

Saxum & Firmum transformeert Belastingkantoor Emmen met hulp van Solid Finance

10-05-2021 13:46

Projectontwikkeling staat of valt bij de financiering. Zonder gunstige rendementsprognose geen investeerders. Zonder geld geen project. Voor Solid Finance speelt nog een criterium een cruciale rol in investeringsbeslissingen: de mensen achter een project. Een goed voorbeeld volgens Solid Finance zijn de transformatieplannen voor het Belastingkantoor Emmen door Saxum & Firmum.

Rekenmodellen, datasets, risicoanalyses - allemaal belangrijke ingrediënten bij het nemen van verantwoorde investeringsbeslissingen. Maar minstens zo belangrijk is het gevoel, de klik tussen ontwikkelaar en financier. Volgens Gerard Kappert, oprichter Solid Finance, is dit van doorslaggevend belang: "Eigenlijk weten we al tijdens een eerste gesprek: dit gaan we wel of niet doen. Natuurlijk analyseren we het plan ook grondig, maar we vertrouwen ook op onze intuïtie. Als één van ons twijfelt, doen we het niet."

Met 'ons' doelt Gerard op mede-oprichter Jan Meijer. "Wij zijn ondernemers", verduidelijkt Jan. "We hebben flink wat kilometers op de teller en kunnen snel de potentie van een project beoordelen. Maar al is een project nog zo kansrijk, als we geen klik hebben met de mensen erachter, stappen we er niet in."

Plek goed, plan goed, ondernemers goed

Dankzij het gewicht dat beide heren aan die klik hechten, hebben ze de laatste jaren aan geen enkel (vaak risicovol) project geld verloren. Sterker nog, hun manier van werken heeft hen bepaald geen windeieren gelegd. Niet zo gek dus dat Jorgen Kruit en Leon Peters van Saxum & Firmum bij Solid Finance aanklopten. En niet zo gek ook dat ze niet alleen dankzij het sterke herontwikkelingsplan voor het oude Belastingkantoor in Emmen de financiering rond kregen. Beide heren zijn ondernemer in hart en nieren, bekend met de betekenis van woorden als 'aanpakken' en 'doorpakken', en - net als Jan en Gerard - meer gericht op oplossingen en kansen dan op hobbels en obstakels.

Toch waren ze verrast door de snelheid waarmee hun financieringsaanvraag beoordeeld werd. Leon: "Wij gingen met een flinke stapel rapporten en documenten naar ons eerste gesprek toe. Nu gaan we de diepte in, dachten we. Dat viel mee, er was snel een goede verstandhouding." Gerard: "We analyseren die stukken natuurlijk wel, maar meer ter onderbouwing van ons gevoel. Veel financiers trekken de neus op voor Emmen. Wij dachten: de plek is goed, het plan is goed, deze jongens hebben de ambitie van de gemeente Emmen vertaald in een prima concept en kunnen als ondernemer mooi geld verdienen aan dit project. Ze hebben alles gemobiliseerd om het project mogelijk te maken."

Mooiste plein van Noord-Nederland

Dat project behelst dus de in de jaren '60 gebouwde flat voor de Belastingdienst. Een oersaai gebouw met problemen: verouderd, asbest, slecht energielabel, geen huurder. Maar ook met pluspunten: dankzij de uitdijende gemeente bevindt het zich nu op een zeer aantrekkelijke locatie, vlakbij een winkelcentrum, een theater en dierenpark Wildlands. Jorgen: "Ik kreeg het aangeboden via mijn netwerk. Je moet dan wel door het grauwe pand heen kijken, maar wetend dat de gemeente meer middenhuur in de stad wil, zag ik direct mogelijkheden. Het ligt aan het mooiste plein van Noord-Nederland!" Leon: "In feite werkt het zoeken van een goede locatie net zoals het vinden van een relatie om zaken mee te doen. Je loopt er wat omheen en ziet gelijk of het klopt of niet. Je gaat dat verder uitzoeken en onderbouwen, maar meestal voel je gelijk: dit kan wat worden."

Jorgen en Leon gaan het gebouw transformeren naar 82 appartementen, met uitzondering van de topverdieping allemaal middenhuur. Wat het extra aantrekkelijk maakt, is dat Saxum & Firmum werkt met een eigen verhuurplatform: refind.nl. Leon: "We draaien het proces van projectontwikkeling om. Dit tot in detail uitgewerkte en consumentgerichte concept is ons uitgangspunt, daar zoeken we locaties bij, zoals deze plek in Emmen. We hebben een vaste afspraak met een bouwer, daardoor zijn vanaf dag één alle kaders en kosten duidelijk."

Lastig is wel dat je geen grip hebt op de vergunningverlening. Nou..., dat is niet helemaal waar, aldus Jorgen: "Ik heb ze continu opgejaagd, bijna elke dag gebeld: hoever zijn we? Nu hebben we dus binnen een jaar de vergunning. Best snel." "Kijk", zegt Gerard, "zo'n actieve aanpak, dat spreekt ons aan. Je bent ondernemer in je eigen project. Bij de gemeente zullen ze gek geworden zijn van Jorgen. Maar door er zo achteraan te zitten en de rug recht te houden, heeft hij het proces versneld en dus zijn eigen winst vergroot."

Makkelijker kunnen we het niet maken...

Desondanks was het optuigen van de financiering wel een uitdaging, aldus Jan: "Het is op zich geen ingewikkeld project. De meeste ontwikkelaars praten over BVO's, dit plan is al helemaal uitgeschreven per eenheid. Dat maakt de rekensom relatief eenvoudig. Maar Jorgen en Leon zochten 100% financiering van de koopsom. Het toeval wilde dat zij op dat moment met meer projecten bezig waren. In die projecten was ook de oplossing te vinden. Door een combinatie te maken met deze projecten die al een stuk verder waren in de realisatie en waar een mooie reserve in zat, werd de financiering van het project in Emmen haalbaar."

Een hoge moeilijkheidsgraad in een financieringsvraagstuk is dus geen reden om af te haken. Integendeel, het zet de heren van Solid Finance eerder op scherp. Jan: "Wat we leuk vinden is de dingen die moeilijk te realiseren zijn, toch tot een oplossing te brengen. Als iedereen zegt 'geweldig project', staan er al snel tien partijen in de rij en valt er weinig te verdienen. Wij gaan graag de uitdaging aan om een ingewikkelde casus waar we een goed gevoel bij hebben toch mogelijk te maken. Dit project in Emmen verdiende dat ook."

"Je zou zeggen: de bekende slogan van de Belastingdienst is hier van toepassing, maar dan omgedraaid: makkelijker kunnen we het misschien niet maken, wel leuker. En de stad weer een stukje mooier. Waarvan akte."

[Saxum & Firmum](#)

Een samenwerking van Saxum Vastgoed (Jorgen Kruit) en Firmum Vastgoed (Leon Peters). Beide heren hebben ruim 25 jaar ervaring in de vastgoedbranche (m.n. commercieel en residentieel vastgoed). Met het verhuurplatform refind.nl ontzorgen ze de huurder.

[Solid Finance](#)

Een private onderneming van Jan Meijer en Gerard Kappert. Solid Finance voorziet vastgoedontwikkelaars en -ondernemers van creatieve financiële oplossingen (tot €20 miljoen) om het onmogelijke mogelijk te maken. Als ondernemende financiers verstrekt Solid Finance leningen die verder gaan dan die van de traditionele financiers.