

Bankloket nog maar op een kier voor vastgoedondernemer

Banken draaien de kraan voor vastgoedondernemers steeds meer dicht. Dat kan op termijn de markt gaan beïnvloeden.



Illustratie: TRIK

In het kort

Particuliere vastgoedinvesteerders krijgen steeds vaker nul op rekest bij de bank.

Rabobank erkent terughoudender te zijn geworden, de bank heeft de financiering flink teruggebracht.

Alternatieven zoals crowdfunding zijn volgens investeerders duurder en minder toegankelijk.

Hij had de geruchten wel gehoord. Banken zouden minder scheutig zijn geworden met leningen aan vastgoedondernemers. Maar voor Aloys Bruggeman (49), die in panden belegt, was het toch even slikken toen z'n accountmanager van Rabobank hem twee maanden geleden mededeelde dat de geldkraan dichtging. De bank geeft hem geen extra lening meer, mocht hij bijvoorbeeld een nieuw pand willen kopen.

Op zich heeft hij geen plannen om nieuw vastgoed te kopen. 'Ik vind de prijzen nu veel te hoog', aldus de vastgoedinvesteerder, die in de crisis is begonnen met het kopen van huizen en inmiddels meerdere panden heeft in Limburg en aan de Amsterdamse Zuidas. Maar mocht hij toch tegen iets leuks aanlopen, dan is een aankoop niet zo vanzelfsprekend meer. Want waarom moet hij de financiering vandaan halen?

Alternatieven

Een andere bank is volgens Bruggeman geen aantrekkelijke optie, want die zijn meestal niet geïnteresseerd in het verstrekken van één zo'n hypotheek. 'Die wil dan de hele portefeuille overnemen. Maar dat is een dure grap. Want dan moet alles opnieuw getaxeerd worden, nieuwe hypotheekaktes enboeterente', aldus de vastgoedeigenaar.



Aloys Bruggeman, vastgoedinvesteerder

Een andere optie is crowdfunding. 'Maar dan heb je vaak mindergunstige condities, dan liggen de rentes niet rond de 2%, maar eerder rond de 5%. En dan moet je meestal meer eigen geld inbrengen', aldus Bruggeman. Ook private geldverstrekkers vormen een alternatief, maar dan liggen de rentes vaak nog hoger.

'Ik koop daarom nu maar even niet'

- Vastgoedinvesteerder Aloys Bruggeman

Kortom elk alternatief op zijn eigen bank is duurder. 'Ik koop daarom nu maar even niet', besluit de belegger uit Limburg, die tevens registeraccountant is.

'Nieuwe klanten worden niet geaccepteerd'

Bruggeman is niet de enige vastgoedinvesteerder dieertegenaan loopt dat zijn bank geen leningen meer verstrekt. De Nederlandsebanken zijn de afgelopen jaren een stuk terughoudender geworden met definanciering van vastgoed, signaleert Vastgoed Belang, de vereniging van particuliere vastgoedbeleggers. 'Nieuwe klanten worden niet of nauwelijks geaccepteerd. Ook het herfinancieren van een hypotheek is soms lastig', zegt Laurens van de Noort, directeur bij Vastgoed Belang.

Vastgoed Belang maakt zich hier zorgen over. 'Voor kleinere leningen zijn er wel opties zoals NIBC, maar anders zijn vastgoedinvesteerders aangewezen op crowdfunding. Dat is toch nog een onderontwikkelde markt', aldus Van deNoort.

Hij houdt zijn hart vast voor de verduurzamingsopgave waar de beleggers voor staan. 'In 2023 moet commercieel vastgoed minimaal label C hebben. Ongeveer 75% van de huurwoningen van onze leden is van vóór 1980, vaak versnipperd, dat is enorm kostbaar om te verduurzamen. Hoe moet dat zonder financiering?'

Rabobank bouwt flink af

Rabobank erkent de afgelopen jaren terughoudender te zijn geworden met leningen aan vastgoedondernemers. 'Zeker bij winkels en kantoren zijn we nu voorzichtiger', zegt Roel van de Bilt, directeur Rabo Real Estate Finance. Behalve dat de bank minder snel ja zegt, is hij ook strenger geworden voor de leners. Over de hele linie (dus ook bij woningen) zijn de aflossingspercentages verhoogd en moeten beleggers meer eigen geld inbrengen.



Roel van de Bilt, directeur Rabo Real Estate

De bank is op de rem gaan staan, volgens Van de Bilt, omdat de portefeuille te groot was geworden. 'We zijn in de crisis achter onze klanten blijven staan. Dit resulteerde er wel in dat ons marktaandeel erg groot werd. Ook met het oog op de strengere kapitaaleisen van Basel moest de balans omlaag.' Daarom bouwt Rabobank sinds 2015 de portefeuille af. De bank stootte onder meer het label RNHB af.

'Vooruitzichten in vastgoed zijn minder goed'

‘Zeker bij winkels en kantoren zijn we nu voorzichtiger.’

