

ACHTERGROND INTERVIEW

INTERVIEW / FINANCIERING / RISICO

Nieuwe CEO SNS Property Finance Jaap van Dijk:

‘Komende twee jaar staan onze reductiedoelstellingen centraal’

Jaap van Dijk, de nieuwe CEO van SNS Property Finance (SNSPF), wil beslist niet spreken over een nieuwe strategiewijziging. Bij de presentatie van de derde kwartaalcijfers 2010 liet het moederbedrijf SNS Reaal weten de oude portefeuille van SNSPF per 1 januari 2011 te zullen opsplitsen in SNSPF en een nieuw bedrijf SNS Zakelijk. ‘Het is een aanscherping van het beleid dat we eind 2009 hebben ingezet. Ons moederbedrijf wil minder risico voor het commercieel vastgoedbedrijf en dat vraagt een nog scherpere focus. Dat impliceert geen buitenlands vastgoed meer financieren en die buitenlandse portefeuille afbouwen. Dat hebben we een jaar eerder al gecommuniceerd. Wat nieuw is, is dat we ook de Nederlandse portefeuille tegen het licht hebben gehouden en ons voortaan zullen concentreren op beleggingsfinancieringen en kleine bouwfinancieringen.’

Ruud de wit

Begrip van de kant van de klanten. Begrip voor de stappen die de raad van bestuur van SNS Reaal bij de presentatie van de derde kwartaalcijfers 2010 aankondigde. Zo willen Jaap van Dijk, de nieuwe CEO van SNSPF en Jan van Haarlem, CSO, de reacties samenvatten. Op 8 november vorig jaar stuurde SNS Property Finance een brief aan al zijn relaties, waarin de verdere strategie voor SNSPF uiteen werd gezet. De kern daarvan is dat SNSPF per 1 januari dit jaar bestaat uit twee onderdelen: een nieuw bedrijf SNS Zakelijk en het oude SNSPF. En, zo kan worden geconcludeerd, dat oude SNSPF binnen afzienbare tijd, zeg maar binnen vier tot vijf jaar, moet verdwijnen. Van Dijk, sinds 2008 bij SNSPF betrokken als CFO en dus nu als CEO, als opvolger van interim CEO Coen van der Bijl: ‘SNS Zakelijk richt zich geheel op beleggingsfinancieringen en kleine bouwfinancieringen in Nederland. Dat wordt dus de nieuwe toekomst voor het voormalige SNS Property Finance en dus ook die van voorganger Bouwfonds Property Finance. In SNS Zakelijk wordt een deel van de oude Nederlandse SNSPF-portefeuille ingebracht met een totale waarde van 6,2 miljard euro. Daaraan wordt nog eens voor 1,2 miljard euro aan kleinere bedrijfsfinancieringen van SNS Bank, met

als onderpand een zekerheid op stenen, toegevoegd met een waarde van 1,2 miljard euro. Dat zijn hypothecaire financieringen vanuit de SNS Bank. De totale portefeuille komt daarmee uit op 7,4 miljard euro.

Nieuwe SNSPF-portefeuille

De ‘nieuwe’ SNSPF-portefeuille omvat alle resterende internationale financieringen, participaties – in zowel Nederland als daarbuiten – en financieringen in behandeling bij de afdeling Restructuring & Recovery. In deze portefeuille zitten verder lopende financieringen met een hoger risico. Van Dijk: ‘Je moet daarbij denken aan grondfinancieringen en grote projectfinancieringen. Natuurlijk hebben we ook gehoord en gelezen, dat we daarmee van SNSPF in feite een ‘bad bank’ hebben gemaakt, met daarin alleen maar distressed vastgoed. Dat is onzin. Al ruim een jaar geleden is naar buiten gebracht dat we zouden stoppen met buitenlandse financieringen en met participaties door de hoge risicofactor. Met de afbouw daarvan zijn we een heel eind op weg. Wat nieuw is dat we nu ook zullen stoppen met grotere projectfinancieringen in Nederland. Dat is geheel in lijn met de wens van ons moederbedrijf het risicoprofiel nog verder aan te passen.’

Jan van Haarlem, die als CSO verantwoordelijk blijft voor de commerciële activiteiten van het nieuwe SNS Zakelijk: ‘We liggen met de afbouw van de buitenlandse portefeuille heel aardig op schema. Daarvoor hebben we een periode van drie tot vijf jaar uitgetrokken. Die portefeuille is binnen een jaar van ruim 5 miljard euro teruggebracht naar 3,6 miljard euro, inclusief voorzieningen. Dat betekent dat we voor ruim een miljard euro hebben kunnen wegzetten, door middel van verkopen en vervroegde aflossingen.’ Van Dijk: ‘Bij een aantal projecten in Frankrijk en België hebben we geen concessie hoeven te doen op de

leningen. Ook in Duitsland verloopt dat afstoten van financieringen geheel naar wens. Wij willen afstand nemen van de suggestie dat onze buitenlandse portefeuille over de hele linie slecht is. Met de kennis van nu kun je je afvragen of alle financieringen in de VS en in Spanje wel zo verstandig waren. In de afbouw van de Amerikaanse portefeuille boeken we voortgang, geheel in lijn met wat eerder is aangekondigd.’ Van Haarlem: ‘In onze brief van begin november vorig jaar aan onze Nederlandse klanten hebben we willen aangeven met welke financieringen we zullen doorgaan en met welke niet. Wat we als core en wat we als non-core

