

## Is beleggen in vastgoed nog interessant in de huidige markt?

Er is de laatste tijd een hoop te doen rondom de Nederlandse vastgoedmarkt. Huizenprijzen bereiken recordhoogtes en het wordt steeds uitdagender om betaalbare huurwoningen te vinden. Tijdens zijn kabinetsperiode heeft Hugo de Jonge een reeks maatregelen ingevoerd, waaronder de Wet Betaalbare Huur die op 1 juli 2024 van kracht werd. Wat betekent dit voor vastgoedbeleggers? Is investeren in vastgoed nog steeds aantrekkelijk in 2024? In dit artikel delen we de trends en onze visie op de Nederlandse vastgoedmarkt.

### Veranderende regelgeving woningmarkt.

De afgelopen periode zijn er zoals gezegd diverse veranderingen geweest op de woningmarkt. Voor commercieel vastgoed is de overdrachtsbelasting gestegen naar 10,4% voor transacties waarbij de koper niet zelf in de woning gaat wonen. Vastgoedbeleggers moeten dus direct 10,4% van het aankoopbedrag afdragen.

Naast de overdrachtsbelasting is per 1 juli de [Wet Betaalbare Huur](#) ingegaan. Deze wet reguleert de prijzen van middeldure huurwoningen tot 186 WWS-punten. Nieuwe huurcontracten zien een gemiddelde daling van €190 in de huurprijs, wat vastgoedbeleggers aanzet tot massale uitponding (verkoop van huurwoningen na vertrek van de huurder).

Ten derde is ook tijdelijke verhuur niet meer toegestaan door de Wet vaste huurcontracten. Tijdelijke verhuur is nu grotendeels aan banden gelegd. Alle huurcontracten zijn voor onbepaalde tijd, waardoor huurders genieten van huurbescherming.

### Renoveren, splitsen en transformeren.

In de vastgoedwereld zien we sinds eind 2023 een verschuiving naar een actievere beleggingsstrategie. De nieuwe regels hebben ervoor gezorgd dat wij in toenemende mate aanvragen van kortlopende [vastgoed financieringen](#) krijgen voor drie soorten projecten:

**Renoveren:** Steeds meer vastgoedbeleggers richten zich op het renoveren van woningen, ook wel bekend als “flippen.” Hierbij wordt een pand aangekocht met het liefst zoveel mogelijk achterstallig onderhoud. De belegger is vaak zelf handig of heeft een bouwteam om zich heen verzameld en knapt de woning binnen enkele maanden op. De woning wordt volledig vernieuwd, opnieuw aangeboden op de markt en veelal binnen 6 maanden verkocht aan een eindbewoner. Binnen deze periode is er namelijk kans dat de vastgoedbelegger een stukje van de overdrachtsbelasting kan terugkrijgen.

**Splitsen:** Het aantal aanvragen voor het splitsen van woningen is toegenomen. Hierbij wordt een grote(re) woning opgedeeld in 2 of meer kleinere woningen of appartementen. Het splitsen is sinds 2023 steeds populairder geworden maar is inmiddels niet meer mogelijk in alle gemeenten. Voor het splitsen van woningen is naast een bouwteam ook kennis van juridische zaken en regelgeving belangrijk.

**Transformeren:** Door het woningtekort kan het interessant zijn om nieuwe woningen te creëren. Gemeenten staan vaker positief tegen het transformeren van panden naar een woonbestemming. Je kan hierbij denken aan kantoren of winkelruimte ombouwen naar appartementen.

### **Is beleggen in vastgoed nog aantrekkelijk in 2024?**

Veel beleggers vragen zich af of vastgoed nog aantrekkelijk is in 2024. Dit is een vraag die je niet gemakkelijk met ja of nee kan beantwoorden. In de algemeenheid zien wij nog steeds kansen op de vastgoedmarkt. Is het hierbij noodzakelijk om een woning te renoveren om rendement te behalen in 2024? Absoluut niet.

Op het gebied van verhuur blijft er veel activiteit, vooral met doelgroepverhuur zoals studentenkamers, short-stay, (arbeids)migranten en zorgvastgoed. Bovendien is er een sterke vraag naar (huur)woningen met een score van 187 punten of meer. Hoewel de Wet Betaalbare Huur beoogt de huur betaalbaarder te maken, zien we momenteel stijgende vraag en prijzen voor vrije sector huurwoningen.

Naast direct investeren in vastgoed zijn er ook alternatieve methoden om te [investeren in vastgoed](#). Denk hierbij aan het verstrekken van hypotheekleningen, investeren in vastgoed fondsen, crowdfunding of REIT's. Door deze meer indirecte methodes geniet je wel de voordelen van een belegging in tastbaar vastgoed, maar heb je qua regelgeving veel minder zorgen.

Vergeet niet dat investeren in vastgoed altijd een lange termijn investering is en dat de tijden van het 'snelle geld' wel voorbij zijn. Echter, een goed gekozen strategie en uitvoering maken investeren in vastgoed nog altijd interessant.

Overweeg je te investeren in vastgoed of ben je al een actieve belegger en twijfel je over de juiste strategie? Laat je altijd goed informeren door fiscale en vastgoedspecialisten voordat je beslissingen neemt.