VASTGOED JOURNAAL

De combinatie van vastgoedervaring en bancaire know how maakt LVDH Finance bijzonder

13-10-2022 09:26



Een vastgoedfinancier die zelf uit het vastgoed komt en een schat aan ervaring heeft met het ontwikkelen van vastgoedprojecten? Die weet waar de kansen liggen en wat je nou juist niet moet doen? Dat is in kort bestek het verhaal achter LVDH Finance, opgericht door vastgoedondernemers Wouter Langeveld en Pascal van den Heuvel. Waarbij recent, met de komst van Jeroen Immink, ook nog eens 15 jaar bancaire ervaring aan boord werd gehaald, met de focus op commercieel vastgoed.

“Wij participeren graag mee in kortlopende value-add trajecten en financieren zelf altijd mee"

Jeroen Immink deed die ervaring op bij de inmiddels bijna legendarische FGH Bank. Hij legt uit waar zijn toegevoegde waarde ligt: “Terwijl Wouter en Pascal vooral kijken vanuit het vastgoed en zich richten op het pand en de mogelijkheden die het biedt, kijk ik naar de achterliggende cijfers. Naar dingen als de debiteur, de liquiditeit, de huurcontracten. Naar de risico’s op papier. Hierdoor kunnen we als LVDH een flinke professionaliseringsslag maken. Die combinatie van vastgoedervaring en bancaire know how vind je bijna bij geen enkele andere vastgoedfinancier. Dat maakt LVDH dus heel bijzonder.”

VASTGOED JOURNAAL



Value-add projecten
De oprichters van LVDH Finance, Wouter Langeveld en Pascal van den Heuvel, zijn gepokt en gemazeld in het Haagse en realiseerden in de Hofstad honderden projecten. Met LVDH Finance willen ze nu hetzelfde mogelijk maken voor andere vastgoedondernemers. Onder de naam LVDH Finance verstrekken ze kortlopende financieringen, looptijd maximaal een jaar, om vastgoedprojecten van de grond te krijgen. Wouter Langeveld: “Banken stappen daar niet in. Die zijn erg terughoudend als het erom gaat een project te financieren waar nog een begin mee gemaakt moet worden. Daar zijn ze minder op ingericht. Terwijl wij er juist graag instappen. Wij zorgen ervoor dat een vastgoedondernemer snel aan de slag kan met zo’n vastgoedproject, bijvoorbeeld een transformatie- of renovatieproject, waarmee een waardesprong gemaakt kan worden. Dat kunnen ook projecten zijn die te maken hebben met verduurzaming, want dat gaat richting 2030 een steeds belangrijker rol spelen. Begin volgend jaar moeten kantoren allemaal al voldoen aan energielabel-C en de woningmarkt gaat volgen, dus wordt het steeds belangrijker, ook gezien de huidige energieprijzen, om woningen te verduurzamen.”

Skin in the game
LVDH Finance stapt in dit soort projecten met leningen vanaf 1 ton tot en met 20 mi, met een looptijd tot maximaal 1 jaar. Pascal van den Heuvel: “Wij participeren graag in dit soort kortlopende value-add trajecten en financieren zelf altijd mee. Skin in the game, zoals het zo mooi heet. We moeten er zelf wel in geloven, anders doen we het niet. En omdat we zelf meefinancieren, willen we zeker weten dat een project levensvatbaar is en

dat zien we gauw genoeg.” Dat laatste heeft natuurlijk alles te maken met de decennialange ervaring die Wouter Langeveld en Pascal van den Heuvel samen hebben met het aankopen, transformeren of renoveren van vastgoedobjecten. Die ervaring zorgt ervoor dat ze in één oogopslag zien of een object potentie heeft of niet. Wouter: “Naast loan-to-value en/of de taxatiewaarde kijken wij vooral naar loan-to-cost. Deze geeft een realistischer beeld, omdat het hierbij gaat om het schuldenniveau van een project in verhouding tot de gerelateerde kosten. Daardoor kunnen we in veel gevallen ook scherpere condities bieden.”



Snel en slagvaardig

“De meeste banken hebben weinig trek in projecten die letterlijk of figuurlijk nog in de steigers staan"

Pascal van den Heuvel: “De meeste banken hebben weinig trek in projecten die letterlijk of figuurlijk nog in de steigers staan. Ze financieren graag projecten die al zo goed als af zijn, maar zijn behoorlijk terughoudend als het erom gaat iets te financieren waar nog een begin mee gemaakt moet worden. En kunnen ook niet zo snel als wij handelen. De snelheid die een vastgoedondernemer nou juist nodig heeft om iets in gang te kunnen zetten. Want het is in vastgoed net als met voetbal: als je een kans krijgt en je wilt scoren dan moet je meteen handelen. En dan moet het niet nodig zijn om eerst met je aanvraag langs te moeten bij allerlei afdelingen die

vinkjes moeten zetten. Bij een bank duurt het hele traject van eerste gesprek tot uiteindelijke financiering soms maanden, terwijl je bij ons kunt denken in weken of zelf in dagen. Wij hebben niet alleen de ervaring om af te kunnen gaan op ons buikgevoel, maar hebben ook de organisatie om snel te kunnen handelen. Wij zijn klein en compact en kunnen daardoor snel schakelen en beslissingen nemen zonder in te leveren op kwaliteit.”

Meer weten?
Meer weten over LVDH Finance of uw vastgoedproject ook een kick-start geven? Neem dan contact op met LVDH Finance, 070 - 888 00 50.

Redactie