VASTGOED JOURNAAL

'Adelaer ontwikkelt verder als bouwer in financieringsoplossingen'

15-10-2021 11:10



“Wij willen maatschappelijke problemen graag onder de aandacht brengen en daar oplossingen voor zoeken, daar is iedereen mee geholpen”, aldus een bevlogen Daan Reekers, CCO van Adelaer Financial Architects. Vandaar ook dat Adelaer 18 november aanstaande een (digitaal) symposium bij The Duke Club organiseert met als centraal thema de rol van slimmere vastgoedfinanciering als stimulans voor (woning)bouw en daarmee van de economie.

Daan Reekers: “Wij vinden kennis en kennisoverdracht zeer belangrijk in de discussie over de hedendaagse woning(bouw)problematiek. Daarom organiseren we dit symposium, waarvoor we een aantal prominente sprekers hebben weten te interesseren.” Dat laatste zegt Reekers met trots. Niet ten onrechte, want de line-up is indrukwekkend. Mary Pieterse Bloem, CIO Rabobank Nederland en hoogleraar Erasmus School of Economics, Maxime Verhagen, voorzitter Bouwend Nederland, Peter Keur, oud CEO FGH Bank en Desiree Uitzetter, voorzitter NEPROM en directeur Gebiedsontwikkeling bij BPD, zullen op 18 november met elkaar in gesprek gaan onder leiding van Sylvester Eijffinger, emeritus hoogleraar aan de Tilburg University.

VASTGOED JOURNAAL



Adelaer opent kantoor GmbH

“Bij onze oosterburen zien we betere voorwaarden en meer ruimte op de vastgoedfinancieringsmarkt. Ruimte die de Nederlandse banken niet bieden"

Omdat Nederland steeds terughoudender is met het financieren van commercieel vastgoed, is Adelaer steeds actiever op de Duitse geldmarkt. Zo opende ze dit jaar een vestiging in Düsseldorf en ziet ze via Adelaer GMBH een grote toename van Duitse financiers. Hierdoor kunnen ook de asset classes zoals retail-, kantoren- en woningportefeuilles weer tegen scherpe marktcondities worden gefinancierd. Maurits van Bouwdijk Bastiaanse legt het waarom uit van deze keuze: “Bij onze oosterburen zien we betere voorwaarden en meer ruimte op de vastgoedfinancieringsmarkt. Ruimte die de Nederlandse banken niet bieden. Wij zien als onafhankelijke debt broker in Duitsland mogelijkheden om grote projecten te financieren. Met niet alleen een lagere rente, 2,5% tegen de 3,5 – 4,5% bij de huidige geldverstrekkers in Nederland, maar ook betere voorwaarden, zoals een langere looptijd en een lagere aflossing. Bovendien heeft een Duitse financier geen moeite om overwaardes (equity release) te herfinancieren, wat ruimte geeft om door te kunnen groeien.” Ook voor residentiele portefeuilles zijn Duitse banken fors in opkomst. Voorheen waren de Duitse financiers niet geïnteresseerd om meerdere woningen in één portefeuille te financieren. Tegenwoordig wel. Ook Duitse geldverstrekkers zien een lager risicoprofiel in dit soort financieringen, wat zich dan ook vertaald in betere condities. Van Bouwdijk Bastiaanse: “Vanaf EUR 2,0 mio zijn wij in staat residentiele portefeuilles tot 70% LTV

voor 10 jaar tussen 1,8 % - 2,5% te financieren, afhankelijk van de debiteur en de ligging.”



Discussie

“Fintech, alle technologie die erop gericht is om de dienstverlening binnen de financiële wereld te verbeteren, is de toekomst. Als marktpartij zijn wij hier elke dag al mee bezig”

Met het aanstaande symposium wil Adelaer een positieve bijdrage leveren aan de discussie over de stagnerende woningmarkt. Daarnaast pleit Reekers voor een nieuwe (digitale) vastgoedbank, als instrument om de (woning-)ontwikkelprojecten vlot te trekken. Want hij ziet de oorzaken van de huidige bouwstagnatie vooral als een financieel probleem, beter gezegd: een financieringsprobleem. Reekers legt uit: “Met de komst van Basel 4 (nieuwe ingrijpende regels voor de weging van kredietrisico’s, red.) zijn de Nederlandse banken steeds conservatiever geworden. Maar wanneer banken stoppen met het financieren van vastgoed, kunnen de ontwikkelaars niet verder en wordt de doelstelling van meer woningen niet gehaald. 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. Het gevaar ligt dan ook op de loer, want ook deze verstrekkers hebben een beperkt financieringsbeleid en hogere risico /

rendementsvereisten, waardoor bijvoorbeeld nieuwe bouwprojecten economisch nauwelijks of niet meer aantrekkelijk zijn. Kort samengevat: door stijgende grondprijzen, stijgende bouwkosten en hogere financieringslasten stagneren (woning-) ontwikkelprojecten of worden ze uitgesteld.”

Vastgoedbank

VASTGOED
JOURNAAL



VASTGOED JOURNAAL

Met een nieuw op te richten Nederlandse (digitale) Vastgoedbank, puur gericht op het financieren van Nederlands commercieel vastgoed, kunnen er nieuwe mogelijkheden worden gecreëerd. Er is op dit moment een (her)financieringsgat van 3 miljard euro per jaar in Nederland, er is dus meer dan voldoende ruimte voor een nieuwe speler. Nederland is volgens Reekers dus klaar voor een nieuwe Vastgoedbank met sterke funding partners, zoals bijvoorbeeld Nederlandse pensioenfondsen, en een ondernemend financieringsbeleid met tarieven en voorwaarden op de “vertrouwde” bancaire tarieven van tussen de 150bps en 300bps. Plus daarnaast een moderne en innovatieve organisatiestructuur die door in te spelen op de in rap tempo beschikbare fintech en blockchain tools klaar staat voor de komende 10 jaar. Want innovatie zal volgens Reekers een belangrijke rol spelen bij deze nieuwe bank: “Fintech, alle technologie die erop gericht is om de dienstverlening binnen de financiële wereld te verbeteren, is de toekomst. Als marktpartij zijn wij hier elke dag al mee bezig.”

Beperkingen

Tot slot komt Reekers nog even terug op de beperkingen die wet- en regelgeving hebben op de speelruimte voor banken: “Moet je een nieuwe bank überhaupt nog wel willen oprichten? De toezichthouder lijkt soms door te slaan met regulering die met name beperkend zijn voor nieuwe partijen die met efficiënte en innovatieve platformen de markt willen betreden. Het huidige regulering beleid werkt overigens ook zeer 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.” Een slechte zaak, aldus Reekers, die zijn mening hierover kort en krachtig samenvat: “Regulering is goed, overregulering niet en marktwerking en is een belangrijk onderdeel voor een open markt.”

Meer weten?

Wie meer wil weten over het Adelaer Symposium voor vastgoedfinanciering, vindt op www.adelaer.nl/news meer info. Wie zich wil inschrijven voor het (digitale) symposium op 18 november, kan een mail sturen naar info@adelaer.nl. U ontvangt dan van ons de link voor de livestream.

Redactie