VASTGOED JOURNAAL

‘Bij het verkrijgen van kapitaal telt duurzaamheid steeds zwaarder’

27-10-2023 10:56



Kapitaalverschaffers stellen steeds vaker en steeds meer eisen aan het duurzame karakter van te financieren objecten. Gebouweigenaren moeten daar eerder en beter op anticiperen, vindt Martijn Nijland, oprichter van Paris Proof Real Estate Finance (PPREF), anders lukt het vroeg of laat niet betaalbare financiering te vinden.

Nijland heeft jarenlange ervaring in vastgoedfinanciering en in debt advisory. Hij ziet dat bancaire en non-bancaire vastgoedfinanciers steeds vaker meer zekerheid willen over het duurzame karakter van gebouwen. Op zijn minst moet een eigenaar duidelijkheid bieden over de route die zal worden gevolgd om het vastgoed te verduurzamen. 'De hele samenleving verlangt meer duurzaamheid. In de Akkoorden van Parijs zijn ambitieuze doelen voor 2050 vastgesteld. Vaker nog willen partijen versnellen en moet in 2040 of nog eerder de uitstoot van broeikasgassen zijn verminderd. En juist de gebouwde omgeving is verantwoordelijk voor een belangrijk deel van die uitstoot.'

VASTGOED JOURNAAL



Missie
Duurzaamheid wordt ook in de financiële wereld steeds meer een issue, merkt Nijland. 'Voor financiers verschuift de prioriteit nu snel van wenselijk naar iets wat niet meer mag ontbreken. Aandacht voor de koppeling tussen het verkrijgen van financiering en de verduurzaming van de vastgoedsector is daarom een centraal onderdeel van mijn missie.'

De oprichting van PPREF vindt zijn oorsprong bij een door hem begeleidde financiering van een groot kantoorgebouw in Rotterdam. Dit gebouw, langjarig verhuurd aan goede partijen, bevindt zich op een sterke locatie en beschikt over een goed duurzaamheidslabel. 'Al bij de financieringsaanvraag hebben we een uitgebreide toelichting op verduurzamingsplannen verstrekt, maar toch wilde de potentiële financier vooraf weten of en hoe het pand ‘Paris Proof’ kan worden gemaakt. Toen is bij mij het besef doorgebroken dat ‘Paris Proof’ de volgende stap in duurzaamheid is.'

Meer tools
Vervolgens is het, zo benadrukt Nijland, niet alleen belangrijk dat daarover informatie beschikbaar wordt gesteld, maar ook dat deze degelijk en betrouwbaar is. 'Dat wordt ook begrepen door de markt. Er komen steeds meer tools beschikbaar voor het meten van bijvoorbeeld het daadwerkelijk verbruik van vastgoedportefeuilles op basis van deugdelijke data.' PPREF werkt hiervoor in de dagelijkse praktijk intensief samen met tal van ter zake deskundige experts.

Gebouweigenaren zijn soms nog te naïef, aldus Nijland. 'Vaak wordt door eigenaren gedacht dat het ontbreken van strengere regels op moment van de financieringsvraag een waarborg biedt dat het gebouw aan de normen voldoet, maar dat is veel te gemakkelijk geredeneerd. Vastgoed kent een lange levenscyclus, binnen enkele jaren zal sprake zijn van een herfinancieringsvraag en dan zijn die nieuwe strengere regels er waarschijnlijk wel. Een financier haakt af, als de kredietnemer in de tussentijd geen actie heeft ondernomen. Het is voor continuïteit van de financiering en dus voor de toekomst van de vastgoedportefeuille heel belangrijk goed vooruit te denken, ook over het duurzaamheidsperspectief. Om die reden biedt PPREF niet alleen ondersteuning bij een actuele financieringsvraag, maar ook (interim) support bij het beoordelen van de huidige situatie. Dat zorgt ervoor dat een gebouweigenaar ook bij een volgend financieringsmoment goed is voorbereid.'



Verschillende processen

Bovendien verwacht hij dat de eisen die potentiële verstrekkers van kapitaal stellen alleen maar strenger worden. Dat heeft volgens hem te maken met verschillende processen. “De samenleving wordt steeds kritischer als het gaat om klimaatverandering. Dat leidt tot meer beleid op nationaal en Europees niveau. Maar de consument en de kapitaalsmarkten kijken ook steeds kritischer naar het handelen van bijvoorbeeld grootbanken, verzekeraars en pensioenfondsen. Als zij verbonden zijn met niet-duurzame praktijken, dan is het

lastiger voor banken om hun funding op te halen. Dit dwingt banken om steeds meer groene financiering te verschaffen. Tenslotte speelt courantheid een rol. Jonge professionals willen niet in een grijs gebouw werken. Daardoor daalt de waarde van een object nog verder."

Gebouweigenaren nemen als het gaat om verduurzaming nog niet altijd een passende houding aan, zo merkt hij ook. "Duurzaamheid wordt inmiddels in bijna alle gevallen meegenomen in de financieringsaanvraag. Daarbij wordt vooral ingegaan op huidige regelgeving, zoals bijvoorbeeld een minimaal vereist EPC label. Maar het gaat bij de verstrekkers van een financiering meer om de afweging van de risico's voor de lange termijn."

Optimale voorbereiding
De Nederlandse grootbanken zijn voorlopers in duurzaamheidsafwegingen, meent Nijland. "Maar het is als een sneeuwbal die rollend vanaf de berg almaar groter en groter wordt. Ook bij financiële partijen elders zal de druk toenemen na te denken onder welke duurzame voorwaarden door hen nog kapitaal beschikbaar kan worden gesteld. Wij helpen vastgoedpartijen daarop optimaal voorbereid te zijn."



Martijn Nijland

Martijn Nijland is het afgelopen najaar gestart met Paris Proof Real Estate Finance. PPREF begeleidt

ontwikkelaars en beleggers bij het verkrijgen van funding en adviseert over strategische vraagstukken op dat terrein, in het bijzonder als het gaat om verduurzaming.

Voor de start van PPREF was Nijland partner bij Cushman & Wakefield binnen de Debt & Structured Finance afdeling. Hij kwam toen van Deloitte, waar hij bijna vier jaar verantwoordelijk was voor het opbouwen van de Real Estate Debt Advisory. Daarvoor werkte Nijland jarenlang bij ING Real Estate Finance, meest recent als director Commercial Clients. Daarnaast is Martijn Nijland sinds 2017 als docent verbonden aan de MRE-opleiding van de Amsterdam School of Real Estate.