



Beleggers in gebiedsontwikkeling

Afstudeeronderzoek Pelle Steigenga | Master Real Estate and Housing, TU Delft | April 2015

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

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?

Aan de hand van vijftien interviews met beleggers, gemeenten en ontwikkelaars is onderzoek gedaan naar incentives en belemmeringen voor institutionele beleggers om actiever te worden in de herontwikkeling van binnenstedelijke gebieden.

De geïnterviewde partijen zijn:

<p>Beleggers</p>	<p>Gemeenten</p>	<p>Ontwikkelaars</p>
-------------------------	-------------------------	-----------------------------

Aan de hand van vijf variabelen zijn de bevindingen uit de interviews geanalyseerd.



De verschillende incentives en belemmeringen die naar voren kwamen zijn in een rondetafelgesprek aan deskundigen voorgelegd. Uiteindelijk hebben de verschillende onderzoeksstappen en methoden geleid tot de volgende incentives en belemmeringen:

Incentive	Variabele	Belemmering
Verplichtingen richting de 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”

Aanbeveling:

Het is noodzakelijk dat de vastgoedbelegger aan de aandeelhouders inzichtelijk maakt dat ontwikkelrisico's genomen moeten worden om op de lange termijn goede beleggingsproducten te behouden. Daarnaast zullen beleggers en eigenaren in moeten zien dat gezamenlijke inspanning meer kan opleveren dan wanneer ze zich enkel richten op hun eigen bezit.

Vervolgonderzoek:

Er zijn mogelijkheden voor verder onderzoek naar de mogelijkheden voor beleggers om zich te richten op woongebieden. Daarnaast is onderzoek naar andere typen beleggers nodig.