



WIE

- Opgericht in december 2011.
- Zelfstandige uitvoeringsorganisatie.
- Provincie Utrecht als enig aandeelhouder.
- Doelstelling: verbeteren vestigingsklimaat en ruimtelijke kwaliteit op werklocaties.

HOE

- OMU beschikt over revolverend investeringsfonds van 15 miljoen euro.
- Kennisoverdracht: OMU deelt expertise over transformatie met marktpartijen en overheden.
- Verbinden: OMU koppelt ondernemersinitiatieven met gemeentelijke plannen en visies.
- Financieren: OMU verstrekt risico dragende geldleningen.

WAT

- Herstructurering van tenminste 5 ha verouderde bedrijventerreinen per jaar.
- Transformatie van tenminste 10.000 m² leegstaande kantoren per jaar.
- Nadruk op private kavels en objecten: verbeteren, veranderen, verplaatsen.
- Marktconform: geen subsidies, geen staatssteun.

WANNEER

- Er moet sprake zijn van marktfalen: zonder medewerking van OMU komt het project niet tot stand.
- Aanjaagfunctie: looptijd financiering en investering maximaal twee jaar.
- OMU vraagt om financieel rendement: marktconforme rentes.
- OMU vraagt om maatschappelijk rendement: werkgelegenheid, duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit.



NV Ontwikkelingsmaatschappij Utrecht

Creative Valley
Orteliuslaan 9
3528 BA Utrecht

030 - 767 05 59
info@nvomu.nl
www.nvomou.nl

A black and white photograph showing a demolition site. An excavator is visible, working on a building structure. The sky is overcast.

plaats maken voor de nieuwe economie

N.V. Ontwikkelingsmaatschappij Utrecht

OMU financiert
herstructurering en transformatie



Plaats make voor de Nieuwe Economie

De Utrechtse economie presteert goed, maar niet alles gaat vanzelf. Daarom werkt N.V. Ontwikkelingsmaatschappij Utrecht (OMU) aan de herstructurering van bedrijventerreinen en transformatie van leegstaande kantoorgebouwen. Dat doet zij door financiering, kennisoverdracht en het verbinden van ondernemersinitiatieven met gemeentelijke plannen en visies. "Wij fungeren als vliegwiel voor de kwaliteitsimpuls van een gebied."

Het gaat goed met de Utrechtse economie. Met haar knooppuntpositie in het hart van Nederland, lage werkloosheid en concentratie van opleidings- en kennisinstellingen is de provincie Utrecht één van de meest concurrerende regio's van Europa.

Structurele leegstand

Maar ook in een sterke regio als Utrecht gaat niet alles vanzelf. Diverse verouderde bedrijventerreinen sluiten niet meer aan bij de actuele ruimtebehoefte. Ook zijn de afgelopen twintig jaar teveel nieuwe kantoren gebouwd. Gevolg: een leegstand van meer dan een miljoen vierkante meter kantoorruimte in de provincie Utrecht. Een groot deel hiervan is structureel; deze gebouwen kunnen waarschijnlijk nooit meer als kantoor worden ingezet.

Zelfstandige uitvoeringsorganisatie

Leegstand en veroudering op werklocaties vormen een bedreiging voor de ruimtelijke kwaliteit en het vestigingsklimaat. In 2011 heeft het provinciebestuur de Ontwikkelingsmaatschappij Utrecht (OMU) opgericht. Deze zelfstandige uitvoeringsorganisatie investeert onder het motto "plaats maken voor de nieuwe economie" in herstructurering en transformatie. "Taakstelling van OMU is om 50 hectare aan verouderde bedrijfskavels te verbeteren," zegt directeur Cees Busscher. "Ook willen wij jaarlijks tenminste 10.000 m2 leegstaande kantoorruimte uit te markt halen. Dit doet OMU door kennis over te dragen aan bedrijven bij gewenste of noodzakelijke verplaatsing, bijvoorbeeld over de juiste vestigingslocatie. Verder verbinden wij ondernemersinitiatieven met gemeentelijke plannen en visies."

Aanjaagfunctie

Derde pijler onder de inzet van OMU is financiering. "Hiertoe beschikken wij over een investeringsfonds. Door het verstrekken van (risicodragende) geldleningen beantwoordt OMU aan een grote behoefte vanuit de markt. Onze financieringen hebben vooral een aanjaagfunctie: de focus ligt op projecten die door de markt niet zelfstandig kunnen worden opgepakt."

