VASTGOED JOURNAAL

Adelaer gaat samenwerking aan met fintech-platform FinLoop voor de Benelux

19-11-2021 09:14

Adelaer heeft een exclusieve 'white label'-overeenkomst gesloten om het € 5,0 miljard grote pan-Europese fintech-platform van FinLoop in de Benelux te gebruiken. Doel is om het tempo van de digitalisering van Nederlandse vastgoedfinancieringen en de groei van de markt van alternatieve financieringen te versnellen.

In de nasleep van de internationale financiële crisis in het eerste decennium van deze eeuw is het volume van bankleningen in Nederland ten behoeve van commercieel vastgoed met 40% gedaald tussen 2011 en 2021 tot ongeveer € 60 miljard. In 2011 bedroeg het volume nog bijna € 100 miljard. Toenemende regelgeving dwong Nederlandse kredietverstrekkers hun blootstelling naar vastgoed te verminderen en zich te richten op de minst risicovolle ‘core’ sectoren van de markt.

Door het terugtrekken van de banken is er een groeiend financieringstekort ontstaan, waardoor projecten die essentieel zijn om toekomstige bouwdoelstellingen in Nederland te behalen niet gefinancierd kunnen worden. Dat tekort wordt door Adelaer geschat op € 3 miljard per jaar. Deze bouwdoelstellingen behelzen onder andere de bouw van één miljoen woningen in de komende 10 jaar, om het enorme woningtekort aan te pakken; de transformatie van leegstaande winkelpanden in winkelhoofdstraten, door de concurrentie van webshops en de Covid-19-pandemie; en de eis om de CO2-uitstoot binnen de totale stedelijke omgeving in Nederland terug te brengen in lijn met de ‘Green Deal’ deadline van 2050 van de EU. Dat laatste vindt plaats door investeringen in CO2-neutrale renovaties en ontwikkelingen in een sector die ongeveer 35% van de Nederlandse CO2-uitstoot vertegenwoordigt.

Daan Reekers, oprichter en Chief Commercial Officer van Adelaer, zegt: “De commerciële vastgoedsector heeft dringend behoefte aan een manier om de groeiende financieringskloof te dichten die is ontstaan door de geleidelijke terugtrekking van traditionele banken in Nederland. Onze steden worden geconfronteerd met een crisis op het gebied van betaalbare woningen, de retailtransitie en de vermindering van de CO2-uitstoot in de bebouwde ruimte om klimaatverandering aan te pakken. Adelaer heeft een exclusieve ‘white label’-deal getekend met FinLoop om hun panEuropese fintech-platform in de Benelux te gebruiken. Het aanwenden van deze toonaangevende technologie om het financieringsproces verder te digitaliseren, is de snelste en meest efficiënte manier om de groei van alternatieve financieringsbronnen via de internationale kapitaalmarkten te realiseren. Wij geloven dat het Adelaer-FinLoop-platform uiteindelijk het model kan worden voor een toekomstige digitale Nederlandse vastgoedbank, dat duidelijk nodig is om de financiële stabiliteit en groei van de grootste economische sector van Nederland zeker te stellen.”

Reekers sprak deze week op het 'Adelaer Symposium 2021' in The Duke in Nistelrode met als titel: 'Is het tijd voor een nieuwe Nederlandse vastgoedbank?'

Het volume aan commerciële vastgoedleningen in Europa dat via het FinLoop-platform zijn afgesloten is in de loop van de Covid-19-pandemie snel gegroeid. Datzelfde geldt voor andere fintech-voorlopers van Duitse oorsprong, zoals de beursgenoteerde binnenlandse hypotheekverstrekker Hypoport en consumentenbank N26, die zich ook verder hebben ontwikkeld doordat bedrijven en consumenten meer vertrouwen hebben gekregen in het veilig online uitvoeren van financiële transacties.

