VASTGOED JOURNAAL

‘We genieten veel vertrouwen. Daarom financieren we heel behoedzaam’

28-10-2026 09:56

Fortus financiert ervaren projectontwikkelaars die bestaand vastgoed transformeren naar duurzame, toekomstbestendige woningen: van aankoop en vergunningen tot en met de bouw. Ook biedt Fortus bridgefinancieringen. Aan de rand van het lommerrijke Blaricum transformeert de Zanoli Bouwgroep een sterk verouderde villa in twee luxe, duurzame woningen op royale kavels.

'Fortus helpt projectontwikkelaars die verouderd vastgoed renoveren en transformeren naar toekomstbestendige woningen'

Volgens Jeroen van de Ven (CCO), wil Fortus in de basis projectontwikkelaars helpen die bestaand vastgoed - dat kunnen zowel kantoren, hotels, woonhuizen of andere panden zijn - renoveren en transformeren naar duurzame, toekomstbestendige woningen. Of soms combinatiepanden. “Wij zijn van oorsprong zelf ontwikkelaars en weten goed wat in de huidige markt wel of niet realistisch is. We snappen niet alleen het vak van projectontwikkelaar, ons team kan met de potentiële ontwikkelaars meedenken over de haalbaarheid van hun businesscase.” Daarbij geldt voor Fortus een duidelijke stelregel. Een projectontwikkelaar moet vier projecten met succes hebben afgerond. Ook projecten en ervaring als aannemer tellen mee, zoals bij Zanoli & Partner Bouwgroep. “Iedereen met een master real estate kan zich op het ontwikkelpad begeven, maar wij doen geen zaken met gelukszoekers die op enig moment een paar pandjes aankopen. Wel steunen

we graag ambitieuze ontwikkelaars die hebben laten zien dat ze met succesvolle projecten de vastgoedwereld verstaan.”

Verouderd vastgoed

VASTGOED JOURNAAL

De gefinancierde projecten zijn in de praktijk heel verschillend, evenals de uitgeleende bedragen. Het minimale leenbedrag ligt op 500.000 euro, het maximum op 15 miljoen euro. Zo is Fortus financier van een bijzonder woningproject in Blaricum. Daar transformeert de Zanoli & Partner Bouwgroep van Pieter Hofman en Sandy Zanoli een heel karakteristiek, maar sterk verouderd woonhuis op een zeer omvangrijke kavel in twee moderne, duurzame, toekomstbestendige villa's. Met hulp van Fortus werd de aankoop van het pand gefinancierd. Ook krijgen zij volgens vooraf afgesproken termijnen de beschikking over de benodigde bouwfinanciering. Hofman is al langer klant bij Fortus. "Na jarenlang voor anderen te hebben gewerkt, heb ik gekozen voor een bestaan als projectontwikkelaar. Wij kopen in Laren en omstreken verouderd vastgoed op – onder invloed van de vergrijzing komen er veelvuldig verouderde woningen op de markt – en geven die locaties via herontwikkeling en een forse uitbreiding weer een nieuwe toekomst. De woningmarkt is buitengewoon krap. Ook vanuit Amsterdam dienen zich mensen aan die graag in het Gooi een mooie, luxe woning op een groot kavel betrekken. Wij hebben dus een kansrijke business, maar om die projecten samen met een gerenommeerd architectenbureau te kunnen realiseren zijn we afhankelijk van de mogelijkheden die een vastgoedfinancier ons kan bieden."

Totaalaanbod

De Zanoli & Partner Bouwgroep doet graag zaken met Fortus. "Zij zijn laagdrempelig en begrijpen goed waar we als bouwende ontwikkelaar mee bezig zijn, kennen de woningmarkt en denken met ons mee over de verschillende mogelijkheden om een aantrekkelijk rendement te realiseren. Vervolgens ligt er snel een totaalaanbod voor de verwerving van het pand en alle kosten, zonder dat op dat moment alle vergunningen al zijn geregeld of dat we zelf al kopers hebben gevonden. Fortus is in de praktijk niet de goedkoopste, maar wij weten wel precies waar we met hen aan toe zijn. Dat geeft ons comfort", aldus Hofman.

'Pieter Hofman over Fortus: "Zij zijn laagdrempelig en begrijpen goed waar we als bouwende ontwikkelaar mee bezig zijn'

Hoe gaat dat in de praktijk? "Wij tellen voor de looptijd van de financiering alle te maken kosten bij elkaar op", zo zegt Van de Ven. "Alle kosten van aankoop, belastingen, vergunningen, bouwen en de rente voor een bepaalde periode brengen we samen. Daarbij financieren we tot 85% van de eindwaarde. Zo ontstaat voor een ontwikkelaar maximale transparantie over de financiële armslag en kan hij aan het werk. Tijdens de bouwwerkzaamheden blijven we nadrukkelijk betrokken bij het project, controleren de voortgang en denken mee met de klant als daar behoefte aan bestaat." Pas na verkoop wordt met Fortus afgerekend. "Daarbij geldt dat we als premie een deel van de uiteindelijke winst na verkoop krijgen uitgekeerd." Fortus is daarom, aldus Van de Ven, heel kritisch aan de voorkant. "We zijn heel precies in de projecten die we financieren. Er wordt, zoals eerder al gezegd, kritisch naar het trackrecord van een ontwikkelaar gekeken. We analyseren de vermogenspositie van de ontwikkelaar en stellen ons nadrukkelijk de vraag welke marktwaarde kan worden gecreëerd."

Eigen fondsen

VASTGOED
JOURNAAL

Om leningen te kunnen verstrekken beschikt Fortus over haar eigen obligatiefondsen. “We hebben vanaf 2024 onze eigen fondsen opgebouwd. Investeerders kunnen vanaf honderdduizend euro voor een vaste periode van drie jaar instappen tegen een vaste rente van minimaal zes procent. Daarna kunnen zij eruit. Of de belegging doorrollen, maar zo ver zijn we nog niet. Ons eerste fonds heeft een omvang van € 200 miljoen, afkomstig van achthonderd particuliere en zakelijke investeerders. In dat fonds hebben we bijna honderd lopende leningen. Voor meer dan veertig ontwikkelaars. En kort geleden hebben we een tweede fonds geopend. Ook voor dat nieuwe fonds bestaat veel belangstelling, onder meer van tientallen investeerders die meedoen aan ons eerste fonds. De eerste tranche van € 25 miljoen was binnen twee maanden gevuld, nog dit jaar volgt een tweede ronde. We genieten dus veel vertrouwen. Daarom financieren we heel behoedzaam.”

Fortus Vastgoedfondsen

Fortus is in 2023 opgericht door Esther Dekker, Edwin de Pijper en Olivier Karg. Vanaf het voorjaar van 2024 is sprake van een gestructureerd obligatiefonds. Aan de investeerderskant ging het direct heel goed; alleen al in het eerste jaar vertrouwden meer dan honderd investeerders kapitaal aan Fortus toe en werd er ruim 18 miljoen aan financieringen verstrekt. In 2025 brachten investeerders 125 miljoen euro in bij Fortus. Jeroen van de Ven is sinds vorig jaar als chief commercial officer betrokken bij het bedrijf. Hij is verantwoordelijk voor het laten groeien van het fondsvermogen en het onderhouden van relaties met investeerders.