VASTGOED JOURNAAL

‘Wij blijven toekomstbestendig vastgoed financieren’

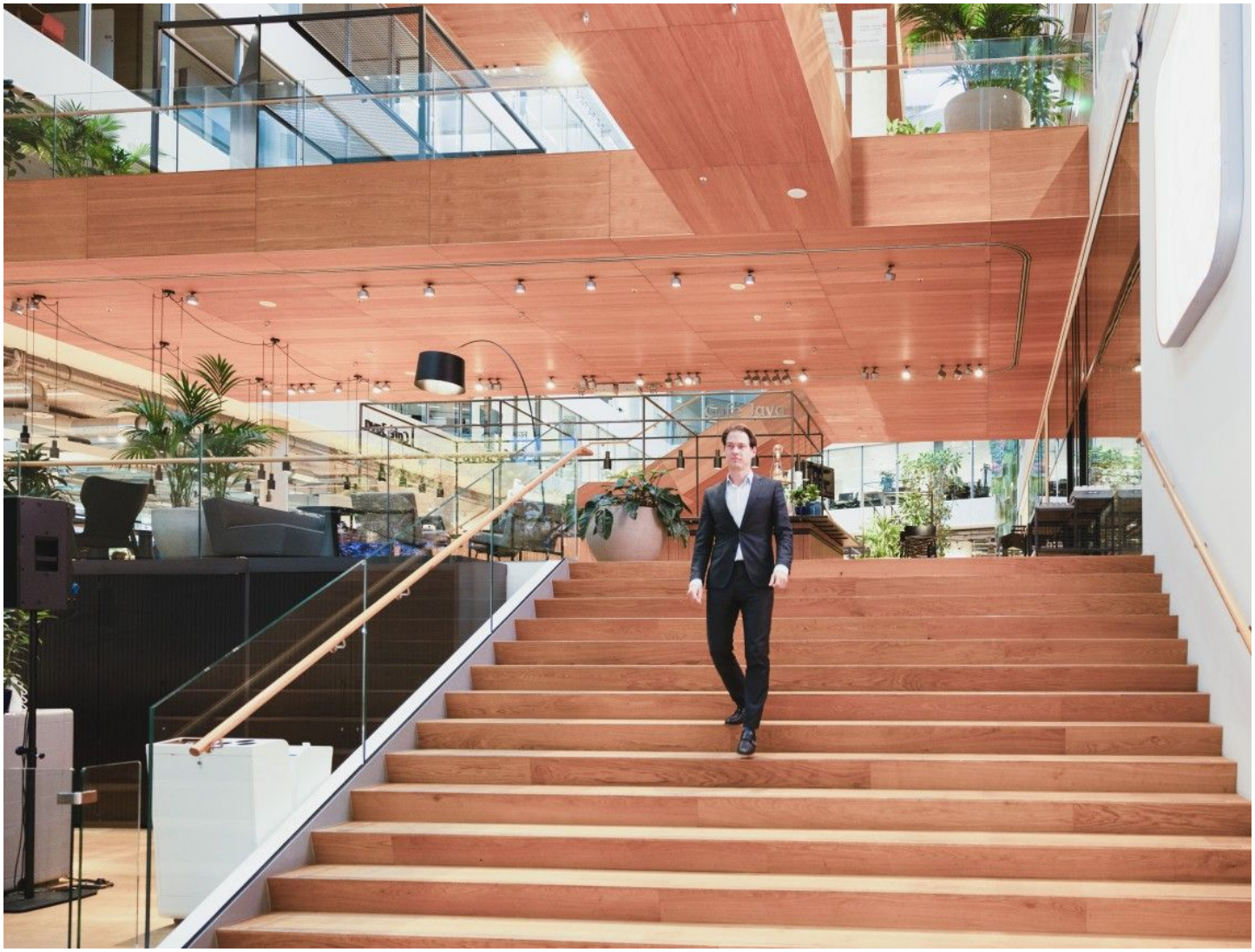
30-10-2023 08:09



Na een periode van grote terughoudendheid onder vastgoedbeleggers ziet ING tekenen dat die onzekerheid in de markt afneemt. Dat komt vooral doordat de rente naar verwachting zal stabiliseren. Als marktleider staat ING zoals altijd klaar om toekomstbestendig vastgoed te financieren. ‘We zijn en blijven open voor nieuwe én bestaande klanten’, verzekert Hein Wegdam, Directeur ING Real Estate Finance Business Banking Nederland. ‘We doen gewoon nog deals.’

Wegdam, bij ING verantwoordelijk voor de relaties met professionele zakelijke en grootzakelijke vastgoedbeleggers, is optimistisch over de veerkracht van de vastgoedmarkt en verwacht geen problemen in de eigen financieringsportefeuille. ‘Onze klanten kunnen wel tegen een stootje’, vertelt hij. ‘Professionele beleggers hebben een gespreide rentevervalkalender, waardoor ze niet in één keer geconfronteerd worden met een enorme kostensprong. Daarnaast houden we bij aanvragen altijd rekening met een rentestijging. Natuurlijk zijn er afwaarderingen in bepaalde segmenten, maar dit waardeverlies wordt deels opgevangen door de huurprijzen die over het algemeen op een goed niveau blijven en vaak meestijgen met de inflatie.’

VASTGOED JOURNAAL



Snelheid van herstel verschilt

Het zijn volgens Wegdam vooral de ondernemende vastgoedbeleggers, private partijen zoals familiebedrijven, die weer kansen zien en pakken. Institutionele beleggers hebben nog minder interesse. De snelheid van herstel verschilt per segment. Beleggingen in logistiek vastgoed trekken weer aan, gedreven door de enorme krapte die er in deze markt is. Ook de retailmarkt herstelt zich, omdat daar al eerder een daling in de huren en waardering heeft plaatsgevonden. Op de woningmarkt worden nu vooral uitponders actief, waardoor er veel aanbod bijkomt. Beleggers wachten nog op de juiste waarde zodat het rendement weer aantrekkelijk wordt.

