

De portefeuille van de overheid en crowdfunding

15-06-2017 15:36

Het Rijksvastgoedbedrijf, de grootste vastgoedbeheerder van Nederland, verkoopt haar diverse vastgoedaanbod aan andere overheden en aan derden. Er bestaan nog geen mogelijkheden de panden middels crowdfunding te verkopen, dit terwijl er wel vraag naar is.

Naast de meer reguliere panden heeft het Rijksvastgoedbedrijf ook een aantal bijzondere en unieke objecten. Zo bestaat deze grote portefeuille onder andere uit gevangenissen, vliegvelden, defensie terreinen, musea en paleizen. Het Rijksvastgoedbedrijf zorgt niet alleen voor het beheer en het onderhoud, maar ook voor de ontwikkeling en herontwikkeling van deze gebouwen en terreinen.

Deze enorme portefeuille is inmiddels aan verandering onderhevig. Het Rijksvastgoedbedrijf verkoopt het diverse vastgoedaanbod aan andere overheden en aan derden. De verkoopportefeuille bestaat nu uit zo'n 1000 dossiers en er zijn ruim 100 personen bij de verkoop betrokken.

Biedboek

De vraag naar gebouwen bij de overheid neemt af en dus neemt de verkoopportefeuille toe. Om een goede verkoop te realiseren zijn marktpartijen nodig die durven te investeren in dit vaak bijzondere vastgoed. De markt trekt aan en de voorbereidingen voor een verkoop zijn er dan ook op gericht om de risico's voor de markt transparant te maken en waar mogelijk te beperken.

Dit gebeurt onder meer door inventarisatie en publicatie van zoveel mogelijk gegevens in het zogenaamde biedboek. Wanneer de verkoop stagneert of niet vlot verloopt wordt door de overheid ingezet op tijdelijk verhuur en beheer. Dat genereert inkomsten en beweging. Leegstand is immers funest voor een gebouw en de omgeving. Tot zover verschilt het niet veel van de verkoop van reguliere panden en objecten.

Mogelijkheden verkoop

Daar zou Rijksvastgoedbedrijf een verschil in kunnen gaan maken. Bij de diverse mogelijkheden tot verkoop van rijksvastgoed, bestaan buiten de gebruikelijke mogelijkheden als het inschakelen van een makelaar en verkoop door aanbesteding of veiling nog geen mogelijkheden de panden middels crowdfunding te verkopen. Dit terwijl veel vastgoedliefhebbers hier zeker interesse in zouden hebben.

Het Rijksvastgoedbedrijf verkocht in 2015 voor €119 miljoen aan gebouwen en gronden, voor 2016 is dit bedrag geraamd op iets meer dan €100 miljoen. Het aantal verkochte objecten tot nu toe is 125; dit jaar worden dat er in totaal naar verwachting 200. Dit biedt dus enorm veel mogelijkheden voor investeerders om in een uniek pand te investeren.

Crowdfunding

Crowdfunding, waarbij een groep investeert en het vastgoed zo gefinancierd wordt, past toch eigenlijk als geen ander bij 'ons aller vastgoed'. Crowdfunding maakt het investeren in vastgoed laagdrempelig en transparant, terwijl de investeerder jaarlijks rendement ontvangt over zijn investering.

Gelijk als bij andere vastgoedobjecten wordt de locatie, markt en de begroting helder beschreven en zodra het volledige streefbedrag van de campagne bereikt is, wordt de lening verstrekt en kan de initiatiefnemer beginnen met de verbouwing of aankoop van het vastgoed. Geheel volgens de leningovereenkomst wordt de investering, inclusief rente, periodiek of in één keer teruggestort, terwijl bij beleggingsobjecten men periodiek rente en aflossing op de eigen rekening ontvangt. Effectief en doelmatig, zorgt crowdfunding samen voor de financiële middelen die nodig zijn om de investering of financiering te realiseren.

