



## Beleggers in gebiedsontwikkeling



*“Incentives en belemmeringen voor een actieve rol van institutionele beleggers bij de herontwikkeling van binnenstedelijke gebieden”*



| P5 presentatie | april 2015 | Pelle Steigenga |

| Technische Universiteit Delft | Faculteit Bouwkunde | Msc. Architecture, Urbanism and Building Science |

| Track Real Estate and Housing | Afstudeerlab Urban Development Management |

# Onderzoeksvraag

Wat vormen de belangrijkste **incentives** en **belemmeringen** voor **institutionele vastgoedbeleggers** in Nederland om op lange termijn **te beleggen** in en een **actieve rol** te vervullen in de **herontwikkeling van binnenstedelijke gebieden?**

# Waarom dit onderzoek?

Binnenstedelijke herontwikkeling en gebiedsontwikkeling in lastige omstandigheden

- Financiële onzekerheid en tegenslag
- Publiek & privaat verschuift
- Opgaven veranderen
- Gemeenten en ontwikkelaars in moeilijke situatie

‘Nieuwe’ partijen...

# Mogelijke partij...

Institutionele vastgoedbelegger wordt genoemd

- Pensioenfondsen, verzekeringsmaatschappijen, vermogensbeheerders
- Langere termijn betrokken bij (her)ontwikkeling gebied

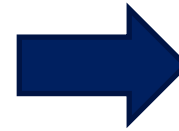


# Beleggen en actieve rol...

## Beleggen

- Nieuwe opgaven en bestaand bezit
- Doormiddel van bestaand bezit in een gebied

Beleggen in  
gebouwen



Beleggen in de  
(her)ontwikkeling van  
een gebied

Beleggen en  
herontwikkelen van  
gebied d.m.v.  
aanwezig bezit

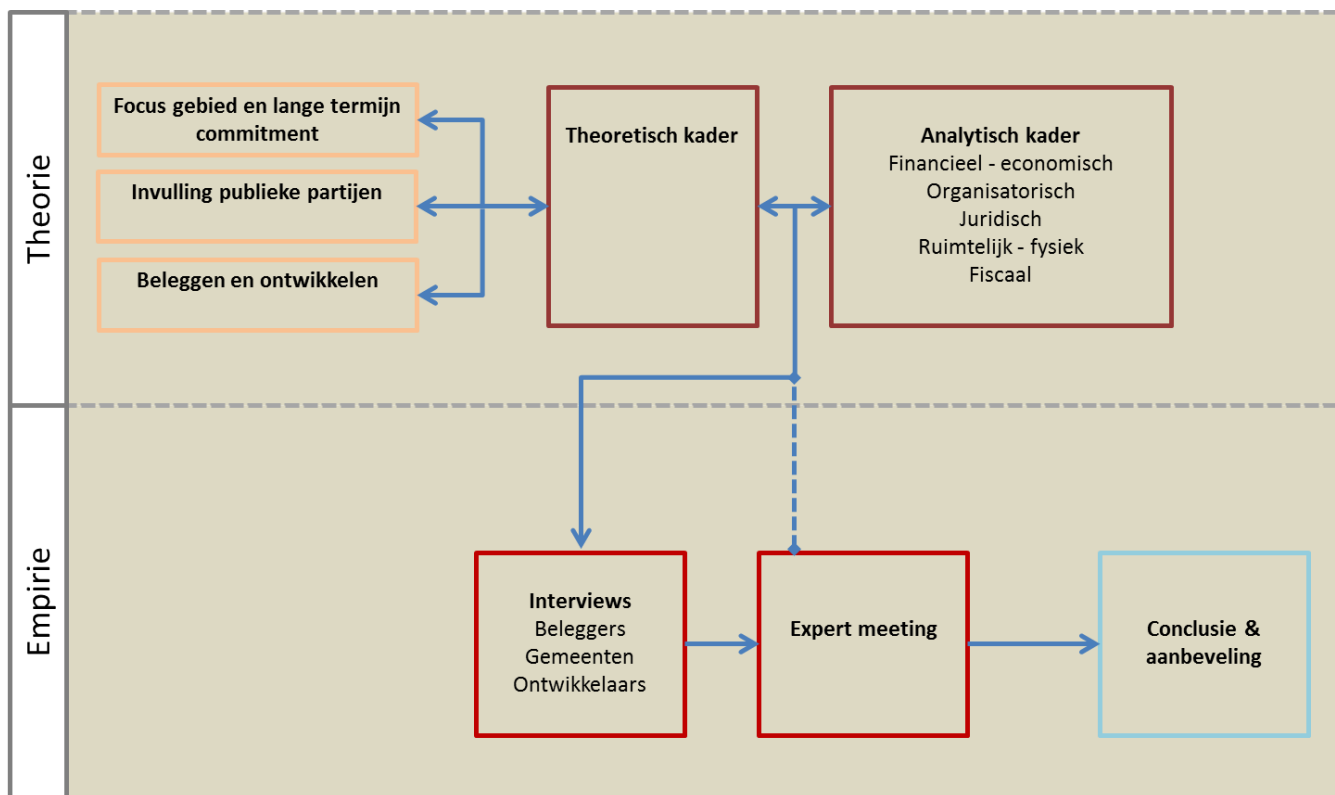
## Actieve rol

- Ontwikkelingsactiviteiten
- Opstelling t.o.v. gemeenten en ontwikkelaars

# Inhoud

- Onderzoeksvoorstel
- Theorie
- Praktijk
- Resultaten
- Expertmeeting
- Conclusie
- Aanbeveling

