VASTGOED JOURNAAL

Voorwoord Special Vastgoedfinanciering: 'De markt is uitdagend en vol in beweging'

17-09-2019 10:43



Vooraanstaande partijen uit de financieringsmarkt waaronder banken en intermediairs vertellen u in deze eerste Special Vastgoedfinanciering waar de kansen en uitdagingen liggen. Ook geven wij aandacht aan de mens achter het bedrijf, wat is hun bedrijfsvisie en hoe kijken zij naar de markt? Een voorwoord door VJ hoofdredacteur Rogier Hentenaar.

De Special Vastgoedfinanciering is de eerste in een reeks toekomstige Specials waar Vastgoedjournaal met uitgebreide interviews marktontwikkelingen in de sector tracht te duiden.

Zeer divers

VASTGOED JOURNAAL



In deze Special Vastgoedfinanciering vindt u maar liefst 19 interviews met evenzoveel marktpartijen. Niet eerder brachten we zoveel vastgoedfinanciers bij elkaar. Zij vertellen over de stand van zaken, hoe zij een positie in de markt hebben verworven en welke nieuwe diensten zij in de nabije toekomst zullen introduceren. Waar nodig plaatsen zij kritische kanttekeningen. Bijvoorbeeld over de sterk toegenomen wet- en regelgeving die financieringspocessen onnodig doen vertragen.

De 19 partijen die we spraken zijn onder te verdelen in ‘echte’ banken die zelf hun eigen funding verzorgen zoals ING, NIBC en RNHB en de intermediairs. Bijzonder is de brede diversiteit van deze laatste groep, de intermediairs.

Daarin bevinden zich partijen – waaronder Adelaer en Heston - die alle soorten financieringen kunnen regelen en daarvoor steunen op een grote pool aan binnenlandse en buitenlandse

geldverschaffers. Tevens zitten in deze groep van intermediairs de zogenoemde specialisten die zich focussen op bepaalde soorten financieringen zoals DCMF (korte termijn ontwikkelfinancieringen), Fiduciam (overbruggingsfinancieringen) en Eveda (groeifinancieringen).

Opvallend zijn de portretten die we hebben gemaakt van partijen als OMU (financier van herstructureringslocaties) en Subvention (subsidiespecialist). Die partijen kunnen niet in deze Special gemist worden. Veel ‘gewone’ banken zijn immers pas bereid de resterende financiering te verschaffen als voornoemde twee partijen zich van hun bijdrage hebben verzekerd.

Toegenomen toezicht

Het is opvallend dat in de Nederlandse vastgoedfinancieringsmarkt naar verhouding een groot aantal intermediairs actief is. Feitelijk is dit het gevolg van het sterk toegenomen toezicht op de reguliere banken.

VASTGOED JOURNAAL

Banken die tijdens de vastgoed- en kredietcrisis in de problemen kwamen door overmatige (hypotheek)leningverstrekking. En alleen met belastinggeld konden worden gered.

De werkelijkheid lag een stuk genuanceerder maar feit is wel dat banken hun kredietrisico's de afgelopen jaren sterk hebben teruggebracht om te kunnen voldoen aan de strengere wet- en regelgeving. Dat betekende concreet dat banken alleen tegen veel hogere eisen bereid zijn een lening te verstrekken. Het meest zichtbare gevolg hiervan is dat banken zich hebben afgewend tot de meer risicovolle ontwikkelfinanciering en zich focussen tot het financieren van verhuurd vastgoed. En dan nog liefst alleen de grote volumes die voldoen aan de hoogste duurzaamheidseisen.

Veel tijd
De intermediairs doken terecht in het gat dat de banken hebben laten liggen. Zij leverden de ontbrekende stukken financiering en vonden de funding hiervoor bij family offices, private equity en ander kapitaalleveranciers die naarstig op zoek zijn naar een beetje rendement. Dat betekent wel dat de leningaanvraag vandaag de dag veel langer duurt dan voorheen. Het openen van de verplichte bankrekening kan al bijvoorbeeld meer tijd in beslag nemen dan de leningaanvrager vooraf heeft ingeschat.

En wat te denken aan de forse documentenstroom die financiers verlangen. De 'huisbank' van weleer waar ondernemers voor al hun kredieten terecht konden, bestaat de facto niet meer.

Het strengere overheidstoezicht op de banken heeft de financieringsmarkt feitelijk versnipperd tot een brede range aan kleine en grotere verstrekkers, ieder met hun specialisatie, risico, prijs en omvang.

Enige aanspreekpunt
Het leidt er toe dat meer en meer intermediairs zich zijn gaan opwerpen tot het enige aanspreekpunt voor de leningaanvrager. De klant vraagt en de intermediair smeedt bij de verschillende fundingpartijen alle financieringsdelen aaneen tot één overzichtelijke lening. Dit is een zeer gewenste ontwikkeling die nu nog in de kinderschoenen staat.

We zijn ervan overtuigd dat u door het lezen van onze gesprekken met de financiers geïnspireerd wordt om uw toekomstige financieringsbehoefte te laten toetsen door nieuwe opkomende partijen uit deze Special. Rest mij u veel leesplezier toe te wensen.

Rogier Hentenaar
Hoofdredacteur Vastgoedjournaal

Redactie