



Circulair business model voor vastgoedfinanciering

*Praktijkdag Cobouw Circulair
22 maart 2018*

Geert Dirkse – Rabo Real Estate Finance



Rabobank

Lineair bancair business model

- Klant koopt /bouwt een pand van 21 bouwlagen
- Bank verstrekt lening voor aankoop/bouw van een pand
- Bank krijgt zekerheid op het gehele pand
- Bank voert beheer (o.a. revisie, taxatie, duurzaamheid etc)

Circulair bancaire business model



- Klant bouwt een **circulair** pand van 21 bouwlagen
 - Gevelleverancier levert gevel o.b.v. recht van opstal
 - Mitsubishi levert lift o.b.v. aantal bewegingen en gewicht
 - W-installateur levert installaties o.b.v. temperatuur, luchtvochtigheid in een ESCO (separate vennootschap, recht van opstal)
- Bank verstrekt **leningen** aan klant + 3 leveranciers
- Bank vraagt zekerheid voor haar leningen
- Bij de notaris blijkt dat een hypothecaire inschrijving niet mogelijk is

Gevolgen circulair business model

- Meerdere kredietnemers (eigenaar pand + 3 leveranciers)
- Andere looptijden (15-25 jaar i.p.v. 5 jaar)
- Andere funding (15-25 jaar i.p.v. 5 jaar)
- Restwaarde materialen (zowel van 2^e hands als nieuw)
- Gewijzigde zekerheid leidt tot
 - Minder zekerheid voor bank (recht van parate executie?)
 - Meer eigen vermogen aanhouden (o.a. meer risico's met 4 kredietnemers)
 - → Hogere rente-opslag voor alle kredietnemers (meer kredietrisico, meer handlingkosten, minder zekerheidswaarde)

Gevolgen circulair business model



- Kleinere bedrijven kunnen veelal niet mee doen: minder sterke financiële positie → accountancy: administratie “product as a service” → balansgroei van bedrijven

Taxateurs (en banken) moeten restwaarde mee nemen in taxatie → onderbouwing restwaarde van bouwmaterialen/onderdelen door o.a. Madaster

Beurzen en ratingbureaus

Toezichthouders moeten bijstellen: BIS, ECB, DNB, AFM etc

Ik wens u veel wijsheid,
volharding en samenwerking
toe om te komen tot
volwassen circulaire business
modellen !

Bedankt voor uw aandacht !

Geert Dirkse – Rabo Real Estate Finance



Rabobank