VASTGOED JOURNAAL

Voorwoord special Vastgoedfinanciering

15-10-2021 16:34



Het is alweer de derde Special Vastgoedfinanciering. In deze special zal Vastgoedjournaal maar liefst 23 bijzondere interviews met partijen uit de financieringsmarkt publiceren, waaronder met banken en intermediairs. Waar liggen nu de kansen en uitdagingen en heeft de oververhitte woningmarkt invloed op de financieringen? En wat is nieuw op de markt? Je leest het allemaal in deze special.

Het effect van de coronacrisis op de markt lijkt langzaam weg te ebben, hoewel er nu andere problemen de kop op steken. De woningnood is bijvoorbeeld een onderwerp dat de financieringspartijen niet is ontgaan. Ook de koop- en huurprijsstijgingen zijn niet meer weg te denken. Deze ontwikkeling is ook van invloed op de financiering van projecten.

Financiering van transformatieprojecten om woningtekort tegen te gaan

Build Finance heeft bijvoorbeeld gemerkt dat veel investeerders moeite ondervinden financiering te verkrijgen voor nieuwbouw of transformatie-projecten. Ook NIBC Vastgoedhypotheek houdt de markt goed in de gaten. Managing Director Dirk van den Beukel: “Beleggers krijgen op het ogenblik wel een beetje te gemakkelijk al de problemen op de woningmarkt op hun bord. Terwijl het naar mijn idee meer een voorraadprobleem is en niet een verdelingsprobleem.” En met het aanstaande symposium in november wil Adelaer een positieve bijdrage leveren aan de discussie over de stagnerende woningmarkt.

NIBC Bank ziet kansen liggen bij transformatieprojecten: “Aan potentiële transformatieprojecten ontbreekt het

volgens ons niet. Ook kunnen er veel woningen worden toegevoegd; woningen die in het licht van de woningnood meer dan welkom zijn." Ook Joël Plet, directeur van JMJ Advies ziet die kans: "Er zijn echt veel mogelijkheden in het transformeren van kantoren en bedrijfspanden in aantrekkelijke woningen."

Susan Raaijmakers, partner bij Taxand gaat in op de fiscale aspecten van transformatie: "Bij een transformatie moet je een fiscalist al bij het begin van het traject inschakelen, want dat kan je veel geld opleveren." Domivest ziet dat transformatie van commercieel vastgoed naar woningen steeds populairder wordt en wil daarom ook de ontwikkelaars helpen met een financiering.

Financiering versnellen
Snelheid blijft wederom één van de belangrijkste kernpunten in de financieringsmarkt. Property Real Estate Finance zegt dat om uiteenlopende redenen het nu lastig is om grondposities gefinancierd te krijgen. Als zij dat kunnen regelen, hopen ze links of rechtsom de bouw toch wel te versnellen. Property & Finance ziet desgelijks het versnellen van de financiering van projecten helpen tegen de woningnood. Mogelijk zoekt ook mogelijkheden om het afhandelen van de aanvragen zoveel mogelijk te automatiseren en daarmee te versnellen. Guus Oerlemans oprichter van Briqwise, zegt: "Soms is zelfs binnen een paar dagen een financiering van A tot Z rond. Snelheid is een belangrijke USP van ons."

Marktontwikkelingen
Buiten de woningmarkt om zijn er ook andere trends en ontwikkelingen, om te beginnen de loan-to-value ratio. Poelmann van den Broek ziet cliënten veel gebruikmaken van steeds hogere LTV's. Daarnaast neemt de verkrijgbaarheid van geld volgens Jan Pieter Makkink, directeur van 123 Vastgoedfinanciering, ook enorm toe: "Omdat er veel kapitaal is, is het beleggen in vastgoed een stuk laagdrempeliger geworden."

Carlo van der Weg, algemeen directeur van Credion, heeft de afgelopen jaren de markt zien exploderen. "De combinatie van geen geld meer krijgen op spaargeld en de lage rente op de kapitaalmarkt, hebben ervoor gezorgd dat er een enorme groei heeft plaatsgevonden van nieuwe beleggers in, bijvoorbeeld, verhuurd residentieel vastgoed." Roodhals Capital ziet dat er steeds meer appetite ontstaat onder beleggers voor met name ontwikkelfinanciering.

Solid Finance is daarnaast een nieuw samenwerkingsmodel gestart: "Inmiddels zit Solid al in enkele projecten die conform dit nieuwe samenwerkingsmodel zijn opgetuigd. Bijvoorbeeld in Zwolle bij de transformatie van een kantoorgebouw in een grote gebiedsontwikkeling. En in Arnhem bij een kantoorpand waar nog drie jaar huur op zit maar dat daarna waarschijnlijk naar woningen zal worden getransformeerd."

Crowdfunding wordt ook steeds populairder, benadrukt Geldvoorelkaar.nl: "Zowel partijen die op zoek zijn naar financiers als vastgoedinvesteerders hebben daarmee het principe van crowdfunding definitief omarmd."

En Nestr vindt dat er kansen zijn buiten de stedelijke gebieden: "Want ook daar wordt gewoond, gewerkt en geleefd. Wij hanteren geen postcode-beleid."

Wet- en regelgeving
BDO Accountants & Adviseurs gaat in het interview dieper in op nieuwe wet- en regelgevingen waar veel financieringspartijen mee te maken krijgen, bijvoorbeeld de WHOA-maatregel. Norbert Jansen, partner en directeur van PolarReal Debt & Capital Advisory merkt dat het volbrengen van een financieringsvraag steeds meer informatie benodigd is: "Wij verzamelen alle informatie over de klant en het te financieren vastgoed. We merken dat de informatievraag onder meer door toenemende wet- en regelgeving alleen maar groter en groter wordt."

VASTGOED JOURNAAL

Duurzaam, duurzaam, duurzaam
Steeds weer komt duurzaamheid als belangrijk aspect naar voren in verschillende interviews. Zo adviseert Coral Capital steeds vaker om projecten duurzamer te maken. Dat doet ook ING Real Estate Finance. Hein Wegdam: “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.” RNHB bespreekt ook de duurzaamheidsambities van het bedrijf.

Kortom, er is veel beweging op de financieringsmarkt met sterke nieuwe spelers en talrijke bijzondere projecten. We hopen dat de verhalen je inspireert en je informeert over de verschillende ontwikkelingen en mogelijkheden binnen de vastgoedfinanciering.

Lola Cooper
Redacteur Vastgoedjournaal

Redactie