

INVEST IN WILLEMSTAD summit

Monumentale Financieringen

Michael de Sola
Curaçao, 12 oktober, 2019
Avila Beach Hotel



1. WAARDE VAN MONUMENTALE OBJECTEN

Monumentale objecten: “verschillende waarden voor verschillende mensen, doelen en functies”

1. Historische/culturele waarde
2. Architectonische/artistieke waarde
3. Emotionele waarde
4. **Economische/zakelijke waarde (!!)**
 - a. Markt waarde
 - b. Executie waarde
 - c. Herbouw waarde (verzekering)
5. Macro economische waarde (voor het eiland en toerisme): beleid overheid

2. FUNDERING VOOR FINANCIERING

Monumentaal object verkrijgt haar *economische waarde* door de functie dat het zal hebben (na verbouwing/restauratie)

(1) Voor ontwikkelaar/eigenaar (investeerder): Rendement op het eigen vermogen

(2) Voor derde (financier/bank): Rente en terugbetaling leningen

Om te investeren (1) en verkrijgen van financiering (2) dient er **waarde** en dus een FUNCTIE te zijn:

- Eigen gebruik of bewoning
- Derde/inkomen: bedrijf, verhuur etc.

⇒ FUNCTIE in (BUSINESS) PLAN presenteren aan financiers en investeerders

2. FUNDERING VOOR FINANCIERING (vervolg)

1. Een goed **plan** met **doel** en **functie** (met **rendement**) voor het onroerend goed/monumentaal object om financierbaar te zijn
2. **Genoeg** fondsen/gelden voor financiering koop, (ver)bouw en restauraties (**GOED PLAN & FUNCTIE!**):
 - Monumenten Fonds
 - Commerciële banken
 - Ontwikkelingsbanken (Korpodeko & OBNA)
 - Pensioenfondsen
 - Vezekeringsbedrijven
 - Investeringsfondsen (speciale vehikels: Heritage Fund)?

3. MONUMENTALE FINANCIERINGEN

Monumenten: verschil met het financieren van andere onroerend goed projecten?

⇒ **NEE, niet echt**

Financiële factoren om rekening mee te houden (eigenaar/ontwikkelaar):

1. Eigen inbreng: verhouding eigen vermogen en vreemd vermogen;
2. Rente percentage tijdens verbouwing en daarna en rentevaste periode;
3. Type financiering: Garantie, hypotheek lening, speciale restauratie/bouwlening;
4. Terugbetaalcapaciteit;
5. Verzekeringen;
6. Andere condities;
7. Etc., etc.

3. MONUMENTALE FINANCIERINGEN (vervolg)

Additionele risico's bij (ver)bouw

1. Curaçao is GEEN Nederland: hogere financieringskosten
2. (Ver)bouw vertraging door klimaat;
3. Vertragingen door bureaucratie, arbeids-issues of te kort aan materiaal;
4. Grote(re) kans op kostenoverschrijdingen;
5. Niet voldoende werkkapitaal van ontwikkelaar en/of aannemer;
6. Bouwbegroting is gemaakt op berekeningen/schattingen

3. MONUMENTALE FINANCIERINGEN (vervolg 3)

Beperken van risico's (voorbeelden)

- Afgesproken eigen inbreng wordt eerst geïnvesteerd
- “Fixed price contract” met bekende en goede aannemer
- Vergunningen, licenties en vrijwaringen vooraf ontvangen
- Loan To Cost (LTC) of Loan To Value (LTV) niet meer dan 70%
- Gedekte uitvoeringsgarantie & verzekeringen
- Per fase onafhankelijke bouwcontrole waarna geld beschikbaar
- Taxatie van object na verbouwing (waardebepaling)
- Etc. etc.

TOT SLOT

Curaçao is geen Nederland.

**Er is hier geen gebrek aan geld,
er is/was een gebrek aan goede ideeën, plannen en lef.**

**Komt u met de goede plannen, doen wij het geld en
laten wij samen een mooie en bruisende stad (her)bouwen!**