

Hoe reageert de financieringsmarkt op Covid-19?

24-03-2020 11:39



Het debt finance team van Adelaer Financial Architects heeft de afgelopen week een inventarisatie gemaakt voor VJ. Wat is de invloed van het Covid-19 virus op de huidige kredietverstrekking? Adelaer zet de laatste ontwikkelingen op een rij.

Over het algemeen geven de kredietverstrekkers aan dat zij nog open zijn voor nieuwe productie. Meerdere partijen sluiten wel per direct asset classes uit zoals leisure, retail en hotels. Wat wel opkomend is, zijn de nieuwe soort geldverstrekkers te weten de partijen buiten de traditionele banken om.

Zo heeft Adelaer met vier nieuwe samenwerkende partijen de eerste aanvragen mogen verzorgen. Wel dient hierbij opgemerkt te worden dat de opslagen voor Nederlandse begrippen 'fors' hoger zijn. Als rente opslag moet dan toch wel met minimaal met 3,5% worden gerekend. Daarnaast is door de huidige marktvolatiliteit bij de bestaande geldverstrekkers sprake van een extra liquiditeitsopslag. Deze zorgen voor een extra renteopslag van 0,1 - 0,5% en in de huidige situatie stijgt deze liquiditeitsopslag nog steeds.

Meer weten over het speelveld van de projectfinancieringen? Lees hier het artikel terug ['Het speelveld verandert voor bouwfinancieringen'](#).

Versnelde verandering

Daan Reekers, CCO Adelaer Group, licht toe: "Mondiaal gezien zijn wij in Nederland al jaren gewend om minder

te betalen voor een commerciële vastgoedfinanciering dan in landen zoals Groot-Brittannië of de Verenigde Staten. De vraag die vooral door Angelsaksische kredietverstrekkers aan mij gesteld werd is of er wel een correlatie is tussen de opslagen van het geld en het risico dat de banken lopen. Een opmerking van bijvoorbeeld één van de geldverstrekkers was: "Why would you sell popcorn in the Netherlands if we can sell popcorn here for a better price". Dat begint nu dus versneld te veranderen."

Crisis niet lang dragen

Reekers vervolgt: "De Nederlandse banken zijn zeer terughoudend, begrijpelijk ook, maar vastgoed beleggend, ontwikkelend en bouwend Nederland wil wel door. De eerste initiatieven van uitstel van rente en aflossing zijn zeer meedenkend en goed te noemen maar uitstel betekent niet afstel. Al deze betalingen moeten straks wel worden ingehaald. De toekomst zal het uitwijzen, maar mijn inziens kan de markt deze crisis niet te lang dragen."

Volgens Reekers is het probleem niet de geldverstrekking en de beleggers, maar vooral de ondernemers die in moeilijkheden raken om de huren te betalen. "Op een bepaald moment kan dit tot gevolg hebben dat convenanten verbroken worden, waardoor kredietgever en kredietnemer gezamenlijk naar een oplossing moeten zoeken. Maar zover is het nog lang niet."

Betere parameters

Een positief punt is wel dat de parameters er een stuk beter voorstaan dan in 2008/2009. De balansposities van de banken zijn fors verbeterd en in de laatste jaren is er een stuk conservatiever gefinancierd. Reekers vult aan: "Gelukkig hebben wij voor onze meeste lange termijn beleggers de rente voor lange termijn gefixeerd en de voorwaarden goed uit onderhandeld."

Tot slot zegt Reekers: "En coronavirus of niet; we hebben te maken met een woningtekort in Nederland. Mijn inziens zal deze markt zich, al dan niet met een kleine vertraging, blijven ontwikkelen zoals deze nu gedaan heeft, want de vraag naar betaalbare woningen is nog steeds enorm."

"Daarnaast is positief blijven hetgeen wat wij allen moeten doen! Hopelijk is het coronavirus binnen afzienbare tijd onder controle en kunnen we gaan werken aan een snel herstel. Helaas kan niemand voorspellen hoe lang deze situatie nog duurt. "

De toegevoegde waarde van een debt broker is nimmer zo groot geweest. Het betekent niet dat Adelaer onder de huidige omstandigheden alles kan financieren, maar het motto 'making the deal real' staat ook in deze bijzondere tijd hoog in het vaandel.

Daan Reekers, CCO bij Adelaer zegt: "We noemen onszelf financial architects omdat we het gehele financieringsspectrum overzien, van senior debt (de traditionele financiering) tot mezzanine financieringen (hogere rente maar hogere verstrekking en/of hoger kredietrisico) en equity partnerships (als het niet te financieren is, hebben wij partijen die op risico mede willen investeren). Daarnaast zijn wij door onze inkoopkracht in staat om de beste deal voor onze klanten te realiseren."

Adelaer is nog steeds bereikbaar via een call of videochat. Neem contact op via 088 1 300 400 of bezoek de website www.adelaer.nl.