

'Kapitaalmarkt biedt oplossing voor terugtrekkende banken bij commerciële vastgoedleningen'

21-01-2021 11:54

De terugtrekkende beweging van de Nederlandse grootbanken, is een dagelijkse gang van zaken. Dit wordt ook aangehaald door meerdere collega's als reactie [op het artikel van het FD](#). Dit is echter al jaren het geval maar door de huidige coronapandemie wordt het alleen nog maar duidelijker. In bepaalde sectoren zoals retail en leisure, is de huurder nu simpelweg niet meer in staat om zijn huur te betalen.

Het uitblijven van huurbetalingen, heeft vanzelfsprekend direct een grote invloed op de rente- en aflossingsmogelijkheden van de beleggers. Laat staan dat er nog financiële ruimte is voor verduurzaming of onderhoud van het bestaande gefinancierde onroerend goed. Dit is niet alleen het geval in Nederland maar ook in het recent gepubliceerde "UK Lending Report" wordt het sentiment internationaal erkent, dat bij banken de "CRE Loan Market" in een neerwaarts spiraal is beland.

Adelaer heeft vorige jaar meerdere gerelateerde artikelen gepubliceerd en onlangs geopperd dat Nederland klaar zou zijn voor een [nieuwe Nederlandse vastgoedbank](#). Tijdens het Adelaer Symposium van november j.l., onder leiding van Sylvester Eijffinger, was ook een van de onderwerpen om maatschappelijk aandacht te vragen voor dit groeiende probleem.

Geen passieve houding

Aan het woord Daan Reekers CCO van Adelaer: "Wij proberen als "debt broker" geen passieve houding aan te nemen aangezien wij simpelweg nu een groot tekort hebben aan de juiste geldverstrekkers voor onze klanten. Adelaer heeft niet de intentie om zelf een bank op te zetten, maar het probleem van een groot tekort aan geldverstrekkers moet wel snel worden opgelost."

"We hebben voor ieder financieringsvraagstuk wel een oplossing, maar de condities zijn simpelweg fors te noemen. We zijn blij met nieuwe (buitenlandse) spelers, al dan niet de RNHB die opnieuw leven wordt ingeblazen, maar ook hier zie je dat de nieuwe aandeelhouders een hogere rendementseis hebben. Zelfs met deze hogere rentes, kan slechts een beperkt gedeelte van de aanvragen worden ingevuld."

BASEL 4

Grote retail- of leisure financieringsvraagstukken zijn volgens Adelaer bancair volledig niet meer financierbaar. Volgens Adelaer is dit ook niet zo gek, aangezien de banken voorsorteren op de aankomende BASEL 4 regulering. "De oplossing zou moeten worden gezocht bij verzekeraars en pensioenfondsen die niet met deze regulering kampen. Juist met Solventie 2 zouden zij ook meer oplossingen moeten kunnen bieden voor commercieel vastgoed (CRE) financieringen."

Reekers vervolgt: "Helaas moeten we constateren dat vooralsnog de verzekeraars en pensioenfondsen indirect willen investeren in CRE Loans en niet direct. Wij hebben daarom gekozen om ook de route rechtstreeks naar de kapitaalmarkt te bewandelen. Dit houdt in dat wij obligatieleningen uitgeven voor klanten en deze vervolgens aanbieden aan pensioenfondsen en verzekeraars. Op dit moment werkt Adelaer aan een nieuwe obligatielening voor een grote retailportefeuille, welke naar verwachting begin april aanstaande op de kapitaalmarkt wordt geplaatst".

Obligatieleningen en internationale uitbreiding

Uiteraard zijn obligatieleningen in eerste instantie een oplossing voor de grotere volumes maar door dit meerdere malen en vaker toe te passen, heeft Adelaer een model bedacht waarbij het ook mogelijk is om

VASTGOED JOURNAAL

straks kleinere volumes (€5-10 miljoen) op deze manier te financieren.

Daarnaast is Adelaer ook internationaal aan het uitbreiden en wordt naast Adelaer Belgium deze week ook Adelaer Duitsland geopend. Op deze manier is Adelaer in staat meer bij klanten en providers voet aan de grond te krijgen.

Reekers: "We zijn er nog lang niet, maar bij Adelaer geldt het motto "als je vastgoed wilt financieren, dan moet je niet op de bank blijven zitten".

Reageren? Daan Reekers is te bereiken via daan.reekers@adelaer.nl of telefoonnummer +31 6 5510 5567 of +31 88 1 300 400

Daan Reekers