

'Ik kreeg bij de drie grootbanken geen financiering'

29-05-2019 10:49

Projectontwikkelaars ondervinden nog altijd hinder van terughoudende banken. Voor leningen om monumentale huizen te herontwikkelen in koop- en huurhuizen dienen zij zich tot andere partijen te wenden. VJ sprak een ontwikkelaar die dankzij DCMF een prachtig woonproject in hartje Delft kan realiseren.

Aan het Noordeinde, de gracht die in het verlengde ligt van de Oude Delft, de langste gracht van Delft, neemt de ontwikkelende vastgoedbelegger en bouwer van vastgoedfondsen Robert Lekkerkerk VJ mee in een rondleiding in zijn nieuwste aanwinst: een historisch, uit 1895 stammend grachtenpand.

Aan de buitenkant lijkt het een huis zoals alle andere huizen aan de gracht die karakter geven aan het oude Delft, maar wie binnenstapt, ziet een enorme lege vloerooppervlakte van minstens 350 m² voor zich.



Totaal 1300 m² woonruimte

"Hier wil ik een grote stadsvilla van circa 250 m² maken op de begane grond. Een koper heb ik al", vertelt Lekkerkerk die zelf al jaren elders in Delft woont. Doorstappend naar achteren komen we op een binnenplaats die toegang geeft tot andere opstallen en een ander huis die uitkomen aan de achtergelegen Annastraat.

"In totaal gaat het om ruim 1000 m² grond, met daarop in totaal 1300 m² woonruimte, verdeeld over in totaal 17 te realiseren woningen waarvan 12 huurwoningen, zogenoemde studio's van 18 tot 49 m² die beneden de huurliberalisatiegrens vallen. Ook komt er een fietsenstalling en groot gietijzeren hek aan de kant van de Annastraat."

Nodeloze advocaatkosten

Het heeft Lekkerkerk (55) de nodige moeite gekost om het complex in handen te krijgen. "Dit complex dat heel vroeger ruimte bood aan een koetsiersbedrijf met paardenstallen, heeft lang leeg gestaan. Het was eigendom van zeven erfgenamen. Twee jaar geleden had ik met de erfgenamen al een koopovereenkomst maar pas op 16 april dit jaar kreeg ik het geleverd. De erfgenamen konden het onderling niet eens worden over de afwikkeling van de verkoop en de verdeling van de opbrengst. Ik heb hiervoor, door middel van het opstarten van een kort geding, nodeloos advocaatkosten moeten maken."

Pas de afgelopen maand kon Lekkerkerk dus starten met de grootscheepse renovatie en herontwikkeling van het complex aan het Noordeinde. "De plannen had ik door de vertraging al lang klaarliggen."

Vooraf in het achterste gedeelte, uitkomende aan de Annastraat is het een drukte van belang. Bouwvakkers lopen af en aan. "Als alles goed gaat dan is in september dit jaar de verbouwing afgerond."

Weigerachtige banken

Hoe heeft Lekkerkerk dit weten te financieren? "Dat was niet gemakkelijk. Ik bankier zowel bij ING als

Rabobank, maar ik kreeg bij mijn eigen banken geen hypotheek los om het pand aan te kopen en de verbouwing te financieren. Zelfs niet bij inbreng van vermogen uit mijn BV en privé. Ook niet bij ABN Amro”, vertelt Lekkerkerk.

Dat is des te opvallender daar Lekkerkerk zo’n dertig jaar geleden zijn loopbaan startte bij MBO dat later opging in ING Real Estate. Je zou verwachten dat een professional met een mooi project zaken zou moeten kunnen doen. “Nee, dat gebeurde dus niet, de grootbanken hebben nu het beleid dat ze geen ontwikkelingsfinanciering meer verstrekken.”

Kortlopende projectfinanciering bij DCMF



Wel werd Lekkerkerk door één van de grootbanken gewezen om eens bij DCMF te informeren. Deze vastgoedfinancier staat al enige jaren bekend om haar kortlopende projectfinancieringen.

“Medio vorig jaar is het contact gelegd met Lothar Kleinhaarhuis van DCMF. We zijn daar heel snel samen uitgekomen. Nadat ik alle benodigde gegevens had ingeleverd is een letter of intent getekend met een persoonlijke offerte. Maar omdat de levering van het pand zo lang duurde is de financiering uitgesteld.”

Dankzij DCMF kon Lekkerkerk een totale éénjarige financiering afsluiten van €1,8 miljoen: de helft voor de aankoop en de andere helft in depot voor de verbouwing.

Wat de kosten daarvan betreft: naast een rente van 0,7% per maand voor het opgenomen gedeelte van de financiering ook een bereidstellingsprovisie van 0,5% voor het niet opgenomen gedeelte van de financiering.

Ingewikkelde puzzel

In een reactie verklaart Lothar Kleinhaarhuis van DCMF het volgende: "DCMF voelt zich er comfortabel bij dat een gedeelte van het project wordt uitgepond en het nieuw te realiseren gedeelte voor de belegging gebruikt gaat worden. Dit project was voor ons een wat ingewikkelde puzzel, met nog onduidelijkheid aan het begin van het traject welk gedeelte uitgepond ging worden en welk gedeelte voor de belegging. Wij leveren onze toegevoegde waarde door hier flexibel in te zijn en de snelheid om ook dergelijke complexere transacties snel te closen."

De rente is hierbij hoger dan een reguliere beleggingshypotheek vanwege het gebruikelijke ontwikkelrisico maar volgens Lekkerkerk is er feitelijk geen enkel risico bij dit project. "Dit risico is er niet: er is immers veel vraag naar woningen in Delft op deze mooie locatie. Voor de 12 nog te bouwen huurwoningen is er de nodige vraag van potentiële jonge huurders. Ook de koopwoningen raak ik zo kwijt. Bovendien: de loan-to-value bedraagt slechts circa 60%. Dit zakt naar 55% als ik de koopappartementen heb verkocht en op de lening aflos. Bovendien staat na het aflopen van de verbouwingstermijn een beleggingshypotheek bij ING klaar. Maar DCMF pakt nu wel een niche in de markt die de grootbanken laten liggen."

Ander project

Als Lekkerkerk in september aanstaande dit herontwikkelingsproject aan het Noordeinde en Annastraat afgerond krijgt, dan pakt hij een ander project aan. "Een kantoor met daarboven drie appartementen zullen in het hart naast het station van Delft worden gerealiseerd. Ook dan zal ik DCMF gaan benaderen voor de financiering."

Voor meer informatie over financieringen van DCMF:

DutchCommercialMortgageFinance.

Herikerbergweg 282

1101 CT Amsterdam Zuidoost

T: 020 719 7197

W: www.dcmf.nl