VASTGOED JOURNAAL

Nederland is klaar voor een nieuwe (digitale) vastgoedbank

09-07-2021 14:00

Volgens Daan Reekers, CCO van Adelaer Group, moet er in Nederland een vastgoedbank komen die niet alleen puur gericht is op het financieren van Nederlands commercieel vastgoed, maar ook gebruik maakt van de nieuwste Fintech- en blockchaintools. Een echte digitale vastgoedbank.

Waarom? Reekers antwoordt: "Omdat de huidige Nederlandse banken simpelweg de behoefte niet alleen kunnen invullen. Enerzijds door balans inefficiënties vanuit het verleden en anderzijds doordat de traditionele grootbanken te traag reageren op de snelle digitale ontwikkelingen. Er is nog steeds een (her)financieringsgat van drie miljard euro per jaar, dus er is meer dan voldoende ruimte voor een nieuwe speler.

Wanneer een vastgoedbelegging niet meer binnen het financieringsbeleid van de traditionele grootbanken past, zijn opslagen van 350-700 bps voor een senior of bouwfinanciering op dit moment meer dan normaal. Nu betalen onze klanten dit aan meestal buitenlandse verstrekkers die met vers kapitaal en modern ingerichte organisaties snel marktaandeel hebben verworven de afgelopen jaren."

Gevaar

Maar een gevaar ligt op de loer, want ook deze buitenlandse verstrekkers hebben een beperkt financieringsbeleid en hogere risico/rendementsvereisten, waardoor bijvoorbeeld nieuwe bouwprojecten economisch nauwelijks of niet meer aantrekkelijk zijn. Door een “perfect storm” van stijgende grondprijzen, stijgende bouwkosten en hogere financieringslasten zien we tal van ontwikkelprojecten stagneren of uitgesteld worden.

Innovatie

Hoe komt deze nieuwe Vastgoedbank eruit te zien? Innovatie zal zeker een belangrijke rol hebben op de financieringsmarkt. Fintech is de toekomst en als marktpartij zijn wij hier elke dag mee bezig. Met de gedachte om een nieuwe vastgoedbank te initiëren wordt een focus hier op ons echter alleen maar afgeraden: door overregulering is het bijna niet meer te doen om een nieuwe innovatieve bank op te richten. Moet je het überhaupt nog wel willen is een van de vele reacties. De toezichthouder lijkt soms door te slaan met reguleringen, die met name beperkend zijn voor nieuwe partijen die met efficiënte en innovatieve platformen de markt willen betreden. Maar het huidige reguleringsbeleid werkt ook beperkend op het ondernemerschap binnen de bestaande grootbanken waar de credit- en risk afdelingen geen eigen financieringsbeleid meer kunnen bepalen, want dit wordt simpelweg opgelegd door de DNB/ECB.

Regulering is goed, overregulering niet

Is dit een goede ontwikkeling? Wij denken van niet. Regulering is goed, overregulering niet. Marktwerking is een belangrijk onderdeel voor een open markt. En daarom zeggen wij: Nederland is klaar voor een nieuwe vastgoedbank met 1) sterke fundingpartners, zoals bijvoorbeeld Nederlandse pensioenfondsen; 2) een ondernemend financieringsbeleid met tarieven en voorwaarden op de “vertrouwde” bancaire tarieven van tussen de 150bps en 300bps; en 3) een moderne en innovatieve organisatiestructuur die door in te spelen op de in rap tempo beschikbare Fintech- en blockchaintools klaar staat voor de komende tien jaar.

We staan klaar om in overleg te treden met de bestuurders en toezichthouders in Den Haag en Amsterdam om verder na te denken en stappen te zetten met als doel het initiëren en realiseren van een nieuwe, sterke en innovatieve financier.

Meer informatie? Adelaer Capital Markets is te bereiken op: T. 088 1 300 400, E. info@adelaer.nl of W. www.adelaer.nl

VASTGOED JOURNAAL

Redactie