

OMU financiert binnenstedelijke herstructurerings- en transformatieprojecten

18-04-2019 11:46

Op dinsdag 7 mei 2019 is de jaarlijkse Dag van de Vastgoedfinanciering. Eén van de trends in de financieringsmarkt is het terugtrekken van de grootbanken en de opkomst van nieuwe geldverstrekkers. In de recente serie 'alternative lenders' van Vastgoedjournaal hebben meerdere marktpartijen zich voorgesteld. Ook N.V. Ontwikkelingsmaatschappij Utrecht (OMU) is zo'n alternatieve geldverstrekker. Sinds 2012 hebben de financieringen van OMU een groot aantal binnenstedelijke transformatie- en herstructureringsprojecten mogelijk gemaakt in de provincie Utrecht.

Zelfstandige uitvoeringsorganisatie

In de provincie Utrecht staan honderdduizenden vierkante meters aan verouderde kantoren en bedrijfshallen langdurig leeg, terwijl de behoefte aan nieuwe stedelijke woonomgevingen en moderne, duurzame werklocaties almaar toeneemt.

Om deze 'mismatch' aan te pakken is de Ontwikkelingsmaatschappij Utrecht opgericht. Als zelfstandige uitvoeringsorganisatie van de provincie Utrecht werkt OMU aan herstructurering en transformatie van werklocaties. Dit doet zij als (co-)financier en als (mede) investeerder. Daartoe beschikt OMU over een revolverend investeringsfonds van 15 miljoen euro.

Inspelen op veranderende financieringsmarkt

Het vastgoedfinancieringslandschap is de afgelopen jaren sterk veranderd. Onder invloed van strengere regelgeving hebben banken hun kredietportefeuilles herzien en hun beoordelingscriteria aangescherpt. Zij zijn vaak zeer terughoudend met het verstrekken van kredieten.

Dit geldt met name voor projecten die zich nog in de ontwikkelingsfase bevinden en waar nog geen bestemmingswijziging en/of voorafzet is gerealiseerd. Banken financieren deze projecten niet, of hanteren een (te) lage 'loan to value'.

Als gevolg daarvan hebben initiatiefnemers van binnenstedelijke transformatieprojecten vaak moeite om de startfinanciering te verkrijgen die zij nodig hebben voor de verwerving van het object en eventueel de (ver)bouw. Daardoor komen plannen regelmatig niet van de grond.

Waarom OMU?

Directeur Frank Hazeleger vat de activiteiten van OMU als volgt samen: "Door het verstrekken van geldleningen op basis van een hoge LTV, met name in de risicovolle aankoop- en ontwikkelfase, beantwoordt OMU aan een grote behoefte vanuit de markt."

De focus van OMU ligt op projecten waar sprake is van marktfalen en maatschappelijk rendement. Concreet betekent dit dat de businesscase in principe haalbaar is, maar dat het project niet zelfstandig door de markt kan worden opgepakt.

Ook betekent dit dat OMU zich vooral richt op projecten met een aanjaagfunctie: herontwikkelingen die leiden tot een vermindering van leegstand en een verbetering van duurzaamheid en vestigingsklimaat. OMU pakt vooral projecten op die als vliegwiel fungeren bij de ruimtelijke kwaliteitsimpuls en economische structuurversterking van zowel de locatie als het omliggende gebied.

De financieringen van OMU zijn doorgaans kortlopend, met een looptijd van gemiddeld circa twee jaar. Er is dus geen sprake van langdurige beleggingsfinancieringen. Ook is er geen sprake van subsidiëring: de tarieven en voorwaarden van OMU zijn marktconform.

Met behulp van de vastgoedfinancieringen van OMU is een groot aantal projecten tot stand gekomen. Sinds 2012 heeft OMU zo'n 85.000 m² kantorenleegstand getransformeerd, ruim 30 hectare aan verouderd bedrijventerrein geherstructureerd en meer dan 500 woningen toegevoegd in de provincie Utrecht.

Ons aanbod: samenwerking en arrangementen op maat

Diverse partijen in de bouw- en vastgoedsector zoeken naar alternatieve kredietmogelijkheden. Het stapelen van financiering maakt het voor initiatiefnemers mogelijk om hun business case toch haalbaar te maken.

Terwijl de reguliere financiers terughoudender zijn geworden, treden nieuwe spelers toe tot de financieringsmarkt. Ook wat OMU betreft kan er sprake zijn van gestapelde financiering, waarbij de senior loan wordt verstrekt door een (reguliere) financier en het mezzanine deel door OMU.

Wilt u meer weten over OMU?

Neem contact op via info@nvomu.nl. Of meld u aan voor de [Dag van de Vastgoedfinanciering op 7 mei](#): in de derde ronde van parallelsessies (15:45-16:45 uur) geeft investmentmanager Sander van Schijndel een presentatie over de activiteiten van OMU en een aantal voorbeeldprojecten.