

Frank Gevaerts, directeur FOG Vastgoedfinanciering

Veel bankdeuren gesloten, maar nog wel mogelijkheden voorfinanciering



Veel nieuwbouwprojecten moeten worden gestopt of uitgesteld doordat geen financiering kan worden verkregen, zei Rudy Stroink, CEO van TCN Property Projects begin oktober op TV. In de markt zingt ook rond dat sinds 1 september vastgoedbanken hun deuren hebben gesloten. Marius Menkveld, CEO van SNS Property Finance, zei kort geleden op het symposium van JLL dat zijn deur nog open stond. Hoe zit het precies? We vragen het aan Frank Gevaerts van Geervliet, directeur van een van de weinige intermediairs voor vastgoedfinanciering van commercieel vastgoed. Hij zegt: "We hebben nog kanalen waar de deur nog open staat, dat is inderdaad trouwens wel even zoeken. En je moet niet veel meer dan 10 tot 15 miljoen hoofdsom vragen, anders ben ik bang dat het voor dit jaar toch moeilijk wordt met uitzondering van enkele Duitse partijen waar je nog terecht kunt. Opmerkelijk is trouwens dat een van de partijen waar de deur dus dicht is, ING Finance, een van de grootste financier van commercieel vastgoed in Nederland..."

Zeër kritisch bekeken

"We krijgen juist in deze markt veel verzoeken om te bemiddelen. Wij hebben inderdaad kanalen die anderen niet of nauwelijks kennen. Maar men moet niet verwachten dat als iets 100 kost, dat voor 90% is te financieren. De banken die over gebleven zijn, zijn heel kritisch en ik verwacht dat die trend op termijn wordt door gezet. Je krijgt ook minder bevoorschotting. Het beleid van FGH bijvoorbeeld is dat ze 70% gaven van de waarde. Zij voorzien een verdere daling van de waarde van het vastgoed, waardoor die 70% niet meer haalbaar is. Of dat dan 50 of 55 of 60% is laat ik dan even in het midden." Hij zegt ook: "Degenen die nog financieren krijgen zoveel vraag, die kiezen de beste aanvragen. De afvallers hebben dan weinig uitwijkmogelijkheden of tegen zeer hoge condities..."

Hij verwacht begin 2009 een rentedaling. Bijvoorbeeld na een gecoördineerde actie van centrale banken om de rente omlaag te brengen. Of dit soelaas zal bieden betwijfelt hij: "Bij eventuele rentedaling zou dat teniet worden gedaan door de rente-opslag. M.a.w. de klant is hetzelfde kwijt, de marges zullen groter worden voor de banken." Desgevraagd gaat hij ook nog even in op het risico dat Piet Eichholtz ziet dat vastgoedfondsen in problemen kunnen komen als de waarde van hun vastgoed daalt onder het minimum dat door banken gesteld is, die dan hun lening kunnen opeisen (zie elders in het Vastgoed Journaal). Hij zegt: "Ik denk dat het zo'n vaart niet zal lopen. Als die fondsen geen herfinanciering kunnen vinden, moeten de financiers veilen en dan snijden ze zichzelf in de vingers."

Door: Wim van der Kleijn