VASTGOED JOURNAAL

Solid Finance 'Er zou in steden meer durf moeten zijn voor hoogbouw'

14-10-2022 09:55



Spannende tijden voor ontwikkelaars die de Nederlandse woningvoorraad willen verruimen, terwijl de banken de knip dichthouden en Den Haag het de ontwikkelaars ook niet makkelijker maakt. Ondertussen blijft loket Solid Finance wel open voor ambitieuze vastgoedontwikkelaars die kunnen dromen én rekenen. Nu de rente sterk stijgt, net als energieprijzen en de bouwkosten, worden de komende tijd de 'mannen' van de 'jongens' onderscheiden. Vastgoedjournaal proeft een smaakmakend verhaal, reist af naar het oosten van het land en gaat verder in gesprek met de oprichters van Solid Finance, twee ondernemers pur sang, Gerard Kappert en Jan Meijer.

De tijden veranderen. Jan: "De afgelopen jaren waren goud, iedereen dacht dat-ie wel geld kon verdienen met vastgoed." Gerard: "Er zijn, in onze ogen, nogal wat mensen die maar wat doen en met wat plussen en minnen in Excel een project winstgevend rekenen. Solid Finance is financieel gepokt en gemazeld en we weten dus heel goed of een project levensvatbaar is of niet. Wij weten wat de bouwkosten zijn in Limburg en in Amsterdam. We zien dat de stijgende kosten niet geheel kunnen worden doorberekend, want de betaalbaarheid van koop- en huurwoningen staan door dezelfde stijgingen ook onder druk. De tijd dat je met twee vingers in je neus vastgoed of grond kon kopen, (her)ontwikkelen en verkopen is voorbij. Wij zien dat de banken hun portemonnee sluiten voor ontwikkeling, terwijl Nederland nu moet bouwen aan haar woningvoorraad."

VASTGOED JOURNAAL



Solid Finance helpt ondernemers verder
Gerard: “Wij helpen ondernemers die vastgoed willen ontwikkelen verder. Voor die partijen is er geen geld in de markt, tenminste niet van banken. Dat was een gat in de markt waar we destijds ingesprongen zijn. Ons leningenboek bestaat voor zo'n 70% uit projecten in de fase tot vergunning en zo'n 30% uit bouwfinancieringen. Ook dat laatste is een traject waar banken steeds meer van wegblijven. Ja, als het af is en verhuurd, dan willen banken wel (her)financieren. Wij richten ons op het deel van de markt waar een waardesprong gemaakt kan worden. Van niets, iets maken. Dat vinden we leuk. Dat kan residentieel vastgoed zijn, maar ook een project met zorgwoningen of, zoals laatst, een bungalowpark met vakantiewoningen. Wij zorgen voor de overbrugging, zodat de klant een project kan verkopen of herfinancieren.”

Financierende ondernemers
Gerard Kappert en Jan Meijer kennen elkaar al vanaf 2008 en rond 2015 begonnen zij samen met het verstrekken van risicokapitaal, voornamelijk aan vastgoedontwikkelaars in een financieringsvorm. In 2018 werd dat echt serieuze business, wat erin resulteerde dat zij inmiddels een respectabele kredietportefeuille hebben opgebouwd waarmee zo’n 5.000 wooneenheden worden toegevoegd aan de woningvoorraad, van de Randstad tot Zwolle en Heerlen. Solid Finance verstrekt risicokapitaal voornamelijk met eigen geld, aangevuld met private equity van bevriende ondernemers. Hierbij richt ze zich met name op residentieel vastgoed, zoals

woningen en appartementen. Daarnaast financiert Solid Finance ook commercieel vastgoed zoals kantoren en hotels. Beide ondernemers zijn afkomstig uit de niet-bancaire, financiële wereld. Gerard, lachend: “Ik ben een boerenjongen en controller geweest; Jan heeft een accountantsachtergrond en komt ook van het platteland.”

