

Banken doen moeilijker over herfinanciering van vastgoed

Voorale beleggers in winkel- en bedrijfspanden krijgen hypotheek niet verlengd

Eva Rooijers en Nelleke Trappenburg
Amsterdam

Vastgoedeigenaren krijgen sinds het uitbreken van de coronacrisis steeds vaker hun financiering niet verlengd bij de bank. Vooral bij beleggers in winkel-, horeca- en bedrijfspanden speelt dit probleem. Dat blijkt uit een rondgang van het FD in de sector.

Banken zijn al jaren terughoudend in het verstrekken van nieuwe vastgoedleningen, maar het verlengen van een lening gold voor het meeste vastgoed als een hamerstuk. Voor pandeigenaren zijn de gevolgen bijzonder pijnlijk. Uitmaken naar een andere financier is vaak heel duur, of niet mogelijk, zeker nu ze hun huurinkomsten (deels) zien wegvalen, omdat de horeca en winkels nauwelijks meer omzet draaien.

Beleggers worden zo gedwongen volledig af te lossen. Als ze dat niet kunnen, moeten ze hun stenen verkopen, of komen ze bij bijzonder beheer terecht.

Ook huurders kunnen hier uiteindelijk de dupe van worden, omdat het bijvoorbeeld lastiger wordt om huurkortingen te bedingen of betalingsuitstel te regelen. De klacht van pandeigenaren komt op het moment dat het kabinet aankondigt dat horecazaken en niet-essentiële winkels nog eens drie weken langer dicht moeten blijven.

'Bij winkelpanden is het al langer lastig om de hypotheek te verlengen', zegt Laurens van de Noort van de belangenvereniging van particuliere beleggers Vastgoed Belang. 'Maar door corona is dit probleem alleen maar prangender geworden.'

Huurders worden door de pandemie

De klacht van pandeigenaren komt op moment dat het kabinet de huidige lockdown verlengt

sneller als risicovol aangemerkt, ziet Van de Noort. 'Dat maakt banken veel terughoudender in het herfinancieren van vastgoed.' Zo kreeg een belegger in het midden van het land een hypotheek niet verlengd omdat hij zijn pand verhuurt aan een bedrijf dat onder meer souvenirs produceert. 'De bank vond het coronarisico te hoog', zegt de belegger die anoniem wil blijven. 'Ik vind het kwalijk dat lang bestaande relaties zo worden beëindigd.'

Ook vastgoedeigenaren van wie de huurders geen betalingsproblemen hebben, lukt het niet om hun hypotheek te verlengen. De eigenaar van een volledig verhuurd en voor de helft afgelost bedrijfspand kreeg 'uit het niets' te horen dat ING zijn hypotheek niet verlengde. 'Het paste niet meer binnen hun beleid. Dan ben je 40 jaar klant en dan dit', zegt de ondernemer die ook anoniem wil blijven omdat hij geen problemen wil krijgen met de bank die meer van zijn panden financiert.

Uiteindelijk heeft hij samen met zijn compagnons het geld bij elkaar gekregen om in een keer af te lossen. 'Maar dat kun je maar één keer doen, bij één pand.'

Andere geldverstrekkers merken ook dat banken op de rem staan. Zo kloppen er volgens vastgoedfinancier RNHB sinds corona meer partijen bij hen aan die geen (her)financiering meer van hun bank krijgen. 'Wij zijn afgelopen jaar met bijna 60% gegroeid, mede omdat partijen weg moeten bij hun bank', aldus RNHB-topman Ivo Knottnerus.

Banken bevestigen door corona nog kritischer naar hun vastgoedleningen te kijken. Rabobank, met afstand de grootste vastgoedfinancier van Nederland, bouwt de winkelfinanciering al jaren bewust af, maar kijkt door corona nog stringenter naar de portefeuille, stelt Roel van de Bilt, directeur vastgoedfinanciering bij Rabobank.

[➔ Vervolg op pagina 3](#)

Van de Bilt: 'Winkelvastgoed is een moeilijke markt, die veel last heeft van de digitalisering en kampt met overaanbod. Ontwikkelingen die door corona versnellen. Dus als er nu een verlenging van winkelfinanciering aankomt, kijken we natuurlijk naar het klantbelang, maar ook naar onze risicopositie.'

Rabobank schroeft de winkelportefeuille onder meer terug door meer eigen geld te vragen, aflossingen te verhogen, aanvullende garanties te bedingen, aanvullende financiering te verstrekken om winkels om te bouwen, maar ook door bepaalde leningen niet te verlengen, zegt Van de Bilt. 'Dat gaat in goed overleg.' De mindere locaties worden lager in aantal, en de betere locaties houden we of worden toegevoegd.'

ING erkent ook scherper te kijken naar financieringsaanvragen sinds corona, maar stelt dat het

overgrote deel van de vastgoedleningen wordt verlengd. 'Passend binnen onze risicomaatstaven', aldus een ING-woordvoerder. 'Redenen om niet te (her)financieren zijn divers en per klant verschillend.'

Uit onderzoek van KPMG blijkt dat de financieringsbereidheid van banken bij vastgoed, en vooral bij winkelpanden, sterk is afgenomen. Het percentage banken dat bereid was een lening te verstrekken voor winkels, waar niet minimaal 40% eigen geld in zat, daalde sinds 2018 van 100% naar 25%.

Van de Noort van Vastgoed Belang is kritisch over de opstelling van de banken. 'Als ze geen herfinanciering geven, dreigen onnodige faillissementen', zegt hij. 'Natuurlijk moeten banken prudent met risico's omgaan, maar corona is veelal een tijdelijk probleem. We moeten samen door deze periode heen komen.'