VASTGOED JOURNAAL

‘Wij zijn bestand tegen aankomende crisis’

02-10-2020 10:32



ING Real Estate Finance Nederland kan mindere tijden goed aan. Daarover bestaat bij algemeen-directeur Peter Göbel ruim een half jaar na de uitbraak van Covid-19 geen twijfel. “We zijn bestand tegen een aankomende crisis. Dat hebben we al bewezen tijdens de vorige financiële crisis. Bovendien staat onze portefeuille er nog beter voor dan toen.”

"Tegenover laagbouwkantoren staan wij neutraal; voor hoogbouwkantoren ligt dat wellicht anders"

Peter Göbel waarschuwt voor te veel doemdenken. “Niks is ons mensen vreemd. De uitbraak van het coronavirus brengt veel onzekerheid met zich mee. Vervolgens zijn we met zijn allen geneigd op te pikken waar we bang voor zijn. Ik realiseer mij dat er overal in de wereld sprake is van ernstige economische daling. Daardoor valt te verdedigen dat de waardes van vastgoed enorm onder druk komen te staan. Kortom: we hebben te maken met een gebeurtenis die we niet eerder hebben meegemaakt en waarvan we het precieze effect niet kennen.”

Minder risico’s

VASTGOED JOURNAAL



VASTGOED JOURNAAL

Hij prijst zich gelukkig met de herstructurering van de real estate-activiteiten meer dan twaalf jaar geleden. “Wij hebben toen afscheid genomen van ons assetmanagement, onze projectontwikkeling afgebouwd en de risico’s op vastgoedleningen verminderd. Onze portefeuille kromp met dertig procent naar zo’n veertien miljard euro. Dat niveau hebben we tijdens de kredietcrisis geconsolideerd. Nog steeds heeft onze leningenportefeuille een dergelijke omvang. In die moeilijke jaren hadden we geen klanten die forse voorzieningen moesten nemen en was ING REF onverminderd in staat een bijdrage te leveren aan de winst van de bank. Dat zal in de huidige tijd, zo verwacht ik in alle eerlijkheid, niet veel anders zijn. Ook vanwege een lagere loan-to-value; die is gedaald van zeventig procent toen naar vijftig procent op de huidige portefeuille.”

Het vasthouden aan de bestaande omvang aan vastgoedfinanciering maakt, zo zegt Göbel, dat ING onverminderd actief is op de vastgoedfinancieringsmarkt. “Jaarlijks sluiten wij voor zo’n vier miljard aan nieuwe financiering af. Vanwege herfinanciering. Of voor nieuwe activiteiten. We willen niet groeien; we zoeken wel naar de goede business.” De virusuitbraak heeft daar nagenoeg geen invloed op. “Sommige klanten kijken de kat uit de boom, maar onze productie gaat niet achteruit. Natuurlijk zijn wij ook voorzichtiger, maar dat geldt voor alle banken. Het woord is aan de taxateurs. Als vastgoedwaardes dalen, dan kunnen banken dat niet negeren. Ook bij een toplocatie zullen we nooit tachtig procent van de waarde van een kantoor financieren. Wij financieren maximaal zestig procent. Als de waarde daalt, dan daalt de omvang van de lening. Heel simpel.”

Verschillende markten

Peter Göbel

Peter Göbel is al bijna twaalf jaar werkzaam bij ING als algemeen directeur Real Estate Finance. Op het moment wordt de dagelijkse leiding waargenomen door Ruud Pastor en Hans Vissinga, omdat Peter Göbel in België als directeur SME & MidCorporate and Institutional clients voor ING werkzaam is.

ING zal een neerwaartse trend goed kunnen doorstaan, benadrukt Gobel. Ons uitgangspunt in de huidige portefeuille is cashflowfinanciering. De leningen bestrijken bovendien heel verschillende marktsegmenten, waaronder het grootste segment woningen is, ongeveer 1/3 retail en het overige deel kantoor, logistiek en ander vastgoed.”

De retailmarkt vraagt nu extra aandacht in de coronacrisis. “Consumenten besteden door de coronacrisis veel meer via internet. Daardoor dalen winkelomzetten nog sneller, maar die trend was al zichtbaar. Retailers hebben het al langer moeilijk. Ik maak mij geen zorgen over de woningmarkt, voor ons een belangrijk segment, gezien de schaarste aan huurwoningen.”

Hoogbouwkantoren

Gaat het om de kantorenmarkt, dan is het volgens Göbel goed onderscheid te maken tussen laagbouw- en hoogbouwkantoren. “Tegenover laagbouwkantoren staan wij neutraal; voor hoogbouwkantoren ligt dat wellicht anders. Als de anderhalvemetersamenleving de nieuwe standaard wordt en volle liften blijvend onwenselijk zijn, dan is de bereikbaarheid van hoger gelegen kantoorvloeren een enorm probleem. Dergelijke kantoren zijn niet makkelijk te voorzien van extra liften. Ik ben geen taxateur, maar het lijkt me denkbaar dat de waardering van hoogbouwcomplexen zal afnemen.”

"Meer mensen zullen vaker thuiswerken, maar de behoefte om collega’s te ontmoeten blijft bestaan."

De vraag naar kantoorruimte blijft volgens hem stabiel. “Meer mensen zullen vaker thuiswerken, maar de behoefte om collega’s te ontmoeten blijft bestaan. Om de juiste afstand tot elkaar te kunnen behouden, is meer ruimte benodigd. Dat zal ervoor zorgen dat de vraag naar kantoormeters niet veel minder zal worden.”

ING Real Estate Finance

ING Real Estate Finance biedt haar klanten (commerciële vastgoedbeleggers) een passende vastgoed(her)financiering. Daarnaast deelt zij haar kennis over de verduurzaming van de gebouwde omgeving en zoekt zij partners die haar klanten daar bij kunnen helpen.

Via REF InsideBusiness biedt zij haar klanten inzicht in hun portefeuille en werkt zij samen met andere partijen aan innovaties zoals de digitale handtekening op taxatierapporten en het automatisch uploaden van de huurgegevens.

Redactie