

Waar banken afhaken, springt OMU in bij transformeren overtollige meters

16-12-2016 07:19



Werk maken van de herstructurering en transformatie van verouderde werklocaties. Dat is de taak die N.V. Ontwikkelingsmaatschappij Utrecht (OMU) precies vijf jaar geleden heeft gekregen. VJ sprak met Cees Busscher, directeur van OMU, en blikt terug op de behaalde successen in de afgelopen vijf jaar en de toekomstplannen van OMU.

OMU is op 16 december 2011 opgericht door de provincie Utrecht met als voornaamste doel: het verbeteren van de kwaliteit en economische aantrekkelijkheid van de Utrechtse bedrijventerreinen. De organisatie kreeg als concrete doelstelling 50 hectare aan verouderde terreinen te herstructureren. Een flinke uitdaging, zegt Busscher. "Toch lopen we op schema, we hebben de afgelopen vijf jaar al zo'n 22 hectare aangepakt."

Gemeente en ondernemers verbinden

Hoe gaat OMU precies aan het werk? Busscher vertelt: "De nadruk ligt op het wegwerken van leegstand en het verbeteren van private kavels en objecten. Zo houden wij ons niet bezig met de openbare ruimte of bijvoorbeeld glasvezelnetwerken. Wij proberen initiatieven van eigenaren of ontwikkelaars in lijn te brengen met gemeentelijke plannen om zo het vastgoed dat niet meer voldoet aan de huidige vraag nieuw leven in te blazen. Daarbij brengen we partijen bij elkaar en delen onze kennis over transformeren, herontwikkelen en verduurzamen van vastgoed en het kiezen van de juiste vestigingslocatie. We werken hierbij gericht samen met marktpartijen en proberen met onze projecten de plaatselijke economie aan te jagen."

22.500 m² kantoorruimte

Eind 2015 is hier een nieuwe taak bijgekomen: het transformeren van kantoren naar bijvoorbeeld appartementen voor studenten, starters en statushouders, hotels, maar ook nieuwe werkconcepten. Het doel is om per jaar minimaal 10.000 m² langdurig leegstaande kantoorruimtes aan te pakken en uit de markt te halen. Busscher vertelt: "We merkten tijdens onze aanpak van bedrijventerreinen dat we ook steeds vaker werden gevraagd voor een soortgelijke aanpak voor de problematiek op de kantorenmarkt. Maar onze taak lag in eerste instantie alleen bij bedrijfsruimtes. Per 1 januari 2016 hebben we het bestrijden van structureel leegstaande kantoren er officieel als taak bij gekregen en we boeken succes: de teller voor dit jaar staat al op 22.500 m²."

Financiering bij marktfalen

OMU initieert zelf gesprekken met marktpartijen maar in toenemende mate kloppen partijen ook bij OMU aan. OMU kan in diverse rollen de markt van dienst zijn, namelijk als adviseur, intermediair, financier en investeerder. Busscher: "In de praktijk zien we vanuit de markt de grootste behoefte aan financiering. Er is een mismatch tussen vraag naar financiering en aanbod van financiering, met name in de haalbaarheidsfase en de ontwikkelingsfase van een project. OMU springt in dit gat en verstrekt geldleningen juist in situaties waar reguliere en bancaire financiers dat niet doen. Zo maken we projecten die in de basis kansrijk zijn maar door de markt niet kunnen worden opgepakt, toch mogelijk. Onze inspanningen hebben dus vooral een aanjaagfunctie."

Geen subsidie

Aan OMU is door de provincie Utrecht een investeringsfonds ter beschikking gesteld om projecten op gang te brengen. Daarbij gaat het nadrukkelijk niet om subsidies, onderstreept Busscher. "Het is belangrijk dat achter ieder initiatief een goede businesscase zit en een dito ondernemer, zodat de lening binnen enkele jaren kan worden terugbetaald. Daarbij streven we een financieel rendement na, de kredieten worden dan ook verstrekt onder marktconforme rentes. We verstrekken maximaal €2 miljoen per project, om onze risico's te spreiden en daarnaast zoveel mogelijk projecten te kunnen helpen."

