

Trends in financiering van gebiedsontwikkeling

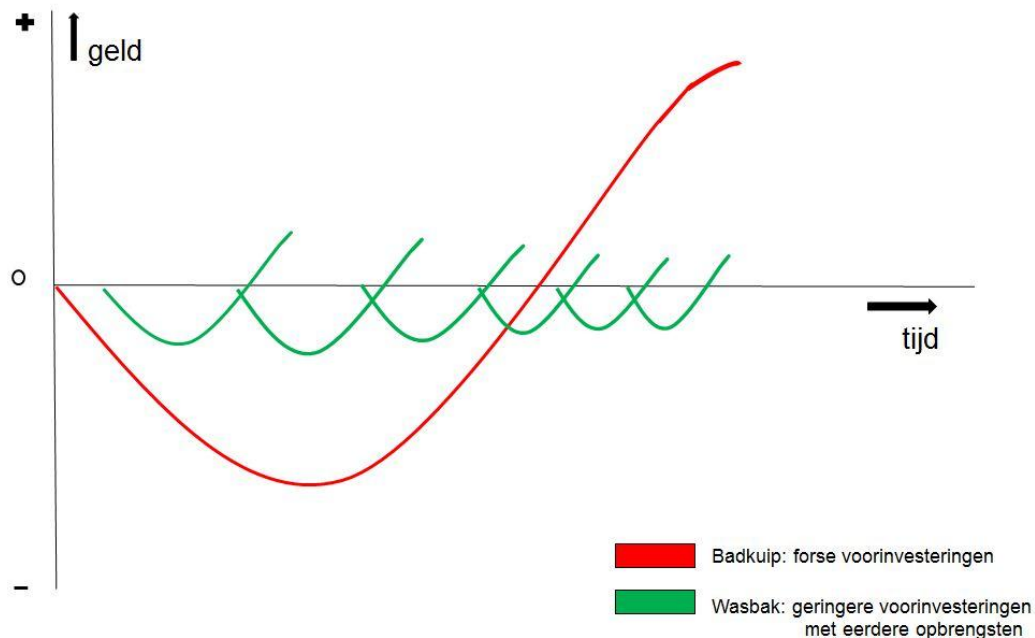
Het financieren van gebiedsontwikkeling is na de crisis niet meer zo vanzelfsprekend als voorheen. Dit noopt tot een aangepaste manier van werken, vindt praktijkhoogleraar gebiedsontwikkeling Friso de Zeeuw.

door Marjolijn Straatman

“Met het wegvallen van bankfinanciering zie ik een voorzichtige opmars van allerlei vormen privaat kapitaal”, vertelt De Zeeuw, verbonden aan de TU Delft en tevens directeur Nieuwe Markten van Bouwfonds Ontwikkeling. “Dat banken zich terugtrokken heeft de problematiek verscherpt. Verschillende projecten in gebiedsontwikkelingen waren echter al wankel en hadden op zichzelf geen deugdelijke businesscase, dichtgerkend met positieve aannames en torenhoge ambities. Daarnaast hebben ook goede projecten het loodje gelegd omdat er geen afname meer was van winkels, woningen en kantoren.”

Waar voor de crisis fors aan de voorkant van projecten werd geïnvesteerd en het geheel van onderdelen als sloop, aankoop, infrastructuur en planvorming een integrale voorfinanciering kende, ziet De Zeeuw nu kleinere deelprojecten. “Het streven is om de badkuip van voorinvesteringen ondieper en korter te maken. Kunnen afgeronde deelprojecten bijvoorbeeld misschien al inkomsten genereren in een eerder stadium?”

Aangepaste investeringsstrategie verminderd de financieringsbehoefte



Toch zie ik de vraag op sommige plekken weer groter worden -denk aan de woningvraag in de regio's Amsterdam en Utrecht - en is het denkbaar dat de planonderdelen weer groter worden en de voorfinanciering ook.

Maar dat is niet van het niveau zoals voor de crisis”, meldt hij.

Alternatieve financieringsstructuren

De Zeeuw ziet relatief nieuwe partijen die kleine gebiedsontwikkelingen en herontwikkelingsprojecten deels zelf kunnen financieren: “Dat zijn bijvoorbeeld particulieren en bouwbedrijven met een stevig eigen vermogen. Regelmatig doemt ook de vraag op of pensioenfondsen niet meer in Nederland zouden moeten investeren. Dat gebeurt soms via inflatievaste leningen aan de overheid voor infrastructurele projecten. Maar gebiedsontwikkelingsprojecten die marktrisico’s met zich meebrengen zijn voor hen niet aantrekkelijk.”

Buitenlandse investeringen zijn volgens hem een ander alternatief. De Zeeuw illustreert het met het voorbeeld van het Duitse Patrizia dat 5500 woningen van Vestia kocht. Naar zijn mening kunnen omvangrijke buitenlandse beleggingen op den duur leiden tot een herontwikkeling van gebieden. “We blijven voor gebiedsontwikkeling wel aangewezen op samenwerking in de publiek-private sfeer, in verschillende vormen. Hoewel er binnen gemeenten discussie over is, blijft het zinnig als zij aan cruciale projecten voor het publiek belang risicodragend deelnemen. Ook als instigator voor private partijen; het geeft commitment.”

Betrekken

Financiers krijgen weer meer vertrouwen in projecten in gebiedsontwikkeling, denkt De Zeeuw. “Al is het wel zaak hen tijdig bij projecten te betrekken en niet pas in het eindstadium. Bovendien moet een businesscase degelijk zijn. Verder is het noodzaak om eigen geld mee te nemen, minimaal 20 procent. Ook denk ik dat projecten niet te complex, maar eenvoudiger en inzichtelijker moeten zijn. Met samenhang, maar niet alles onlosmakelijk met elkaar verbonden.”

De Zeeuw pleit ervoor dat financiering meer aandacht krijgt. “Het was voor de crisis geen onoverkomelijk probleem. Je ging gewoon met de pet rond langs de banken. Nu kan financiering het breekpunt zijn.”