

Rabo REF over transformatie: 'de honger van beleggers moet blijven'

09-03-2017 10:14

VJ berichtte onlangs dat Rabobank ruim 1,5 miljoen m2 aan transformaties financierde in de afgelopen zes jaar. Dat staat gelijk aan 300 voetbalvelden. Als het aan Roel van de Bilt (directeur Rabo Real Estate Finance) ligt, dan worden het er in de komende zes jaar nog meer. VJ sprak met Van de Bilt en Leontien de Waal, sectorspecialist Bouw, over de financiering van transformatieprojecten.

"Dit jaar kan weleens het echte jaar van de transformatie worden," meent Van de Bilt. "We hebben de afgelopen drie jaar een versnelling waargenomen. Vorig jaar was ontzettend goed, waardoor transformatie de volle aandacht van de markt heeft. De van oudsher behoudende beleggers hebben transformatie, en daarmee creativiteit, omarmt. Dat is positief. Zo wordt niet onnodig nieuwe grond bebouwd."

Aanjager van transformatie

Een bank die naar buiten treedt als aanjager van transformatie ([door het vrijgeven van transformatiecijfers](#)) lijkt uniek. "We willen laten zien dat het niet alleen maar loze kreten zijn," verklaart De Waal. "Het bekendmaken van onze cijfers draagt daaraan bij." Van de Bilt voegt daaraan toe: "Het is zonde als er in de markt een gevoel gaat heersen van 'we zijn er al, het laaghangende fruit is al geplukt'. De honger van de beleggers moet blijven. Daarom moeten we juist nu doorzetten."

Monitor Leegstand

Van de Bilt: "Dat we er nog niet zijn blijkt ook uit de cijfers van de eerste Landelijke Monitor Leegstand van het CBS. Daaruit wordt duidelijk dat onder vastgoed met een kantoor-, industrie- of gezondheidsfunctie de leegstand verhoudingsgewijs het hoogst was. Van de totale kantooroppervlakte in Nederland was 19% niet in gebruik. Van de objecten voor industrie en gezondheidszorg, waaronder ziekenhuizen en praktijkruimten, was 18% zonder gebruiker. Van de winkels was 14% niet in gebruik in 2016." Rabo REF zal ook de komende jaren actief transformatieprojecten stimuleren, des te meer in nieuwe marktsegmenten. "Het accent lag voorheen voornamelijk op kantoorruimtes, maar nu zien we kansen voor winkels, scholen en zorginstellingen," vertelt De Waal. "Daarnaast liggen er veel kansen buiten de Randstad en deze worden gelukkig ook steeds meer benut."

Roosendaal

Een voorbeeld van zo'n project buiten de Randstad is de Corneliusflat, een voormalig kantoorpand in Roosendaal. De transformatie werd gerealiseerd door Koninvest. Joost Konings (Koninvest) vertelt hierover: "Het pand is centraal gelegen in de stad en stond jarenlang leeg. Er was in eerste instantie weerstand vanuit de omgeving, omdat er angst heerste voor overlast van potentiële nieuwe bewoners. Uiteindelijk is er in samenspraak met de gemeente en omwonenden besloten om er 33 huurwoningen voor senioren van te maken." Volgens Konings toont het qua omvang forse project (circa 3300 m2) aan dat transformatie ook in een regio als West-Brabant, "een regio die noch groeit noch krimpt", succesvol is.

Onzuinige panden

ING maakte naar aanleiding van de nieuwe wetgeving bekend de transformatie van onzuinige kantoorpanden zonder verduurzamingsplan (lager dan label C) na 2017 niet meer te financieren. Rabobank zit er volgens Van de Bilt ook bovenop. "Die wet komt er hoe dan ook en geldt voor iedereen. We zullen hier bij nieuwe financieringsaanvragen actief mee aan de slag gaan. We wachten daarmee niet tot volgend jaar. Voor bestaande financieringen ligt dat wel iets genuanceerder. Samen met klanten brengen wij de opties in beeld en helpen wij ze in de komende jaren om aan toekomstige wet- en regelgeving te gaan voldoen. We gaan in gesprek met onze klanten: kijken wat de uitdagingen en mogelijkheden zijn. Uiteindelijk is het effect hetzelfde."

Toekomstbestendigheid

De Waal vult aan dat de wet in lijn is met de belangrijkste pijlers van Rabo REF: “We willen de toekomstbestendigheid van vastgoed versterken. We staan voor een circulaire benadering waarbij de vraag of nieuwbouw noodzakelijk is pas kan worden beantwoord als de mogelijkheden voor duurzame renovatie en transformatie serieus zijn onderzocht. We staan voor duurzaamheid en toekomstbestendigheid, met als doel een vitale leefomgeving.”

Zelden meer dan 75% LTV

Voor de financiering van transformatieprojecten komt een LTV van meer dan 75% bij de Rabobank zelden voor. “Doorgaans is het iets minder,” vertelt Van de Bilt. “Hoeveel precies, dat is afhankelijk van factoren als de locatie, mate van duurzaamheid en hoe courant het vastgoed is. Door te sturen met tarifiering van de financiering maken we onze klanten ervan bewust hoe we tegen deze factoren aankijken. Dat stimuleert de klant ook om een bewuste afweging te maken voor de mate van leverage en de gewenste hoogte van de lening.”

Nieuwe partijen met een goed plan

Om de komende jaren nog meer vierkante meters te transformeren zijn er veel nieuwe projecten nodig. Van de Bilt: “Er is ruimte in de markt. We zullen uiteraard blijven werken met bestaande klanten, maar zijn daarnaast op zoek naar nieuwe partijen met een goed plan. We zullen nog meer in gesprek gaan met klanten en ze in het proces ondersteunen.”

Roel van de Bilt is spreker op de [Dag van de Vastgoedfinanciering](#) op 23 maart. Hier deelt hij zijn visie op de toekomst van vastgoed en gaat hij met de deelnemers in gesprek. [Bekijk hier het programma!](#)