VASTGOED JOURNAAL

# Credion | Financieringsmarkt voor projectontwikkelaars nog steeds lastig

11-09-2019 15:13



**Carlo van der Weg, directeur van intermediair Credion**

**Ondanks de toetreding van nieuwe partijen – met name buitenlandse en alternatieve - financiers in de Nederlandse vastgoedfinancieringsmarkt blijft de markt praktisch op slot voor projectontwikkelaars. Nieuwe ontwikkelprojecten zijn nauwelijks te financieren, constateert Carlo van der Weg, directeur van intermediair Credion.**

Diverse vastgoedpartijen trokken de afgelopen jaren bij Vastgoedjournaal aan de bel over de gesloten loketten bij de banken. Uit een eerdere rondvraag van Vastgoedjournaal bleek dat er nog steeds gefinancierd kán worden, mits het vastgoed qua segment, locatie en energielabel nog past in de risicoperceptie van de betreffende bank. Wel zijn hogere opslagen op het rentetarief mogelijk en lagere loan-to-values.

**We zijn nu in het tweede halfjaar van 2019 beland. Is het nog steeds moeilijk voor beleggers en ontwikkelaars om een financiering van 1-10 miljoen te regelen ondanks de toestroom van nieuwe financiers?**

“We zien meer fondsen die zich richten op ontwikkelingsfinanciering tegen een hoger rentepercentage"

Van der Weg: “Laten we vooropstellen dat het er in ieder geval niet slechter op is geworden. Dit komt omdat we een aantal nieuwe initiatieven in de beleggingsmarkt zien. We zien alternatieve financieringen ontstaan. Sommige daarvan worden gefund door investeerders, anderen door buitenlandse banken en speciale hypotheekfondsen.”

“Maar voor projectontwikkeling blijft het nog steeds lastig om een geschikte financiering te vinden voor de ontwikkelingsfase, constateert hij. “Er is een grote terughoudendheid waar te nemen bij de banken, dus moet er in de meeste gevallen worden gekeken naar een één-op-één oplossing met investeerders die bereid zijn risicokapitaal voor in te zetten om de ontwikkeling mogelijk te maken”, zegt Van der Weg.

**Crowdfunding werd eerder door u niet als een serieus alternatief gezien voor de vastgoedsector om grote bedragen op te halen. Maar laatst haalde een ontwikkelaar in één dag bijna €5 miljoen op. Kijk u er nu anders tegenaan?**

''Ook signaleren we een toename van buitenlandse fondsen en banken die in Nederland een positie willen innemen. Deze partijen richten zich voornamelijk op residentieel vastgoed.”

“Ja, daar kijk ik inmiddels anders tegenaan. Niet in het laatste geval omdat crowdfunding zich in het verleden voornamelijk richtte op de financiering van het MKB. Maar wat we nu zien is dat crowdfunding platforms op zoek moeten naar nieuwe markten omdat de banken het MKB ook weer zijn gaan bedienen. Daarom zijn crowdfunding platforms nu ook meer bereid om vastgoed en onroerend goed te financieren. Ze hebben hier al specifieke producten voor ontwikkeld.”

Van der Weg stelt dat inmiddels ook Credion hierin een rol kan vervullen. “We zijn een adviseur en wij kunnen gecombineerde financieringsvormen aanbieden. Waaronder dus ook een stuk crowdfunding als dat nodig is om tot een totaaloplossing te komen. Maar ook bij crowdfunding platforms, die zich richten op vastgoed, gaat de voorkeur ook uit naar beleggingsfinanciering in plaats van ontwikkelingsfinanciering met meer risico”, constateert hij.

“Wel zien we langzaamaan meer fondsen ontstaan die zich meer gaan richten op ontwikkelingsfinanciering tegen een hoger rentepercentage. Omdat deze leningen moeilijker te krijgen zijn zijn ontwikkelaars vaker bereid een hogere rente van tussen de 8% en 12% hiervoor te betalen.”

VASTGOED JOURNAAL



**Naar welk soort financiering is de meeste vraag bij uw cliënten als we kijken naar de looptijd, manier van aflossing en bestemming?**

“De grootste vraag voor financieringen vanuit de vastgoedmarkt is voor verhuurde beleggingsobjecten.”

**Is een kortlopende projectfinanciering moeilijker af te sluiten dan een langlopende beleggingsfinanciering?**

“Dat is inderdaad het geval, vanwege het risico dat ik al eerder aangaf. Investeerders vinden het prettiger te investeren in een object dat er al staat en zijn toegevoegde waarde kan bewijzen dan een project dat nog ontwikkeld en verkocht of verhuurd dient te worden.”

VASTGOED JOURNAAL




Al 18 jaar is intermediair Credion actief in bedrijfsfinancieringen – waaronder vastgoedfinanciering – voor de MKB-sector. Het doet inmiddels met een netwerk van 90 geldverstrekkers zaken. Jaarlijks realiseren de adviseurs van Credion een miljard aan financieringen. In totaal zijn er 54 vestigingen van Credion door het hele land.

**Hoe hoog zijn de loan-to-values (LTV) voor het financieren van beleggingsvastgoed bij de adviseurs van Credion?**

“Voor residentieel vastgoed 80%, verhuurde kantoren die zich aan de bovenkant van de markt richten maximaal 70% en logistiek tussen 60-65%. Er zijn nieuwe alternatieve financiers beschikbaar die de LTV willen verhogen, daar staat dan wel een hoger rentepercentage tegenover.”

**De rentetarieven op de kapitaalmarkt dalen nog steeds: heeft de vastgoedsector daar ook profijt van?**

“Dit profijt is eigenlijk alleen van toepassing op bancaire leningen, omdat alleen de banken rechtstreeks toegang hebben tot de geld- en kapitaalmarkt. De alternatieve partijen hebben een hogere rendementseis omdat die op andere manieren aan hun geld moeten komen, zoals via fondsen of privékapitaal.”

**Zijn er nieuwe financieringspartijen bij gekomen in de tussentijd bij Credion? Momenteel doet u zaken met 70 verstrekkers.**

“Het aanbod is toegenomen. Sinds maart hebben wij ons bestand kunnen uitbreiden met zes nieuwe aanbieders voor vastgoedfinanciering. Er zijn vooral gespecialiseerde crowdfunding platforms voor vastgoed bijgekomen die ieder een eigen insteek hebben. De één werkt met particuliere investeerders, terwijl de ander

zich richt op professionele vastgoedbeleggers. Ook signaleren we een toename van buitenlandse fondsen en banken die in Nederland een positie willen innemen. Deze partijen richten zich voornamelijk op residentieel vastgoed.”

**Wat kan de overheid doen om de vastgoedfinancieringsmarkt te verbeteren?**

“Ik vind dat een lastige vraag. De invloed van de overheid is beperkt als het gaat om vastgoedfinanciering. Het huurwaardeforfait is daar één van, maar verder zie ik eigenlijk geen actieve rol van de overheid om zich bezig te houden met de vastgoedfinancieringsmarkt. De taak van de overheid ligt mijns inziens meer in het stimuleren van voldoende woonruimte in Nederland.”

Redactie