

De wereld én vastgoedmarkt is in transitie: beschikt uw familie al over een eigen vastgoedstrategie?

In plaats van spontane aankopen, voortaan gaan varen op een strategische vastgoedkoers passend bij de doelstellingen en kernwaarden van uzelf en de volgende generatie.

In een wereld die steeds sneller verandert, wordt een doordachte vastgoedstrategie steeds belangrijker, juist ook voor vermogende families. Bent u klaar om de waarde van uw familievermogen te beschermen en te laten renderen, ook voor de volgende generaties? Jacqueline van der Stelt, expert in vastgoed en familievermogen, deelt haar inzichten over waarom een strategische vastgoedaanpak essentieel is en hoe families hun portefeuille kunnen voorbereiden op de toekomst.

Het belang van een strategische benadering

De vastgoedmarkt is dynamisch,” begint Van der Stelt. Ze wijst op factoren zoals fiscale veranderingen, duurzaamheidseisen, renteontwikkelingen, landelijke of regionale marktontwikkelingen, vastgoedrends en aanpassingen in huurwetgeving. Deze veranderingen vragen om een toekomstgerichte aanpak waarbij niet alleen naar de huidige situatie wordt gekeken, maar ook naar de volgende generaties. Een goed uitgestippelde koers is geen luxe meer, maar een noodzaak om de waarde en continuïteit van familievermogen te waarborgen.

Historisch gezien hebben veel families hun vastgoedportefeuilles opgebouwd op basis van intuïtie en passerende kansen. Hoewel dit in het verleden succesvol was, vraagt de huidige complexiteit van de vastgoedmarkt om een meer strategische benadering. Families moeten niet alleen bescherming zoeken tegen marktschommelingen, maar ook anticiperen op nieuwe ontwikkelingen die de sector zullen vormgeven.

Een vastgoedstrategie die is afgestemd op het unieke DNA van een familie, zorgt ervoor dat aankopen niet puur opportunistisch worden gedaan, maar in lijn zijn met lange termijndoelen. Een strategie moet daarnaast flexibel genoeg zijn, om waar nodig, goed doordachte uitzonderingen te kunnen maken.





STAPPEN VOOR EEN EFFECTIEVE VASTGOEDSTRATEGIE

1 Evaluatie en nulmeting

Het ontwikkelen of herzien van een vastgoedstrategie begint met een gedetailleerde evaluatie van uw bestaande portefeuille. Volgens Van der Stelt is het cruciaal om te starten met een 'nulmeting', waarin de prestaties van uw huidige portefeuille worden geanalyseerd. Hierbij worden huurinkomsten, bezettingsgraden, onderhoudskosten en tal van mogelijke risico's in kaart gebracht. Een grondig begrip van de huidige situatie is noodzakelijk om een koers voor de toekomst uit te kunnen gaan stippelen.

2 Toekomstvisie en doelen stellen

Na de evaluatie is het tijd om een toekomstvisie te ontwikkelen. Dit houdt in dat u concrete doelen moet stellen, zoals het doel en de tijdslijn van uw vermogen en het beoogde rendement op uw vermogen. Hierbij dient rekening gehouden te worden met tal van uitgangspunten die aan een strategie ten grondslag liggen, zoals trends en ontwikkelingen die hun invloed hebben op verschillende vastgoedsegmenten. Dit kan betekenen dat u gaat overwegen om uw portefeuille te verduurzamen, rendementen te optimaliseren, uit te breiden naar nieuwe markten of juist afscheid te nemen van een aantal objecten.

3 Implementatie en monitoring

Wanneer de strategie is vastgesteld, begint de implementatie. Dit kan betekenen dat bestaand vastgoed wordt geoptimaliseerd of herontwikkeld, of dat nieuwe acquisities nodig zijn. In sommige gevallen kan de verkoop van panden noodzakelijk zijn om kapitaal vrij te maken voor toekomstige investeringen.

Monitoring is een doorlopend proces. De vastgoedmarkt is voortdurend in beweging en het is van cruciaal belang dat u uw strategie regelmatig evalueert en aanpast indien nodig. Zo kan er snel ingespeeld worden op veranderingen in de markt, zoals fluctuaties in rentes of wijzigingen in regelgeving.

