

Transformaties vergen financiële moed

30-06-2021 16:00

Los van de bouwkundige uitdagingen, is de herontwikkeling van een leegstaand en verouderd gebouw vaak een financiële breinbreker. Jan Meijer en Gerard Kappert van Solid Finance zijn gespecialiseerd in het leggen van dit soort complexe puzzels. In Heerlen bliezen zij een vastgelopen transformatieproject nieuw leven in.

Meedenken met de klant, menig bedrijf koketteert met deze claim. Maar 'zeggen' en 'doen' lopen niet altijd synchroon. In de wereld van renovatie en transformatie lopen spectaculaire herontwikkelingsplannen nog wel eens spaak op de financiering. En zo sterven geregeld vastgoeddromen in schoonheid. Het is ook allesbehalve een ABC'tje, iets wat ze bij Solid Finance maar al te goed weten.

Beddenhuis uit 1959

In 2018 stapte Solid Finance in een voor Heerlen belangrijk transformatieproject (zie foto's), vertelt Jan: 'Het beddenhuis van het Sint Joseph-ziekenhuis, ontworpen door architect Frits Peutz, stond al een jaar of tien leeg. Het verkeerde niet in al te beste staat, maar de stramienen waren goed. Onze klant, een Duitse ontwikkelaar die in Berlijn een huisvestingsproject voor studenten had gerealiseerd, wilde het verbouwen naar 350 studentenwoningen. We waren wel wat sceptisch. Studentenappartementen? In Heerlen? Het idee was dat studenten uit Maastricht en Aken hier zouden gaan wonen. Wat in het voordeel van de ontwikkelaar sprak: hij had al een koper, dat beperkte voor ons het risico.' 'Dus wij zijn erin gestapt, vult Gerard aan, 'ook omdat de residuele waarde best hoog is. De locatie is namelijk echt goed.'

Maar toen haakte de koper af. Het ontwikkelingsbedrijf heeft zijn best gedaan om een nieuwe koper te vinden, maar - het was aan het begin van de coronacrisis - slaagde daar niet in. Een woningcorporatie was wel geïnteresseerd, maar het bedrijfsmodel van Solid Finance matcht niet goed met de vaak langdurige besluitvormingsprocessen bij dit soort instanties. Probleem was alleen dat de Duitse klant uit zijn liquiditeit liep en de rente niet meer kon betalen. Het project dreigde faliekant in de soep te lopen. Dan kun je twee dingen doen: je verlies nemen en oprassen, of zoeken naar een oplossing. Wie Solid Finance een beetje kent weet dat het tweede spoor de voorkeur kreeg.

Eureka

'Als wij nu eens naar een koper gaan zoeken', stelden Jan en Gerard voor. Uiteraard had de ontwikkelaar daar oren naar. Jan: 'Wij laten klanten niet graag in de steek, ook niet als ze het moeilijk hebben. We hadden hem kunnen kielhalen, maar wat schiet je daar mee op? Veel effectiever is het om samen naar oplossingen te zoeken. Neemt niet weg dat we het onszelf niet echt makkelijk hadden gemaakt door voor te stellen op zoek te gaan naar een nieuwe koper, want de ontwikkelaar had de grote partijen al zo'n beetje afgegraasd. Maar wij hadden eerder een transformatieproject in Kerkrade voor studenten en young professionals gefinancierd en dachten: dit zou wel eens een goede match kunnen zijn.' (tekst gaat door onder de foto)

Jan Meijer en Gerard Kappert

Die gedachte bleek juist. Het ontwikkel- en aannemingsbedrijf Glosec, met een uitstekend track record in woningbouw en transformaties, was geïnteresseerd. Voorwaarde was wel dat de plannen aangepast werden: geen 350 studentenwoningen, maar 150 studio's voor studenten en young professionals. Het project zou dan ook mooie voorzieningen, zoals een lobby, een wasserette, een fitnessruimte en een bibliotheek moeten krijgen conform een eerder gerealiseerd project in Kerkrade onder de naam Live & Be Co living studio's een dochteronderneming van Glosec. Gerard: 'De gemeente was gelukkig erg enthousiast over het Glosec/Live & Be-project in Kerkrade en verleent alle medewerking voor de nieuwe opzet. Glosec wilde ook de bouw gefinancierd hebben, dat betekende dat onze investering met een factor drie omhoogging. Meer risico dus, maar eigenlijk vinden we dat wel zo fijn, het gehele traject financieren onder onze regie. Bovendien werd de

beleggingswaarde door de nieuwe opzet fors hoger. En wij kennen Glosec als een betrouwbare partij, geen gedoe, snelle beslissers. Dus appeltje-eitje: die jongens hebben een fantastisch project, en ons probleem - en dat van de Duitse ontwikkelaar - was opgelost.'

Buiten de lijntjes

Niet alleen de wijziging in de bouwplannen naar studio's creëerde ruimte voor Glosec, er is ook een mooie winstgevende oplossing voor de kelder onder het ziekenhuis in onderzoek. Jan: 'Ziekenhuizen hebben vaak van die enorme kelderruimtes. Er wordt nu een idee uitgewerkt om de kelder om te bouwen tot commerciële opslagruimte. Bovendien is er naast het bestaande gebouw nog een grote bouwkael - ook in bezit van Glosec - waar op termijn mogelijk nieuwbouw voor een hoger huursegment komt. Dat wordt de echte kers op de taart.'

Dit project leert dat je niet alleen creatief moet gaan puzzelen met plannen en middelen, maar dat je ook moet durven afwijken van een eenmaal uitgezette lijn. Gerard: 'Je moet de potentie van een locatie kunnen zien, de waardesprong die daar gemaakt kan worden. Veel financieringspartijen denken recht-toe-recht-aan: wat kunnen we afvinken op de checklist? Wij proberen buiten de lijntjes te denken, want dan vind je onverwachte oplossingen. En laten we eerlijk zijn: voor ons is dit de lol van financieren.'

Droom en ratio

Zo krijgt een in eerste instantie mislukt project een tweede kans, en een veel betere oplossing voor alle partijen dan in de oorspronkelijke opzet was voorzien, duurzamer en waardevaster. Jan: 'Dat we de regie in de financiering in eigen hand namen door zelf naar een koper te gaan zoeken, was natuurlijk een risico, vooral omdat de gemeente aanvankelijk wilde vasthouden aan het plan voor de 350 studentenappartementen. Maar het was ook een kans. Een kans om vanuit onze basis en ondernemingszin de verbinding te leggen tussen partijen. Dat is een spel dat ons vak zo boeiend maakt.' Gerard: 'Vergis je niet hoor, we krijgen ook veel luchtfietserij binnen, plannen die niet goed doordacht zijn. Daar prikken we doorheen. Je mag best een beetje dromen, mits dat met verstand, inzicht en gevoel is.'

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

Bezoek voor meer informatie [de website van Solid Finance](#).