

Column: 'Meer financieringen beschikbaar voor ontwikkelaars'

18-05-2017 16:41

Vastgoedpartijen zoals ontwikkelaars die op zoek zijn naar geschikte financieringen denken dat de markt is opgedroogd of dat de eisen te hoog zijn om ervoor in aanmerking te komen. Wiebe Bakker van financieel adviesbureau Adelaer Real Estate vertelt in zijn column dat er nu meer financieringsruimte beschikbaar is gekomen.



Tot 2008 was er een standaardlijstje van financiers die actief waren op de Nederlandse markt. Dit waren onder andere FGH, ING, SNS PF, Syntrus Achmea en een paar buitenlandse aanbieders. Deze financiers boden allen hetzelfde product, tegen nagenoeg gelijke condities.

Verskillende oplossingen

In 2014 zagen we weer dynamiek in de vastgoedmarkt komen echter de markt zat op slot bij gebrek aan financieringen. Dit heeft ertoe geleid dat Adelaer Real Estate een bestand heeft opgebouwd met financiers die wel financieringen verstrekken. Dit zijn inmiddels ook weer een aantal Nederlandse aanbieders maar veel meer buitenlandse aanbieders. Daarnaast is het standaardproduct aangevuld met een hoeveelheid aan verschillende oplossingen. Voor iedere vraag is namelijk een andere oplossing.

Een gunstig voorbeeld is dat we nu zaken kunnen doen met een buitenlandse verzekeraar die een rente vraagt van slechts 2,5% voor vijf jaar vast en waarop tussentijds niet op de lening hoeft te worden afgelost. Wie een lening bij deze partij zoekt voor het financieren van 'core assets' kan tot een loan-to-value van 80% gaan.

Deze parallel kunnen we in de tijd doortrekken voor vastgoedontwikkeling. In 2008 en de jaren daarna viel het doek voor veel ontwikkelaars. Sinds 2012 zien we ontwikkelaars weer nieuwe activiteiten ontplooien en sinds 2014 is dit gelukkig ook goed zichtbaar in het straatbeeld. Er heeft zich echter wel een enorme verandering voltrokken in de werkwijze van ontwikkelaars en hun financieringsstructuur. Daar waar vóór 2008 financieringen geen probleem waren is dat bij ontwikkelaars flink veranderd.

Niet stilgestaan

Naast het gebrek aan financieringen, heeft het vak van de ontwikkelaar niet stilgestaan en is het behoorlijk aan verandering onderhevig geweest. Zo wordt er nu veel meer kennis en kwaliteit gevraagd dan een decennium terug. Ik denk dat deze ontwikkeling zeer goed aansluit bij de huidige trend in de markt. Het gaat niet meer om productie maar om kwaliteit en toegevoegde waarde. We zien dat er ruimte komt voor ontwikkelaars die daar

VASTGOED JOURNAAL

goed in slagen en hun rol weten op te eisen. De benodigde financieringen zijn voor hen beschikbaar. Vorig jaar (2016) heeft Adelaer Real Estate voor €125 miljoen succesvol projectontwikkelaars bijgestaan in debt- en equityvraagstukken.

Wilt u meer weten? Neem dan contact op met Wiebe Bakker van [Adelaer Real Estate](#). Hij is bereikbaar op: (+31) 88 1 300 400 of (+31) 64 15 85 181 of per mail wiebe.bakker@adelaer-re.nl