VASTGOED JOURNAAL

Jupiter: Vastgoedfinancier voor commercieel vastgoed

10-09-2026 13:14

De focus van alternatieve financiers in Nederland lag tot op heden met name op het residentiële vastgoed en de buy-to-let-markt. De markt voor financiering van commercieel vastgoed bleef daarbij sterk achter. Terwijl er ook op die markt een grote behoefte is aan snelheid en flexibiliteit. Jupiter komt aan die behoefte tegemoet en richt zich, behalve op residentieel vastgoed, ook op de financiering van commercieel vastgoed. En dan met name op de grotere commerciële vastgoedprojecten.

We spreken erover met de twee initiatiefnemers van het Jupiter Financieringsfonds, Ronnie Veen (39), managing director Jupiter, en met Vincent Berk (48), verantwoordelijk voor Investor Relations. Ronnie Veen: “Er zijn best wat alternatieve financiers in de markt die vanaf zo’n 2 ton tot 2 miljoen financieren. Daarnaast heb je een paar partijen die van 5 tot 10 miljoen doen, maar wij zitten daar nog een stuk boven. Dan heb je het over financieringen van meer dan 25 miljoen. Wij richten ons daarmee op professionele vastgoedpartijen. Een voorbeeld van een recente hotelfinanciering is 33 miljoen voor de afbouw van het Amrâth Hotel in de Galaxy Tower in Utrecht, terwijl we in Amsterdam zorgden voor een afbouwfinanciering van LinQ Offices in Amstel III.”



VASTGOED JOURNAAL

Jupiter in het kort

Jupiter biedt professionele vastgoedondernemers en intermediairs investerings-, overbruggings- en ontwikkelfinancieringen buiten het bancaire spectrum. Voorop staan daarbij maatwerk, korte beslislijnen, concurrerende rentetarieven en persoonlijke service. Op basis van een taxatierapport en jaarrekening verstrekt Jupiter snel een eerste indicatie via een efficiënte quickscan. Daarbij heeft ze als ondernemende vastgoedfinancier een duidelijke filosofie: denken in kansen, niet in obstakels. Vincent Berk: “Onze kredietnemers waarderen ons om onze snelheid, daadkracht en oplossingsgerichte aanpak. Dankzij een professioneel team met jarenlange gezamenlijke ervaring in vastgoed en financiering begrijpen wij wat er speelt aan de andere kant van de tafel en kunnen wij financieringsaanvragen snel én inhoudelijk doorgronden.”

Heel veel expertise

Zo’n drieënhalf jaar geleden startte Ronnie Veen samen met Vincent Berk het financieringsdeel van Jupiter, want Jupiter als zodanig bestond toen al. De activiteiten hebben in die paar jaar een behoorlijke vlucht genomen. Vincent Berk: “We hebben tot op heden circa 350 miljoen aan financieringen verstrekt. Dit jaar zal dat oplopen tot ruim 400 miljoen. We hebben in drieënhalf jaar een sterk team en een investeringsbestand opgebouwd, waardoor we dergelijke financieringen kunnen verstrekken. Wij zijn daarmee tamelijk uniek, want er zijn slechts een handvol andere alternatieve financiers in Nederland die dat ook kunnen. We hebben alle disciplines in huis en werken daarnaast met externe adviseurs. We beschikken dus over heel veel expertise, zowel op het terrein van financiën en vastgoed, als op juridisch vlak. We richten ons vooral op grotere projecten en op projecten die ingewikkelder zijn. Doordat we veel vertrouwen genieten van investeerders, kunnen we snel schakelen om grotere bedragen te financieren. We hebben een trouwe achterban, om het zo maar te zeggen.”

VASTGOED JOURNAAL



Een bank zonder een bank te zijn

Ronnie: “Wij zijn geen bank, maar kijken niet anders dan een bank en vragen veel informatie op. We zijn alleen veel sneller. We zijn zelf ondernemers en snappen ook wel dat niet alles altijd binnen een hokje of een vinkje past. Ons bestaansrecht hebben we deels te danken aan de regeldruk vanuit Europa (door internationale akkoorden, zoals Basel IV, moeten banken grotere kapitaalbuffers aanhouden voor vastgoedleningen. Hierdoor zijn ze terughoudender geworden en vallen veel projecten buiten hun risicoprofiel. Red), anderzijds zijn banken nogal traag in hun besluitvorming. Je moet als ondernemer soms maanden wachten voordat je een go of een no-go hebt op je financieringsaanvraag.”