Voor kantoren is het een ander verhaal, zegt Wegdam. ‘De onzekerheid in deze markt is groot. In de VS zien we scherpe afwaarderingen en het is natuurlijk de vraag hoe groot de invloed van thuiswerken op de vraag naar kantoorruimte is.’ Toch financiert ING op dit moment ook nog altijd kantoren. ‘Aanvragen krijgen we nog steeds. Aan heel duurzame kantoren op goede locaties is wél behoefte. Het zijn nu vooral gebouwen die beleggers willen moderniseren en verduurzamen, of transformeren naar woonruimte. Dat faciliteren wij graag.’

De afgelopen jaren is de financieringsportefeuille van ING wel iets in samenstelling veranderd om mee te

bewegen met de markt. ‘Non-food retail hebben we in aandeel teruggebracht, net als kantoren. Daar voor in de plaats kwam meer food retail, supermarkten en woningen.’

Meer rust en duidelijkheid nodig

Wegdam hoopt dat er na de verkiezingen snel meer rust en duidelijkheid komt, maar vreest van niet.

De huidige onzekerheid is er niet alleen door de rentestijging, maar ook door onduidelijkheid over wet- en regelgeving. Zo staat de regulering van de huurwoningmarkt op de agenda, worden duurzaamheidseisen steeds strenger, speelt de stikstofproblematiek hoog op en zijn er veranderingen in fiscaliteit (verhuurd vastgoed in box 3). Wegdam hoopt dat er na de verkiezingen snel meer rust en duidelijkheid komt, maar vreest van niet. ‘De grootste partijen nemen duidelijke, maar zeer verschillende standpunten in over regulering. Helaas zien we heel weinig goede plannen om daadwerkelijk woningen bij te bouwen, want dat is heel hard nodig.’

