



Bouwfinanciering: hoe je kansen benut en obstakels overwint

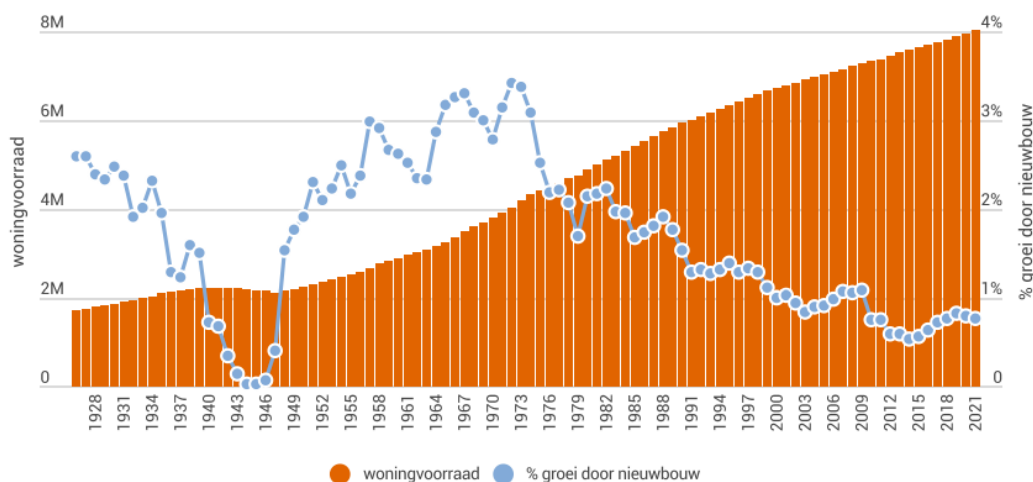
Bouwfinanciering: hoe je kansen benut en obstakels overwint

De achtste Dag van de Vastgoedfinanciering, die op 7 juli 2022 werd gehouden in Nieuwegein, was de grootste editie tot nu toe. Dat is niet zo verwonderlijk, want de woning- en vastgoedfinancieringsmarkt zijn volop in beweging met alle onzekerheden, risico's én kansen van dien. Winemar van den Steenhoven (Build Finance) en Erik Röling (Building Result) delen hun marktinzicht en ervaringen met financieren en (ver)bouwen, en sluiten hun betoog af met enkele praktische tips & tricks.

Te beginnen met de feiten: het woningtekort in Nederland bedraagt momenteel 279.000 woningen (3,5% van de voorraad) en loopt in 2024 op naar 316.000 woningen (3,9% van de voorraad) (Capital Value, 2022, p. 2). De overheid heeft de ambitie om 100.000 woningen per jaar te realiseren in deze kabinetsperiode en totaal 900.000 woningen tot en met 2030 (Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening, 2022, p. 5).

Nieuwbouw blijft voorlopig achter

Alle ambitieuze plannen ten spijt wordt er nog veel te weinig gebouwd om de komende drie jaar aan de vraag te kunnen voldoen. Sterker nog, de groei van de woningvoorraad door nieuwbouw is met gemiddeld 0,76% in 2020 en 2021 historisch laag, zoals blijkt uit onderstaande figuur (Nationale Nederlanden, 2022, p. 6).



Figuur 7. Jaarlijkse woningvoorraad en groeipercentage door nieuwbouw 1926-2021 (bron: CBS)

Hugo de Jonge, minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening, heeft aangegeven dat het de komende twee jaar niet gaat lukken om 100.000 woningen per jaar te bouwen, omdat er te weinig bouwvergunningen zijn vergeven (Nationale Nederlanden, 2022, p. 12).

Dat de bouw van nieuwe woningen achterblijft, heeft ook andere oorzaken. De krapte op de arbeidsmarkt zorgt voor een nijpend tekort aan (technisch) personeel in de bouw en techniek. Corona en de recente geopolitieke ontwikkelingen hebben geleid tot wereldwijde schaarste van grondstoffen en (bouw)materialen, en forse prijsstijgingen.