Het voormalige kantoor van Getronics aan de Kobalt/Reactorweg op bedrijventerrein Lage Weide is nu getransformeerd naar een distributiecentrum.

Financieringsgat

Busscher voegt toe: "Meestal wijzen banken financieringsaanvragen af in het geval dat de omgevingsvergunning nog niet is verleend, of omdat er nog niet een bepaalde voorafzet heeft plaatsgevonden. Wij durven sneller het risico aan om zo'n project toch groen licht te geven en bijvoorbeeld de aankoop van een te transformeren object te financieren." Ook vindt Busscher het belangrijk om te benadrukken dat OMU niet de concurrentie aangaat met reguliere geldverstrekkers. "Wij komen pas in beeld als er onvoldoende financiering bij de bank of private partijen geregeld kan worden."

Maatschappelijk rendement

Behalve een goede businesscase en financieel rendement is het voor OMU van belang dat er ook sprake is van maatschappelijk rendement: het project moet werkgelegenheid opleveren, de ruimtelijke kwaliteit verbeteren en vooral duurzaam zijn. "Hoe meer voorzieningen worden meegenomen om een object of terrein zo duurzaam mogelijk te maken, hoe meer OMU tegemoet kan komen in de kredietvoorwaarden", licht Busscher toe.

Tempo

Een uitdaging voor OMU is zoveel mogelijk projecten op gang te helpen. Busscher: "Omdat onze leningen als vliegwielen moeten fungeren, willen we graag snel resultaat zien. Daarom sluiten we ook een ontwikkelingsovereenkomst met onze klanten. In deze overeenkomst leggen we vast welke stappen en acties

er ondernomen moeten worden, en wanneer.”

Amersfoort en Lage Weide

En op welke projecten is Busscher het meest trots? “Onze eerste financiering was DeNieuweStad (hoofdfoto van dit artikel). In Amersfoort is met onze hulp een oude tandpastafabriek herbestemd tot een aantrekkelijke werk- en verblijfsomgeving. Een aanwinst voor Amersfoort en ik ben trots dat OMU door het verstrekken van financiering daaraan heeft bijgedragen. Een ander geslaagd project is de herontwikkeling van het voormalige kantoor van Getronics op het Utrechtse bedrijventerrein Lage Weide. De langdurig leegstaande kantoorgebouwen aan de Kobaltweg/Reactorweg zijn gesloopt en vervangen door een hoogwaardig nieuw distributiecentrum. Wij namen de financiering van de koopsom voor onze rekening. Hiermee is in één klap ruim 9.000 m² verouderde kantooroppervlakte uit de markt genomen. Ook bijzonder is dat betongranulaat uit het gesloopte gebouw verwerkt is in de vloer van de nieuwbouw.”

Verschil maken

Wat is de rol van OMU voor de toekomst? Busscher: “Onze rol is echt werk maken van herstructurering en transformatie, om zo duurzame en toekomstbestendige locaties te realiseren. Ook al hebben we al veel successen behaald, er valt nog genoeg aan te pakken. Zeker op de vele bedrijventerreinen, met hun verouderde bedrijfshallen en veelheid aan eigenaren. Daarvan is de verbetering echt een grote uitdaging – ook voor een partij als OMU. Verder merken we dat de economie aantrekt en op bepaalde plekken constateren we zelfs al weer oververhitting. Hierdoor schieten vastgoedeigenaren soms weer in hun oude gedrag: liever bouwen op nieuwe plekken, dan de bestaande voorraad aanpakken. In de provincie Utrecht zijn er nog steeds veel overtollige meters die de markt zelf niet meer kan oplossen. Daarin wil OMU ook de komende jaren het verschil blijven maken.”

Het team van OMU, v.l.n.r. investeringsmanagers Jack Koch en Frank Hazelegger, office manager Wendy Ummels, directeur Cees Busscher en investeringsmanager Sander van Schijndel

Kimberly Camu