Dit jaar alleen al heeft FinLoop het volume aan verstrekte leningen zien groeien van ongeveer € 400 miljoen in het eerste kwartaal tot € 5,0 miljard in 2021. Op dit moment zijn 1.500 bank- en alternatieve kredietverstrekkers op het platform geregistreerd en biedt het financiering voor ambitieuze projecten en

sectoren die het hardst zijn getroffen door de pandemie, zoals hotels, winkels en kantoren, met name in de Duitstalige markten. Het totaal van € 5,0 miljard is ongeveer gelijk aan het totale jaarlijkse financieringsvolume van commercieel vastgoed in het VK door toegewijde 'debt-funds' en komt in de buurt van de gemiddelde jaarlijkse nieuwe leningenportefeuille van PBB Deutsche Pfandbriefbank, een van de grootste Duitse kredietverstrekkers voor commercieel vastgoed.

Thomas Schneider, CEO en mede-oprichter van FinLoop, zegt: "Sinds begin 2021 heeft FinLoop een snelle groei gerealiseerd wat betreft het totale volume aan pan-Europese commerciële vastgoedleningen die via ons platform zijn afgesloten. Dit is deels te danken aan het toenemende vertrouwen van de financiële markten in het gebruik van bewezen en veilige fintech-toepassingen tijdens de Covid-19-pandemie. Maar het is ook een gevolg van het groeiende besef onder zowel kredietverstrekkers als kredietnemers dat FinLoop een veel breder aanbod bij elkaar brengt van tegenpartijen, en dat transacties sneller en efficiënter verwerkt kunnen worden dan door traditionele bank- en andere financieringskanalen. Tot nu toe is geen enkel aanbod gedaan door geregistreerde gebruikers van ons platform dat niet tot een goed einde is gebracht. We verwachten dat onze whitelabel-overeenkomst met Adelaer, die ongeveer € 1,0 miljard aan transacties per jaar omzet, ertoe zal leiden dat de Nederlandse markt een groter aandeel van het totale kredietvolume zal vertegenwoordigen, dankzij een bredere toegang tot commerciële vastgoedfinanciers in heel Europa. We werken ook aan een ESG-filter voor de financieringsaanvragen waarmee banken, alternatieve kredietverstrekkers en investeerders tegenpartijen kunnen selecteren op basis van klimaat- en maatschappelijke impactcriteria, naast traditionele financiële risicomaatstaven.

Sylvester Eijffinger, emeritus-hoogleraar Tilburg University, vertelde op het Adelaer symposium: "Door toenemende regeldruk wordt de toegang van projectontwikkelaars en vastgoedbeleggers tot financiering via traditionele bankkanalen in Nederland afgesneden. De toegang tot internationale kapitaalmarkten moet verdiept en verbreed worden, zoals nu al het geval is in de VS en het VK. Dat zou kunnen via een Nederlandse vastgoedbank, die door activa gedekte obligaties met een hoge kredietwaardigheid zou kunnen uitgeven. Dat zou zowel de liquiditeit als de stabiliteit van het financiële systeem waarborgen. Helaas zou zo'n bank zwaar worden gereguleerd onder de Basel IV-kapitaalwegingen, wat betekent dat andere entiteiten, zoals een 'near bank' of een schuldfonds, misschien gunstiger zijn. Een dergelijke instelling zou dan ook alternatieve beleggingen voor staatsobligaties met een laag of negatief rendement aan Nederlandse pensioenfondsen kunnen bieden tijdens de overgang naar een nieuw stelsel van collectieve beschikbare premieregelingen de komende vijf jaar. De € 1.700 miljard grote pensioensector in Nederland vertegenwoordigt het grootste volume aan institutioneel kapitaal in de EU en het op drie na grootste ter wereld. Het Nederlandse pensioengeld zou dan kunnen worden gebruikt om de Nederlandse crisis op het gebied van betaalbare huisvesting op te lossen en de energietransitie in de bebouwde omgeving te financieren, terwijl onze gepensioneerden een fatsoenlijk en zeker pensioeninkomen krijgen."

Redactie