# Onderzoekconcept



# Theorie

Opgave binnenstedelijke herontwikkeling van gebieden

Vastgoedbelegger

Beleggen – ontwikkelen

Publieke context



# Theorie – de opgaven

Sociaaleconomisch	richting	neoliberaal
Korte termijn	richting	lange termijn
Integraal	richting	organisch
Gemeente & ontwikkelaar	richting	belegger & burger

# Theorie – het beleggen

Beleggers gericht op beleggingsinkomsten en/of waardeinstijging

- Direct en indirect vastgoed
- Organisatie kent verschillende management niveaus
- Strategische veranderingen
- Gebiedsontwikkeling

# Theorie beleggen - ontwikkelen

Ontwikkelaar

Belegger

Ontwikkelen;  
Initiatieffase – ontwikkelfase - realisatiefase

Beleggen;  
Exploitatie- of beheerfase

Ontwikkellende belegger

Ontwikkelen voor portfolio

Beleggen in portfolio

Angelsaksische situatie minder gescheiden

Beleggen en ontwikkelen fiscaal verschillend

# Theorie – publieke context

Veranderend grondbeleid

Publiek – private samenwerking

Verschuiving richting faciliteren

Marktinitiatief



# Analytisch kader

Binnenstedelijke herontwikkeling/ gebiedsontwikkeling



Perspectief institutionele belegger

# Analytisch kader

**Financieel - economisch**



**Organisatorisch**



**Juridisch**



**Ruimtelijk – fysiek**



**Fiscaal**



# Onderwerpen interviews

- Focus op gebied en lange termijn commitment
- Beleggen en ontwikkelen
- Opstelling van de publieke partijen

# Empirisch onderzoek praktijk...

Interviews met:

- 9 Institutionele vastgoedbeleggers
- 3 gemeenten
- 3 ontwikkelaars



# Beleggers

a.s.r.  
de nederlandse  
verzekerings  
maatschappij  
voor alle  
verzekeringen

AMVEST

 **bouwfonds**  
investment management

  
**Bouwinvest**

CÓRIO



**syntrus** | achmea  
real estate & finance

  
*SPF Beheer bv*

**vesteda** 

# Gemeenten



**Gemeente Rotterdam**

GEMEENTE ROTTERDAM

**✘ Gemeente  
✘ Amsterdam**



**Gemeente Utrecht**

# Ontwikkelaars



DEVELOPMENT



# Resultaten interviews

Beleggers  
Gemeenten  
Ontwikkelaars



# Beleggers

Gericht op aandeelhouders

- Product (woningmarkt)
- Toekomstig rendement



Samenwerking gemeenten

- Ervaren open gemeenten



Kwaliteit van de opgave

- Eerder betrokken maakt exploitatie belangrijk
- Oog voor interactie bezit en publieke ruimte



Invloed beleid op investeringsoverwegingen

- Beleid gemeente niet doorslaggevend



# Beleggers

## Risico en rendement

- Degelijke rendementen
- Ontwikkelen ander R - R



## Interne organisatie

- Scheiding beleggen – ontwikkelen
- Verschillende aandeelhouders



## Schaal v.d. opgaven

- Teveel eigenaren in gebied
- Enkel investeren in gebouw



## Beleid gemeenten

- Beleggers willen duidelijk investeringsbeleid gemeenten
- Beleggers willen vrije hand in RO beleid



## Institutionele achtergrond

- Scheiding ontwikkelen - beleggen



# Gemeenten

## Gericht op investeringen

- Met beperkte middelen markt betrekken

## Type belegger

- Kijken ook naar andere beleggers



## Proces

Gericht op snel duidelijkheid geven

## Belegger - ontwikkelaar

- Belegger vooral indirect betrokken



## Schaal v.d. opgave

- Meer deelopgaven

## Kwaliteit

- Niet laten verloederen



## Programma of functie

- Beleggers kunnen wegvallen corporaties invullen



# Ontwikkelaars

## Aanpassingen werkwijze en activiteiten

- Samenwerking mogelijk op basis risico

## Achtergrond belegger

- Belegger richting aandeelhouder
- Fondsstructuur



## Beleggers hebben bezit

- Minder vanuit argwaan
- Ontwikkelaar kan rol oppakken als het gaat om samenwerken in gebied
- Lastig met meerdere partijen
- Beleggers nemen lange termijn rol gemeente niet zomaar over



## Kwaliteit v.d. opgave

- Door beleggers meer aandacht voor lange termijn
- Ontwikkelfonds is mogelijkheid



N.V.T.



