VASTGOED JOURNAAL

Heston Finance Group | Nederlandse markt klaar voor nieuwe vastgoedfinanciers

26-09-2019 18:50



De vastgoedmarkt in Nederland is de laatste jaren weer fors aangetrokken. Desondanks is het voor veel investeerders toch lastig om passende financiering te verkrijgen, leggen partners Robert Fabisch en Michel van der Horst van Heston Finance Group uit. ‘Als expert op het gebied van het structureren van complexe vastgoedfinancieringen functioneren wij vaak als noodzakelijke bruggenbouwer tussen financier en vastgoedpartij.’

‘Risicomanagement en wet- en regelgeving maken vastgoed financieren voor banken veel bewerkelijker dan voorheen''

De lage rente?, Michel van der Horst gaat even verzitten als het onderwerp ter sprake komt. ‘Er is volop geld beschikbaar bij investeerders. Meer dan er projecten zijn. Het moet ergens naar toe, wat leidt tot prijsstijgingen die niet altijd rationeel zijn te verklaren vanuit huurprijsontwikkelingen.’ Een goede ontwikkeling voor de vastgoedmarkt? Van der Horst denkt van niet. ‘Door het ruime aanbod van geld kunnen ‘bubbels’ ontstaan. Echter naar onze mening laten de actieve financiële instellingen zien, dat zij belangrijke lessen hebben getrokken uit de crisis.’

Van der Horst spreekt met enige ervaring. Bij GE Capital, voorheen een omvangrijke mondiale vastgoedreus

behorende tot het Amerikaanse technologie- en elektronicaconcern General Electric, was hij ruim tien jaar financieel verantwoordelijk voor diverse businessunits in Europa, Azië en Amerika. Hij ziet dat banken zich met name concentreren op belangrijke locaties met toekomstbestendige functies zoals nieuwe woon- en kantoorconcepten en distributiecentra.

''Dat gebouwen steeds multifunctioneler worden, vergt meer uitleg over nieuwe concepten bij het vinden van financiers.''

‘Voldoet het vastgoed hier niet aan, dan zijn banken vaak terughoudend als het gaat om vastgoedfinanciering’, stelt compagnon Robert Fabisch. ‘De Nederlandse grootbanken, denk aan ING, ABN Amro en Rabobank zijn gelukkig nog steeds actief in de Nederlandse vastgoedmarkt. Maar niet meer met de volumes en de risico’s van voor de crisis.’ Dit geeft volgens Fabisch ruimte aan nieuwe toetreders, zowel binnenlandse als ook buitenlandse financiële instellingen. Heston Finance Group houdt deze ontwikkelingen nauwgezet in de gaten.



Multifunctionele projecten
Van der Horst: ‘Risicomanagement en wet- en regelgeving maken vastgoed financieren voor banken veel bewerkelijker dan voorheen. Het kost veel tijd en dus ook geld. Banken richten zich daarom vooral op de meer omvangrijke vastgoedfinancieringen.’

Het gevolg hiervan is dat traditionele partijen een groot deel van de proposities kleiner dan 10 miljoen euro aan zich voorbij laten gaan. De impact hiervan wordt versterkt door de karakteristieken van de Nederlandse markt. Van der Horst: ‘We hebben vier of vijf van origine Nederlandse banken die vastgoed financieren. Dat beperkt

het aanbod, ondanks dat er inmiddels enkele buitenlandse partijen op de markt actief zijn. Bovendien wordt doorgaans met hogere tarieven gerekend.’

VASTGOED
JOURNAAL



VASTGOED JOURNAAL

Dat gebouwen steeds multifunctioneler worden, vergt meer uitleg over nieuwe concepten bij het vinden van financiers. Heston vervult bij de financiering van dergelijke projecten een belangrijke rol als bruggenbouwer.

Van der Horst: ‘Wij hebben de financiering van het project Creative Valley op het Centraal Station van Utrecht begeleid. Dit gebouw huisvest niet alleen ‘state of the art’ multi-tenant kantoorruimte, maar ook woningen, winkels en een hotel. Zo’n mix van functies vraagt om meer uitleg aan de financieel betrokkenen. Daar waar dit voorheen nog wel eens lastig was, zien we dat de financiële instellingen hier steeds beter op inspelen.’

De dominante positie van de Randstad is een andere bepalende factor in de markt. Fabisch: ‘Financiers beperken zich bij voorkeur tot objecten en projecten in en rond de vier grote steden Amsterdam, Rotterdam, Den Haag en Utrecht. In de Randstad is immers minder snel kans op vraaguitval dan elders in Nederland.’ Bouwers, ontwikkelaars en beleggers moeten hierdoor in de perifere gebieden in het Noorden, Oosten en Zuiden van het land meer moeite doen om passende financiering aan te trekken.

