

# DCMF verbreedt marktpositie met langjarige vastgoedfinanciering

Met de huidige dynamiek op de kapitaalmarkt is een passende financiering meer dan ooit key voor een geslaagd vastgoedproject. John van Gerwen beweegt zich met DCMF succesvol in deze markt. De diensten worden zelfs uitgebreid: naast overbruggingskrediet voor kortlopende (ver)bouwprojecten worden nu ook voor de langere termijn gelden verstrekt voor verhuurd vastgoed, ook wel buy-to-let financiering genoemd. Een nieuwe markt met nieuwe uitdagingen.

Zeven jaren is DCMF inmiddels actief in de vastgoedmarkt en inmiddels gevestigd in het stoere Plaza Arena-kantoor in Amsterdam Zuidoost, naar een ontwerp van de Architecten Cie. Een gebied dat de laatste tijd volop in beweging is en waar nu veel meer dan in het verleden allerlei stedelijke functies worden gemengd met wonen.

Een mooie locatie om het over de ontwikkeling van DCMF te hebben en in het bijzonder de nieuwe financieringslijn die recent is gelanceerd. Van Gerwen is content met de plek die de onderneming in de vastgoedsector heeft weten te bemachtigen: 'Inmiddels hebben we al ruim 500 financieringen mogen verstrekken in onze specifieke niche:

kortlopende financiering voor vastgoedprojecten. Vooral bestemd voor transformatie- en renovatieprojecten, in allerlei soorten en maten. Van een verbouwing van een woonhuis tot en met een omzetting van een kantoor naar 60 appartementen. Onze opdrachtgevers hebben daarmee met succes hun dromen kunnen

realiseren, geholpen door onze gedegen kennis van projectontwikkeling en bouw.'

#### Langere termijn

Het succes had ook een onverwacht neveneffect: de medewerkers van DCMF kregen steeds vaker de vraag naar andere financieringsproducten.

# ‘Inmiddels hebben we al ruim 500 financieringen mogen verstrekken in onze specifieke niche: kortlopende financiering voor vastgoedprojecten’

‘Partijen wilden vooral van ons weten of we ook beleggingsfinancieringen voor de langere termijn zouden kunnen aanbieden. Het was een onderwerp dat altijd aan de orde kwam omdat klanten hun kortlopende financiering bij ons moeten aflossen door herfinanciering of verkoop.’ Het aanbieden van lange termijn financiering was dus een logische zet en Van Gerwen en de zijnen concludeerden dat ze met een breder aanbod aan financieringsproducten hun positie in de markt verder zouden kunnen versterken. Met hulp van de nieuwe aandeelhouder Cerberus Capital Management is DCMF nu in staat om een veel breder deel van de markt te bestrijken. ‘En daarmee kunnen we ook onze eigen groeiambities realiseren en worden we voor adviseurs een interessantere partij om mee samen te werken.’

## Grotere projecten

Kijkend naar de financieringsmarkt voor vastgoed ziet John van Gerwen een aantal trends. Zo worden ontwikkelingsprojecten groter omdat de rentabiliteit onder druk staat en het aanbod voor kleinere projecten opdroogt. ‘Daarnaast zien we veel omzettingen van commercieel vastgoed naar woningen en de ontwikkeling van *mixed use*-projecten, met bijvoorbeeld werken op de begane grond en wonen op de verdiepingen. Essentieel is om waarde toe te voegen door bijvoorbeeld op te toppen. Dan gaan de extra meters tellen in termen van beleggingswaarde.’ Van Gerwen maakt er geen geheim van dat de huidige marktontwikkelingen ook DCMF parten speelt: ‘Het is vooral de onzekerheid waar partijen mee worstelen. De hogere rente is natuurlijk lastig maar dat is iets waar de markt zich aan kan aanpassen. Dat heeft tijd nodig en dan ontstaat er een nieuwe balans. De onzekerheid als gevolg van de geopolitieke spanningen en de ontwikkeling van wet- en regelgeving heeft een grotere impact. Een onvoorspelbare overheid is voor een vastgoedbelegger vreselijk. Je belegt namelijk in vastgoed voor de lange termijn en als in die periode de spelregels telkens veranderen, is het lastig om je investering goed door te rekenen. Onzekerheid

over bijvoorbeeld regulatie van de middenhuur en fiscaliteiten draagt niet bij aan een gezond investeringsklimaat. Het risico daarbij is dat grotere partijen zich gaan richten op vastgoed investeringen in het buitenland.’