Duidelijkheid binnen 2 weken

Jupiter in het kort

Jupiter biedt vastgoedondernemers beleggings-, overbruggings- en ontwikkelfinancieringen, die mogelijk worden gemaakt door een selecte groep private investeerders, family offices, private creditfondsen en institutionele beleggers. De looptijden variëren van 3 tot 60 maanden. Iedere financiering is gedurende de gehele looptijd aflossingsvrij. De aflossing vindt plaats na verkoop van het gerealiseerde vastgoed of na herfinanciering.

Dat laatste, die traagheid, vormt in vastgoedland natuurlijk een enorm struikelblok. Want zeker bij ontwikkelingen is handelingssnelheid essentieel. Vincent Berk: “Bij ons weet je meestal binnen 2 weken of we het doen of niet. Wij hebben dit jaar al een paar keer een grotere financieringsaanvraag binnengekregen, zo tussen de 15 en 35 miljoen, waarbij de periode tussen aanvraag en daadwerkelijke verstrekking van de financiering gemiddeld 3 à 4 weken was. Een vastgoedondernemer is gebaat bij snelheid. Als je bijvoorbeeld een object kunt kopen en je geeft aan dat je dat binnen 4, 5 weken af kunt nemen, dan kun je een betere prijs bedingen. Want ook een verkopende partij heeft baat bij snelheid.” Waar Ronnie Veen aan toevoegt: “Zekerheid is voor een ondernemer belangrijk en die kunnen wij snel bieden. Banken zijn weliswaar goedkoper dan wij als je kijkt naar renteniveaus, maar kunnen de noodzakelijke zekerheid niet met de gewenste snelheid bieden.”



Snelheid en flexibiliteit

Een andere belangrijke reden waarom vastgoedondernemers kiezen voor Jupiter is de flexibiliteit en zekerheid. Vincent Berk: “Gaandeweg kunnen dingen altijd anders worden. Een bank haakt dan af, terwijl wij dan juist kijken hoe het via een andere weg wèl kan. Want wij zijn pragmatisch. Onze leningen zijn bovendien aflossingsvrij tijdens de looptijd. Ook dat vinden ondernemers plezierig. Het maakt ook dat onze debt yield lager is dan bij een bank. Daardoor kunnen we ook hoger gaan in de loan-to-value en loan-to-cost. Een partij als

Cedric koos bijvoorbeeld voor ons door onze gedegen voorbereiding en het stellen van goede vragen.”

Meer weten?

Geïnteresseerd in wat Jupiter voor u als professionele vastgoedondernemer kan betekenen? Kijk dan op https://jupitercapital.nl/financieringsfonds/financiering/ of neem contact op met Ronnie Veen (06-44173582) of Vincent Berk (06-29504147).

Wie zijn Ronnie Veen en Vincent Berk?

De partners van Jupiter zijn Ronnie Veen en Vincent Berk. Samen beschikken zij over 30 jaar ervaring in vastgoed, private equity en vastgoedfinanciering. Hun gecombineerde trackrecord omvat betrokkenheid bij het beheer en de financiering van meer dan € 1 miljard aan vermogen, evenals de oprichting en ontwikkeling van succesvolle private debt- en financieringsfondsen. Ronnie Veen heeft een achtergrond in de accountancy en was gedurende 10 jaar CFO van een Single Family Office, actief in vastgoed en private equity. In deze rol was hij verantwoordelijk voor financiële strategie, structurering en vermogensbeheer. In 2018 richtte hij een succesvol private debt fund op. Vincent Berk is ruim 19 jaar actief in vastgoedfinanciering en heeft gedurende deze periode investeerders begeleid bij vastgoedfinancieringen en -investeringen. In 2015 was hij medeoprichter van een succesvol hypotheekfonds, waar hij verantwoordelijk was voor het dagelijks bestuur en de commerciële activiteiten. De combinatie van financiële expertise, accountancy, kredietverlening, origination, due diligence, investor relations, vastgoedontwikkeling en fonds- en leningstructurering vormt de basis van Jupiter. Deze brede expertise stelt Jupiter in staat om complexe financieringen te structureren en te realiseren.