SUCCES OP LAGE WEIDE

Op de hoek van de Reactorweg en Kobaltweg op Lage Weide ligt een kavel waarop acht geschakelde gebouwen stonden. Een ontwikkelaar kocht het complex en liet de gedateerde kantoren slopen. Hiermee is ruim 9.000 m² verouderde kantooroppervlakte uit de markt genomen. OMU nam de financiering van de koopsom voor haar rekening. Het vrijgekomen perceel biedt inmiddels plaats aan een nieuw Benelux-distributiecentrum van een Zweeds bedrijf in beveiligingskleding. Opmerkelijk duurzaam element: betongranulaat van het gesloopte kantoorgebouw wordt verwerkt in de betonvloer van de nieuwbouw. "Deze herontwikkeling geeft een belangrijke impuls aan de opwaardering van de betreffende locatie en het direct omliggende gebied," benadrukt Cees Busscher. "En naar verwachting heeft deze ontwikkeling ook een katalyserende werking voor verdere ontwikkelingen op Lage Weide."

Door financiering van OMU wordt op Lage Weide een verouderd complex vervangen door een nieuw distributiecentrum.





Financiering verandert

Het financieringslandschap is de afgelopen jaren sterk veranderd. Busscher: "Na jaren van crisis klimt de vastgoedmarkt weer uit het dal. Het vertrouwen is toegenomen, de bouwproductie stijgt. Voor ondernemende partijen zijn nieuwe verwervings- en ontwikkelingskansen ontstaan: in de nieuwbouw, maar zeker ook door de transformatie van bestaand vastgoed."

De opstart van dergelijke nieuwe projecten blijkt echter lastig. "Initiatiefnemers hebben moeite om het geld te lenen dat nodig is voor de aankoop en de (ver)bouw. Banken hebben onder invloed van afwaarderingen en nieuwe regelgeving kredietportefeuilles moeten herzien en hun beoordelingscriteria fors aangescherpt. Zij zijn zeer terughoudend met het verstrekken van kredieten, zeker voor projecten in de ontwikkelingsfase." Als gevolg hiervan hebben vooral kleinere, lokaal opererende en minder ervaren ondernemers grote moeite om hun plannen van de grond te krijgen. "Dat is jammer, omdat vooral bij transformatieprojecten de energie en het initiatief juist bij dergelijke partijen te vinden zijn."

Concreet en urgent

Terwijl banken terughoudender zijn geworden, treden nieuwe spelers toe tot de financieringsmarkt. "Denk aan de inzet van particulier vermogen, pensioenfondsen, verzekeraars en crowdfunding. Door financiering te stapelen, wordt een businesscase toch haalbaar. Zo kan de resterende laag tussen het verleende krediet en eigen risicodragend vermogen – zogenaamde mezzanine financiering – bijvoorbeeld via een achtergestelde lening worden ingevuld."

De financiering van OMU kan helpen om een herstructurerings- of transformatieproject mogelijk te maken. "Onze financiering vormt een antwoord op concrete en urgente vragen van initiatiefnemers," aldus Busscher. "Wij verschaffen geld waar zij via

reguliere kanalen niet aan kunnen komen. Doorgaans doen we dit in de vorm van aankoopfinanciering."

Vliegwiel

Naast financieel rendement realiseert OMU ook maatschappelijk rendement. "Onze rentes zijn marktconform en we investeren alleen in projecten die als vliegwiel fungeren bij de ruimtelijke kwaliteitsverbetering en economische structuurversterking van een gebied." In het verlengde daarvan is veel aandacht voor duurzaamheid. "In de kern hebben al onze activiteiten een duurzaam karakter. Herstructurering en transformatie maken bestaande werklocaties immers toekomstbestendig. Ook benadrukken we bij door ons gefinancierde projecten het belang van maximaal duurzame huisvesting."

Uitgebreid team

De eerste financiering door OMU betrof de herontwikkeling van de voormalige Prodentfabriek in Amersfoort tot DeNieuweStad, een gemengd multifunctioneel gebied waar wordt gewerkt, gewoond, geleerd en gerecreëerd. Sindsdien heeft OMU financieringen verleend en in voorbereiding voor diverse projecten verspreid door de hele provincie Utrecht, zowel herontwikkelingen van bedrijfslocaties als kantoortransformaties. Recent voorbeeld van de eerste categorie is een complex op Lage Weide (zie kader). Ook kantoortransformaties gaan hard. In 2016 heeft OMU bijgedragen aan het uit de markt halen van meer dan 25.000 m2 leegstaande kantoorruimte. "Mede om deze reden is het team medio 2016 uitgebreid," zegt Busscher. "Nu staat een drietal investmentmanagers (Frank Hazeleger, Jack Koch en Sander van Schijndel) klaar om ondernemers, eigenaren en gemeenten te helpen bij het verwezenlijken van hun plannen." ■

Meer weten over de activiteiten van OMU?

030 - 767 05 59 | info@nvomu.nl | www.nvomu.nl

Dit artikel verscheen in november 2016 in tijdschrift Utrecht Business