VASTGOED JOURNAAL

NV OMU | 'Wij zien kansen in kansarm vastgoed'

25-09-2019 22:50



Uit een recent verschenen rapport van Cushman & Wakefield, verricht in opdracht van de Ontwikkelingsmaatschappij Utrecht, NV OMU, kwam een mooie paradox naar voren. Want wat door Cushman & Wakefield werd omschreven als kansarm vastgoed, bleek nou juist in de ogen van OMU heel veel kansen te bieden.

“Commerciële partijen kiezen de kansrijkere projecten, waar risico’s lager zijn. Onze aandacht gaat uit naar moeilijkere projecten, die zonder onze hulp niet van de grond komen."

“Gek? Nee, juist niet!”, aldus scheidend directeur Cees Busscher en zijn opvolger Frank Hazeleger uit één mond, “wat voor de meeste commerciële partijen gezien wordt als kansarm, is voor ons juist heel kansrijk.” Het is niet slechts een woordspel, maar realiteit. De vraag naar kantoor-, bedrijfs- en winkelruimte concentreert zich steeds nadrukkelijker op specifieke locaties, terwijl het genoemde rapport een aanzienlijk deel van de leegstaande kantoor- en bedrijfsruimtemarkt in de provincie Utrecht bestempelt als kansarm. Er is sprake van geconcentreerde schaarste en de verschillen tussen het beste vastgoed en de rest nemen steeds verder toe. Want buiten de zogenaamde toplocaties is er nog altijd veel kansarm vastgoed.

VASTGOED JOURNAAL



Zorgvuldiger, efficiënter, duurzamer

"OMU acteert als ware het een commerciële partij onder marktconforme condities maar wel met een andere insteek dan de reguliere vastgoedfinanciers."

De aanpak daarvan is de missie van OMU, een zelfstandige uitvoeringsorganisatie van de provincie Utrecht die streeft naar het zorgvuldiger, efficiënter en duurzamer omgaan met bestaande werklocaties. OMU doet dat in de rol van adviseur, initiator, financier en/of investeerder.

Commercieel gezien mogen de toplocaties het meest interessant zijn; vanuit maatschappelijk oogpunt bezien moet er natuurlijk ook het nodige gebeuren met verouderde bedrijventerreinen, leegstaande kantoren en retail. Want hoewel er sprake is van toenemende vraag dankzij de economische groei, is er in de provincie Utrecht nog altijd meer dan een miljoen vierkante meter problematische kantoor- en bedrijfsruimte beschikbaar. OMU is dus vooral actief op die gebieden die commerciële partijen links laten liggen c.q. op de locaties waar sprake is van marktfalen.

Stimuleren bestaande locaties

VASTGOED
JOURNAAL



Hierbij kan ze een beroep doen op een revolverend fonds van 15 miljoen euro dat bij de oprichting van OMU ter beschikking werd gesteld. Dit kapitaal is nadrukkelijk niet bedoeld als subsidie maar met name bedoeld voor financiering van marktpartijen dan wel van eigen investeringen. OMU acteert als ware het een commerciële partij onder marktconforme condities maar wel met een andere insteek dan de reguliere vastgoedfinanciers.

Naast financieel rendement streeft OMU met name ook naar maatschappelijk rendement van haar activiteiten. Frank Hazeleger, die (in verband met pensionering van Cees Busscher in december a.s.) inmiddels de dagelijkse leiding van OMU heeft overgenomen, schetst om te beginnen een stukje geschiedenis: “Wij zijn in 2012 opgericht door de provincie Utrecht om de grote leegstand van bedrijventerreinen aan te pakken. Utrecht is een kleinere provincie, dus moet er zorgvuldig worden omgegaan met ruimte. Vandaar ook dat onze focus lag bij het stimuleren van bestaande locaties.” Die missie, stimuleren van slecht functionerende bedrijventerreinen, werd met succes ter hand genomen.

Verschuiving

De missie uit de beginjaren werd daarbij gaandeweg uitgebreid met kantoren en retail, de twee grootste zorgenkindjes in vastgoedland op dit ogenblik. Cees Busscher: “Wat je ziet is dat alles prima gaat in het centrum van de stad Utrecht en in wat mindere mate op Papendorp en Rijnsweerd, alhoewel ook daar duidelijk tekenen van herstel zijn waar te nemen. Maar op andere locaties in de provincie, is nog steeds sprake van structurele leegstand, ondanks de economische groei.” Volgens Busscher is dat het gevolg van zowel een kwantitatieve als een kwalitatieve mismatch, oftewel er is te veel gebouwd en er is te weinig rekening gehouden met de daadwerkelijke eisen en wensen van gebruikers.