Andere oorzaken van de woningnood

Zelfs als het aantal nieuw te bouwen woningen volgens schema zou verlopen, dan nog is het tekort niet opgelost. Er liggen namelijk ook andere oorzaken aan het probleem ten grondslag, zoals:

1. De Nederlandse bevolking is de afgelopen decennia harder gegroeid dan de prognoses deden vermoeden (Obbink, 2020). De vraag groeit daardoor sneller dan het aanbod.

2. De bevolkingssamenstelling verandert. Zo neemt de vraag naar betaalbare huur- en koopwoningen toe, onder meer als gevolg van de sterke groei van het aantal eenpersoonshuishoudens. Met name starters en ouderen hebben moeite om geschikte woonruimte te vinden.
3. De landelijke overheid trekt zich terug. Tekenend hiervoor is de opheffing van het ministerie van Volkshuisvesting (en Ruimtelijke Ordening en Milieu) in 2010. Tegenwoordig doet de minister van Binnenlandse Zaken wonen er zo'n beetje bij (Obbink, 2020).
4. Het gronduitgiftebeleid van gemeenten, die met de opbrengst door de landelijke overheid gecreëerde begrotingsgaten willen dichten, resulteert in hoge grondprijzen.
5. Stroperige vergunningsprocessen nemen jaren in beslag en kennen lastige normen voor de verdeling van projecten in sociale huur, middenhuur en dure huur, en koop (40-40-20-norm). Dit zal met de invoering van de nieuwe Omgevingswet waarschijnlijk niet veranderen.
6. Woningcorporaties, die juist in het sociale en middenhuursegment actief zouden moeten zijn, hadden jarenlang minder financiële slagkracht als gevolg van de verhuurdersheffing.
7. De jarenlange lage rente in combinatie met versoepelde leennormen heeft in forse mate bijgedragen aan de gestegen huizenprijzen.
8. Tot slot draagt de toenemende regeldruk, bijvoorbeeld op het gebied van milieu en klimaat (klimaatdoelstellingen), in de huurmarkt en in het bankwezen, bij aan de instandhouding van het woningtekort. Onder druk van toenemende wet- en regelgeving, oplopende kapitaalvereisten en efficiency, zien we bijvoorbeeld de grootbanken een terugtrekkende beweging maken als het gaat om de financiering van vastgoed.

Over de gehele linie wordt hard gewerkt aan oplossingen om de woningmarkt vlot te trekken, maar een vastgelopen tanker krijg je niet zomaar weer in beweging. Daarbij vragen we ons af of de overheid wel de juiste oplossingen voor het woningtekort aandraagt. Zo wordt er bijvoorbeeld fors ingezet om beleggen in woningen minder aantrekkelijk te maken. Dit lijkt meer op symboolpolitiek dan op een daadwerkelijke oplossing van het probleem.

Transformatie: deel van de oplossing

Nieuwbouw blijft nog altijd de belangrijkste factor voor groei van de woningvoorraad.

Vastgoedtransformatie, waarbij leegstaande kantoren en andere gebouwen worden omgebouwd tot woningen, kan de woningnood een extra duwtje in de rug geven (Build Finance, 2021). Transformatie is namelijk doorgaans sneller dan nieuwbouw en ook goedkoper in het geval van panden waarin veel bestaande elementen behouden kunnen blijven. De maatschappelijke baten van transformatie zijn hoger, omdat het leegstand en verpaupering tegengaat. Tot slot is transformatie over het algemeen gemakkelijker te financieren dan grote nieuwbouwprojecten.

Een derde van de leegstaande kantoren in Nederland is om te bouwen tot woningen, rekening houdend met ligging, leefbaarheid en inbedding in een wijk. Dit aandeel ligt hoger bij maatschappelijk vastgoed, omdat leegstaande scholen, kerken en verzorgingshuizen qua ligging en structuur vaak goed passen bij de huisvesting van specifieke doelgroepen. Naar verwachting is tot 15% van de huidige woningvraag met transformatie te realiseren (Rijksdienst voor Ondernemend Nederland, 2014). Dat zijn 150.000 nieuwe woonunits.