N.V.T.



# Activiteiten beleggers

Verschillen in activiteiten

- Enkel beleggen in vastgoed; **alleen eerder betrokken in proces**
- Ontwikkende beleggers; **voeren herontwikkelingsactiviteiten uit voor hun vastgoed**
- ‘Gebiedsfonds’ een mogelijkheid; **meer rendement** dan reguliere fondsen, maar **gezamenlijke bezit** en **zeggenschap lastig** en beleggers **spreiden bezit**

# Vastgoedmarkt beleggers

Verschillen tussen de verschillende vastgoedmarkten

- Wonen; **voldoende beleggingsproduct**
- Winkels & Kantoren; **enkel kwalitatief**, niet zo zeer **kwantitatief**



# Samenwerking

## Beleggers ↔ Gemeenten

Beleggers en gemeenten vinden elkaar op het vlak van:

- Beleggers hebben behoefte aan gemeenten **die duidelijke keuzes maken**
- Gemeenten zoeken actief naar partijen **die willen investeren**
- Beide werken met een **kleinere schaal**

# Samenwerking

## Beleggers ↔ Ontwikkelaars

Beleggers en gemeenten vinden elkaar op het vlak van:  
(vooral gebouwniveau)

- Ontwikkelaars kunnen **ontwikkelrisico's van belegger wegnemen**
- Beleggers nemen **marktrisico's ontwikkelaar weg**
- Belegger doet i.t.t. ontwikkelaar **geen kansen zien en pakken**
- Ontwikkelaar heeft geen bezit, beter in staat **partijen bij elkaar te brengen**

# Expertmeeting

Bevindingen voorgelegd aan panel van 6 deskundigen

- Betrokken bij belegger, gemeente, ontwikkelaar en/of
- Consultant belegger/binnenstedelijk herontwikkeling

Waar liggen mogelijkheden?

# Expertmeeting - bevindingen

Twee duidelijke onderwerpen naar voren

- Achtergrond beleggers versus de opgave
- De rol van beleggers en gemeente in de opgave

Additioneel voor één belemmering en twee incentives

- Nadruk op **financiële kant**
- Beleggers en de consument en gebruiker, **marktkennis**
- Gemeenten moeten **actief** meegaan met de beleggers

# Conclusie



Incentive	Variabele	Belemmering
Verplichtingen richting aandeelhouders	Financieel – economisch	Hoger risico weegt zwaarder dan hoger rendement
Beleid van gemeenten en verdienmodel ontwikkelaars bieden mogelijkheden	Organisatorisch	Organisatie en activiteiten tussen beleggen en ontwikkelen zeer gescheiden
	Juridisch	Onduidelijke keuzes gemeenten in waar wel en waar niet te investeren
Partijen zien meerwaarde in relatie gebouw – gebied en relatie ontwikkelfase –exploitatiefase	Ruimtelijk – fysiek	Beleggers en eigenaren kijken vooral vanuit hun gebouwen en direct rendement naar de opgaven
	Fiscaal	Fiscale status maakt dat maar een klein deel van de beleggingen herontwikkeld kan worden

# Conclusie



*De incentives en belemmeringen tegen elkaar afwegend leidt dit alles tot de conclusie dat de huidige situatie op dit moment niet zal leiden tot een actieve rol bij en het beleggen in het herontwikkelen van binnenstedelijke gebieden door institutionele vastgoedbeleggers.*



# Conclusie



*Wat valt er nu daadwerkelijk te verwachten van institutionele beleggers als het gaat om het herontwikkelen van binnenstedelijke gebieden?*



Kleine kans

- Oog voor de aandeelhouder.
- Veel risico en weinig aantoonbaar rendement.



*Hoe is daadwerkelijk de huidige situatie en in welke mate zijn partijen bereid en geïnteresseerd in deze vorm van binnenstedelijke herontwikkeling?*



- Projectontwikkelaars willen kennis en kunde aanbieden.
- Gemeenten hebben behoefte aan de zekerheden.
- Voornamelijk gebouwniveau.



# Aanbeveling

*Welke hindernissen zouden opgeruimd moeten worden als we een rol zien weggelegd voor institutionele beleggers bij gebiedsontwikkeling?*

## Beleggers

- Beleggen en ontwikkelen minder gescheiden
- ‘Hokjes denken’ loslaten

## Samenwerking gemeenten - beleggers

- ‘Gezamenlijk’ opgaven oppakken

# Aanbeveling vervolgonderzoek

## Beleggen in de (her)ontwikkeling van **binnenstedelijke woongebieden**

- Huurwoningen gewild beleggingsproduct.
- Corporaties minder actief.
- 'Stedenfonds' is interessant praktijkvoorbeeld.





# Vragen

