VASTGOED JOURNAAL

Voorwoord Special Vastgoedfinanciering

05-10-2020 09:34

Voor het tweede jaar op een rij publiceert Vastgoedjournaal de Special Vastgoedfinanciering. Wij gingen in gesprek met vooraanstaande partijen uit de sector, waaronder banken maar ook intermediairs. Dit levert 19 bijzondere interviews op die een inkijkje geven in de manier van werken van deze financiers. Tevens vertellen zij uitgebreid over de kansen en uitdagingen die er op dit moment in de markt zijn.

Want het contrast met vorig jaar is groot. De coronacrisis heeft zijn stempel gedrukt op 2020 en de effecten zullen nog lang te merken zijn. Dit zie je ook terug in de vastgoedmarkt, want het verkrijgen van een vastgoedfinanciering is er niet gemakkelijker op gemaakt. Dit onderstreept adviseur BDO in hun interview en daarom pleiten zij voor een multidisciplinaire aanpak om financiering sneller rond te krijgen. Ook intermediair Credion ziet dat vastgoedfinancieren uitdagender is geworden. Directeur Credion Carlo van der Weg zegt hierover: “Steeds vaker is het stapelen van verschillende vormen van financiering nodig om het gewenste bedrag te kunnen ophalen. Het is een soort puzzelen voor gevorderden.”

Optimisme

Toch is er ook reden voor optimisme. Volgens Justin Groot en Felix Berger van Domivest kan de markt nog steeds groeien, want er is een structureel woningtekort in Nederland. En dat biedt kansen voor groei in de buy-to-let markt. Financier RNHB onderstreept dit. CEO Ivo Knottnerus en CFRO Richard van Altena zijn niet bezorgd over negatieve sentimenten in die markt. “Buy-to-let wordt door veranderende regelgeving ingewikkelder, maar er bestaat in ons land onverminderd vraag naar meer huurwoningen. En financiering daarvoor.”

Volgens Mogelijk Vastgoedfinanciering is desondanks de markt ‘onverminderd omvangrijk’. Ook Roodhals ziet de effecten van coronacrisis, maakt heeft vertrouwen in onze ‘tamelijk robuuste’ vastgoedmarkt. “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.” Ook bridge financier Fiduciam erkent dit. Zo ziet deze speler de markt voor bridgefinancieringen steeds meer groeien in Nederland en is ook positief gestemd over de ontwikkeling van deze markt.

Grootbank ING ziet de toekomst, ondanks de coronacrisis, niet somber in. Directeur van ING Real Estate Finance Nederland Peter Göbel zegt hierover: “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.”

En vastgoedfinancieringsbemiddelaar Will B. Frank vat het alsvolgt samen: “Eigenlijk maakt het mij niet zoveel uit hoe de markt zich ontwikkelt. Als bijvoorbeeld de markt sterk verslechtert en de rente sterk gaat stijgen, dan is het aan mij om daar tijdig op te reageren. Ik maakt wel altijd een afweging op basis van een scenarioanalyse.”

Kritische kanttekeningen

Tevens worden er kritische kanttekeningen geplaatst. Zo maakt Adelaer Financial Architects zich zorgen om bouwfinancieringen, waardoor er vertraging optreedt bij het oplossen van de grote opgaven waar Nederland voor staat. CEO Maurits van Bouwdijk Bastiaanse zegt: “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.” Dit erkent ook John van Gerwen, CEO bij DCMF. Hij ziet dat de stroperige vergunningstrajecten zorgen voor een flinke rem op de bouw van woningen. En over het effect van de verhoging van de overdrachtsbelasting is hij ook duidelijk. “Uiteindelijk zal dit tot hogere huren gaan leiden en een

prijsopdrijvend effect hebben."

Ook de heren achter Solid Finance zijn kritisch: "De overheid slaagt er maar niet in fundamentele stappen te zetten naar meer bouwvolume. Integendeel, zij doet er juist alles aan om voortgang te frustreren, met nadelige consequenties voor de consument."

Paul Wessels en Robert van Lambalgen van 'De Nederlandse' pleitten voor meer transparantie in de vastgoedfinancieringsmarkt. "Vaak is onduidelijk welke financiële partij er achter een organisatie staat of zijn de criteria waarop een financiering wordt toe- of afgewezen allesbehalve helder."

Duurzaamheid
Een ander aspect wat in verschillende interviews naar voren komt is dat duurzaamheid een steeds belangrijkere rol gaat innemen bij vastgoedprojecten. Dit is ook het geval bij financier Berlin Hyp. De Duitse financier heeft hier een speerpunt van gemaakt voor de komende vijf jaar; zo wordt het vergroenen van de portefeuille niet alleen belangrijk, maar gaat de bank ook een verduurzamingskrediet aanbieden en meer transparantie geven over de duurzaamheid van hun gefinancierde vastgoed.

Geen one-size fits all
Wat tevens opvalt is dat de vastgoedfinancieringsmarkt veel diverser is geworden en dat er veel verschillende partijen zijn waar je als ontwikkelaar of vastgoedbelegger kan aankloppen. Dit heeft zijn voordelen vertelt Martijn Nijland van Deloitte. "Het is van 'one size fits all' getransformeerd tot een markt vol (niche)spelers met wie je een ideale balans van risicoverdeling en rendement kunt creëren."

En tot slot komen in deze special ook een aantal nieuwe spelers aan bod, zoals het in 2019 opgerichte Coral Capital, SLIM Vastgoed Financiering en Nestr. Zij vertellen over hun ervaringen en ambities. Ook Juliët Postma, eigenaar Juliët Postma vastgoedfinancieringen, geeft haar visie.

Kortom, deze special is wederom een must-read voor de vastgoedsector en hopelijk zullen deze verhalen u informeren maar ook inspireren.

Kimberly Camu
Redacteur Vastgoedjournaal

Kimberly Camu