VASTGOED JOURNAAL

‘Gebrek aan bouwfinanciering bedreigt bouwprojecten, aan nieuwe oplossingen wordt gewerkt!’

01-10-2020 11:02



Welke impact heeft de coronacrisis op de verkrijgbaarheid van vastgoedfinanciering? Zorgen heeft Maurits van Bouwdijk Bastiaanse, algemeen directeur van Adelaer Financial Architects over de geringe beschikbaarheid van bouwfinanciering. “Er is een mismatch in de markt. Voor bijvoorbeeld de bouw van woningen zijn enorme bedragen benodigd, maar dat geld is er niet of is slechts met grote moeite te vinden. Bouwprojecten dreigen daardoor niet te worden gerealiseerd. Of op zijn minst te worden vertraagd.”

''Wij zijn bij een Duitse bank aangehaakt en kunnen een financiering aan een VvE verstrekken''

Adelaer bedient vastgoedbeleggers van klein tot groot en projectontwikkelaars. Deals variëren van één tot tweehonderd miljoen euro, eventueel nog wat meer. “Veelal beschikken projectontwikkelaars bij de start van een project niet over voldoende eigen vermogen. Daarvoor beschikken wij over mezzanine en equity providers. Wij denken vanaf het allereerste begin met ontwikkelaars mee hoe zij de realisatie van hun projecten kunnen volbrengen”, zo zegt algemeen-directeur Maurits van Bouwdijk Bastiaanse tegen Vastgoedjournaal. “Partijen kunnen bij ons terecht voor een lening, maar wij denken ook graag mee over de beste structuur. Vaak door veel creativiteit en out-of-the-box denken, wordt meestal de beste oplossing uitgestippeld. Bij Adelaer zeggen wij daarom ook wel: ‘making the deal real’.”

VASTGOED JOURNAAL

VvE financiering
Ook ontwikkelt Adelaer graag nieuwe financiële producten. Bijvoorbeeld voor de woningmarkt. “Bij veel woningcomplexen is sprake van een investeringsopgave. Als de leden van een Vereniging van Eigenaren daarvoor niet hebben gespaard, dan ontbreekt het aan middelen om bijvoorbeeld de energieprestaties van een gebouw te verbeteren of om erfpacht af te kopen. Wij zijn bij een Duitse bank aangehaakt en kunnen een financiering aan een VvE verstrekken. Dus geen inschrijving op het onroerend goed, maar een lening aan de vereniging. Daar zijn we één van de eersten mee.”

€3 miljard aan financiering

“Bestaande klanten van de Nederlandse banken worden nog wel geholpen, maar totaal nieuwe partijen krijgen van hen niet zo makkelijk financiering''

Aan klanten ontbreekt het Adelaer tijdens de coronacrisis niet. Er liggen aanvragen voor zo’n drie miljard aan financiering. “Helaas kunnen we niet iedere aanvraag invullen. Er is simpelweg een groot tekort aan de juiste aanbieders van financieringen. Desondanks realiseren wij nog een hoog volume. Onder invloed van nieuwe regelgeving nemen de Nederlandse grootbanken al langer minder vastgoed op de balans. De uitbraak van Covid-19 is overigens niet van wezenlijke betekenis dat er door de Nederlandse banken minder wordt gefinancierd.”

Van Bouwdijk Bastiaanse vervolgt: “Bestaande klanten van de Nederlandse banken worden nog wel geholpen, maar totaal nieuwe partijen krijgen van hen niet zo makkelijk financiering. Daarnaast zijn vaak buitenlandse providers of kapitaal een betere oplossing voor de klant. Wij zijn verheugd dat steeds meer mensen gebruik maken van een onafhankelijke ‘debt broker’.”

VASTGOED JOURNAAL



Buitenlands kapitaal
Voor iedere klant die zich bij Adelaer aandient, wordt een uitvoerige analyse gemaakt. Ook dan wordt vaak over de landsgrens gekeken. “Naar schatting zeventig procent van onze financiering komt reeds uit het buitenland. We doen zaken in Duitsland, Oostenrijk, Zweden maar ook Britse en Franse providers zijn bereid passende financiering te verstrekken.”

Van Bouwdijk Bastiaanse vertelt: “Overigens doen wij voor ongeveer 50% zaken met niet-banken, denk dan aan pensioenfondsen en verzekeraars. Wel hanteren deze een bepaalde ticket size en gaat het dan vaak over tientallen miljoenen. Ik zie wel dat onder verzekeraars de appetite groeit om in Nederland een leningenportefeuille op te bouwen. Helaas gaat dat echter langzamer dan gewild, maar de eerste stappen zijn gezet. Daarnaast hebben wij nog de zogenoemde ‘alternatives’ als providers. Dan zijn de zogenoemde debt-funds. Hierin is de keuze enorm groot en schieten deze debt-funds als paddenstoelen uit de grond. Let wel dat hier de rente is aanzienlijk hoger is. Soms is “duur geld” beter dan “geen geld”!”