Fabisch: ‘Zodoende bedient Heston, dat van oudsher met name actief was in de Randstad, steeds vaker ook buiten de Randstad professionele vastgoedpartijen.’

Complexe structuur

Over Michel van der Horst
Michel van der Horst is in 2014 toegetreden als partner bij Heston Finance Group. Hij heeft een brede ervaring opgedaan op het gebied van complexe financiële vastgoedtransacties, integraties, financieel management en toezicht. Hij was als CFO binnen GE Capital verantwoordelijk voor verschillende BU’s op het gebied van Real Estate en Corporate Finance in Europa, Azië en de VS.

Bouwers, ontwikkelaars en beleggers willen geld kunnen lenen. Zij hebben hiervoor verschillende redenen, legt Fabisch uit. ‘Bouwers en ontwikkelaars hebben bijvoorbeeld een kortlopend krediet nodig voor een nieuw- of verbouwproject. Beleggers willen met een hypothecaire lening geld vrijspelen om bijvoorbeeld een aankoop te doen.’

De wens en noodzaak om maximaal te kunnen lenen leidt er in sommige gevallen toe dat er twee of meer partijen betrokken kunnen zijn bij een vastgoedfinanciering. Fabisch: ‘Zo kan een bouwer, ontwikkelaar of belegger zeg 15% van het benodigde budget voor haar rekening nemen. Een tweede partij verstrekt voor 20% van het totaal een achtergestelde lening. De bank heeft dan voldoende zekerheid om de resterende 65% te lenen.’

VASTGOED JOURNAAL



De ogen van Van der Horst lichten op. ‘In zulke gevallen moet de financiering goed gestructureerd worden, mogelijk in relatie tot andere objecten in de vastgoedportefeuille van de belegger. Daar zetten wij onze expertise namens onze klanten - bouwers, ontwikkelaars en beleggers - graag voor in.’ Van der Horst benadrukt dat Heston Finance Group hierbij ‘schouder aan schouder’ optrekt met de opdrachtgever, zodat in de onderhandelingen met de financier ook een zo goed mogelijke deal gesloten kan worden. Fabisch: ‘Komen wij samen met onze klant binnen, dan weet de bank direct waar hij aan toe is qua concurrentie en dat het gesprek met meer specifieke financieringservaring gevoerd gaat worden.’

Heston Finance Group vergroot de succeskans van een financieringsaanvraag door de vaak complexe structuur helder en inzichtelijk te maken voor alle betrokkenen. Tegelijkertijd kent het adviesbureau de internationale wereld van banken en financiers goed, waardoor Heston haar klanten actief kan koppelen aan de meest geïnteresseerde leningverstrekker.

Over Robert Fabisch

Mede-oprichter van en partner bij Heston Finance Group. Robert heeft zes jaar bij SNS Property Finance (voorheen Bouwfonds) gewerkt als Regiomanager West-Nederland. Daarvoor is hij zes jaar werkzaam geweest bij ING Real Estate, laatstelijk als Fundmanager. Robert is bij Heston betrokken bij complexe vastgoedfinancierings- vraagstukken. In zijn carrière heeft hij ruime ervaring opgedaan op het gebied van financieren, ontwikkeling en exploitatie van (commercieel) onroerend goed.

Fabisch: ‘Wij bezoeken om die reden dan ook enkele buitenlandse vastgoedbeurzen in bijvoorbeeld Duitsland en Frankrijk om daar met financiële instellingen uit landen als Duitsland en Engeland te praten. Ons netwerk, kennis en expertise stelt ons in staat om een brugfunctie te vervullen tussen onze opdrachtgevers en banken

of financiers. Zo stellen wij onze klanten in staat om tegen een scherp tarief en met de juiste voorwaarden een passende vastgoedlening af te sluiten.’

Over Heston Finance Group
In 2001 is de basis gelegd voor het advieskantoor dat in 2009 als Heston verder is gegaan. Sinds de oprichting heeft Heston zich beziggehouden met diverse opdrachten op het gebied van onder andere Real Estate Finance en Real Estate Advisory. Door het aantrekken van medewerkers met complementerende competenties is het mogelijk geworden de dienstverlening van Heston verder uit te breiden. Heston is vernoemd naar Steven Heston, ontwerper van een wiskundig model dat een beschrijving geeft van de evolutie van de volatiliteit van een asset. Het is een stochastisch volatiliteitsmodel, dat er van uit gaat dat de volatiliteit van een asset nooit constant of deterministisch is, maar juist volatiel. Hierin vinden wij een parallel met de vastgoedmarkt.

Redactie