Alternatieve financieringen

Door de lage rente kijken beleggers naar alternatieven. Ook in het Verenigd Koninkrijk is de alternatieve financiering in korte tijd geëxplodeerd. Hoe snel het kan gaan in Nederland, hangt onder andere af van de ontwikkeling van risicomodellen. Hoe meer data de leenbedrijven verzamelen, hoe verder de geldkraan open kan. Hierdoor wordt immers meer inzage verkregen in de bedrijfsvoering en is men in staat de risico's beter in te schatten. En hoewel de crowdfunding-industrie voor velen nog relatief nieuw is, is het in omvang reeds de grootste onder de alternatieve kredietverleners (In 2016 goed voor €170 miljoen euro).

Bijzondere objecten

Dat er vaker middels crowdfunding wordt geïnvesteerd in bijzondere objecten, bleek recent bij de crowdfunding actie voor de catacomben van Valkenburg, waar het verval aan het toeslaan was. Interventie bleek noodzakelijk, vooral wat de wandschilderingen betreft in de Capella Greca. Het vrijwilligerswerk was niet langer voldoende om de indrukwekkende ruimtes naar behoren in stand te houden, en er was hulp van buitenaf nodig. Middels crowdfunding wordt nu geprobeerd het benodigde bedrag bij elkaar te brengen.

Ongekende mogelijkheden

In de vastgoedsector worden hier nu ook mogelijkheden voor geboden en de lucratieve mogelijkheden van crowdfunding wachten trappelend van ongeduld om breed ingezet te gaan worden. Wat zou de toekomst kunnen zijn van de verkoopportefeuille van Rijksvastgoed wanneer een groep investeerders, gelijk als bij De Nieuwe Stad, een incurante gevangenis omtovert tot een plek waar bewoners de koers bepalen en men tevreden hun intrek kan nemen?

Gevangenissen liggen vaak vlak naast, of in de stad en dit zou mogelijk een extra oplossing kunnen bieden voor het dreigende tekort aan woningen in het middensegment. In De Nieuwe Stad krijgen we een preview wat er mogelijk is wanneer door crowdfunding de bewoners invulling geven aan de mogelijkheden.

In de oude zeepfabriek van Rohm and Haas en in de voormalige Prodent-fabriek, die beide jarenlang leegstonden, zijn innovatieve ondernemers getrokken. Er zijn winkels in de lege panden gekomen en er is een danswerkplaats, een sauna, een schoonheidssalon, een stadsstrand en een restaurant. In de tandpastafabriek is nu een mbo-opleiding gevestigd waardoor het buiten de bewoners ook wemelt van de (geld bestedende) studenten. Met de opbrengsten van de crowdfundingcampagne en het Stadsinitiatief (de gemeente maakte ook enkele miljoenen vrij) realiseerden de bewoners bovendien een 400 meter lange Luchtsingel.

Van de crowd, voor de crowd

Als een dergelijke 'nieuwe stad' wordt gerealiseerd van de crowd, voor en door de crowd, door de wensen en de mogelijkheden samen te brengen door funding, wat zijn dan de talrijke mogelijkheden die we kunnen bedenken voor de bijzondere panden van Rijksvastgoed, waar de diversiteit aan panden enorm is en de diverse invullingen door innovatieve investeerders eveneens?

Deze alternatieven vragen bij de gewenste uitvoering uiteraard om een solide platform, waarbij zowel financieel specialisten als vastgoedprofessionals aan boord zijn, die kennis hebben van de markt, een AFM ontheffing hebben, en daarnaast de mogelijkheden tot hun beschikking hebben om dergelijke projecten te begeleiden.

NewFunding heeft deze mogelijkheden en achterban en is zeker een goede professionele gesprekspartner voor Rijksvastgoedbedrijf. Hiermee zou de vastgoedmarkt een unieke mogelijkheid tot investeren en financieren van de crowd, voor de crowd kunnen verwelkomen, aangezien dit mogelijkheden biedt voor een financieringswijze die past in de gewenste duurzame en veerkrachtige wijze om te bouwen en te beleggen. Daarnaast draagt dit bij aan de benodigde maatschappelijke en economische verandering die ons richting de

VASTGOED JOURNAAL

toekomst meeneemt op effectieve en duurzame alternatieven.

Een bijdrage van NewFunding. Wilt u meer informatie over de mogelijkheden van crowdfunding, neem vrijblijvend contact op via 0800-6393863464 of info@newfunding.nl.