Wegdam vindt meer regulering op dit punt erg onverstandig, de negatieve effecten van enkel het voornemen zijn nu al duidelijk te zien in de markt. Toch begrijpt Wegdam ook dat er vanuit de maatschappij en dus de overheid een roep om regulering is gekomen. ‘Daar zijn we als sector erg verontwaardigd over, maar het is ook ergens uit ontstaan en daar moeten we dus iets mee doen. Er zijn excessen geweest en er is goed geld verdiend, wat een slecht imago heeft opgeleverd. Ik hoop dat we het als sector nu kunnen omdraaien. Hiervoor moeten wij zelf de regie nemen. Wat willen wij bijdragen aan de maatschappij als vastgoedsector? Willen we te boek staan als huisjesmelkers of volkshuisvesters? Ik en veel van onze klanten willen het laatste. Ik denk dat we een enorme slag kunnen slaan in het creëren van woonruimte tegen een redelijke prijs. Die uitdaging durf ik wel met de markt aan te gaan, dat we zelf de voortrekkers worden.’

VASTGOED JOURNAAL



Verduurzaming blijft urgent

'We financieren 100 procent van de benodigde duurzaamheidsinvesteringen en bieden daarop een flinke rentekorting, maar dan moet je wel minimaal een energielabel A behalen'

ING ondersteunt klanten bij strategische beslissingen, zoals rentebeleid, risicomanagement, portefeuillediversifiëring en bedrijfsopvolging. Een van de belangrijkste thema's is verduurzaming. Dat is zeker niet nieuw, maar wordt wel steeds urgenter. 'Al in 2017 zijn we begonnen met klanten te informeren dat ze binnen vijf jaar op minimaal een energielabel C moesten zitten met hun kantoren. Dat is geslaagd, vooral doordat klanten ermee aan de slag zijn gegaan.' De volgende stap is dat ING de hele vastgoedportefeuille in 2030 op gemiddeld energielabel A wil hebben. 'We hebben onze klanten daarvoor nu al een brief gestuurd. We moeten hierin voorspelbaar zijn, dit gaat namelijk gepaard met enorme investeringen.'

Bij informeren blijft het niet, ING ondersteunt zo veel mogelijk bij deze transitie. 'Enerzijds vragen we een verduurzamingsplan bij elke nieuwe aanvraag, anderzijds proberen we groene stappen zoveel mogelijk te stimuleren op alle assetclasses', legt Wegdam uit. 'We financieren 100 procent van de benodigde duurzaamheidsinvesteringen en bieden daarop een flinke rentekorting, maar dan moet je wel minimaal een energielabel A behalen. We hebben inmiddels al tientallen miljoenen uitstaan op duurzame leningen. Daarnaast ondersteunen we klanten met advies op maat, duurzaamheidsscans en energielabels. Dat doen we

kosteloos. Zo financieren we zelfs de verduurzaming van bijvoorbeeld de monumentale portefeuille van Stadsherstel in Amsterdam en soortgelijke initiatieven in andere steden.’

Ook voor de volgende generatie

Al in 2045 wil ING REF volledig Paris Proof zijn. ‘Wij voelen ons als marktleider verantwoordelijk om die stip op de horizon te zetten. Of je nou voorloper of volger bent, de noodzaak is inmiddels duidelijk. De sector heeft al enorme stappen gezet en daar mogen we best trots op zijn. Ik heb veel vertrouwen dat we de verdere transitie samen kunnen oppakken.’ Daarom benadrukt Wegdam nog eens dat ING actief blijft als vastgoedfinancier en groei van de portefeuille mogelijk is. ‘We doen dat al een aantal decennia en zijn één van de weinigen die dat consistent is blijven doen. Ja, we nemen soms minder grote risico’s, maar financieren wel goed, toekomstbestendig vastgoed van ondernemers die ook voor de volgende generaties willen investeren.’