

'Grip houden op kosten bij transformaties is in deze grillige markt uitdagend maar cruciaal'

05-07-2022 16:10

"Bij transformaties van bestaande objecten is het op dit moment de kunst om heel snel te schakelen. Belangrijk is om een kans direct na te jagen, er wat van te vinden, de potentie te beoordelen en de kosten in te schatten." Als oprichter en eigenaar van zowel Rijn & Vecht Projectontwikkeling als Mogelijk Vastgoedfinancieringen, kent Maarten Rövekamp de klappen van de zweep als het gaat om projectontwikkeling en financiering.

"Een van de projecten waar ik mee nu bezig ben, is de transformatie van een voormalig bankkantoor naar vier appartementen en een commerciële ruimte voor de verhuur in Breukelen." Toen het pand op de markt kwam, hoefde Maarten niet lang na te denken. "Om te beoordelen of een object commercieel interessant is, is de ligging cruciaal. In dit geval bevindt het pand zich in het centrum van Breukelen. Een A-locatie dus. Het was bieden op basis van inschrijving. We maakten de rekensom waarbij we de residuele grondwaarde bepaalden, dat is bij dit soort projecten gebruikelijk. Hierbij maakten we een inschatting van de verwachte marktwaarde en rendement maar ook de duur van de verbouwing."

Financiering met looptijden van 6 tot 36 maanden

"Met dit soort getallen kunnen projectontwikkelaars ook bij Mogelijk terecht voor de financiering", vervolgt Maarten. "We hebben veel ervaring in de bouw en verbouw van objecten, kennen de risico's en kansen en kunnen zo een passende financiering bieden. Mogelijk brengt investeerders en (vastgoed)ondernemers bij elkaar. Investeerders financieren de gewenste leensom en ontvangen daarbij een aantrekkelijk rendement. Vastgoedondernemers kunnen online via onze quickscan hun aanvraag indienen. Binnen 48 uur laten wij dan weten welke leensom haalbaar is. Onze vastgoedspecialisten bekijken onder andere de financieringsbehoefte, het projectplan, de vergunningen en de bestemming. Bij de financiering van projecten werken we met bouwdepots. Een deel van de leensom wordt tijdens het passeren bij de notaris direct vrijgegeven. Het restant wordt in depot gehouden en keren we in verschillende termijnen uit. Voor investeerders is het aantrekkelijk om te financieren want de looptijden zijn kort: van 6 tot 36 maanden en het rendement is aantrekkelijk."

Kort cyclisch denken en werken

De transformatie van het kantoorpand in Breukelen is in volle gang. "De uitdagingen zijn groot. Ik vind een kwalitatief hoogwaardige afwerking belangrijk, net zoals het opleveren van het object met energielabel A. De bouwkosten zijn hoger dan we gewend zijn en er is een tekort aan bouwmaterialen. Bij alle projecten die ik doe, probeer ik kort cyclisch te denken en te werken. Maar ook het houden van tempo is belangrijk, streven naar 18 maanden met een uitloop naar 24. Het is uitdagend, maar zo houd je wel grip."

Royale buffer voor onvoorziene kosten

Belangrijke tip die Maarten heeft voor vastgoedbeleggers: "Ga voorzichtig om met het benoemen van de huurprijs voordat je exact weet wat de totale kosten zijn en hoe de markt is op het moment dat het geheel klaar is. En: houd een ruime post aan voor onvoorziene kosten. Voorheen rekenden wij 2% aan onvoorziene kosten, nu 10%. Zo zorgen we ervoor dat we in deze grillige markt onze doelstellingen toch kunnen realiseren zonder concessies te hoeven doen. Ik vind het belangrijk objecten af te leveren die kwalitatief goed zijn en aan de normen voldoen. Het is jammer dat projectontwikkelaars soms negatief als huisjesmelkers worden weggezet. Als ik zie wat wij nu aan het realiseren zijn, dan is dat juist een positieve ontwikkeling voor het hele straatbeeld en het voorkomt verpaupering en leegstand. Het geeft voldoening om hieraan bij te kunnen dragen."

VASTGOED JOURNAAL

Redactie