“Vastgoed biedt niet alleen financiële stabiliteit, maar ook de kans om een blijvende impact op de samenleving te maken.”

Wat te doen als er nog geen strategie voor handen is?

Voor families die nog geen vastgoedstrategie hebben, is het belangrijk om zo snel mogelijk een inventarisatie te maken van hun huidige portefeuille en duidelijke doelen te formuleren. Zonder strategie zijn families kwetsbaarder voor marktvolatiliteit en missen ze kansen voor waarde creatie.

Het is ook essentieel om rollen en verantwoordelijkheden binnen de familie goed te definiëren. Verschillen in visie tussen generaties kunnen leiden tot conflicten, vooral wanneer er geen duidelijke afspraken zijn over de aanpak. Door een gezamenlijke visie te ontwikkelen en alle betrokkenen bij het proces te betrekken, kan de familie als geheel versterkt worden.

Waarom blijft vastgoed een waardevolle investering?

Ondanks de uitdagingen blijft vastgoed een aantrekkelijke investeringsoptie voor families. “Vastgoed biedt niet alleen mogelijkheden voor waardegroei, maar ook voor stabiele huurinkomsten,” stelt Van der Stelt. Daarnaast kan vastgoed dienen als bescherming tegen inflatie, wat wederom bewezen werd tijdens recente crises zoals de Covid- en Oekraïne-crisis.

Een bijkomend voordeel van vastgoed is de mogelijkheid om bij te dragen aan maatschappelijke verbeteringen. Door te investeren in duurzame projecten, zoals energiezuinige woningen of commerciële ruimtes, kunnen families niet alleen financieel rendement behalen, maar ook bijdragen aan het oplossen van grotere maatschappelijke vraagstukken zoals het woningtekort. In het algemeen merken we bij de nextgen een toenemende belangstelling voor maatschappelijk en sociaal rendement, naast financieel rendement.

Kansen en bedreigingen in de huidige vastgoedmarkt

De vastgoedmarkt biedt zowel kansen als bedreigingen. De groeiende vraag naar duurzame, energiezuinige gebouwen zorgt voor hogere huurinkomsten en waardestijgingen van panden. Families die tijdig inspelen op deze trend kunnen hun rendement optimaliseren en hun portefeuille toekomstbestendig maken.

Aan de andere kant komen we uit een periode met aanscherping van de huurregelgeving, gestegen rentes en verhoogde belastingdruk, wat uitdagingen met zich meebracht. Vooral voor bestaande eigenaren die zich overvallen voelden door deze veranderingen.

De diverse maatregelen zijn echter inmiddels door de markt in geprijsd en dit heeft geleid tot een nieuw marktevenwicht op een lager prijsniveau. De markt kijkt daarnaast uit naar de aangekondigde/verwachte renteverlagingen. Waar de afgelopen jaren gekenmerkt werden door renteverhogingen, wordt nu rekening gehouden met renteverlagingen. Dit zal alsdan de financieringskosten verlagen en de rentabiliteit van vastgoedinvesteringen verbeteren, wat tot een opwaartse prijsbeweging kan gaan leiden. Aangekondigde verlaging van de overdrachtsbelasting per 1 jan 2026 op woningen, zijn er meerdere signalen dat een mooi instapmoment nadert.

Financiering als sleutel tot succes

Financiering speelt een cruciale rol in vastgoedstrategieën. Een goed gebalanceerde financieringsstructuur, die niet afhankelijk is van één enkele kapitaalbron, kan de veerkracht en het rendement van een vastgoedportefeuille aanzienlijk vergroten. Families die slim gebruikmaken van financieringsopties zoals hypotheek, private leningen of joint ventures, kunnen hun rendementen optimaliseren en risico's beperken.

Met de verwachte renteverlagingen kan het voor families aantrekkelijker worden om te herfinancieren of nieuwe investeringen te doen. Het kiezen van de juiste financieringsmix kan ervoor zorgen dat families zowel hun huidige als toekomstige investeringen goed kunnen beheren. Hierbij moet wel in ogenschouw genomen worden de verdere beperking voor vastgoed-entiteiten van de rente-aftrek via de zogenaamde earningstrippingmaatregel. Zie hier o.a. ook voor pag 110.

