VASTGOED JOURNAAL

'Solid finance zet in op de lange adem'

12-10-2021 09:21



Er is veel geld beschikbaar in de markt voor ontwikkel- en bouwprojecten. Maar dan vooral voor afgebakende financieringstrajecten waarin rente de driver is. Solid Finance doet al jaren mee in die markt en steunt ondernemers met creatieve financiële oplossingen. Die dienstverlening wordt nu uitgebreid: Solid Finance neemt de sprong naar kapitaalverstrekking met risicodeling!

''Solid Finance neemt de sprong naar kapitaalverstrekking met risicodeling''

Solid Finance is bekend van het financieren van projecten die net wat meer ondernemerszin, durf en inlevingsvermogen vergen. Oprichters Jan Meijer en Gerard Kappert, ondernemers pur sang, willen vooral plezier hebben in hun financieringswerk. Dat betekent ook: kijken waar kansen liggen, afwijken van gebaande paden, nieuwe markten ontdekken, oplossingen voor complexe vraagstukken bedenken.

Geen sprong in het diepe

VASTGOED JOURNAAL



VASTGOED JOURNAAL

Gerard Kappert

Zo ontdekten ze een segment in de financieringsmarkt waar nog ruimte in zit, aldus Jan: ‘Het gebruikelijke patroon is: begin en eind van de lening is bekend, de ondernemer is geholpen, en wij incasseren de rente. Nu gaan we zowel de aankoop van een perceel als de ontwikkelingsfase financieren tegen een veel lagere rente, maar dan met een winstdeling aan het eind. Dat is voor ons meer risico en minder zekerheid, maar voor de klant haalt het veel onrust weg. En het verschaft hem tijdens het gehele ontwikkeltraject meer armslag.’

Dit is dus een verbreding van de dienstverlening van Solid Finance die, zo zou je het kunnen zeggen, meer kapitaliseert op de lange adem. Dat is een mooie uitdaging, vindt oud-marathonloper Gerard: ‘De rekensom is in feite dezelfde, alleen is de uitkomst voor ons onzekerder. Maar de lagere rente-inkomsten worden als het goed is gecompenseerd door de winstdeling na afronding.’ Jan: ‘Voor de vastgoedontwikkelaar betekent dit lagere kosten gedurende de ontwikkelingsfase met een potentiële plus aan het eind voor beide partijen.’

Of een potentiële min natuurlijk. ‘Daar gaan we niet van uit’, zegt Gerard. ‘We hebben de afgelopen jaren proefgedraaid met dit financieringsmodel in een aantal projecten en daarvan geleerd. Het is voor ons geen sprong in het diepe. We weten nu hoe we het willen doen, onder welke voorwaarden, en met welk type partijen. Want dat verandert natuurlijk niet: wij zijn geen commissie- of omzet-gedreven investeerder, bij wie het alleen gaat om korte termijn rendement. Het gaat ons ook niet om volume. Waar het wel om gaat: is het een kansrijk project, hebben we een klik met de ontwikkelaar, zien we potentie in de locatie?’

Ieder zijn vak

"We richten de samenwerking zo in dat de ontwikkelaar in alle vrijheid kan werken. Dat is ook in ons belang, want als zijn marge groter is aan het eind, is die van ons dat ook"

Meer lengte en diepte dus in de samenwerking. Deze nieuwe vorm vergt om die reden wel andere afspraken tussen Solid Finance en de te financieren partij. Jan: ‘Het is complexer, het is geen eenzijdige overeenkomst waarin wij iets aanbieden. We gaan een sterker commitment naar elkaar aan. We zetten een ontwikkelovereenkomst met de klant op, richten daar samen een BV voor op en beschrijven ieders rol daarin. Zo’n samenwerking vraagt nu eenmaal om andere spelregels, over zeggenschap, aansprakelijkheid, verslaglegging, dat soort dingen. En we leggen vast wat er gebeurt als het onverhoopt toch misloopt. Wij doen op ons kantoor de administratie van de BV, we ontzorgen de klant daarin en houden zelf grip op de zaak.’

Ondanks deze inniger vorm van samenwerken, staat één ding niet ter discussie: ieder zijn vak. Gerard: ‘Ook in dit traject moet de klant bij ons passen, er moet een klik zijn. Misschien wel meer dan anders, want als de ander er een potje van maakt, zijn wij ook meer de dupe. Dat maakt het wel uitdagend, naast de meer simpele financieringsvorm gaan we nu meer de inhoud en het proces in.’ Jan: ‘Maar we gaan niet op de stoel van de ontwikkelaar zitten. Dat is ons vak niet. Ontwikkelen en bouwen, dat is zijn expertise, daar bemoeien we ons niet mee. We richten de samenwerking zo in dat de ontwikkelaar in alle vrijheid kan werken. Dat is ook in ons belang, want als zijn marge groter is aan het eind, is die van ons dat ook.’

Mooi avontuur

VASTGOED JOURNAAL



VASTGOED JOURNAAL

Jan Meijer

Volgens beide heren hebben ‘ontwikkelaars zonder geld’ profijt bij deze nieuwe vorm van financiering. ‘Serieuze ontwikkelaars wel te verstaan’, zegt Gerard, ‘geen gelukszoekers.’ Jan: ‘Bijvoorbeeld ondernemers die het vak bij een grote ontwikkelaar hebben geleerd en voor zichzelf beginnen. Dat zijn vaak zeer ervaren mensen met een grote drive, met toegang tot goede locaties, maar zonder geld.’ Gerard: ‘Onafhankelijke ontwikkelaars die met hart en ziel in hun project staan, die niet bezig zijn met volume maar met kwaliteit.’

Inmiddels zit Solid al in enkele projecten die conform dit nieuwe samenwerkingsmodel zijn opgetuigd. Bijvoorbeeld in Zwolle bij de transformatie van een kantoorgebouw in een grote gebiedsontwikkeling. En in Arnhem bij een kantoorpand waar nog drie jaar huur op zit maar dat daarna waarschijnlijk naar woningen zal worden getransformeerd. Projecten voor de lange adem dus. Jan: ‘Het is een avontuur, we weten donders goed waar we instappen. Maar je moet ondernemend in de wedstrijd zitten. Niet-ondernemers of de investeringsplatforms die je tegenwoordig steeds vaker ziet, kunnen dit niet aanbieden.’ Gerard: ‘Bij ons weet je precies met wie je zaken doet, bij die platforms niet. Wij ondernemen met de ondernemer. En weet je, een beetje reuring vinden we lekker. Als het dan aan het eind een procentje minder oplevert, maakt dat ons niet uit, dan hebben we met elkaar toch een mooi avontuur beleefd.’

Solid Finance
Een private onderneming van Jan Meijer en Gerard Kappert. Solid Finance voorziet vastgoedontwikkelaars en -ondernemers van creatieve financiële oplossingen (tot 20 miljoen euro). Als ondernemende financier verstrekt Solid Finance leningen en samenwerkingsovereenkomsten die verder gaan dan die van traditionele financiers.

Bezoek voor meer informatie de website van Solid Finance.

Redactie