

Interview met ondernemer in onroerend goed Erik Troost:

‘Het draait vooral om een optimale mix tussen kapitaal en vastgoed.’

## TREE Eclipse gaat met NPEX-financiering voor de lange termijn

**Erik Troost behoort tot de nieuwe generatie van jonge ondernemers in het Nederlandse vastgoed. Uiteraard met verstand van zaken, mede dankzij de financiële crisis door de wol geleverd, maar vooral met een visie op de markt van bedrijfstvastgoed en geschoeid op een hedendaagse leest.**

„Elke meter onroerend goed is in principe in Nederland goed; het moet wel heel gek lopen als dat zijn waarde verliest”, zegt Troost in een interview aan de vooravond van de uitgifte van een obligatielening via de NPEX-effectenbeurs. „Wij lopen bij TREE Eclipse niet met de meute mee.”, vertelt Troost. „Het draait vooral om een optimale mix tussen kapitaal en vastgoed.”

Midden in de financiële crisis, na een loopbaan bij de real estate-divisie van ABN Amro, startte Troost in 2009 zijn vastgoedonderneming. Met een breed palet aan activiteiten van asset management, aankoopadvies tot en met projectontwikkeling stapte hij met een vernieuwende blik de markt in.

### *Handelsplatform*

Zo beschouwt hij ook de stap om via de NPEX-effectenbeurs obligaties uit te geven als een nieuwe vorm van vastgoedfinanciering met beleggers, die hun stukken kunnen verhandelen via het handelsplatform van de MKB-beurs.

Troost acht dit het juiste moment om na de aankoop van onder meer de kantoorgebouwen in Capelle aan den IJssel en in Lijnden, respectievelijk Eclipse in december 2020 en The Wing in april 2021, over te stappen naar een andere financieringsvorm.

Met de opbrengst van de uitgifte van obligaties (maximaal €3,8 miljoen, tegen 7% rente en een looptijd van 5 jaar) wordt de brugfinancier van de transactie van vorig jaar uitgekocht. De Oostenrijkse Hypo Noe Landesbank heeft een hypotheek van €8,6 miljoen op de twee panden. De ‘bruglening’ van de financier wordt met €3 miljoen van de beoogde emissieopbrengst van €3,8 miljoen terugbetaald. De rest wordt gestoken in het optimaliseren en verbeteren van het gebouw in Capelle aan den IJssel.

### *Inschrijven*

NPEX-beleggers kunnen inschrijven op de uitgifte van de obligaties die duizend euro per stuk kosten. „Daarvoor ontvang je in mijn ogen een uitstekend rendement van 7%”, vertelt Troost. „Het grootste deel van de beschikbare vierkante meters is verhuurd aan stabiele ondernemingen die voornamelijk actief zijn in de ICT en met huurcontracten die lopen tot 2025”, aldus Troost. Hij noemt als voorbeeld het ICT-bedrijf PCI dat in The Wing in Lijnden is gevestigd.

Troost gaat voor de lange termijn: „Ik zie dit ook als de tijd om jezelf te bewijzen. We zijn ervan overtuigd dat deze twee kantoorgebouwen voldoen aan de eisen van nu en die van de komende jaren. Mensen moeten het gaaf vinden om in kantoren te werken. Het moet attractief zijn, veilig en vooral ook een alternatief zijn voor het thuiswerken.”

#### *Vernieuwend*

Met TREE Eclipse is Troost inmiddels ook in Hoorn actief. De Grote Kerk krijgt daar een zogenaamde horecabestemming met 44 hotelkamers en een restaurant op de begane grond. In het tweede kwartaal van 2022 wordt de opening verwacht. „Je hart gaat er sneller van kloppen, maar ook hier hebben we te maken met een goede mix van kapitaal en vastgoed met inmiddels ook langdurige huurcontracten”, aldus Troost, die met een klein team ondernemende experts werkt vanuit Amsterdam en Rotterdam.

Troost ziet deze obligatielening als een goed alternatief voor vermogende beleggers die langdurig een goed rendement op hun ingelegd vermogen willen ontvangen. Daar staat tegenover dat het risico onder de huidige opstandigheden, door de kwaliteit van het onroerend goed in Capelle aan den IJssel en in Lijnden, de langdurige huurcontracten en vanwege de A-rating van de meeste huurders in zijn visie beperkt is.

Troost: „Voor iedereen is de listing aan de NPEX-effectenbeurs een goede weg. Voor de belegger uiteraard, voor de brugfinancier die met de bank de aankoop mogelijk maakte en ook voor TREE Eclipse, omdat het ons in staat stelt om duurzaam te ondernemen in vastgoed.”

---

*Dit interview is vrij van rechten te gebruiken en - in context - vrij te citeren.*