

Fakton (Re)Development: 'Wij zijn partner bij ontwikkelopgaven'

26-05-2016 10:24

De vastgoedmarkt zit in een sterke versnellingsfase door de grote beschikbaarheid van kapitaal, zowel voor particulieren als beleggers, alsmede door het herstelde vertrouwen in de economie. Fakton zag dit sterke herstel reeds een aantal jaar geleden aankomen en speelde daar strategisch op in door, naast de Rotterdamse tak Fakton Consultancy, Fakton Capital te openen op de Zuidas in Amsterdam en vanuit daar het nieuwe kapitaal te verbinden aan steden en projecten. Waar kapitaal verbonden moet worden aan ontwikkelopgaven is het structureren van het project, zodat het kapitaal er ook daadwerkelijk in kan, van cruciaal belang. Vanuit Fakton Consultancy vervulde een team van ontwikkelaars die rol. Gezien de groei van de vraag naar deze ontwikkeldiensten zet Fakton haar volgende stap door hiervoor een aparte businessunit op te zetten. VJ sprak hier uitgebreid over met Erik Faber en Mark Kuijpers, beide partners van Fakton.

Na Fakton Consultancy, Fakton Valuation, Fakton Executives en Fakton Capital is het tijd voor Fakton (Re)Development Services. Faber en Kuijpers vertellen aan VJ dat de uitbreidingen eigenlijk als een natuurlijk proces verlopen. "In de crisisperiode hielden we ons vooral echt bezig met adviseren van klanten met vragen als 'Wat moeten en willen we nog doen met onze ontwikkelportefeuille?'. Daarna kwam de vraag; 'Hoe gaan we dat financieren?'. Fakton Capital was toen het antwoord. Nu de markt weet wat het wil, weet waar het geld vandaan moet komen en projecten weer groter worden, kunnen we met (Re)Development Services de klant verder helpen om projecten te initiëren en te structureren."

Inspelen op trends

Volgens de heren heeft er de afgelopen jaren een behoorlijke shake-out plaatsgevonden onder de projectontwikkelaars en hebben gemeenten zich teruggetrokken in faciliterend beleid. Een logisch gevolg is dat de ontwikkelcapaciteit in de markt is teruggelopen en de schaal van projecten sterk is teruggedrongen. Juist terwijl er op dit moment een enorme ontwikkelvraag vanuit de markt ligt. Door de toestroom van nieuw kapitaal zijn ontwikkelopgaven bovendien van karakter veranderd. Het ontwikkelen is wat Angelsaksischer geworden. "Met Fakton (Re)Development Services in combinatie met Fakton Capital spelen wij vol in op die trends, maar dan wel op een wijze die past bij Fakton en die onze opdrachtgevers van ons gewend zijn", aldus Kuijpers.

Combinatie

Faber: "Onze kracht ligt in het samenbrengen van locaties, marktvraag, kapitaal en partijen om een project tot een succes te maken. Dat doen wij vanuit een heldere kijk op de financiële mogelijkheden van een project en de daarmee samenhangende wijze van contractering tussen de betrokken partijen". Kuijpers: "Binnen (Re)Development Services werken ook ervaren projectontwikkelaars met een meer ontwerp- en technische oriëntatie. Juist de combinatie die wij kunnen bieden van commercieel-financieel georiënteerde ontwikkelkracht met ontwerp- en technisch georiënteerde ontwikkelkracht maakt dat wij projecten van begin af aan in de volle breedte onder schot hebben en zowel commercieel als wat betreft product gedegen structureren. Deze elementen zijn enorm belangrijk om tot een efficiënt ontwikkelproces te komen in een markt die wil en moet versnellen. Dit geldt voor zowel nieuwbouw als transformatieprojecten".

Geen financieel belang

De heren benadrukken dat Fakton nooit op eigen rekening en risico zal gaan ontwikkelen. "We kennen geen financieel belang in projecten, waardoor we altijd een neutrale partij blijven en met open blik naar de gemeente en belegger kunnen kijken. Dat is voor ons een groot goed en zo kennen klanten ons ook". Faber: "Uiteindelijk dienen we de stad. Uiteraard zien wij ook kansen waarbij wij de geschikte combinatie van partijen zoeken die het project verder kunnen brengen. We werken dus niet alleen aan opgaven van onze klanten, maar we initiëren ze ook zelf. "Uiteraard moeten de projecten wel een 'Fakton-tintje' hebben en dus een beetje uitdaging kennen",

grapt Kuijpers.