Woningen die door transformatie aan de woningvoorraad zijn toegevoegd, zijn vaak huurwoningen (84% in 2018) met een oppervlakte van 15 tot 50 m² (45%). De meeste huurwoningen zijn in het bezit van verhuurders anders dan woningcorporaties, zoals bedrijven of institutionele beleggers. Bewoners van de gecreëerde woningen zijn doorgaans jong en alleenstaand. Hierbij valt te denken aan studenten en jongeren, arbeidsmigranten, senioren, expats en vergunninghouders. (Build Finance, 2021)

In 2020 zijn er 10,2 duizend woningen bijgekomen door transformatie van kantoren, winkels en andere niet-woningen. Dit is 11% van alle woningen die in 2020 aan de woningvoorraad zijn toegevoegd. Het aantal woningtransformaties lag in 2020 overigens lager dan in de jaren ervoor. Er werden minder panden verbouwd en de verbouwde panden leverden gemiddeld minder woningen op (4,7 in 2019 en 4,1 in 2020).

Kansen voor vastgoedinvesteers

Hoewel er vooral veel wordt geschreven en gesproken over de problemen in de huidige woning- en vastgoedfinancieringsmarkt, zien wij ook genoeg positieve ontwikkelingen en kansen:

- Het bewustzijn is er: iedereen realiseert zich dat er een grote bouwopgave is en dat we nu écht in actie moeten komen om het woningtekort op te lossen. In 2021 lag het aantal bouwvergunningen op het hoogste niveau in de afgelopen veertien jaar. Overigens is in de eerste vier maanden van 2022 het aantal vergunningen met 18% afgenomen ten opzichte van de eerste vier maanden van 2021.
- Het aantal startende bouwbedrijven is in 2021 gegroeid met 39% (KVK Trendrapport Bedrijfsleven, januari 2022, p. 1). Dit is een flinke toename van de bouwcapaciteit in Nederland.
- Het vertrouwen van beleggers in Nederlandse huurwoningen is onverminderd groot (Capital Value, 2022, p. 3). Dit is zeker het geval op de lange termijn.
- De dalende hypotheekrente in combinatie met de stijging van de huizenprijzen vanaf 2014 heeft de financiële positie van veel huishoudens met een koopwoning verbeterd. Voor huishoudens die willen toetreden tot de woningmarkt heeft het de positie juist verslechterd. Daarom is het overheidsbeleid steeds meer gericht op verbetering van de positie van starters, onder andere door een woningbouwimpuls gericht op betaalbare nieuwbouw (Nationale Nederlanden, 2022, p. 9).
- Gezamenlijk hebben Nederlandse en internationale beleggers de komende drie jaar 29,5 miljard euro beschikbaar voor investeringen in de nieuwbouw en transformatie van Nederlandse huurwoningen. Samen met het kapitaal van internationale pensioenfondsen en private beleggers moet het mogelijk zijn om jaarlijks minimaal 10.000 nieuwe huurwoningen aan het geliberaliseerde segment toe te voegen (Capital Value, 2022, p. 4).
- Circulair bouwen en een nieuwe manier van denken – bijvoorbeeld refurbishing en urban mining – bieden kansen om in de toekomst geld en grondstoffen (bouwmaterialen) te besparen bij nieuwbouw- en transformatieprojecten.
- Lending-platforms springen in het gat dat de grootbanken achterlaten en spelen met vastgoedfinancieringen tegen aantrekkelijke voorwaarden in op de behoefte.

Bouwfinancieringen van Build Finance

Build Finance wil een bijdrage leveren aan het oplossen van het woningtekort in Nederland. Dit doen we door het verstrekken van een vastgoedhypothec voor huurwoningen aan vastgoedinvesteerders. Wij streven ernaar uit te groeien tot een toonaangevende aanbieder van vastgoedhypotheken van 2 tot 25 miljoen euro in het segment huurwoningen in Nederland.

Regelmatig wordt ons de vraag gesteld: hoe kijken jullie naar een bouwfinanciering? Waar let een financier op en hoe wordt de haalbaarheid beoordeeld?

