VASTGOED JOURNAAL

‘Nu bijsturen of straks bijstorten’

13-10-2022 10:49



Nu bijsturen, na de crisis komt er weer zonneschijn. Dat is de wetenschap die Chris van Bree en Eelco Kranenburg werkzaam bij Roodhals hun klanten voorhouden. “De belangrijkste les uit 2008 is dat je erop moet anticiperen. Ik heb toen te veel gezien dat iedereen dacht, ‘het valt allemaal wel mee’. Veel ontwikkelaars zijn destijds onnodig de bietenbrug opgegaan. Dat was achteraf niet nodig geweest als de financiers verstandiger met hun financieringen en de ontwikkelaars verstandiger met hun projecten waren omgegaan.”

Roodhals is actief op de werkterreinen corporate finance, vastgoed en platformfunding. “Wat wij doen”, vat Van Bree de werkzaamheden van Roodhals Capital samen, “is het verzorgen van kapitaaloplossingen voor onze klanten. In goede tijden zijn ze op zoek naar groei en in slechte tijden zoeken ze naar mogelijkheden om hun schaapjes op het droge te krijgen. Er is dus altijd een kapitaalvraag.”

VASTGOED JOURNAAL



Economische versus politieke ontwikkelingen

VASTGOED JOURNAAL



Over Eelco Kranenburg

Eelco is partner bij Roodhals en heeft uitgebreide kennis en ervaring in corporate en investment banking. Dit gebruikt hij nu om de vastgoed en corporate klanten te adviseren bij het organiseren en structureren van hun financieringen.

Slechte tijden lijken volgens het tweetal wel in aantocht. Want enerzijds zorgt de oorlog in Oekraïne voor flinke kostenstijgingen in de bouw en zorgt de oplopende rente ervoor dat ontwikkelingen en beleggingen moeilijker te financieren zijn. Anderzijds ziet het tweetal steeds meer beperkende regelgeving geïntroduceerd worden. Vooral het voorgenomen besluit om de middenhuur te reguleren heeft een significante impact omdat het van toepassing is op vooral de grotere project- en gebiedsontwikkelingen. “Het rekensommetje is heel simpel. De bouw- en financieringskosten worden enerzijds hoger. Maar door de aanscherpende wet- en regelgeving worden de mogelijkheden om dit aan de andere kant door te berekenen, steeds kleiner. Met andere woorden, het saldo van een toenemend aantal projectontwikkelingen wordt negatief. Steeds meer partijen zetten hun project op pauze of trekken de stekker eruit”, zegt Van Bree.

Kranenburg knikt en geeft nog een reden dat de huidige marktsituatie niet florissant is. Dat is de positie van de grootbanken. “Die moeten vanuit porfoliomanagement hun exposure op bouwers, vastgoedbeleggers en projectontwikkelaars naar beneden brengen. Het is een herkenbaar patroon uit 2008. Wat het anders maakt is dat er buiten de banken om nu een omvangrijke geldstroom is. Die was er toen nauwelijks.” Overigens zijn de contacten die Van Bree en Kranenburg hebben met de banken goed. Volgens hen zit ook daar niemand te wachten om de deur dicht te doen, want ondanks alle alternatieve financieringsmogelijkheden blijft de bank de

goedkoopste oplossing. “Dus als een klant door dat hoepeltje kan springen dan doet hij dat, want het levert hem het beste tarief op”, aldus Van Bree.

Op tijd bijsturen



Over Chris van Bree

Is als partner mede verantwoordelijk voor alle vastgoedtransacties binnen Roodhals. Chris gebruikt zijn technische achtergrond vanuit de TU Delft en zijn 12 jaar kennis en ervaring in de financiële wereld om ontwikkelaars en beleggers te adviseren en de gekozen financiële strategieën uit te voeren.

Dat er zwaar weer op komst is voorzagen Van Bree en Kranenburg al begin dit jaar. De inflatie ging hard omhoog, in de Verenigde Staten verhoogde de FED de rente en toen ook nog eens Rusland Oekraïne binnenviel, zijn ze met hun klanten in gesprek gegaan. Van Bree: “We zijn belletjes gaan plegen met het advies om het aantal aankopen af te schroeven en cash op de bank te laten staan. Vervolgens zijn we portfolio’s gaan evalueren. Wat staat eruit, welke koopovereenkomsten zijn er getekend, welke zijn er in de maak? Wat is de status van de ontwikkelingen? Waar zitten de risico’s en hoe kunnen we die bijsturen?” Kranenburg: “Vanuit het perspectief dat in 2008 veel partijen dachten dat het wel zou overwaaien, hebben we nu vroeg aangegeven dat er een verandering aan staat te komen. Je kunt het beter voor zijn. Nu bijsturen is voor veel bedrijven pijnlijk maar niet onmogelijk. Maar als je als bedrijf echt in moeilijkheden raakt, kom je bij partijen die werken in opdracht van de bank terecht en ben je de controle over je onderneming kwijt.”

Voor tachtig procent van de klanten is Roodhals een soort flexibele financiële schil. “We zitten zo dicht op het bedrijf. Ook in financiële zin. We zijn niet alleen bezig met het herfinancieren en financieren van projecten, we zitten naast de ondernemer en helpen hem of haar bij de keuzes die gemaakt moeten worden. Zij maken de keuzes, maar wij zijn hun praatpaal”, zegt Kranenburg. Het merendeel van de klanten heeft volgens hem dan ook verstandig gehandeld. “De partijen die hun portfolio bijtijds hebben aangepakt zijn daar nu heel blij mee.” “Het is heel simpel”, vult Van Bree zijn collega aan, “het komende half jaar wordt het waarschijnlijk niet beter. Dat betekent voor bedrijven dat ze zo snel mogelijk hun zaakjes op het droge moeten brengen. Dat is waar wij de afgelopen zes maanden mee bezig zijn geweest en waar wij ook de komende maanden nog mee bezig zijn. En wat daarna komt is partijen helpen die in het nauw zijn gekomen.”

Golfbeweging

Tegelijkertijd is er bij Van Bree en Kranenburg wel de overtuiging dat het een golfbeweging is, de bekende varkenscyclus. Kranenburg: “het geeft een comfortabel gevoel dat we door de kennis en ervaring die we hebben, patronen kunnen herkennen. Ook weten we vanuit die kennis met eerdere crises welke maatregelen werken en welke niet. Voor ondernemers in het vastgoed is het belangrijk om tijdig op veranderingen te anticiperen. En dat is waar wij ze bij helpen.” “Dit betekent concreet dat bijsturen nu misschien pijn kan doen. Het verscheuren van een koopovereenkomst of het van de hand doen van een ontwikkeling waar de renteteller in een crisissituatie te lang gaat doorlopen is niet prettig. Maar dit levert wel de cash op om je andere posities te consolideren en op termijn weer te kunnen investeren”, besluit Van Bree.

VASTGOED JOURNAAL



Over Roodhals Capital
Roodhals is een corporate finance firma gericht op kapitaal-, transactie- en financieringsoplossingen voor vastgoed, het hogere MKB segment en financieringsplatformen. Hiervoor maakt het bedrijf gebruik van een breed internationaal netwerk in zakelijke en financiële markten en diepgaande bedrijfs-, concurrentie- en financiële analyses met behulp van verschillende datasystemen.

Redactie