Beleggingshorizon en overdracht van vastgoedvermogen binnen de familie

Bij vastgoed hoort normaliter een lange(re) termijn horizon, oa. omdat met de verwerving de nodige aankoopkosten zijn gemoeid. De lengte van een beleggingshorizon, verschilt per investeerder en hangt ook af van het doel van uw vermogen. Belegd u om te voorzien in uw eigen inkomsten en vermogen, of belegd u (daarnaast) met het doel om uw vastgoedportefeuille over te gaan dragen aan de volgende generatie?

Mocht dit laatste het geval zijn, dan is het ook wezenlijk om de volgende generatie te gaan betrekken in de strategie en de toekomstige overdracht van het vastgoedvermogen. Op pag 38 gaan we hier nader op in en tevens wijs ik u graag alvast op onderstaand workshop/aanbod. En de fiscale kant van vastgoedoverdracht binnen de familie, komt aan de orde op pag .

Exclusieve workshop ‘vastgoed overdracht aan de volgende generatie’!

VANDERSTELT biedt in samenwerking met Michiel van Dill en Lisa Goossens een exclusieve workshop aan om de naderende overdracht voor specifiek het vastgoed gerelateerde familievermogen op de agenda te plaatsen binnen uw eigen familie. Deze interactieve sessie richt zich op het delen van kennis en het ontwikkelen van strategieën voor de overdracht van vastgoed naar de volgende generatie.

Wat kunt u verwachten?

- **Kennisdeling:** In een veilige setting, ontmoet u gelijkgestemde families, deelt u ervaringen uit en leert u van elkaars aanpak.
- **Interactieve sessies:** Hands-on discussies helpen u direct toepasbare inzichten op te doen.
- **Advies van experts:** Specialisten bieden begeleiding bij strategische planning en vermogensoverdracht.

Mede om gelijkgestemden met elkaar in contact te brengen, richten we ons in deze workshop op een vastgoedvermogen van 25+ mln en de bereidheid van beide generaties om aanwezig te zijn bij deze workshop.

Deze workshop wordt georganiseerd met een minimum en maximum aantal benodigde families.

Interesse? Neem dan contact op met Jacqueline via jacqueline@vanderstelt.com, waarna zij contact met u zal opnemen

De kracht van data voor strategisch vastgoedbeheer

Betrouwbare en actuele data vormen de basis van een succesvolle vastgoedstrategie. Door gebruik te maken van data-analyse kunnen families beter geïnformeerde beslissingen nemen en sneller inspelen op markttrends. Nog niet alle families beschikken echter over een centraal overzicht van hun vastgoedinformatie, wat het moeilijk maakt om strategische beslissingen te nemen.

Een goed managementsysteem waarin alle vastgoedgegevens zijn opgeslagen, kan inefficiënties verminderen en families in staat stellen om sneller en effectiever te reageren op veranderingen in de markt. Met een goed geïnformeerde aanpak kunnen families hun vermogen beter beschermen en laten groeien.

Diversificatie als successtrategie

Een goed gespreide vastgoedportefeuille is essentieel voor risicobeheer en stabiele groei. “Diversificatie betekent niet alleen investeren in verschillende soorten vastgoed, zoals residentieel, commercieel en industrieel, maar ook in verschillende geografische locaties,” legt Van der Stelt uit. Door te spreiden over verschillende vastgoedcategorieën en regio’s, kunnen families de impact van marktvolatiliteit minimaliseren en hun vermogen beschermen.

Ook binnen de portefeuille is diversificatie belangrijk. Spreiding in het aantal objecten, huurders, geografie, en sectoren waarin deze huurders actief zijn, vermindert de afhankelijkheid van specifieke markten of huurders. Regelmatige evaluatie van de portefeuilleprestaties helpt om op koers te blijven en in te spelen op nieuwe kansen die beter aansluiten bij de lange termijn doelen.

Betrek de volgende generatie bij de strategie

Het betrekken van de volgende generatie bij de vastgoedstrategie is van cruciaal belang om de continuïteit van het familievermogen te waarborgen. Open communicatie over verwachtingen, doelen en zorgen helpt om een soepele overdracht te garanderen. Door de jongere generaties actief te betrekken, profiteren families van frisse perspectieven en innovaties die de lange termijn groei kunnen stimuleren.

