VASTGOED JOURNAAL

‘Dekking voor risicovollere vastgoedfinancieringen’

12-10-2021 09:00



De klant zo optimaal mogelijk bedienen en daarmee ook de wat risicovollere investeringen mogelijk maken. Met die reden hebben Mark Buytelaar en Bart Caminada Property Real Estate Finance opgericht. “Denk in dit kader aan bijvoorbeeld financieringen van grondposities waar nog geen bestemmingsplan voor is opgesteld. We gaan het woningtekort niet oplossen maar hopen daar met Property Real Estate Finance wellicht wel een bijdrage aan te leveren.”

“De grootbanken die steeds vaker ervoor kiezen sommige vastgoedsegmenten niet te financieren hebben een flink gat laten liggen"

Het zijn drukke tijden voor Mark Buytelaar. De man die zijn sporen in de wereld van grootbanken heeft verdiend en onder de vlag van Credion een aantal jaar geleden zelfstandig is gegaan, gaat van het ene overleg naar de andere bijeenkomst. Onlangs is hij mede-eigenaar van de labels Beleggershypotheek en De Hypotheekshop geworden. Daarnaast is hij eigenaar van Credion Haaglanden en nu dan ook van Property Real Estate Finance. “Credion houdt zich voornamelijk bezig met bedrijfs- en vastgoedfinancieringen voor het MKB. Maar daarnaast doen we ook veel op het gebied van grootzakelijke vastgoedfinancieringen. Voor zowel zakelijk als particuliere beleggers. Met name dat stuk voor particuliere beleggers”, legt Buytelaar uit, “hebben we nu in Beleggershypotheek ondergebracht.” En voor het bedienen van de particuliere vraag naar hypotheken is er De Hypotheekshop. “Zo hebben we met al die merken bij elkaar een flink palet aan verschillende financieringsmogelijkheden. Echter, in de praktijk kom je af en toe toch nog wel iets te kort.”

VASTGOED JOURNAAL



Financieringsaanvragen

VASTGOED JOURNAAL



Daarmee doelt Buytelaar op het afhandelen van financieringsaanvragen die niet bij andere partijen kunnen worden ondergebracht. “Omdat bijvoorbeeld het bedrag te hoog is, er snelheid geboden is of omdat het voor een bank simpelweg te risicovol is. Die financieringsaanvragen gaan we voortaan bij particuliere investeerders onderbrengen. Met Property Real Estate Finance organiseren we een platform waar informal investors die aanvragen kunnen financieren.”

Als Buytelaar de markt overziet dan constateert hij dat er veel aanbieders van leningen voor vastgoed zijn. “De grootbanken die steeds vaker ervoor kiezen sommige vastgoedsegmenten niet te financieren hebben daar een flink gat laten liggen. Mensen melden zich met een financieringsvraagstuk bij ons. Afhankelijk van de aard van de vraag behandelen we dat via De Hypotheekshop, Credion of Beleggershypotheek. Als het via die geëigende kanalen niet gaat dan koppelen we de financieringsaanvraag één op één aan de private investeerders via Property Real Estate Finance.” De financieringsbedragen via het nieuwe label liggen niet vast. Wel dat het gaat om de vaak wat risicovollere investeringen. “Voor de informal investors staan daar uiteraard ook hogere rendementen tegenover.”

Over Property Real Estate Finance

Property Real Estate Finance is een platform voor informal investors om voor aantrekkelijke rendementen te financieren in vastgoed. Hierbij gaat het om één op één financieringen in residentieel en commercieel vastgoed. Maar ook bedrijfsgebouwen en retail behoren tot de mogelijkheden. Behalve in Nederland is Property Real Estate Finance ook in het buitenland actief. Momenteel worden de eerste projecten in Spanje via Property Real Estate Finance gefinancierd. Mark Buytelaar sluit niet uit dat andere landen binnenkort volgen.

Riskant

VASTGOED JOURNAAL



Zo geeft Buytelaar als voorbeeld de financiering van een grondpositie die onlangs via zijn nieuwe label is rondgekomen. “Het ging daar om een positie waar nog geen bestemmingsplan op zit. En je ziet dat bijvoorbeeld banken dit te riskant vinden. Simpelweg omdat nog niet duidelijk is of de plannen die de ontwikkelaar heeft uiteindelijk wel kunnen worden uitgevoerd. Als daar een streep doorheen gaat heb je een grondpositie waar je niets mee kan. Maar het kan ook zijn dat iemand nog deze week vastgoed moet afnemen. Dan is het een snelheidskwestie die je met een één op één financiering van een informal investor kan regelen. Ik wil niet zeggen dat we kunnen toveren maar vaak lukt het wel om een financiering in een korte tijd rond te hebben. Vervolgens hebben we daarmee voor de klant tijd gecreëerd om een reguliere financiering te regelen waardoor het vastgoed uiteindelijk kan worden geherfinancierd.”

