

Syntrus Achmea RE&F heeft meer geld beschikbaar voor vastgoedfinanciering

04-03-2016 06:10

Nu de vastgoedcrisis aan het uitbodemmen is en de vraag naar goed verhuurde vastgoedbeleggingen stijgt, komt bij Syntrus Achmea Real Estate & Finance meer ruimte vrij voor het financieren van winkels, huurwoningen en kantoren. VJ sprak met Hugo Ouwehand, director Hypotheken van Syntrus Achmea RE&F.

"Wij zijn het best bewaarde geheim in de sector", zegt Ouwehand op het hoofdkantoor in Amsterdam-Sloterdijk waar de financieringstak net drie weken op een volledig nieuw ingerichte verdieping aan de Gatwickstraat is gesetteld.

"Syntrus Achmea RE&F heeft jarenlange ervaring met het verstrekken van vastgoedfinancieringen, we zijn een betrouwbare financieringspartner. Ons relatiebestand breiden wij graag uit met professionele vastgoedpartijen die een financieringsbehoefte hebben vanaf €2,5 miljoen. Wij financieren winkels op A1-locaties en aantrekkelijke wijkwinkelcentra, huurwoningen op goede locaties en kantoren op erkende kantoorlocaties en in de grote steden. Het financieren van de bouw van deze categorie objecten behoort tot de mogelijkheden mits er een omgevingsvergunning is verstrekt", zegt Ouwehand. "We willen daar zijn waar het 'gebeurt', dat is meestal de Randstad en de grote steden."

Meer geld beschikbaar

"Syntrus Achmea RE&F verstrekt als beheerder namens de Stichting PVF Zakelijke Hypothekenfonds vastgoedfinancieringen. Sinds het uitbreken van de crisis is de financieringsruimte beperkt geweest. De institutionele beleggers die wij bedienen, zien dat beleggen in vastgoedfinancieringen weer gunstige perspectieven biedt. De markt bodemt uit. De goede verhouding tussen rendement en risico bij vastgoedfinancieringen leidt tot een toenemende vraag naar dergelijke beleggingen in hypotheek. Wij hebben daardoor weer meer geld beschikbaar voor de financiering van winkels, woningen en kantoren", zegt hij.

De groei is merkbaar. Op dit moment beheert Syntrus Achmea RE&F een viertal hypotheekfondsen waarbij institutionele beleggers (meest pensioenfondsen) in hypotheek beleggen. "Alle vier de labels bij elkaar geteld, gaat het dit jaar richting de €10 miljard aan uitgezette financieringen", zegt Ouwehand (zie kader).

Marktconforme niveaus

Voor wat betreft de gehanteerde opslagen en loan to values die gehanteerd worden: die liggen op marktconform niveau. Ouwehand legt uit: "We doen geen (1 maands) Euribor, alleen vanaf een jaar met opslagen in een bandbreedte van 150-300 basispunten. Bij triple A beleggingen zoals huurwoningportefeuilles in de grote steden ligt de opslag tussen de 150-200 basispunten, het tarief voor de financiering van kantoren is vanaf 250 basispunten." Hij benadrukt dat het tarief steeds per aanvraag wordt bekeken op de aard van de locatie, het huurcontract en het gevraagde niveau van de bevoorschotting (loan-to-value).

Om een idee te krijgen van het laatste: Dat ligt het hoogst bij huurwoningen in de grote steden. Woningbeleggers kunnen tot 75% van de marktwaarde gefinancierd krijgen. Bij goed verhuurde kantoren op de beste locaties gaat Syntrus Achmea RE&F tot 60%. Wat het aflossen betreft: die dient in lijn te liggen met de lengte van het huurcontract.

De vastgoedcrisis die vanaf 2008 de Nederlandse financieringsmarkt zwaar trof, heeft ook de hypotheekfondsen van Syntrus Achmea RE&F niet onberoerd gelaten. "Onze fondsen zijn in die jaren ook iets gekrompen. In 2012 hebben we de helft van de aflossingen op eerder verstrekte hypotheek gebruikt om de

participaties in te kopen en de andere helft om nieuwe financieringen te verstrekken.

Geen doorverkoop

Alle financieringen worden zonder leverage verstrekt –het is 100% eigen geld van het fonds- en blijven op het boek van de hypotheekfondsen. Er is volgens Ouwehand geen denken aan dat financieringen aan andere partijen worden doorverkocht. “We willen geen negatief imago. Dat krijg je snel wanneer je bekend staat als partij die doorverkoopt.” Hij sluit niet uit dat het omgekeerde wel ooit gebeurt: dat Syntrus Achmea RE&F hypotheekportefeuilles van anderen overneemt. “We zullen tegen die tijd eens goed naar kijken of het de moeite waard is. Vooralsnog speelt het niet.”

Ouwehand wijst op een groot voordeel van zaken doen met Syntrus Achmea RE&F: “Ons loket staat open voor nieuwe klanten. Wij zijn een goed alternatief voor beleggers die niet alleen met één bank zaken willen doen. Uit oogpunt van risicospreiding kunnen zij ook bij ons terecht. We zien onszelf als ‘second best’. En om af te sluiten: “Wat is mooier dat je beleggers een financiering op maat verschaft en tegelijk de pensioenfondsen een redelijk rendement op hun investering kunt bieden?”

Overzicht hypotheekfondsen Syntrus Achmea RE&F

Naast het PVF Zakelijke Hypothekenfonds (omvang circa €2 miljard) beheert Syntrus Achmea Real Estate & Finance nog het PVF Particuliere Hypothekenfonds (koopwoningen, omvang circa €5 miljard, 44 deelnemende pensioenfondsen) en de fondsen Tellius Hypotheken en Attens Hypotheken.

Achtergrond Syntrus Achmea Real Estate & Finance

Syntrus Achmea Real Estate & Finance financiert, ontwikkelt en investeert in vastgoed en hypotheke in opdracht van pensioenfondsen en andere institutionele beleggers. “In totaal beheren wij circa €16 miljard voor meer dan 60 institutionele klanten. Wij staan voor verantwoorde rendementen, duurzaamheid, kwaliteitsvastgoed en transparantie. Wij zijn marktleider in woningbeleggingen, winkelbeleggingen en hypotheekbeleggingen en bieden daarnaast de mogelijkheid om te beleggen in zorgvastgoed, internationaal vastgoed en kantoorbeleggingen. Wij onderscheiden ons door ons full service aanbod en onze uitgebreide ervaring in het beheer van hypotheek- en vastgoedbeleggingen in verschillende fondsstructuren en separate accounts voor institutionele beleggers”, aldus Syntrus Achmea RE&F.

Rogier Hentenaar