VASTGOED JOURNAAL

‘Niet zoveel mogelijk, maar goed vastgoed financieren’

11-10-2021 15:13



ING Real Estate Finance is onverminderd actief op de vastgoedfinancieringsmarkt. Voor bestaande en nieuwe klanten. “De meeste financiering gaat naar woningportefeuilles, supermarkten en logistiek vastgoed”, zo zegt Hein Wegdam.

''We doen geen kantoorfinancieringen slechter dan een C-label, tenzij er een plan van aanpak komt''

Sinds september is Hein Wegdam binnen ING verantwoordelijk voor het vastgoedfinancieringsbedrijf. ING REF is bij zijn aantreden onderdeel geworden van ING Business Banking Nederland. “We zijn nu minder een aparte afdeling binnen de bank, maar deze organisatieverandering leidt niet tot een verandering van activiteiten. We kunnen klanten nu nog beter en met een breder productenpallet bedienen.”

VASTGOED JOURNAAL



Goed vastgoed
ING REF streeft ernaar de vastgoedfinancieringsportefeuille op hetzelfde niveau te houden", aldus Wegdam. "We zetten niet in op extra groei of meer volume. Wel hebben we voldoende ruimte om goede proposities consistent te bedienen. Daarbij kijken we naar de kwaliteit van het vastgoed. Dat doen we overigens al veel langer: het gaat ons erom niet zoveel mogelijk, maar om goed toekomstbestendig vastgoed te financieren."

De aandacht van ING REF gaat daarbij uit naar verhuurde woningen, supermarkten, non-food retail op de goede locaties in het land en logistiek vastgoed. "Ons beleid is niet erg aan verandering onderhevig. Ook voor de pandemie hadden we al onze focus op de woningmarkt. De financiering van objecten voor de dagelijkse boodschappen blijf onverminderd interessant en de logistieke sector wint aan belang. We zien in die markt een enorme financieringsvraag. Hotelvastgoed doen we vanuit ING REF nog steeds niet. Ook kijken we heel kritisch naar kantoorfinancieringen. Post-pandemie is veel nog onduidelijk. Gaan we allemaal hybride werken? Dat zal gevolgen hebben voor de kantorenmarkt. Die kantoren moeten bovendien, willen ze bij ons in aanmerking komen voor financiering, op een goede locatie een veilige werkplek bieden en duurzaam zijn."