Bij bouwfinancieringen draait het allereerst om de LTC (loan-to-cost) in plaats van de LTV (loan-to-value). Oftewel, waarop zijn de kosten gebaseerd. Hierbij valt te denken aan de aankoop van de grond en/of het gebouw en de plankosten, maar ook de aanneemkosten die in de aanneemovereenkomst staan, vallen hieronder.

Vervolgens kijken we naar de totale stichtingskosten (STIKO). Hieruit kunnen we opmaken hoeveel de investeerder moet inleggen en – wanneer dit is gebeurd – in hoeveel termijnen ons bouwdepot kan worden uitgekeerd. Als de totale som hoog genoeg is om het project af te ronden, voldoet de financiering aan het Sluitstuk-principe. Er is in dat geval genoeg geld aanwezig om de bouw te realiseren.

Met dat gegeven kan de aannemer afstand doen van zijn retentierecht. Dat is prettig voor de financier, omdat een retentierecht vóór het hypotheekrecht gaat.

Als dit in kannen en kruiken is, gaan we de ondernemer en aannemer financieel beoordelen. In beide gevallen kijken we eerst naar de aanwezige liquiditeiten, de rentabiliteit en vervolgens de solvabiliteit. In het geval van een positieve beoordeling van de relatie (ondernemer) kunnen we eventuele risico's afdekken door als voorwaarde te stellen dat er een kostenoverschrijdingsgarantie, rentegarantie of een non-onttrekkingsverklaring wordt getekend. In het geval van de aannemer kunnen risico's worden afgedekt door garantieregelingen met partijen zoals SWK en Woningborg. Is de aannemer hier niet bij aangesloten, dan kijken we of zijn financiële positie het toelaat om met een afbouwgarantie te werken. In het geval van bouw in eigen beheer moet de financiële situatie als 'zeer positief' beoordeeld worden. De bouw kan dan plaatsvinden onder voorwaarde van een uitgebreide bouwmonitoring van bijvoorbeeld Building Result.

7 redenen

waarom investeerders een bouwfinanciering afsluiten bij **Build Finance**:

1. We bieden competitieve voorwaarden en goede rentes
2. En een soepel lopend proces
3. We denken graag in oplossingen om uw financiering voor elkaar te krijgen
4. En beschikken over ruime expertise
5. Ons bouwdepot kent een flexibele looptijd
6. U krijgt een vergoeding over de uitstaande gelden in het depot
7. Desgewenst zijn we ook betrokken bij de nieuw-/verbouw of transformatie van uw project

Tips & tricks bij nieuwbouw en transformatie

- Een goede sfeer op de bouw kost weinig moeite (oprechte betrokkenheid, een pak gevulde koeken/een kratje bier) maar levert veel op!
- Zorg dat alle stukken op orde zijn
- Maak duidelijke prijsafspraken
- Een heldere rolverdeling op de bouw (wie leidt en wie beslist) voorkomt problemen
- Regel toezicht of kwaliteitscontrole
- Omgevingsdialoog: neem de buurt mee in de plannen
- Los problemen intermenselijk op
- Niet betalen heeft vaak een averechts effect (dreigen mag, maar laat het niet zover komen)
- Houd rekening met langere levertijden
- Voorkom uitstel
- Wees realistisch over de kosten; de kans op een financiële meevaller is klein
- Bouw circulair en koop lokaal in

Het belangrijkste voor de financier is het betalingsschema dat de opdrachtgever en aannemer zijn overeengekomen. Ook is het belangrijk dat de investeerder op elk moment openstaat voor overleg of een wijziging van plannen als dit leidt tot een beter eindproduct. Andersom dient de financier altijd het belang van de klant voor ogen te hebben en te investeren in een goede relatie.

Waar let onze bouwinspecteur op in de aanvraagperiode?

