstart voor MKB

Hoe sneller de economische motor van het MKB weer op gang geholpen wordt, hoe sneller de huren weer kunnen stijgen en hoe sneller de waarde van onroerend goed zich herstelt. Dus daar moeten alle inspanningen op gericht zijn. Niet alleen van de landelijke overheid, ook van de lokale overheden, van de onroerend goed verhuurders, crediteuren en consumenten.

Bijdragen gevraagd!

De bijdrage vanuit de onroerend goed sector is in verhouding tot hun geïnvesteerd vermogen vrij beperkt met kwijtschelding van een deel van de huur voor een beperkte periode. De bijdrage van de banken is nog beperkter als zij aflossingen alleen maar uitstellen door de looptijd van de lening te verlengen. Dat staat niet in verhouding tot de offers die MKB bedrijven moeten brengen die hebben moeten sluiten, zelfs al heeft de overheid hen gul ondersteunt. En dat is uiteindelijk geld van ons allemaal!

Pensioenfondsen

Het probleem van de pensioenfondsen met hun investeringen in commercieel onroerend goed zou met een beetje goede wil eenvoudig op te lossen zijn door voor een paar jaar de teugels van de verplichte dekkingsgraad te laten vieren. Iedere andere oplossing verlengt en verdiept de recessie en werkt dus contraproductief.

De kracht van eenvoud!

Het is heel simpel: hoe meer ondernemers elkaar helpen, hoe sneller we uit de Corona recessie komen. Hoe meer ondernemers de pijn doorschuiven naar andere ondernemers en overheid, hoe langer deze recessie gaat duren.