

## 'Nederland is klaar voor een nieuwe vastgoedbank'

17-06-2020 12:12

**"De vastgoedmarkt heeft geen subsidie- of ondersteuningsmaatregelen nodig, maar een bank die de markt aan de gang houdt" zo begint Daan Reekers CCO Adelaer Group zijn betoog tegen de Nederlandse beleidsmakers. Hij deelt zijn visie hierover in de volgende column.**

Reekers roept politiek Den Haag op om wakker te worden. "De Nederlandse banken kunnen de crisis niet alleen het hoofd bieden", zegt hij.

"In de afgelopen weken heb ik mij verbaasd wat banken allemaal niet kunnen, maar ik neem ze vooral zeker niets kwalijk. Nederlandse banken zijn eigenlijk gewoon dicht, op een enkele vaste klant na. Men is vooral bezig met revisie. Ik merk in mijn praktijk dat de beste klanten binnen één maand worden doorgestuurd naar Bijzonder Beheer, zodra er een rijke multinational maar even zijn huur van zijn winkel niet betaalt.

### **Risk-afdelingen**

Is dit beleid verrassend? Nee, ik vind van niet want ook voor corona bepaalden risk-afdelingen het beleid binnen Nederlandse banken. Het commerciële belang om iets te arrangeren voor een klant is daaraan ondergeschikt. Eigen afdelingen worden door risk-afdelingen in de kou gezet.

Ook risk-afdelingen moeten niet de zwarte piet toegespeeld krijgen. Zij proberen hun werk zo goed mogelijk te doen. Met [Basel 4](#) op komst zijn de Nederlandse banken steeds conservatiever geworden en nu met COVID 19 trekken alle bedrijven hun kredietlijnen aan. Ruimte voor extra vastgoed financieringen is er niet meer.

### **Banken zullen hun balans niet vergroten**

Den Haag wil de economie stimuleren door banken extra garanties te geven. Ik voorspel dat door die mogelijke stimulans er niet direct verruiming komt op de financieringsmarkt. Banken zullen namelijk hun balans, ook met overheidssteun, niet vergroten.

Het grote probleem is dat wanneer banken stoppen met financieren, de ontwikkelaars niet verder kunnen, de bouwers niet en ook de toeleveranciers stilvallen, genoeg voor een recessie met een hoge werkloosheid en afnemende koopkracht. Zelfs de beste asset class – woningen – krijgt dan een optater. Daar zitten de banken ook niet op te wachten, want dat tast hun balansposities aan.

### **De bouw zijn werk laten doen**

Mijns inziens zou het beste zijn dat de regering een Nederlandse Vastgoedbank opricht met een schoon balansboek. Een bank die alleen vastgoed financiert. Niks pappen en nathouden met allerlei subsidies en steunmaatregelen. Er is namelijk niks mis met Nederlands vastgoed. Zelfs een hotel in aanbouw zal in de aankomende 18 maanden gerealiseerd kunnen worden en na 18 maanden zijn we corona voorbij, zo niet dan converteren we het dan wel naar wooneenheden, maar laten we vooral de bouw zijn werk doen.

De bank moet geen overdreven hoge leverage financieren: maximaal 60-70% LTV. Op deze manier verdwijnen geen miljarden voor de zon, maar renderen miljarden. Ik schat dat drie miljard als start voor de bank genoeg zal zijn. Na de coronacrisis heeft Nederland er een sterke bank bij, waarbij de hele sector baat bij heeft. Vergeet niet dat nu reeds berekend is dat huidige Nederlandse banken niet meer dan €3 miljard van de circa benodigde €6 miljard per jaar kunnen financieren.

### **'Beter duur geld dan geen geld'**

Op dit moment werken wij met een *Cruyffiaanse* variant: Beter duurder geld dan geen geld. Hedgefonds en

# VASTGOED JOURNAAL

equity partijen staan voorop om duurdere oplossingen te bieden. Daar biedt gelukkig kansen voor proposities die bancair nu niet gefinancierd kunnen worden. Helaas kan er bij sommige geldverstrekkers twijfel ontstaan over de oprechtheid. Zij speculeren op een faillissement van een debiteur om zo het vastgoed voor weinig te kunnen acquireren. Daarom is juist voorzichtigheid en juist advies nog nimmer zo belangrijk geweest.....”

*Meer informatie? Adelaer Capital Markets is te bereiken op: T. 088 1 300 400, E. [info@adelaer.nl](mailto:info@adelaer.nl) of W. [www.adelaer.nl](http://www.adelaer.nl)*

Redactie