Inhaalvraag

Waar wordt nu de grootste versnelling van ontwikkelopgaven verwacht? Volgens Fakton bestaat er een enorme inhaalvraag naar woningen in het midden- en hogere segment en dan vooral binnenstedelijk. “De plekken daarvoor liggen niet voor het oprapen en het spel is dus wat ingewikkelder dan de gemeentelijke gronduitgifte zoals we dat veelal gewend waren. Er zijn meer partijen bij betrokken met uiteenlopende belangen die bij elkaar gebracht moeten worden. Daar zijn wij als een vis in het water”, vertellen Faber en Kuijpers. “De marktvraag is er en het kapitaal is er, waar het nu om gaat is om die betekenisvol te verbinden aan plekken. In Amsterdam werkt de productievraag van de gemeente als een magneet en inmiddels in Den Haag, Rotterdam en Utrecht ook. En we zien dat de ontwikkelvraag in andere steden ook toeneemt. Wij richten ons logischerwijs op de Randstad en Brabant, daar waar de economische groei groot is. Daar helpen wij onze klanten te versnellen op de opgave en daar initiëren wij ook zelf.”

Kuijpers: “Overigens richten wij ons niet alleen op de woningbouwopgave. Ook in de markt voor commerciële projecten is veel dynamiek. Amsterdam, Rotterdam en Utrecht zijn volop bezig hun businessdistricts te verstrekken. Ook daarop versnellen is cruciaal nu de kracht in de markt ervoor is. In Den Haag speelt natuurlijk het vraagstuk van het beheerst afstoten van Rijksvastgoed om daar weer betekenisvolle stedelijke ontwikkelingen voor in de plaats te realiseren”.

Voordelen

Volgens de Fakton-partners biedt het samenwerken met Fakton (Re)Development Services voor de opdrachtgever efficiëncyvoordelen. “Wij opereren in de flexibele schil rondom een ontwikkelaar op de projecten die net even wat meer nodig hebben dan de eigen organisatie kan bieden of aan capaciteit beschikbaar heeft. En in het geval wanneer een eigenaar of investeerder de opdrachtgever is, werken wij als zijn tijdelijke ontwikkelapparaat. Onze opdrachtgevers kunnen dus compact blijven en met ons opschalen wanneer het nodig is. Zoals gezegd: daarnaast initiëren wij ook zelf projecten die wij juist weer (deels) onderbrengen in de organisatie van de partijen die we daarbij aantakken. Anders dan Fakton Consultancy werken wij niet op basis van uren x tarief, maar op basis van fixed pre-development kosten en daarnaast voor een deel in de Algemene Kosten (AK) van een project die wordt betaald bij het behalen van vooraf geformuleerde milestones. Daarmee weten onze opdrachtgevers vooraf waar ze aan toe zijn en commiteren wij ons aan het resultaat van het project”.

Projecten

Op de vraag van VJ of er al projecten bekend zijn die onder de vlag van Fakton (Re)Development Services genoemd kunnen worden, antwoorden Faber en Kuijpers: “Onlangs hebben we in nauwe samenwerking met onze collega’s van Fakton Capital de campusontwikkeling in Amsterdam Zuid-Oost tussen Greystar, Blauwhoed, gemeente Amsterdam en LSI gestructureerd. Tevens hebben we de ontwikkeling van twee hotels in Amsterdam van initiatief tot start bouw gebracht, daar blijven we tot de oplevering bij betrokken. Daarnaast zitten er nog diverse projecten in de pijplijn onder meer in Amsterdam, Haarlem, Utrecht en Rotterdam. Hopelijk kunnen we daar rondom de Provada meer over vertellen.”

Fakton heeft op dit vlak de afgelopen jaren een trackrecord opgebouwd. De lancering van (Re)Development Services is dus een voorzetting van een activiteit die al langer succesvol wordt aangeboden. Tijdens de aankomende Provada zal de businessunit officieel worden gelanceerd.