Meer hoogbouw in steden

Solid Finance heeft welomlijnde ideeën over stedenbouw, met name om de voorraad woningen efficiënter te verruimen, wat passend lijkt in een markt onder druk. Kansen zien ze vooral in binnenstedelijke ontwikkelingen. Om het even of het gaat om een middelgrote stad als Apeldoorn, Zoetermeer of Zwolle, of om een metropool als Rotterdam, een stad waar ze onder andere betrokken zijn bij de ontwikkeling van de V Tower aan de Piekstraat op Zuid. Dit project doet Solid Finance in samenwerking met Zorg Vastgoed Management BV. Dat is overigens slechts één van de naar schatting 50 door hen gefinancierde projecten die op dit moment lopen. Gerard Kappert: “Binnenstedelijke ontwikkelingen zijn levensvatbaar omdat er al heel veel is, wat betreft voorzieningen als zorg, scholen, winkels, mobiliteit en vrije tijd besteding.” Gerard Kappert en Jan Meijer, komen beide uit de ‘provincie’, vinden het er enorm fijn wonen en staan huiverig tegenover grote ontwikkelplannen op het platteland, die worden gebouwd voor de trek vanuit de Randstad. Jan: "Hoe meer je op het platteland gaat bouwen hoe meer problemen je hebt op, bijvoorbeeld, het gebied van mobiliteit.” Jan Meijer vervolgt: “verder wordt een project in (binnen)stedelijke gebieden minder gehinderd door de stikstofproblematiek als gevolg van Natura 2000 gebieden. Er zou in de steden alleen meer durf moeten zijn wat betreft hoogbouw, ook in middelgrote steden. In de steden is professionaliteit van het ambtelijk apparaat efficiënter te organiseren, waardoor er met goede projectteams meer snelheid gemaakt kan worden. Meer hoogbouw is voor de leefbaarheid van het hele land veel beter. Voor hoogbouw is relatief veel minder grond nodig dan laagbouw. Op deze manier worden de beperkte ruimtes in de stad goed benut, waarbij hoogbouw in de stad een aanwinst is voor de skyline.”

Het grootste probleem wat nu de verruiming tegenhoudt, wordt overigens volgens beiden gevormd door minister Hugo de Jonge, die ze omschrijven als ‘onbewust onbekwaam’. Gerard: “hij roept heel veel onzekerheid op, stuurloosheid is een doodsteek voor heel wat vastgoedprojecten.” Die onzekerheid speelt zich overigens niet alleen af bij de rijksoverheid, maar ook op gemeentelijk niveau. Volgens beiden zouden gemeenten sneller duidelijkheid moet geven over projecten. Snelheid kan de kosten beperken en de markthitte afremmen.

VASTGOED JOURNAAL



Duidelijke exit
Jan: "Solid Finance blijft financieringen verstrekken, maar wij zien wel de ontwikkelingen in de markt als een signaal. Dit is één van de redenen waarom wij ook zorgvuldig zijn in het voortraject. Wij accepteren momenteel minder dan 10% van onze funnel van € 1 miljard aanvragen. Ontwikkelaars die kunnen dromen en rekenen blijven bij ons welkom, juist nu. Als de klant een mooie winst kan maken, dan zijn wij graag bereid het project te financieren. Dan is er ook ruimte voor vertragingen en tegenspoed. Wat wel vooraf duidelijk moet zijn, is de exit. Zonder exit geen financiering. De klant moet dus duidelijk voor ogen hebben wat hij wil met een bepaalde ontwikkeling. Een klant die een overbruggingskrediet wil en de rente niet kan betalen uit zijn exploitatie, doen we niet. Wij zijn beide van de cijfers, zijn voorzichtig en willen geen geld verliezen." Een duidelijke strategie dus, waar Gerard aan toevoegt: “Het heeft er in elk geval voor gezorgd dat we in de afgelopen zeven jaar slechts één keer een ton op een lening hebben moeten afschrijven.”

Zorg Vastgoed Management BV
Zorg Vastgoed Management BV (ZVM) is een gespecialiseerd ontwikkelaar van zorgvastgoed en woonconcepten. Kenmerkend voor de werkwijze van ZVM is de vraag gestuurde aanpak waarbij ZVM niet ontwikkelt vanuit de locatiegedachte, maar vanuit het perspectief van de gebouwgebruiker(s).

VASTGOED JOURNAAL

ZVM werkt enkel samen met professionele en ervaren partijen, met als doel een efficiënt ontwikkelproces en derhalve een kwaliteitsproduct te realiseren waar de eindgebruikers met veel plezier wonen en/of werken.

Solid Finance en ZVM zijn een duurzame relatie aangegaan waarbij ZVM zich kan focussen op haar kernactiviteiten (ontwikkelen en bouwen) en Solid Finance mede zorg draagt voor een adequate financiële ondersteuning. Een voorbeeld van de samenwerking tussen Solid Finance en ZVM is de (her)ontwikkeling van een woontoren aan de Piekstraat Westzijde te Rotterdam. Binnen de strip Piekstraat Westzijde heeft ZVM een positie ingenomen waar thans nog de firma Trouw BV gevestigd is. Op deze locatie ontwikkelt ZVM een toren van 65m hoog. In het complex komen onder andere meer dan 200 appartementen, bedrijfsruimten, leisure faciliteiten en een parkeervoorziening.

De marktindicatoren welke Solid Finance in de huidige markt signaleert zijn voor ZVM herkenbaar. Financieren via banken – maar ook via de meeste private equity partijen – is voor ontwikkelaars een complexe aangelegenheid en leidt zelden tot een voor beider partijen conveniërende samenwerking. Kenmerkend is de ontbrekende inhoudelijk kennis bij veel financiers waardoor risico's worden overschat hetgeen een uiteindelijke deal blokkeert.

In Solid Finance heeft ZVM een zeer goede partner gevonden met een juist inschattingsvermogen en gedegen inhoudelijke kennis van zaken.

Redactie