## Woningtekort

Tegelijkertijd blijft er in Nederland veel behoefte aan extra woningen. Van Gerwen is er dan ook van overtuigd dat investeren in vastgoed interessant blijft. ‘Uiteindelijk heeft de politiek ook de vastgoedbelegger nodig om nieuwe woningen te realiseren. Ik zou ervoor willen pleiten dat de politiek de markt meer opzoekt om samen tot oplossingen te komen. Want natuurlijk begrijp ik de agenda van de overheid om extra betaalbare woningen te realiseren. Maar dat bereik je niet door maatregelen in te voeren die het investeerders in vastgoed lastig maakt. Een betere afstemming en een echte lange termijn visie vanuit de overheid zou goed zijn voor iedereen.’ Voor Van Gerwen en zijn collega’s betekent dit alles dat ze moeten opereren in een onstuimige markt die veel vraagt van de expertise en ervaring: ‘We werken heel erg *hands-on* en zoeken samen met de klant naar oplossingen. We kennen de uitdagingen in de markt en de wensen van onze klant. We zijn in staat om heel snel te schakelen en mee te denken hoe we de financiering optimaal afstemmen op het vastgoed of het project.’

## Maatwerk

Dat DCMF nu ook de financiering voor verhuurd vastgoed verzorgt, geeft een extra dimensie aan het vakmanschap. ‘Ook voor de *buy-to-let* financieringen willen we maatwerk leveren. Wij zijn geen partij die een excel-sheet afvinken en botweg zeggen “computer says no”. Of die louter en alleen naar protocollen en procedures kijken. Het ambacht van kredietverlening gaat naar ons idee veel verder. Er zijn bijvoorbeeld partijen die niet in krimpgebieden willen financieren maar dat vinden wij veel te gemakkelijk. Ook daar kun je namelijk prima vastgoed financieren, mits je je gezonde verstand gebruikt en je werkelijk wilt verdiepen in de markt ter plekke.’

‘De hogere rente is natuurlijk lastig maar dat is iets waar de markt zich aan kan aanpassen. Dat heeft tijd nodig en dan ontstaat er een nieuwe balans’

<b>Naam:</b>	de maatschappij met steeds meer regels en procedures
<b>John van Gerwen</b>	
<b>Bedrijf:</b>	<b>Aanvaarden:</b>
<b>DCMF</b>	Dat dingen zelden lopen zoals je gepland had
<b>Werkt als:</b>	<b>CEO</b>
<b>Vooral bezig met:</b>	<b>Opzetten en uitbouwen van een financieringsplatform voor vastgoed</b>
<b>Wil bereiken:</b>	<b>Veranderen:</b>
<b>Beste aanbieder van financieringen voor alle typen vastgoed</b>	Van mensen lukt zelden
<b>Buiten de deur:</b>	<b>Durven:</b>
<b>Naar 't Bonte Paard in Laren. Goed voor koffie, een borrel of daghap want altijd gezellig</b>	Jezelf te zijn
<b>De belangrijkste economische ontwikkeling:</b>	<b>Lijstjes 2022</b>
<b>Is de afhankelijkheid die is ontstaan als gevolg van globalisatie.</b>	<b>Boeken:</b>
<b>Corona en politieke ontwikkelingen laten zien hoe kwetsbaar lokale economieën zijn en ik denk dat we op zoek moeten gaan naar een nieuw evenwicht</b>	Heb alles van Leon de Winter op de boekenplank staan
<b>De belangrijkste geopolitieke ontwikkeling:</b>	<b>Cultuurhoogtepunten:</b>
<b>Is het dictatoriaal bewind in Rusland en China</b>	Bezoek Concertgebouw voor een uitvoering van de pianoconcerten van Beethoven
<b>Zorgen over:</b>	<b>Sportmomenten:</b>
<b>De complexiteit van</b>	Afscheid van de beste tennisser aller tijden; Roger Federer
	<b>Songs:</b>
	Alles van Einaudi. Prachtige pianostukken die nooit vervelen. Maar ook bijvoorbeeld iets volstrekt anders als Haus am See van Peter Fox. Dat nummer sluit mooi aan bij mijn favoriete vakantieplek
	<b>Favoriete vakantieplekken:</b>
	Italiaanse meren. Combinatie van water, bergen en heerlijk eten