- Roel van de Bilt, directeur Rabo Real Estate Finance

Inmiddels heeft Rabobank de vastgoedleningen teruggebracht van ruim €30 mrd naar €22 mrd. 'Dat is een forse afbouw geweest. Hoewel onze klanten de beweging wel begrijpen, zijn ze er op individueel niveau niet altijd blij mee', aldus Van de Bilt. Het bankloket is nog wel open, benadrukt Van de Bilt, 'we zijn en blijven een belangrijke vastgoedfinancier', maar vooral voor posities die bijdragen aan het oplossen van het woningtekort of de klimaatopgave. 'We willen impact hebben', aldus Van de Bilt.

Daarbij leert Rabobank van zijn fouten. 'We hebben voor de crisis een te ruimhartig vastgoedbeleid gehad, dat heeft pijn gedaan in de crisis', aldus de Rabobank-directeur.

Volgens Van de Bilt is het ook gewoon verstandig om nuwat terughoudender te zijn. 'De ontwikkeling op de vastgoedmarkt is ergpositief geweest de afgelopen jaren. De vooruitzichten zijn minder.'

'Liever seniorenwoningen, dan zoveelste bedrijfshal'

ABN Amro, dat veel minder zwaar in vastgoedfinanciering zit, denkt dit jaarnog wel wat te groeien met de vastgoedportefeuille. Maar ook ABN Amroheeft geen onbeperkte balans, stelt sectordirecteur vastgoed Erik Steinmaier. 'We merken al een tijdje dat meer mensen bij ons aankloppen nu anderebanken hun eisen aanpassen. Maar ook wij maken keuzes. We investerenbijvoorbeeld liever in seniorenwoningen, dan in de zoveelste bedrijfshal', zegt Steinmaier.



Erik Steinmaier, sectordirecteur vastgoedABN Amro

ABN Amro verkocht ooit zijnvastgoedpoot (Bouwfonds), maarsinds 2010 is de bank weer eenvastgoedportefeuille aan het opbouwen. Die bedraagt nu zo'n€10 mrd. Net als Rabobank investeert ABN Amro bij voorkeur inposities die bijdragen aan demaatschappij. 'We zullen bijvoorbeeld eerder kiezen voor eenpartij die wil verduurzamen, dan voor een investeerder die weinigaan zijn woningen doet', aldus Steinmaier.

Hoe complexer hoe lastiger

Vastgoedbelegger en -ontwikkelaar Klaas Kroot (46) merkt dat het in depraktijk ook erg van de locatie afhangt of een bank wil financieren of niet. 'Als ik een pand wil kopen in de binnenstad van een grote stad, oftewel een A-locatie, en het is goed verhuurd dan willen alle banken financieren. Dan krijg je zelfs scherpe aanbiedingen', aldus Kroot.

Maar als het complexer wordt, bijvoorbeeld omdat een pand nog gerenoveerd of herbestemd moet worden. En als er meer risico is, omdat een pandbijvoorbeeld op een minder goede locatie staat, rommelig verhuurd wordt ofniet duurzaam is, dan mag je blij zijn als je een bank vindt die wilfinancieren, stelt de belegger die zelf vooral actief is in Gelderland enBrabant.



Klaas Kroot, vastgoedbelegger en -ontwikkelaar

Vacuüm

Vastgoedbeleggers zijn op zichzelf wel wat gewend. In de crisis was het ook lastig om financiers te vinden. Daarna leefde het weer op. Maarsinds een jaar of drie is er een kentering. 'De luikjes zijn kleiner geworden bij de banken. Sommige mensen komen daardoor in een vacuüm te zitten', zegt Kroot. Het gaat dan allereerst om de groep die niet de kennis of de contacten heeft om andere geldverstrekkers, zoals private investeerders, te vinden.

‘De luikjes zijn kleiner geworden bij banken. Sommige mensen komen daardoor in een vacuüm te zitten’

- Vastgoedinvesteerder Klaas Kroot

'Maar ook om de groep die die kennis wel heeft, maar voor wie het kostenplaatje dan niet meer sluitend is. Buiten de banken betaal je doorgaans een hogere vergoeding voor een lening. Vastgoed is op dit moment duur, de aanvangsrendementen zijn enorm gedaald. Dan heb je niet altijd de ruimte om voor 6% te lenen', aldus Kroot.

Het remt de markt als geheel nog niet

Volgens Frank Mulders van accountant- en advieskantoor KPMG valt er door de terugtrekkende beweging van de Nederlandse banken vooral een gat bij vastgoedbeleggingen onder de €15 mln. 'Daarboven zijn banken nog actief en zijn er ook meer internationale spelers', aldus Mulders.

€15 mln

Vooraf bij investeringen onder de €15 mln valt nu een gat

Het gebrek aan liquiditeit in Nederland is nu volgens Mulders nog niet zichtbaar in de marktontwikkeling. 'Het meeste vastgoed wordt verkocht aan buitenlandse partijen. En die hebben vaak ook buitenlandse financiers.' Maar als die buitenlandse partijen weggaan, kan het de markt wel gaan beïnvloeden, volgens Mulders. 'Dan heb je een groep over die wel bereid is vastgoed te kopen, maar niet de funding heeft.' Minder transacties is dan een logisch gevolg.