Van der Stelt adviseert regelmatig familiebijeenkomsten te organiseren waarbij alle betrokkenen worden geïnformeerd over de voortgang en belangrijke beslissingen. Externe adviseurs kunnen hierbij waardevol zijn, doordat ze objectief advies geven en families helpen bij het ontwikkelen van strategieën die passen bij hun unieke DNA.

Vooruitkijken en actie ondernemen

Een goed doordachte strategie is essentieel om de waarde en duurzaamheid van familievermogen te waarborgen. In snel veranderende tijden is een proactieve aanpak noodzakelijk. Het doel van elke vastgoedstrategie moet zijn om niet alleen de huidige generatie te dienen, maar ook de toekomst veilig te stellen.



VANDERSTELT CHECKLIST; als leidraad voor de bepaling of herijking van uw eigen vastgoed-portefeuille en -strategie

Via onderstaande checklist zijn we u en uw familie, als VANDERSTELT, graag behulpzaam met het aanreiken van deze tool, om hier zelf concreet mee aan de slag te gaan

- Visie en missie:** Wat zijn de lange termijn doelen van uw familie? Hoe wilt u uw vastgoedportefeuille laten groeien? Zijn uw vastgoedinvesteringen gericht op een korte, middellange of lange termijn?
- Vastgoedportefeuilleanalyse:** Wat is de huidige waarde en samenstelling van uw vastgoedportefeuille? Welke SWOT analyse is hierop van toepassing?
- Diversificatie:** Is uw vastgoedportefeuille goed gediversifieerd qua type (commercieel, residentieel, industrieel), locatie, looptijd huurcontracten, rentevervaldata, etc?
- Risicomanagement:** Wat zijn de belangrijkste risico's (economisch, juridisch, financieel, marktgerelateerd)? Hoe kunnen deze beheerd/gemitigeerd worden?
- Financieringsstrategie:** Welke financieringsmogelijkheden worden gebruikt? Hypotheken, leningen of eigen vermogen? Welke zekerheden zijn hiervoor vergeven? Wat is uw rentevervalkalender?
- Fiscale planning:** Hoe wordt rekening gehouden met (toekomstige) belastingen? Zijn er belastingefficiënte structuren, zoals een BV of trust?
- Juridische structuur:** Is het vastgoed eigendom van de familie persoonlijk of via entiteiten zoals vennootschappen of trusts?
- Liquiditeitsplanning:** Hoe wordt de balans tussen liquide middelen en vastgoedactiva gemanaged?
- Waardebepaling en taxaties:** Worden vastgoedobjecten regelmatig getaxeerd om de actuele marktwaarde te bepalen?
- Erfopvolging en vermogensoverdracht:** Hoe wordt de overdracht van vastgoed naar de volgende generatie gepland? Is er een duidelijke successiestrategie?
- Rol en betrokkenheid van familieleden:** Welke familieleden zijn verantwoordelijk voor het beheer van het vastgoed? Zijn hun rollen goed gedefinieerd?
- Professioneel management:** Is er extern management voor het dagelijks beheer van vastgoed? Of wordt het intern beheerd?
- Duurzaamheid en ESG:** Wordt er geïnvesteerd in duurzame en energie-efficiënte gebouwen? Wordt ESG in de strategie overwogen of geïntegreerd? Is er wel/geen oog om ook maatschappelijk of sociaal rendement in de strategie mee te wegen?

- Marktonderzoek en trendanalyse:** Hoe blijft de familie op de hoogte van markttrends en ontwikkelingen in de vastgoedsector?
- Toekomstige acquisities:** Welke criteria worden gehanteerd bij het selecteren van nieuwe vastgoedobjecten?
- Onderhoud en renovaties:** Is er een plan voor het onderhoud, renovaties en/of verduurzaming van vastgoedobjecten?
- Verkoopstrategie:** Welke vastgoedobjecten staan op de nominatie om verkocht te worden? Is er een exitstrategie?
- Wettelijke en regelgevende naleving:** Hoe wordt ervoor gezorgd dat aan alle relevante wet- en regelgeving wordt voldaan, zoals bouwvoorschriften en huurwetgeving?
- Verzekeringen:** Zijn alle vastgoedobjecten adequaat verzekerd tegen risico's zoals brand, schade en aansprakelijkheid?
- Data en technologie:** is er een adequaat beheer- en managementsysteem voor handen?
- Huurdersbeheer:** Hoe wordt het beheer van huurders georganiseerd? Is er een huurbeleid voor langdurige relaties?
- Optimalisatie van rendement:** Welke stappen worden genomen om het rendement te maximaliseren? Bijvoorbeeld door herontwikkelingen of herfinanciering?
- Besluitvorming/Governance:** hoe worden besluiten genomen in de organisatie/familie en vastgelegd?
- Gezamenlijke familiebijeenkomsten en communicatie:** Zijn er regelmatige familiebijeenkomsten om de voortgang van de strategie te bespreken en aan te passen waar nodig?