Nog (te) vaak wordt in de ontwikkeling vergeten een NEN 2580 meetcertificaat op te laten stellen. Deze meetmethode wordt breed geaccepteerd als leidraad voor de oppervlaktebepaling van functies. Wanneer de taxateur deze oppervlaktes krijgt aangereikt, versterkt dat de taxatie en is er een eenduidig beeld over welke metrages bedoeld worden in bijvoorbeeld huurwoning of winkeloppervlak. Ook een investeerder/belegger is gebaat bij eenduidigheid om op voorhand discussies met gebruikers te voorkomen.

In nagenoeg elke aannemingsovereenkomst is een regeling opgenomen omtrent de betalingen. De meest summiere is 'betaling naar voortgang werk'. Een goed omschreven termijnschema met een facturatieprotocol kan een hoop discussie op de bouw voorkomen. Een schema waarbij de betalingsmomenten worden gekoppeld aan helder omschreven en toetsbare prestaties verdient de voorkeur. Wanneer dit niet (geheel) het geval is, maak dit dan vooral bespreekbaar in de eerste bouwvergadering. Juist om de (voorspelbare) discussie hieromtrent voor te zijn.

Tot slot is het soort aannemingsovereenkomst essentieel voor de beoordeling. Hebben we te maken met een aannemingsovereenkomst of een koop-aannemingsovereenkomst, waarbij na koop een groot stuk van het risico bij de aannemer komt te liggen?

Waar let onze bouwinspecteur op in de realisatieperiode?

De bouwinspecteur fungeert als de ogen en oren van de opdrachtgever. Dat houdt in dat hij voor zowel de financier als voor de opdrachtgever van de bouw goed oplet of de bouw loopt zoals dat is overeengekomen. De inspecteur houdt voor de financier in de gaten waar het omslagpunt ligt van de inbreng van eigen vermogen naar betalingen uit het bouwdepot. Ook controleert de bouwinspecteur of betalingsverzoeken akkoord zijn. Bekijk hiernaast ook de tips & tricks

Heeft u nog vragen of bent u geïnteresseerd in persoonlijk advies?

Neem dan vrijblijvend contact op met Winemar van den Steenhoven van Build Finance (T: +31 6 30 29 84 11, E: Winemar.vandensteehoven@build-finance.com) en/of Erik Röling van Building Result (T: +31 6 53 36 00 91, E: info@buildingresult.nl).

We gaan graag met u in gesprek!

Literatuur

- Build Finance. (2021, 29 juni). *Vastgoedtransformatie geeft woningmarkt duwtje in de rug*. Geraadpleegd op 5 juli 2022, van <https://build-finance.com/nieuws/vastgoed-transformatie-geeft-woningmarkt-duwtje-in-de-rug/>.
- Capital Value. (z.d.). *De woning(beleggings)markt in beeld 2022, onderzoeksrapport*. Geraadpleegd op 5 juli 2022, van <https://www.capitalvalue.nl/onderzoek/de-woningbeleggingsmarkt-in-beeld>.
- KVK. (z.d.). *Trendrapport Bedrijfsleven. Per sector en regio, januari 2022*. Geraadpleegd op 5 juli 2022, van <https://www.kvk.nl/informatiebank/kvk-trendrapportage/>.
- Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordering. (2022, 11 maart). *Programma woningbouw 2022-2026*. Geraadpleegd op 5 juli 2022, van <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/publicaties/2022/03/11/programma-woningbouw>.
- Nationale Nederlanden. (2022, 21 maart). *Bakstenen of woonplezier. Trends en ontwikkelingen in de nieuwbouwmarkt (whitepaper)*. Geraadpleegd op 5 juli 2022, van <https://www.nn.nl/Over-NationaleNederlanden/Actualiteiten/Nieuwsbericht/Bakstenen-of-woonplezier.htm>.
- Obbink, H. (2020, 9 september). Zo kwam Nederland aan een tekort van 331.000 woningen. *Trouw*. Geraadpleegd op 5 juli 2022, van <https://www.trouw.nl/economie/zo-kwam-nederland-aan-een-tekort-van-331-000-woningen~b04d8d53/>.
- Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (2014, 15 januari). *Vastgoedtransformatie*. Geraadpleegd op 5 juli 2022, via <https://www.rvo.nl/onderwerpen/expertteam-woningbouw/vastgoedtransformatie>.