Een ander voorbeeld waarvoor men bij het nieuwe label kan aankloppen is als iemand een hoger deel van de waarde gefinancierd wil hebben omdat er onvoldoende eigen geld beschikbaar is of er niet meer geld vrij kan worden gemaakt. “Overigens”, plaatst Buytelaar als kanttekening, “moet er altijd wel een verhaal zijn waarom het dan tóch doorgaat. Het is niet zo dat we alle wilde avonturen te allen tijde financieren. We hebben hier wel een team van vastgoedspecialisten zitten die ook deze aanvragen goed kunnen beoordelen. Het mag risicovol zijn maar natuurlijk geen onacceptabel risico zijn.”

Booming

Op de vraag hoe hij de huidige markt omschrijft dan neemt Buytelaar het woord ‘booming’ in de mond. In een interview een maand voor het uitbreken van de coronapandemie in de Nederland zei Buytelaar zich te verbazen over het werk dat hij bij Credion voor zijn kiezen kreeg. “Vooral de vastgoedmarkt is heel erg in beweging, zowel aan financierskant als de markt voor beleggers, handelaren en projectontwikkelaars”, zei hij toen. Hoe is dat anderhalf jaar later? “Het gaat alleen maar door. We hebben een aantal overheidsmaatregelen gehad zoals een hogere overdrachtsbelasting en er komen nu wellicht gemeenten met een zelfbewoningsplicht, het enige wat dat doet is dat het de prijs nog verder opdrijft. Daardoor wordt het voor de mensen die ze daarmee willen beschermen het alleen maar nog lastiger om iets te vinden. Er moet gewoon meer worden gebouwd. En niet alleen binnenstedelijk. Op die dure binnenstedelijke locaties krijg je met te veel verschillende zaken te maken zoals bijvoorbeeld het transport naar de binnenstad, de invulling van de bouwplaats en bezwaren van omwonenden. Als ik van mijn relaties hoor hoe moeizaam het soms gaat om een bouwplan ook door de politiek te krijgen. Ongetwijfeld met alle goede intenties van dien zijn dit niet al te soepele trajecten.”

Buiten de stad

In zijn visie moet ook buiten de stad de ruimte worden gevonden om te bouwen, maar moet bovenal transformatie beter georganiseerd worden. In die zin ziet Buytelaar voor zijn onderneming wel de rol van oliemannetje weggelegd om dit financieel mogelijk te maken. “We vinden het belangrijk dat het woningtekort wordt opgelost. Dat gaan we met ons team niet oplossen maar waar we kunnen er wel een bijdrage aan leveren. Om uiteenlopende redenen is het nu lastig om grondposities gefinancierd te krijgen, dus als wij dat kunnen regelen hopen we links of rechtsom die bouw toch wel te versnellen.” De kracht daarbij ligt volgens Buytelaar om met Property Real Estate Finance al aan de voorkant met de investeerders en ontwikkelaars mee te denken. “Wij geloven echt wel dat die ontwikkelaars goede intenties en goede plannen hebben. We kunnen die plannen ook op de juiste wijze beoordelen. Dus je gaat met verstand zo’n financieringstraject in met het vertrouwen om daar uiteindelijk een goede oplossing voor te vinden.”

Over Mark Buytelaar

VASTGOED JOURNAAL

Na een jarenlange achtergrond bij diverse grootbanken is hij sinds 5 jaar ondernemer. Zijn voornaamste motivatie is om voor de klant altijd alles voor elkaar te krijgen. Hij heeft een broertje dood aan bureaucratie. Het gaat om de inhoud, dat is pas belangrijk. Ratio in plaats van regels. Hij heeft een gezin en twee kinderen.

Bart Caminada

Bart is inmiddels alweer ruim twintig jaar ondernemer en vooral actief in verzekeringsbedrijven. Hij stelt de klant altijd centraal. Bart is gedreven en betrokken. Naast zijn werkzaamheden is hij actief in verschillende besturen. Bart heeft een gezin met 6 kinderen.

Redactie