beschouwen. Natuurlijk heeft dat tot vragen geleid en daarom hebben we uitgebreid de tijd genomen om met onze klanten daarover van gedachten te wisselen. We komen ook al onze aangegane verplichtingen na en hopen binnen drie tot vier jaar onze non-core verplichtingen te hebben afgebouwd. In totaal gaat het daarbij om ruim 3 miljard euro aan Nederlandse financieringen. In de totale portefeuille van het ‘nieuwe’ SNSPF zat aldus eind september 2010 ongeveer 6,8 tot 6,9 miljard euro aan financieringen.’ Wel moet duidelijk zijn dat het komende jaar 2011 geheel in het teken zal staan van het afbouwen. Van Dijk: ‘Dat zal ook nog het geval zijn in 2012. Pas daarna kan er wellicht weer sprake zijn van groei. Ons kerndoel voor de komende twee jaar is: de reductiedoelstellingen halen en aldus het kernbedrijf SNS Zakelijk neerzetten.’

Financiering in Nederland

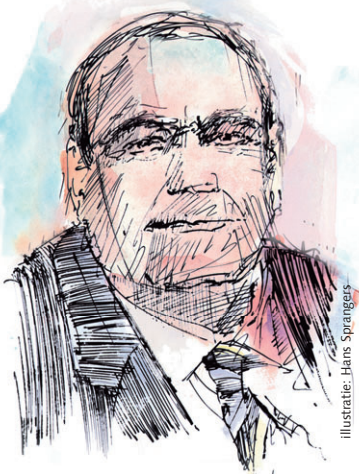
Een jaar geleden ging de toenmalige ad interim CEO Coen van der Bijl er nog van uit de op de buitenlandse portefeuille vrijgekomen gelden te kunnen aanwenden voor nieuwe financieringsproductie in Nederland. Geldt dat nog steeds? Van Haarlem: ‘Nee. We zullen de komende twee jaar slechts zeer beperkt nieuwe financie-

Nieuwe leiding SNSPF per 1 januari 2011

Interim directievoorzitter Coen van der Bijl, die SNSPF de afgelopen anderhalf jaar heeft geleid, is per 1 januari teruggetreden. SNS Zakelijk en SNSPF zullen vanaf 1 januari 2011 worden geleid door Jaap van Dijk (CEO), Ernst-Jan Boers (CFRO), en Buck Groenhof (chief restructuring officer). Van Dijk zal zich primair richten op SNS Zakelijk en Groenhof zal zich richten op SNSPF. Jaap van Dijk zal ook deel gaan uitmaken van de directie van SNS Retail Bank. Boers maakt daar als CFRO al deel van uit. Jan van Haarlem blijft als CSO verantwoordelijk voor alle commerciële activiteiten van het nieuwe SNS Zakelijk. In de nieuwe statutaire directie is geen plaats meer voor oudgediende Reinout Overbeek. Die is dus per 1 januari teruggetreden als COO. Overbeek blijft wel tot medio 2011 bij SNSPF betrokken als directeur om zorg te dragen voor een goede overdracht van projecten in de SNSPF-portefeuille.

COLUMN

René Buck



‘In’ en ‘Uit’ in 2011

De jaarwisseling kent vele tradities. Veel media komen met een top 10, top 25 of top 2000 van muzieknummers, memorabele momenten, sportprestaties of films van het voorbije jaar. Dagbladen en tijdschriften komen met lijstjes ‘wat is in in 2011’ en ‘wat is uit in 2011?’. Vastgoedmarkt voegt zich bij deze laatste groep. Uiteraard betreft het de eigen verwachtingen, inschattingen en (soms ook) wensen van uw columnist.

n

- Ministeries van I&M, EL&I, BiZa (nog even oefenen op de nieuwe afkortingen).
- ‘Je gaat erover of je gaat er niet over’ (Premier Rutte).
- Kennen van sleutelpersonen.
- Corridors uit de Vierde Nota R.O.
- Rapporten van het Projectbureau voor de Leefomgeving (de combi van het vroegere Ruimtelijk Planbureau en Planbureau voor Natuur en Milieu) die de werkelijkheid analyseren en als startpunt voor scenario's en beleidsinterventies nemen.
- Maatwerk.
- Herontwikkeling en verduurzaming van bestaande panden, waardoor

huurders in het pand gevestigd blijven.

- Nieuwe wetgeving naar de Tweede Kamer sturen.
- Concrete voorstellen doen voor afschaffen/herschrijven van regels.
- Royement van leden van brancheorganisaties als ethische code is overschreden.
- Nota Ruimte voor de regio's (te verwachten in juni 2011).
- ‘Decentraal wat kan, centraal wat moet’, met in het achterhoofd dat het Rijk voor maximaal 25 procent het voor het zeggen moet hebben.
- Decentraliseren van rijksbevoegdheden naar lagere overheden zodra het

geld op is.

- Nieuwe financiële maatregelen (‘azijn’ en ‘zoet’) om alternatief gebruik te bevorderen.
- Heldere prioriteringen in gebiedsagenda's.
- Beleggers die meer investeren in Nederlands vastgoed.
- Transparante gemeentelijke grondbedrijven met grote verliesposten.
- Stedelijke verdichting rond mobiliteitsknooppunten, te beginnen met de dertig grootste NS-stations.
- De ruimtelijke ordening dwarsboomt niet meer de versterking van de internationale concurrentiepositie in Nederland.