VASTGOED JOURNAAL

‘De realiteit van de geld vragende partij vertalen naar de realiteit van de vastgoedbelegger’

02-10-2020 11:48



Roodhals Capital helpt ondernemers bij complexe financiële vraagstukken. Aan aanbieders van financiering ontbreekt het niet, aldus Christiaan van Bree, director Real Estate. “Het gaat om de vraag bij welke van dat groeiende aantal aanbieders de financieringsvraag van een (vastgoed-)ondernemer het beste past.”

''De belangstelling voor supermarkten is groot, maar bij winkels en kantoren komen er veel meer vragen op over locaties en huurders”

“Bij ons gaat het in essentie om het mogelijk maken van plannen van ondernemers”, zo kenschetst Christiaan van Bree de activiteiten van Roodhals. “Onze klanten staan voor grote financiële vraagstukken. Of het nou gaat om het vinden van groeikapitaal, het funden van een lending platform of het mogelijk maken van een ontwikkelactiviteit.” Aan aanbieders van financiering ontbreekt het daar tegenover niet. “Er is in onze wereld een breed scala aan type financiers actief. Van particuliere investeerders die een-op-een investeringen doen, vermogende ‘high network individuals’ en family offices tot platforms als Mogelijk en RNHB, Angelsaksische credit-funds en pensioenfondsen en verzekeraars. De traditionele grootbanken zijn ook nog actief in de vastgoedmarkt, maar zij zijn in de keuze van hun klanten de laatste jaren wel veel selectiever geworden. Al die partijen hebben zo hun eigen kenmerken en hanteren hun eigen voorwaarden.”

VASTGOED JOURNAAL



Realiteit vertalen

“Ik zeg weleens: we zijn een matchmaker en een vertaalbureau”, aldus Willem Appel, één van de oprichters van Roodhals. “Het is belangrijk de realiteit van de geld vragende partij te vertalen naar de realiteit van de vastgoedbelegger. De ene keer is Roodhals meer een matchmaker, op andere momenten maken wij een vertaalslag. Voor lending platforms als Mogelijk en Tulp hebben we faciliteiten geregeld die aanschurken tegen de kapitaalmarkt. Dan gaat het er enerzijds om dat we aan kapitaalverschaffers duidelijk maken hoe dergelijke bedrijven hun klanten bedienen en in welke markt zij opereren. Anderzijds hebben we te maken met een weerbarstige internationale kapitaalmarkt. Partijen aldaar beleggen even graag in hypotheken elders in de wereld, als de verhouding tussen risico en rendement maar goed is.”

Roodhals ziet het aantal financieringsverzoeken toenemen. “Maar dat betekent niet dat we altijd aan de verwachtingen van een klant kunnen voldoen. Wij steken veel energie in het managen van de verwachtingen. Buiten de bancaire sector duren processen langer, gelden andere voorwaarden en worden op risico gebaseerde tarieven gehanteerd. Niet iedereen is daar aan gewend. Daarom kijken we met onze klanten altijd eerst hoe we aan de voorkant de casus zo goed mogelijk kunnen structureren, zodat we uiteindelijk een passende financiering kunnen vinden.”

VASTGOED JOURNAAL



Veilige haven

De interesse van geldverstrekkers voor vastgoedfinanciering in Nederland wisselt per sector, merkt Appel. “Als het gaat om woningen dan wordt ons land gezien als een zeer veilige haven. Vanuit grote institutionele beleggers is er veel belangstelling voor de aankoop van herverpakte hypotheken. Gaat het om commercieel vastgoed, dan varieert het beeld. De belangstelling voor supermarkten is groot, maar bij winkels en kantoren komen er veel meer vragen op over locaties en huurders.”

Wat is het effect van de coronacrisis en de krimpende economie op die financieringsmarkt? “We weten niet wat er nog allemaal op ons afkomt, maar Nederland reageert doorgaans laat-cyclisch. We hebben een hoge betaalmoraal. Dat maakt dat onze vastgoedmarkt tamelijk robuust is. Ook al zijn er de eerste voortekenen van een crisis, ons systeem houdt denk ik wel stand. Daarbij genieten we het voordeel van een gediversifieerd aanbod. Aan zowel vraag- als aanbodkant zijn er tal van mogelijkheden waar tussen kan worden geschakeld.”

Groeimarkten

Willem Appel en Christiaan van Bree

Willem Appel is founder en partner van Roodhals Capital. Appel werkte eerder zestien jaar bij ING en voorloper NMB/Postbank, onder meer als managing director bij ING Bank in Londen. Christiaan van Bree is director Real Estate bij Roodhals Capital. Ook is hij directeur van Voordaen Vastgoed. Eerder werkte Van Bree als consultant bij Ecorys.

Er zijn bovendien nieuwe groeimarkten denkbaar, meent Appel. “Verzekeraars, pensioenfondsen, beleggingsfondsen; ze zijn allemaal op zoek naar manieren om op een eenvoudige manier te beleggen in goed renderende vastgoedleningen. Eén van de methodes waar we op dit moment hard aan werken betreft goed gestructureerde en kostenefficiënte ‘loan notes’. Het biedt het gemak van een obligatie, maar de zekerheid van een eerste hypotheek. Een ‘note’ kent een zekere verhandelbaarheid. Er wordt niet direct belegd in vastgoed, maar in een lening met dezelfde onderliggende waardes. Door te profiteren van de Nederlandse betaaldiscipline kan een aantrekkelijk totaal rendement ontstaan. Zeker voor bepaalde niches in de hypotheekmarkt zien we goede afzetmogelijkheden.”

Van Bree wijst nog op een andere trend. “Wij zien de laatste tijd meer vraag ontstaan naar forward funding voor grote ontwikkelprojecten. Beleggers zijn bereid voor een afgesproken prijs het realisatietraject te financieren om daarna het eindresultaat in belegging te nemen.” Onderlinge concurrentie speelt daarbij volgens Van Bree een rol. “In ons land is relatief weinig passend product voorhanden, terwijl de vraag naar vastgoed groot is. Door vroeg te acteren kunnen beleggers zich onderscheiden.” Forward funding kent volgens Appel nog een tweede voordeel. “Er wordt een goede prijs voor betaald. Beleggers krijgen zo de kans een beter rendement te generen.”

VASTGOED JOURNAAL



Roodhals Capital

Roodhals Capital in Den Haag is een onafhankelijk corporate finance bedrijf dat bedrijven, ondernemers en investeerders adviseert over kapitaal- en financieringsoplossingen. De diensten omvatten onder meer funding van lending platforms, het structureren en regelen van de kapitaalbehoefte van ondernemingen en het verwerven, structureren en financieren van onroerend goed en infrastructuuractiva. Roodhals heeft ook kantoren in Frankfurt en Londen.

Redactie