

N.V. Ontwikkelingsmaatschappij Utrecht

22 februari 2018: Jaarcongres 'Samen aan de slag met stedelijke transformatie'

Deelsessie: Financieel economische arrangementen



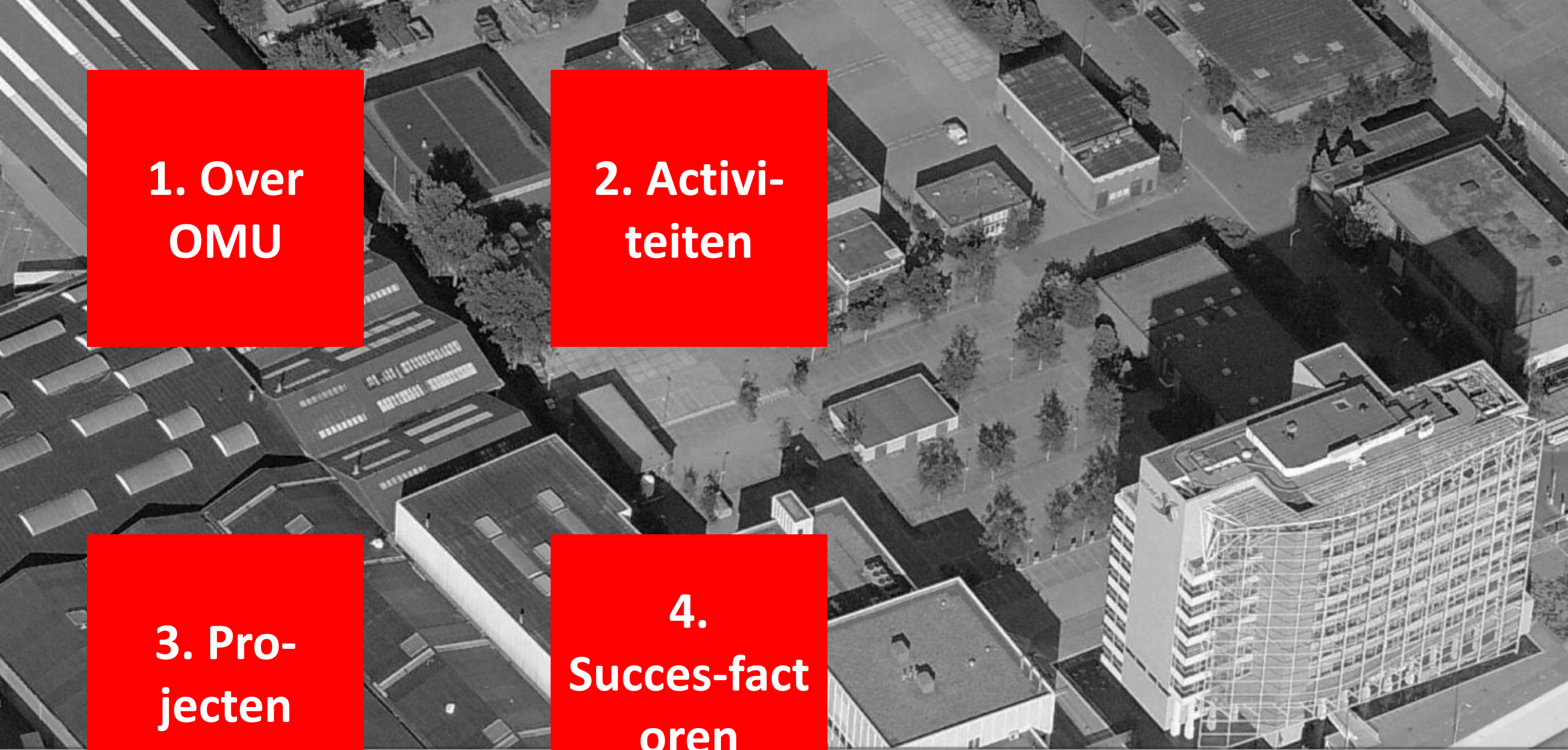
Plaats maken voor de nieuwe economie



Sander van Schijndel

- 2000: Stadsgeografie (Universiteit Utrecht)
- 2004: Urban Design (University of Sydney)
- 2000-2016: adviseur en procesmanager transformatie gebouwen en gebieden
- 2011: Oprichting herstructureringsfonds Ladonk (gemeente Boxtel en BOM)
- 2015: Toekomstvisie en advies fondsvorming Vitale Vakantieparken (Noordoost-Veluwe)
- 2016: Investment Manager bij OMU



