VASTGOED JOURNAAL

OHG begeleidt en financiert Gelderse ontwikkelingen met maatschappelijke relevantie: ‘We beginnen niet meteen over het geld’

07-12-2023 16:30



‘We hebben in de afgelopen vier jaar bereikt dat er ontwikkelingen van de grond zijn gekomen die dankzij het zetje in de rug wat moois bijdragen aan Gelderland. OHG geeft initiatiefnemers een eerlijke kans en om aan de bal te komen en kunnen vastgoedprojecten met een maatschappelijk belang in het zadel helpen door advies en indien nodig ook met financiële steun.’ Aan het woord zijn Ron de Gruyter en William van de Worp van Ontwikkelings- en Herstructureringsmaatschappij Gelderland, kortweg OHG. Een zelfstandig fonds dat helpt rendabele projecten met een maatschappelijke impact te realiseren, daar waar knelpunten verdere ontwikkeling in de weg staan.

Het fonds heeft momenteel 18 miljoen euro in kas om transformaties van beeldbepalende gebouwen of gebiedsontwikkelingen in Gelderland, waar leegstand op de loer ligt, vlot te trekken. De Gruyter, verantwoordelijk voor het fonds, benadrukt dat eerst vanuit een helikopterview naar de opgave wordt gekeken alvorens men over geld begint te praten. ‘We hoeven niet altijd te financieren, vaak is advies en bemiddeling al voldoende’, vult Van de Worp hem aan. Van de Worp is senior projectmanager bij OHG en afkomstig uit het bankwezen. ‘Wij kunnen ontwikkelaars helpen door samen met hen in gesprek te gaan bij de gemeente of hun bank en ervoor te zorgen dat er aan de juiste knoppen wordt gedraaid, waardoor er tóch een opening wordt

gevonden of een lening kan worden gegeven, die eerder misschien was afgewezen.’ Wanneer banken het risico toch te groot vinden om het volledige bedrag te financieren, kan OHG eventueel het tekort aanvullen met een lening uit het fonds.

Voor het zover is, begint iedere casus die bij OHG wordt ingebracht met een goede afstemming en contacten tussen gemeenten, ontwikkelaars, beleggers, financiers, gebruikers of bewoners. (tekst gaat verder onder de foto)



Het is een lening, geen subsidie

Om in aanmerking te komen voor financiering vanuit OHG, is maatschappelijke relevantie een voorwaarde, omdat het fonds zijn bestaansrecht dankt aan publieke middelen vanuit de provincie Gelderland. ‘Wij zijn geen bank en opereren zonder winstoogmerk, maar het geld dat wij uitlenen moet wel altijd weer terugvloeien in het fonds. Onze leningen hebben een revolverend karakter. Het is dus echt een lening en geen subsidie’, verduidelijkt De Gruyter, die sinds de oprichting vier jaar geleden door de provincie Gelderland leiding geeft aan het team van OHG.

Verbinden

VASTGOED JOURNAAL

De provincie Gelderland heeft het fonds ondergebracht bij ontwikkelingsmaatschappij Oost NL. Oost NL beheert het fonds OHG en voert het ontwikkelprogramma uit. De Gruyter, zelf afkomstig uit de vastgoedontwikkeling, heeft binnen Oost NL een team met professionals samengesteld die allen zowel in het ruimtelijke domein hebben gewerkt en ook ervaring hebben binnen de commerciële vastgoedmarkt. ‘Ons team is hierdoor goed in staat te begrijpen wat er tijdens een project gebeurt en wat er nodig is om de verbinding te maken tussen de verschillende partijen om zo een gebouw- of gebiedsontwikkeling succesvol te realiseren.’

De reden voor de provincie Gelderland om OHG in het leven te roepen was dat ze, net zoals woonminister De Jonge, meer regie en grip wilde op de herstructurering en transformaties van maatschappelijke relevante gebieden en gebouwen. Omdat de uitvoering onder de verantwoordelijkheid van de desbetreffende gemeenten valt en de provincies doorgaans alleen een toetsende rol uitvoeren, kwam de provincie met het idee om een eigen ontwikkelbedrijf op te richten om ontwikkelingen te ondersteunen die een aantoonbare toegevoegde waarde hebben voor het sociaal-maatschappelijke domein en een steuntje in de rug nodig hebben.

Wanneer ik een lening moet toewijzen, pas ik dezelfde analyse toe als toen ik bij de bank werkte. Ik kijk alleen nu door een iets andere bril dan bij de bank. Zo hoeven wij niet het volledige risico af te dekken en is het maatschappelijke rendement leidend.

Ontwikkelaars en initiatieven kunnen bij OHG maximaal 2,5 miljoen euro lenen voor een project. ‘Als wij de door ons geselecteerde projecten financieel helpen, moet dit leiden tot een casus die op den duur wel rendabel wordt’, aldus Van de Worp. Het toewijzen van een OHG-lening verloopt daarom via dezelfde toetsingen als die van de banken. ‘Wanneer ik een lening moet toewijzen, pas ik dezelfde analyse toe als toen ik bij de bank werkte. Ik kijk alleen nu door een iets andere bril dan bij de bank. Zo hoeven wij niet het volledige risico af te dekken en is het maatschappelijke rendement leidend.’ Hoe zit het qua snelheid bij het aanvragen van financiële steun bij OHG? Van de Worp antwoordt: ‘Als een zaak financierbaar is gemaakt, dan zijn wij vaak sneller dan bij een reguliere bank.’

Dankzij OHG kunnen 120 ondernemers in Nijmegen hun werkzaamheden weer voortzetten
Op de vraag of er een praktijkvoorbeeld kan worden beschreven van een succesvolle ontwikkeling die mede door hulp van OHG tot stand is gekomen noemen De Gruyter en Van de Worp het project NYMA Makersplaats in Nijmegen. Aanleiding voor de casus was dat dat een groep van 120 ondernemers de leegstaande voormalige Honig-fabriek moest verlaten vanwege herontwikkelingsplannen. De groep had zijn oog laten vallen op een oud pand van de gemeente, om hun bedrijfsactiviteiten in door te kunnen zetten. Ze hadden de kennis, kunde en de middelen niet om het pand te herontwikkelen. OHG heeft de ondernemers hierin begeleid en hen ondersteund in de afstemming met de gemeente Nijmegen en hun eigen bank die ook vertrouwen had in hun plannen. De samenwerking resulteerde in een win-winsituatie: een leegstaand pand werd getransformeerd van inactief naar actief en uiteindelijk meer dan 120 ondernemers kunnen hun werkzaamheden en bron van inkomsten voortzetten.

De hulpvragen die bij OHG worden ingediend worden niet beoordeeld via een vast format. Men bekijkt per casus de grootte van de impact, de toegevoegde waarde voor de samenleving en of het project in de toekomst rendabel is. Ook mag het fonds van de provincie Gelderland zelf relevant vastgoed aankopen, als het dat nodig acht. ‘Maar dat is in de afgelopen vier jaar nog niet gebeurd’, aldus De Gruyter.

Gemeente en ontwikkelaars die meer willen weten over een mogelijke samenwerking met OHG kunnen direct contact opnemen met William van de Worp.

Ingezonden bericht