“Daar komt dan ook nog eens de invoering van energielabel-C per 1 januari 2023 overheen. We gaan het nog druk krijgen!"

Busscher: “Daar komt dan ook nog eens de invoering van energielabel-C per 1 januari 2023 overheen. We gaan het nog druk krijgen, want er is met betrekking tot dat laatste aspect nog heel wat kansarm kantoorvastgoed.” OMU richt zich dus vooral op projecten die door de markt, niet worden opgepakt. Dit veelal als gevolg van het ontbreken van financieringsmogelijkheden door de markt in de risicovolle ontwikkelingsfase van projecten. In dat opzicht is ze geen concurrent van banken of andere commerciële partijen die zich richten op het verstrekken van bridge financieringen.

Frank Hazeleger: “Commerciële partijen kiezen vooral de kansrijkere projecten, waar de risico’s lager zijn. Onze aandacht gaat juist uit naar de moeilijkere projecten, die zonder onze hulp niet van de grond komen. Wij vervullen daarbij vaak een pioniersrol; als het ontwikkelingsproces eenmaal loopt en risico’s (vergunning, verhuur of verkoop) zijn geëlimineerd, stappen de commerciële partijen ook wel weer in, want dan ziet men dat het werkt en dat het project commercieel interessant is.” Inmiddels heeft OMU ruim 30 hectare bestaand bedrijventerrein en zo’n 70.000 m2 leegstaande kantooroppervlakte, een kwaliteitsimpuls gegeven door het financieren van en investeren in concrete vastgoedprojecten, met name in plaatsen als Utrecht, Nieuwegein, Amersfoort en Stichtse Vecht.

Maatschappelijk rendement

''OMU is niet alleen uit op financieel rendement, maar ook op maatschappelijk rendement.''

Cees Busscher: “Het is vaak een samenloop van factoren die ervoor zorgt dat sommige projecten niet van de grond komen. Dat hoeft niet altijd een kwestie te zijn van financiering, hoewel dat wel een belangrijke factor

is.” Commerciële partijen zoals banken zijn, aldus Busscher, terughoudend in het (her)financieren van leegstaand vastgoed, zeker in de ontwikkelingsfase. Initiatiefnemers krijgen die fase van een project financieel vaak niet rond omdat bijvoorbeeld gewenste bestemming nog niet is gerealiseerd. Daarnaast financieren commerciële partijen vaak alleen maar het senior deel van de lening, dus zo’n 60%.

Hazeleger: “Als wij een project zien zitten, dan kan onze financiering wel tot 100% gaan. Wij financieren dus ook het mezzanine en eventueel het equity deel. Waar andere financiers afhaken, stappen wij in, omdat we nu eenmaal anders werken en ook andere doelstellingen hebben.” Wat betreft dat laatste: OMU is niet alleen uit op financieel rendement, maar ook op maatschappelijk rendement. Busscher: “De aanpak van een locatie moet een duidelijke meerwaarde hebben voor de plek en de omgeving. Dat vraagt om kennis, maar ook om betrokkenheid. Onze bemoeienis houdt niet op bij het verstrekken van een lening. En omdat we als OMU niet alleen over een grote kennis van de lokale vastgoedmarkt beschikken, maar ook weten wat er gemeentelijk speelt, kunnen we een duidelijke meerwaarde bieden.”



Wie zijn Frank Hazeleger en Cees Busscher?

Opgeleid als jurist is Cees Busscher (66) sinds 1977 werkzaam geweest, zowel bij de overheid als in het bedrijfsleven. Hij vervulde diverse functies in het vastgoed, aanvankelijk als bedrijfsjurist en later in diverse managementfuncties. Zo was hij onder andere zo’n 22 jaar werkzaam als directeur van Dura Vermeer Vastgoed, gevolgd door 5 jaar directeur Nederland van NSI Investment. De afgelopen 5 jaar was hij directeur van OMU, die hij in december verlaat in verband met zijn pensionering.

VASTGOED JOURNAAL

Afgestudeerd als planoloog heeft Frank Hazeleger (49) zo'n 25 jaar ervaring binnen het vastgoed, vanuit zowel de publieke (gemeentelijke grondbedrijf) als private kant (adviesbureau /ontwikkelaar). Door deze brede achtergrond weet hij binnen projecten de verschillende belangen van betrokken partijen goed samen te brengen. Sinds 2012 is hij werkzaam bij OMU als investmentmanager waarbij hij diverse projecten binnen de provincie heeft gerealiseerd. Naast het maatschappelijke belang van deze projecten was hier ook sprake van een gezonde financieel-economische basis. Vanaf begin dit jaar is hij binnen OMU aangesteld als directeur.

Redactie