Als debt broker kent Adelaer dergelijke aanbieders goed. Dit is zeer bepalend is voor de klant: wie is voor welk type vastgoed in de markt en tegen welke marge? Wat zijn de algemene voorwaarden en tegen wat voor convenanten? Van Bouwdijk Bastiaanse: “Wij kunnen goed inschatten wat een klant zou moeten willen betalen.”

VASTGOED JOURNAAL

Weerbarstige financieringsmarkt

Adelaer Group: Het ultieme platform in Nederland

Adelaer Financial Architects is een high-end financierings- en bemiddelingsboutique. Adelaer Financial Architects zoekt naar creatieve oplossingen bij advisering over, bemiddeling voor en begeleiding van financieringen voor zakelijke klanten. De afgelopen twee jaar is zo'n twee en een kwart miljard euro aan financieringen gerealiseerd. Door de behoefte van de klanten van Adelaer is Adelaer Group uitgegroeid tot een allround platform in Nederland.

Adelaer Group heeft naast Adelaer Financial Architects nog twee andere divisies: Adelaer Capital Markets en Adelaer Asset Management. Van Bouwdijk Bastiaanse: "Soms is een verkoop namelijk ook een oplossing voor een financiering. Door nu een eigen professioneel Capital Market Team te hebben, is Adelaer in staat deze off market deals professioneel te verkopen. Dit gebeurt alleen aan bestaande klanten van Adelaer. Door en voor eigen klanten is dan ook de wisselwerking wat de klanten van Adelaer een extra voordeel biedt".

Adelaer is gestart in 's-Hertogenbosch in 2015 en heeft nu ook kantoren in Amsterdam, Maastricht en Londen.

Ondanks de aanwezigheid van veel verschillende geldverstrekkende partijen, spreekt Van Bouwdijk Bastiaanse over een weerbarstige financieringsmarkt. "De Nederlandse banken doen nu simpelweg aan cherry picking. Debt-funds zijn meestal relatief klein en kunnen maar een beperkt aantal leningen aannemen. Daardoor kunnen wij voor sommige financieringsvragen geen emplooi vinden."

Zo ziet hij bijvoorbeeld steeds meer problemen ontstaan op gebied van bouwfinanciering. "Daar is echt sprake van schaarste. Niet zonder reden: het verloop van een bouwfinanciering moet goed worden gemanaged en buitenlandse partijen hebben vaak niet een lokaal team in Nederland om dit te doen. We zijn in gesprek met partijen om bouwfinancieringen in Nederland te gaan verstrekken, maar daar zijn ze nog niet happig op. Het verkrijgen van bouwfinanciering verloopt nu dan ook veel moeilijker dan een jaar geleden."

Nieuwe vastgoedbank

Daarin schuilt volgens Van Bouwdijk Bastiaanse het gevaar dat belangrijke ambities, zoals bijvoorbeeld de bouw van veel meer woningen, uiteindelijk niet of alleen met vertraging kunnen worden gerealiseerd. "Het gaat om grote aantallen, dus ook om gigantische bedragen. Dat geld is er niet. Banken kunnen daar ook niet in voorzien. Mijn college Daan Reekers (CCO Adelaer) heeft daarom kortgeleden gepleit voor een nieuwe vastgoedbank die zich met steun van de overheid specifiek op die markt richt."

De weerbarstigheid groeit volgens hem ook op andere gebieden. Van Bouwdijk Bastiaanse zegt tot slot: "Probeer vandaag een hotel in ontwikkeling te financieren? Dat is ontzettend moeilijk. Dat ligt niet aan de beschikbaarheid van geld, maar aan de risicoperceptie van dit moment; het wegvallen van zakenreizen en het ineenstorten van het buitenlands toerisme. Pas als die stromen zich hebben hersteld zijn bankiers bereid daar naar te kijken. Het ironische is dat een hotel in aanbouw pas over 2 jaar klaar is. En door nu deze projecten niet te financieren, stopt ook de opdracht aan de aannemer en zijn toeleveranciers met alle gevolgen van dien."

VASTGOED JOURNAAL



Maurits van Bouwdijk Bastiaanse

Maurits van Bouwdijk Bastiaanse is sinds begin 2018 algemeen directeur van Adelaer Financial Architects. Hij heeft veel ervaring in de bankenwereld. Eerder was hij directeur Private Banking bij ABN Amro Mees Pierson. Daarvoor was hij twaalf jaar actief binnen het acceptatieproces van ABN Amro Bank, laatstelijk als directeur risk management bedrijven en particulieren in Nederland.

Redactie