VASTGOED JOURNAAL

'De sprong naar vastgoedtransformatie wordt makkelijker met Solid Finance'

01-12-2021 08:00



Om de steeds zwaarderwegende maatregelen rondom woningbeleggingen te omzeilen, richten beleggers zich vaker op transformaties, omdat daar de beperkende regelgeving minder is. Voor de financiering van de aankoop én de ontwikkelfase kan de vastgoedbelegger bij Solid Finance terecht. Onder voorwaarden verstrekt Solid Finance financieringen tot 100% LTC.

In de discussie rondom het tekort aan betaalbare woningen krijgen vastgoedbeleggers vaak de zwarte piet toegespeeld. De overheid zet nationaal of lokaal verschillende maatregelen in om vastgoedbeleggers te ontmoedigen om beleggingsobjecten te verwerven. Denk aan de hoge overdrachtsbelasting en de opkoopbescherming. Daarbij komt de negatieve berichtgeving. Maar wat nu als u als ontwikkelende vastgoedbelegger woningen gaat toevoegen aan de woningvoorraad? Dan heeft u veel minder last van al deze beperkende maatregelen.

Kantoortransformatie door ontwikkelende vastgoedbeleggers
Al jaren zijn vastgoedbeleggers bezig om voormalig kantoorpanden, kloosters, villa's en andere objecten te transformeren naar woningen in de vorm van grondgebonden woningen, appartementen of zorgappartementen. Het aanbod van panden die voor transformatie geschikt zijn wordt dunner, maar zal voorlopig niet opdrogen. Wij zien steeds meer gemeenten toejuichen dat kantoor- en industriepanden in de wijk of aan de rand van de wijk worden herbestemd van bedrijvigheid naar wonen.

De markt is nu interessant voor ontwikkelende vastgoedbeleggers die willen investeren in deze

transformatiefase. Indien u vanaf begin betrokken bent bij het project kunt u het eindproduct naar eigen hand zetten.

In combinatie met Solid Finance is voor de aankoop van die panden relatief weinig eigen vermogen nodig. Solid Finance kan in deze periode voorzien in de financiering, waarna de belegger de tijd heeft om het transformatieplan te ontwikkelen en goedkeuring voor de nieuwe bestemming te ontvangen van de gemeente. Solid Finance stapt dus als een van de weinige partijen vroegtijdig in met een hoge leverage. Zodra de omgevingsvergunning binnen is, is waarschijnlijk een mooie waardesprong gecreëerd. In deze fase zijn meer financiers bereid om in te stappen. Daar waar wij financieren op basis van LTC, financiert het traditionele kanaal op basis van LTV. Op basis van de gecreëerde waardesprong kunt u het project herfinancieren.

Financiering aankoop én ontwikkelfase
Voor de financiering van de aankoop én de ontwikkelfase kan de vastgoedbelegger bij Solid Finance terecht. Onder voorwaarden verstrekt Solid Finance financieringen tot 100% LTC.

Hierna heeft de belegger de tijd om het transformatieplan te ontwikkelen en goedkeuring voor de nieuwe bestemming te ontvangen van de gemeente. In die tijd kan eventueel met het geld van de huurpenningen de rente op de financiering worden betaald. Ook kan een deel van de rente worden opgerold. Na de transformatie heeft het object een mooie waardesprong gerealiseerd. De belegger kan het pand na transformatie met een goedkopere beleggingsfinanciering herfinancieren en de lening aflossen. Op deze wijze kan de belegger met relatief weinig eigen vermogen en zonder gehouden te zijn aan de "verplichting tot eigen bewoning" die gemeenten invoeren, woningen aan zijn portefeuille toevoegen met een mooi Bruto Aanvangsrendement.

Bijdrage oplossen woningtekort
In de eerste 10 maanden van 2021 heeft Solid Finance financieringen uitgezet waarmee de realisatie van ruim 1.000 tot 1.500 wooneenheden zijn gemoeid. Daarmee levert Solid Finance een mooie bijdrage aan het oplossen van het woningtekort in Nederland. In 2020 zijn er in totaal 10.215 woningen gerealiseerd door middel van transformatie van bestaande gebouwen zoals kantoren, scholen en winkels.

Financiering voor vastgoedbeleggers
Solid Finance adviseert graag vastgoedbeleggers die in de markt zijn voor ontwikkelingen in de transformatiefase over financieringsmogelijkheden met een hoge Loan to Cost. Gerard Kappert en Jan Meijer staan u graag te woord. Neem contact op via telefoonnummer 085 489 0892 of kijk op de website www.solid-finance.nl.

VASTGOED JOURNAAL



Redactie