Goede kennis

VASTGOED
JOURNAAL

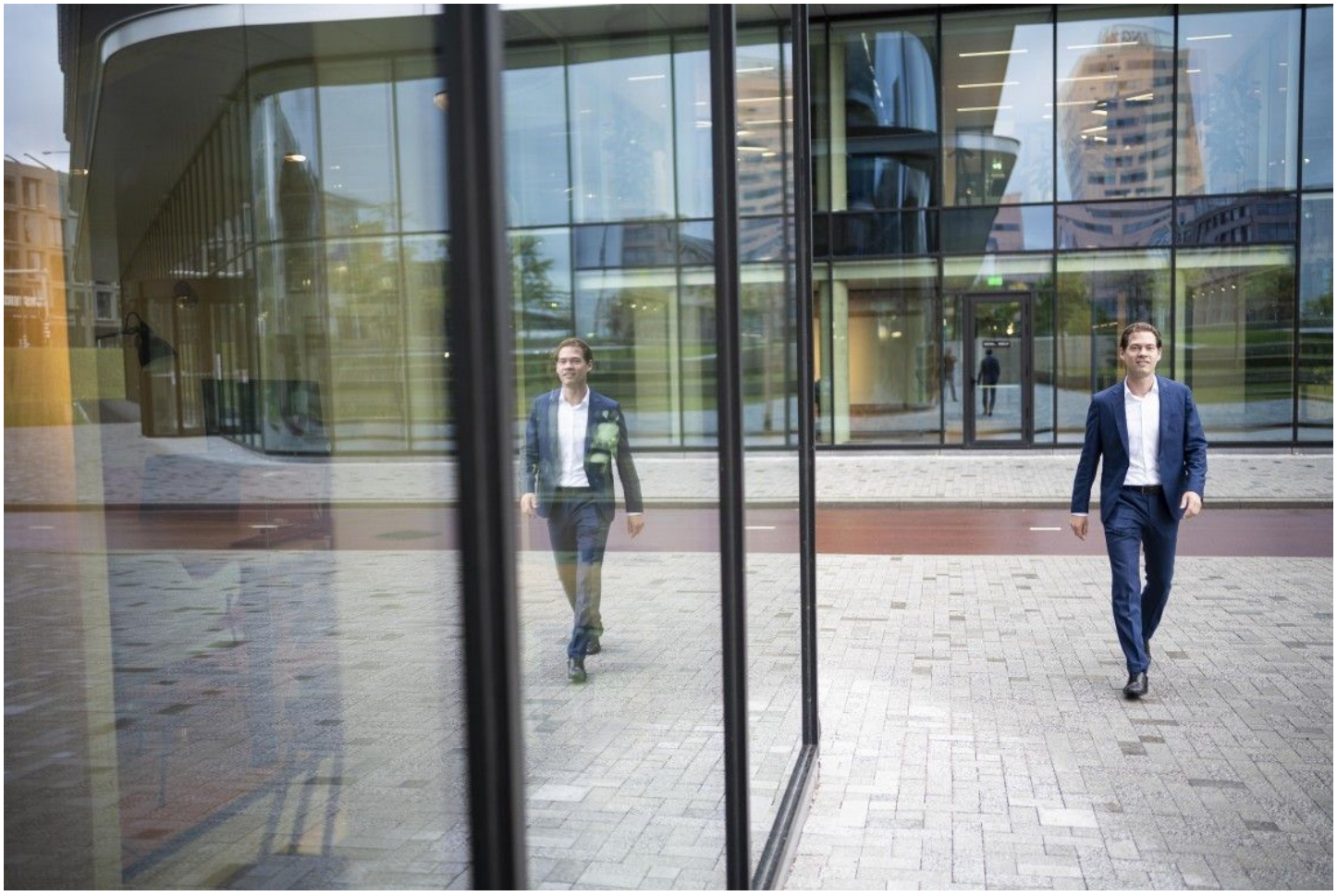


VASTGOED JOURNAAL

In de vastgoedmarkt financiert ING van kleine tot heel grote bedragen. Het maximum is niet begrensd. “Grote woningportefeuilles worden vaak aangekocht door institutionele klanten. Op enig moment worden delen daarvan weer doorverkocht naar de private markt. Ook die aanvragen bekijken wij; het object bepaalt bij ons de mogelijkheden. Wat is de huurwaarde? Waar liggen de risico’s? Om de mogelijke grillen van de woningmarkt voor de langere termijn te begrijpen, is het belangrijk goede kennis te hebben van die markt. Alleen op die manier kunnen we consistent financieringen blijven verstrekken.”

Wegdam hecht onverminderd veel waarde aan een duurzaam gebouwde omgeving. “We kunnen niet van vandaag op morgen de financiering van minder duurzame gebouwen beëindigen en daarom helpen we klanten al in een vroeg stadium bij de verduurzamingstransitie. Voor ons is het duurzame toekomstperspectief belangrijk. Op de kantorenmarkt, waar vanaf 2023 strenge regels gelden, vragen we al vanaf 2018, dat een eigenaar bij zijn financieringsaanvraag duidelijk maakt hoe hij het pand denkt te verduurzamen. We doen geen kantoorfinancieringen slechter dan een C-label, tenzij er een plan van aanpak komt. Dat heeft zijn effect gehad: bijna negentig procent van de door ons gefinancierde kantoren voldoet aan die toekomstige norm. Bij woningen gaan we dezelfde kant op. We hebben nog geen absolute streep getrokken, maar bij de inflow beoordelen we altijd het label en kijken we naar de vraag wat financieel nodig is om een A-label te behalen. We kunnen helpen met aantrekkelijke verduurzamingsleningen (1% rente-vijf jaar vast). Medio dit jaar zijn we daar mee begonnen, voor al onze asset classes. Het gaat ons om de juiste balans; klanten kunnen beter in groene assets zitten, en dat wordt alleen maar belangrijker. Daarover gaan we met hen de dialoog aan en bieden we oplossingen.”

VASTGOED JOURNAAL



CO2-compensatie
De toenemende aandacht van de bank voor duurzaamheid, zo zegt Wegdam, blijkt ook uit de start samen met Trees For All van de aanplant van een vastgoedbos. Negentien hectare in Nederland, 170 hectare in Bolivia. “Met extra bossen compenseren we een deel van de resterende CO2-uitstoot. Klanten kunnen donateur worden en krijgen daarvoor ook CO2-certificaten. Bij herfinancieringen en nieuwe leningen bieden we klanten een korting op de afsluitfee aan, als zij dat bedrag verdubbelen voor de aanplant van bomen. Daar wordt heel positief op gereageerd.”

“Een bank moet steeds meer weten over de achtergronden van de klant''

Met Wegdam heeft ING een kenner van proptech en data aan het roer. “Een bank moet steeds meer weten over de achtergronden van de klant. Ook is meer actueel inzicht nodig in huurinkomsten en huurwaardes. De klant, de taxateurs, de bank; iedereen heeft die informatie nodig, maar de efficiëntie is nog niet heel groot. We zetten daarin wel belangrijke stappen. Samen met andere banken. Met ABN Amro en Rabobank hebben we ‘standard business reporting’ ontwikkeld om efficiënte informatie-uitwisseling mogelijk te maken, ook met de taxateurs. De eerste fase is afgerond, waarbij we taxatiegegevens automatisch uitwisselen met taxateurs. Met de tweede fase, uitwisseling van informatie over de huren, gaan we dit jaar volop aan de slag. Uiteindelijk zal het zo moeten zijn dat we op basis van automatische modellen heel snel ja of nee tegen de klant kunnen zeggen. Of dat extra toelichting nodig is. We zijn al ver; wij verwachten dat stadium in 2023 te kunnen

bereiken.”



Hein Wegdam
Per 1 september 2021 is Hein Wegdam (36) benoemd als directeur ING Real Estate Finance en lid van het management team Business Banking in Nederland. Hiermee neemt Hein een belangrijk deel over van de rol van Peter Göbel die per april bij REF is vertrokken en directeur Business Banking in België is geworden. Hein rapporteert aan Annemein Kolk, directeur Business Banking ING Nederland.

Redactie