

'Juist nu loont het om gestructureerd te werk te gaan en biedt 123Vastgoedfinanciering een volledig palet oplossingen'

29-10-2025 09:39



Het zijn stormachtige tijden en niet alleen omdat het volop herfst is. Oprichter Jan Pieter Makkink van 123Vastgoedfinanciering: "De nieuwe wet- en regelgeving zorgt voor een enorme versnelling van de uitpondgolf. Het gaat harder dan Den Haag wil zien; het is momenteel symboolpolitiek zonder de echte effecten te willen inzien van het wanbeleid!" Maar ondanks dat ziet Jan Pieter volop nog mogelijkheden. Want de regels mogen dan veranderen: goede plannen met een solide kasstroom vinden altijd kapitaal volgens hem.

VASTGOED JOURNAAL



Jan Pieter legt graag uit waar die mogelijkheden liggen en hoe 123Vastgoedfinanciering daarbij kan helpen. Jan Pieter: "Juist nu in het veranderende landschap loont het om gestructureerd te werk te gaan en biedt 123Vastgoedfinanciering een volledig palet oplossingen. Daarbij richten we ons niet alleen op beleggers die willen uitponden en hun kapitaal slim willen herplaatsen, maar ook op ondernemers met commerciële assets of (her)ontwikkelpannen, investeerders die value-added strategieën uitvoeren en financiering in fasen willen inrichten en portefeuillehouders die druk ervaren bij grootbanken en opties willen verkennen om zelf weer baas in eigen huis te worden!"

Jan Pieter leerde het vak in de bankwereld, met als bijzondere leerschool de (bijna) legendarische FGH Bank. Als interimmer werkte hij daar aan herstructureren: jaarcijfers doorgronden, risico's scherp inschatten en financieringen slim herstructureren. Die 'FGH-school' – nuchter, technisch sterk en resultaatgericht – vormt nog steeds de basis onder 123Vastgoedfinanciering. Jan Pieter: "Met de FGH-discipline en onze praktijkervaring zorgen wij dat plannen financierbaar worden – en blijven."

Wat is er veranderd?

Vervolgens schetst hij de huidige situatie en legt uit wat 123Vastgoedfinanciering daarbij voor de belegger kan betekenen. Jan Pieter: "Waar vóór "Hugo" de nadruk lag op het opschalen van woonportefeuilles, zien we nu drie dominante bewegingen bij onze klanten: ten eerste uitponden & heralloceren. Klanten verkopen dus delen van hun woonportefeuille en herinvesteren de vrijgekomen middelen in nieuwe assets of value-added proposities zoals transformeren, herontwikkelen, en optimaliseren."

"In de tweede plaats zien we een verschuiving van investeringen van residentieel vastgoed naar het optimaliseren van bestaande portefeuilles in combinatie met een uitbreiding met commercieel vastgoed. Reguliere herinvesteringen blijven goed financierbaar. Het productaanbod van financiers voor commercieel vastgoed is de afgelopen jaren verbreed en scherper geprijsd. De financieringsmarkt voor residentieel vastgoed is heel sterk en concurrerend waar met name de alternatieve vastgoedfinanciers in een sterke opmars zijn met hun productsamenstelling. Daarnaast kunnen we commercieel vastgoed concurrerend in Duitsland onderbrengen, zonder druk op energielabels en verduurzamingsplannen zoals in Nederland. Dat opent ruimte voor proposities die hier, tijdelijk, vastlopen."

"In de derde plaats richten we ons steeds vaker op value-added proposities. Wij kunnen dankzij onze private pool van financiers transformaties, handel en alles daartussen financieren. Je kunt daarbij denken aan bouwkavels, (her)ontwikkeling, waardetoevoeging en tijdelijke schakels in een groter plan. Wij bouwen bewust "treintjes": een logische financieringsketen waarin elke fase z'n eigen, passende financieringsbron krijgt. Daarin maken we écht het verschil met snelheid, maatwerk en regie."



Efficiënte aanpak

Vervolgens gaat Jan Pieter dieper in op de aanpak van 123Vastgoedfinanciering. “Wij analyseren eerst de kasstromen, LTV/LTC, exit-scenario’s en risicodragers en gaan vervolgens aan de slag met het structureren van het plan. Dat wil zeggen: we zorgen voor zekerheden, structuur, convenanten – alleen wat wérkt, geen ballast. Wij verbinden partijen, bereiden dossiers bank-klaar voor en schakelen snel. We werken transparant en koppelen steeds huurstromen aan de beoogde financieringslasten, zodat investeerders en financiers exact zien wat kan en wat niet. Wij doen daarbij niet alleen zaken met Nederlandse financiers, maar ook met Duitse. Daardoor kunnen we een breder palet aan oplossingen bieden en zijn we minder afhankelijk van één regime. Zo zorgen we er voor dat klanten weer zelf de regie hebben over hun portefeuille. Met 123Vastgoedfinanciering laten we zien dat ondanks de veranderende omstandigheden en wet- en regelgeving er nog steeds ruimte is voor goede plannen met een solide kasstroom.”



Meer weten?

Wilt u als vastgoedbelegger weten wat 123Vastgoedfinanciering voor u kan betekenen? Kijk op www.123vastgoedfinanciering.nl en neem contact op met Jan Pieter Makkink via 085 – 130 15 84 of mail uw financieringsaanvraag naar info@123vastgoedfinanciering.nl

Special