Uw vastgoedstrategie toch liever samen met VANDERSTELT bepalen of herrijken?

Als VANDERSTELT staan we u graag terzijde om u en/of uw familie hierin te begeleiden en te ontzorgen. Dit proces herleiden we gezamenlijk tot een aantal cruciale stappen, waarin we ook een interactieve sessie samen met u, uw management en/of uw partner/kinderen inplannen. Iedere strategie is immers uniek en moet aansluiten op de doelstellingen van uw vermogen en de kernwaarden van uw familie.

VANDERSTELT is een vastgoedexpert met affiniteit & passie voor het familievermogen. Aan deze roots ligt ten grondslag meer dan 25 jaar vastgoedervaring, opgebouwd onder andere als Directeur bij ING Real Estate Finance en BPD. Verstrekt met een never ending leergierig karakter en middels diverse opleidingen; Bouw- en Vastgoed Economie, Master in Real Estate, en de Commissarisopleiding aan Nyenrode. Deze brede achtergrond aan kennis en werkervaring in de bijzondere wereld van het discrete familievermogen, stelt ons in staat om echt te luisteren en door te vragen naar uw daadwerkelijke klantbehoefte en deze te vertalen naar concrete oplossingen voor uw vastgoedvraagstukken.

Bij VANDERSTELT fungeren we als trusted advisor voor toonaangevende Nederlandse vastgoedfamilies en family offices. Sommige van hen doen vanuit een strategisch partnership een beroep op ons, waarin wij vergaderingen voorzitten, communicatie/beslissingen binnen de familie begeleiden & vastleggen. Anderen verzoeken ons om juist de praktische kant van het portefeuille-/assetmanagement uit handen te nemen. Weer anderen schakelen ons in bij meer specifieke deel-vraagstukken, zoals het ontwikkelen van een op maat gemaakte strategie, samen met u en de overige familieleden. Tenslotte zijn wij betrokken als STAK bestuur en/of lid van de investeringscommissie voor sommige families. Bij VANDERSTELT gaan we ver in het ontzorgen. Zo kunt u zich concentreren op andere zaken, terwijl wij zorgen dat uw vastgoed optimaal wordt beheerd en groeit.

Of het nu gaat om uw strategie, het managen van uw portefeuille, het herstructureren van een bestaande portefeuille, nieuwe acquisities of het voorbereiden van een verkoop, wij zorgen voor oplossingen die zijn afgestemd op uw lange termijn vermogensdoelstellingen. Het merendeel van onze clientèle rekent op discretie en anonimiteit. Vertrouwen, onafhankelijkheid, deskundigheid en klanttevredenheid staan daarbij altijd centraal, dit is immers de basis van een lange termijn vertrouwensrelaties en van wederzijds succes. En met focus op continuïteit en groei van uw vermogen voor de volgende generaties.

Onze dagelijkse betrokkenheid bij advies-/managementtrajecten, vastgoedtransacties en marktdata-analyse zorgen ervoor dat we nauw verbonden blijven met de laatste trends en ontwikkelingen in de vastgoedmarkten. Dit stelt ons in staat om proactief te adviseren en strategische kansen te benutten. VANDERSTELT is uw partner voor het herijken van uw vastgoedstrategie en/of het ontzorgen van uw portefeuillebeheer, zodat uw vermogen toekomstbestendig blijft. Waar mogen we u bij ontzorgen en wat mogen we voor uw vastgoedvermogen betekenen? Een kennismakingsafpraak is snel gemaakt. Voor meer informatie: www.vanderstelt.com

