VASTGOED JOURNAAL

‘Duurzaam, flexibel en het beste voor de klant’

15-10-2021 11:34



Coral Capital maakt via leningen en/of deelnemingen duurzame nieuwbouw- en transformatieprojecten mogelijk. “Wij zijn heel flexibel en proberen altijd die kapitaalsstructuur te vinden die het beste past bij de klant”, zo zegt Victor van Loendersloot, één van de oprichters van Coral Capital.

“Banken financieren wel op grote schaal vastgoed, maar de beschikbare bedragen zijn niet altijd hoog genoeg"

Coral Capital bestaat sinds eind 2019 en bedient projectontwikkelaars en bouwers in grote en middelgrote Nederlandse steden. “Wij constateerden in 2019 dat de traditionele banken zich niet heel bereidwillig tonen om bijvoorbeeld de aankoop van grondposities of transformatieobjecten mogelijk te maken”, zegt medeoprichter Florus van Herpt. “Onze achterban, een netwerk van family-offices, is daar wel toe bereid. Door het verstrekken van leningen vanaf 2,5 miljoen euro of door deelnemingen vanaf minimaal vijf à tien miljoen euro.”

VASTGOED JOURNAAL



Spanningsveld

Van Loendersloot brengt een nuance aan. “Banken financieren wel op grote schaal vastgoed, maar de beschikbare bedragen zijn lang niet altijd hoog genoeg, bijvoorbeeld omdat de betrokken partij nog niet een mooie trackrecord heeft opgebouwd. Ook er is een spanningsveld tussen wat een partij zelf aan kapitaal kan meebrengen en wat een bank traditioneel kan financieren. Wij geven onze klanten de mogelijkheid meer deals te doen, omdat wij hun kapitaalbehoefte zodanig structureren dat het beslag op het eigen vermogen minder omvangrijk is. En wij verstrekken als het nodig is heel kortlopende financiering. Een lening voor twee maanden; het kan bij ons.”

De afgelopen twee jaar heeft Coral Capital financiering verstrekt aan klanten met een heel verschillende culturele achtergrond voor woningbouwprojecten, hotels, short stay appartementen, zorgwoningen en een enkel kantoorpand. Van Loendersloot: “Maar Coral gaat niet met iedereen in zee. Iedereen kent de schrijnende verhalen van huisjesmelkers. Of de beroerde huisvesting van arbeidsmigranten. Dergelijke partijen laten we links liggen, maar de partijen met wie we wel zaken hebben gedaan zijn heel tevreden over onze innovatieve aanpak.”

VASTGOED JOURNAAL



Waardecreatie

Coral Capital wil meer zijn dan een financier pur sang. Van Herpt: “Banken en andere financiers zijn overwegend bezig met de vraag of het geld terugkomt. Wij proberen een positieve bijdrage te leveren aan de groei van onze klanten en hechten sterk aan waarde-creatie. We adviseren ook over een beter programma, andere bouwmethodes of wat dan ook om een mooi eindproduct te maken. Kwaliteit wint altijd. De gemeente, de gebruiker, alle stakeholders hebben daar profijt van.”

Coral Capital streeft naar langdurige relaties met haar klanten, maar de projecten moeten binnen de bedrijfsstrategie passen. “Wij kijken heel kritisch naar de duurzame kwaliteit van een project. De hele samenleving, dus ook de bouwwereld moet zo snel mogelijk verder verduurzamen”, aldus Van Loendersloot.”Ik zie een grote toekomst voor bouwen in hout. In de toekomst is dat de meest milieuvriendelijke bouwmethode. Dat is nog niet altijd haalbaar en we financieren dus ook traditionele bouw, maar we moeten, daar ben ik van overtuigd, wel die kant op.”

VASTGOED JOURNAAL



Duurzame projecten

“Bedenk ook: ontwikkelaars zijn vooral bezig met hun projecten. De kapitaalsstructuur heeft niet hun eerste aandacht. Wij kunnen hen wat dat betreft comfort bieden”

Niet zelden adviseert Coral Capital projecten duurzamer te maken. Van Herpt: “Nul-op-de-meter of bijna energieneutraal; wij kijken daar heel bewust naar. Zo’n gebouw staat er over vijftig jaar nog. De kwaliteit moet dus voldoende zijn, dat heeft financiële voordelen: een duurzaam gebouw heeft een hogere exit-waarde. Bovendien is een heel duurzaam gebouw makkelijker te realiseren, gezien de regels en voorwaarden die gemeenten veelal stellen.

Van Loendersloot legt verder de nadruk op een zorgvuldige projectuitvoering. “Het gaat bij ESG-criteria om veel meer dan alleen het milieu. Het sociale aspect is ook belangrijk. Wij vragen van onze klanten bijvoorbeeld helderheid over hoe ze omgaan met de betaling van hun onderaannemers. Ook verlangen we fatsoenlijke arbeidsomstandigheden en een veilige bouwplaats. Dat is wellicht moeilijk te garanderen, maar wij schuwen een bezoek aan de bouwplaats niet.”

Niet op de laatste plaats is Coral Capital heel flexibel. Van Loendersloot: “Wij zoeken afhankelijk van de situatie naar wat het beste past bij de klant. Het maakt ons niet uit of we een lening verstrekken, een

deelneming mogelijk maken of een combinatie daarvan realiseren. Het gaat ons om de beste kapitaalsstructuur. Van Herpt: “Bedenk ook: ontwikkelaars zijn vooral bezig met hun projecten. De kapitaalsstructuur heeft niet hun eerste aandacht. Wij kunnen hen wat dat betreft comfort bieden.”

Kapitaalmarkt

In de toekomst wil Coral Capital dat de kapitaalmarkt beschikbaar komt voor middelgrote bouwers en ontwikkelaars. Van Herpt: “Zij zouden daarmee hun afhankelijkheid van de traditionele financiers kunnen verminderen. De vastgoedfinancieringsmarkt zal altijd blijven bestaan, maar we willen graag meehelpen om kapitaalmarktproducten binnen bereik te brengen.”

Florus van Herpt en Victor van Loendersloot

Florus van Herpt heeft door zijn betrokkenheid bij Boozt24 en Stichting MKB-financiering veel ervaring opgedaan met fintech en het real-time volgen van de kredietwaardigheid van het midden- en kleinbedrijf. Victor van Loendersloot bouwde na zijn studie bedrijfskunde aan de VU ruime ervaring op in de obligatiehandel en hield zich eerder bezig met corporate finance, het herstructureren van vastgoedfondsen en het verbeteren van de balanspositie daarin. De oprichting van Coral Capital begin 2019 vormt voor hen een logische stap om antwoord te geven op de vraag naar financiering in de ontwikkel- en bouwfase van projecten.

Redactie