

Column: 'Er is niets mis met Nederlands vastgoed'

07-12-2018 16:22



Vastgoedpartijen 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. Maurits van Bouwdijk Bastiaanse, CEO van financieel adviesbureau [Adelaer Financial Architects](#) vertelt in zijn column voor VJ dat er nog steeds voldoende financieringsruimte beschikbaar is vanuit het buitenland en dat er elke maand zich nieuwe providers aandienen.

Tot 2008 was er een standaardlijstje van financiers die actief waren op de Nederlandse markt. Waaronder Rabobank/FGH, ING, ABN AMRO, SNS PF, Syntrus Achmea en een paar buitenlandse aanbieders. Deze financiers boden allemaal hetzelfde product, tegen nagenoeg gelijke condities. Hoe het vanaf 2009 afliep, weet inmiddels vrijwel iedereen.

Er is niets mis met Nederlands vastgoed

Facts

- Vanaf start Adelaer Financial Architects 2015 alleen aan Senior Debt > €1,3 miljard
- Volume in aanvraag: > €1,8 miljard
- Pending: 800 miljoen
- Gemiddelde LTV: 65-75 %

In 2014 zagen we weer dynamiek in onze vastgoedmarkt komen, maar de markt zat op slot door gebrek aan financieringsaanbieders. Hier is Adelaer op in gesprongen en na vier jaar heeft het inmiddels een solide bestand opgebouwd met financiers die, naast de Nederlandse banken, ook financieringen op Nederlands vastgoed willen verstrekken.

Maurits licht toe: "Terwijl de Nederlandse banken pas eind 2015, begin 2016 weer op de markt actief werden, maken ze nu al weer een forse terugtrekkende beweging. De geluiden in de markt dat alleen aan bestaande relaties geld wordt uitgezet en de onzekerheid of de bankklokken wel weer opengaan in 2019, geven veel onrust.

Maar er is niets mis met Nederlands vastgoed. Zo zijn de prijzen (buiten residentieel) genormaliseerd en zijn de financieringsverzoeken ook op normaal niveau. Dit wordt nu ook door steeds meer buitenlandse verstrekkers gezien die graag Nederlands vastgoed als dekking in de boeken willen.



Wel zijn bij lagere verstrekkingen de hoogte van de rente van buitenlandse aanbieders hoger. Dit zal dan ook uitwerking hebben op de toekomstige transacties en hun prijs. Immers, als de financieringsvoorwaarden worden aangescherpt en de marges omhoog gaan, zal dit direct invloed hebben op de waarde van het onroerend goed. "Wij zijn dan ook van mening dat in de komende jaren de Nederlandse banken tegen steeds lagere leverages zullen financieren – hooguit 50% LTV – bij maximale looptijden van 5 tot 7 jaar."

Zwaard van Damocles

De terugtrekkende beweging van de Nederlandse banken is te verklaren door de komst van Basel 4, dat als een zwaard van Damocles boven de banken hangt. "Er zal een gap ontstaan van ongeveer €2,5 tot 3 miljard per jaar, wat ingevuld zal moeten worden door nieuwe kanalen. Hierop zijn wij op in gesprongen en zijn wij nu de grootste onafhankelijke debt broker van Nederland. Volume is ook noodzakelijk, als je door de buitenlanders

als een serieuze handelspartner wil worden gezien.”

“Gelukkig zien wij ook dat naast senior debt ook steeds meer buitenlandse aanbieders van mezzanine en junior leningen in de Nederlandse markt actief worden. Wij hebben hier fors in geïnvesteerd; zo hebben we onlangs een eigen vestiging geopend in Londen dat gerund wordt door de zeer ervaren Arjan Brouwer. Inmiddels hebben we daar onze eerste deals succesvol kunnen afronden. Voor mezzanine en junior leningen is Londen is simpelweg ‘the place to be’. Daarom is het noodzakelijk iemand in Londen te hebben om de buitenlandse providers bij nieuwe aanvragen bij te staan en te begeleiden. Anders zul je hier nooit succesvol zijn.”

Equity partners

Maurits wijst erop dat wanneer het financieringvraagstuk niet kan worden ingevuld met senior of mezzanine leningen, Adelaer ook over een breed spectrum van equityproviders beschikt. “Dat is vooral interessant voor ontwikkelaars. In 2008 en in de jaren daarna viel het doek voor veel ontwikkelaars door de crisis. Sinds 2012 zien we bij hen veel nieuwe activiteiten ontplooiën die merkbaar zijn in het straatbeeld. Dit betekent dat er meer projecten zijn dan de ontwikkelaar aan equity voorhanden heeft. Het onderling opzetten van zogenoemde ‘equity mandjes’ geeft vaak tot grote problemen en tekorten. Maar wij hebben dit nu weten te professionaliseren.”

Nederlands vastgoed wordt door veel buitenlandse beleggers als een zeer solide investering gezien. Adelaer heeft reeds acht partijen en fondsen aan zich weten te binden die voor elke investering in de vorm van equity interesse hebben. Maurits vervolgt: “Wij hebben equity investeerders in elk volume. Van €1 - 5 miljoen maar ook voor meer dan €10 miljoen tot zelfs €200 miljoen aan equity behoefte. Wij kunnen zelfs voor 90% van de equity behoefte een oplossing aanreiken met een fiftyfifty verdeling van de winst. Tevens kunnen equity partners ook invulling geven aan een stuk risicospreiding voor ontwikkelaars. Vaak worden projecten te groot en is de toetreding van een equitypartner een manier om het risico te spreiden”.

Voordeel debt broker

De meeste klanten hebben bij veel geldverstrekkers een langdurige samenwerking. “Dat is ook niet de reden waarom zij gebruik maken van onze diensten. De bumper functie, het ontzorgen en de juiste insteek omtrent de financieringsvraagstukken, één aanspreekpunt en de inkoopkracht zijn de meest genoemde redenen dat cliënten voor Adelaer RE kiezen. De doorslaggevende factor is dat wij voor onze klanten fors kunnen besparen op knellende voorwaarden zoals de boete op vervroegde aflossingen en convenantafspraken. Indien wij niet succesvol zijn betaalt de klant ons niets”, aldus Maurits.

Wilt u meer weten? Neem dan contact op met Maurits van Bouwdijk Bastiaanse van Adelaer Financial Architects & Capital Markets. Hij is bereikbaar op: (+31) 88 1 300 400 of per mail maurits.van.bouwdijk@adelaer.nl.

Grote foto is van freepik.