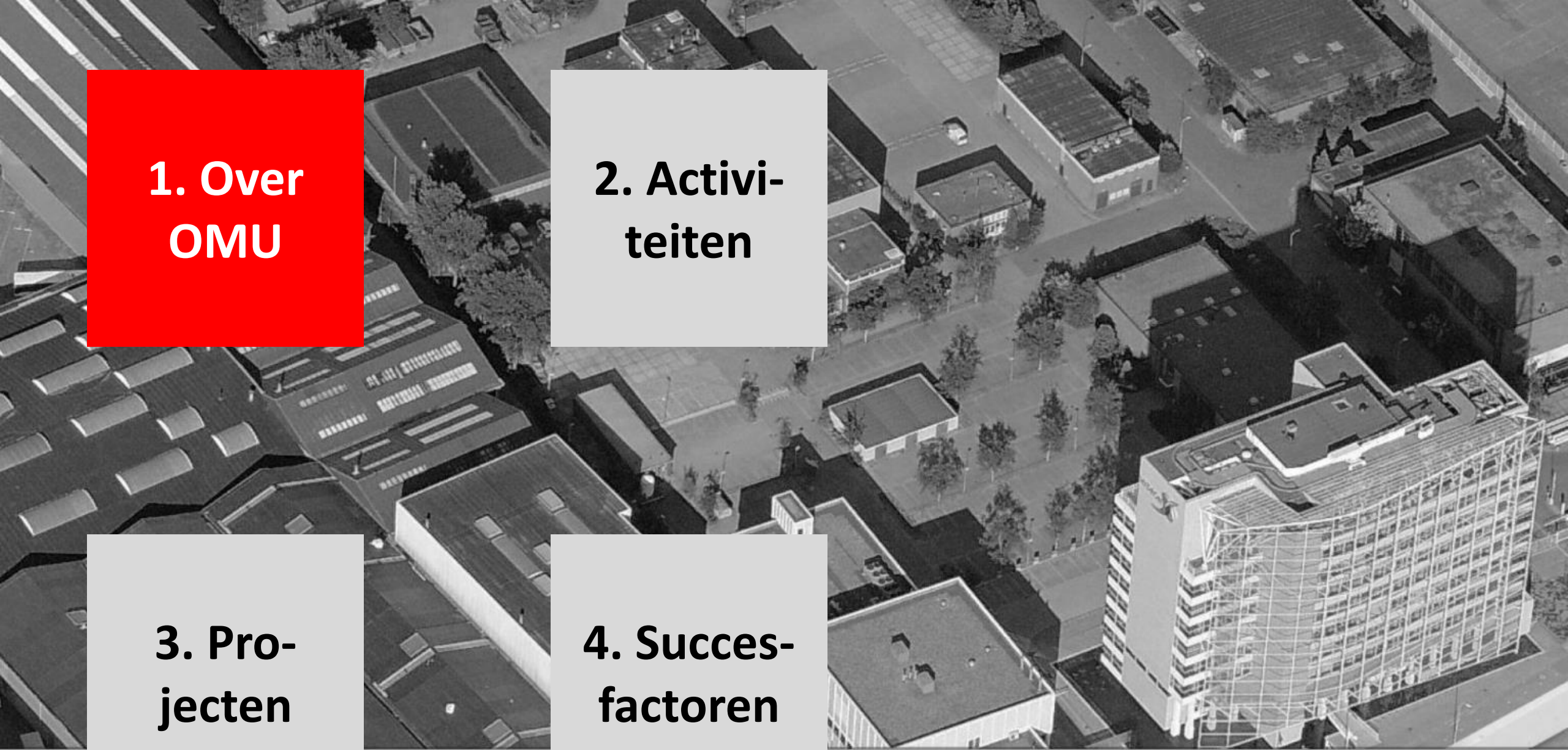


**1. Over
OMU**

**2. Activi-
teiten**

**3. Pro-
jecten**

**4.
Succes-fact
oren**



**1. Over
OMU**

**2. Activi-
teiten**

**3. Pro-
jecten**

**4. Succes-
factoren**

Achtergrond OMU

1

2

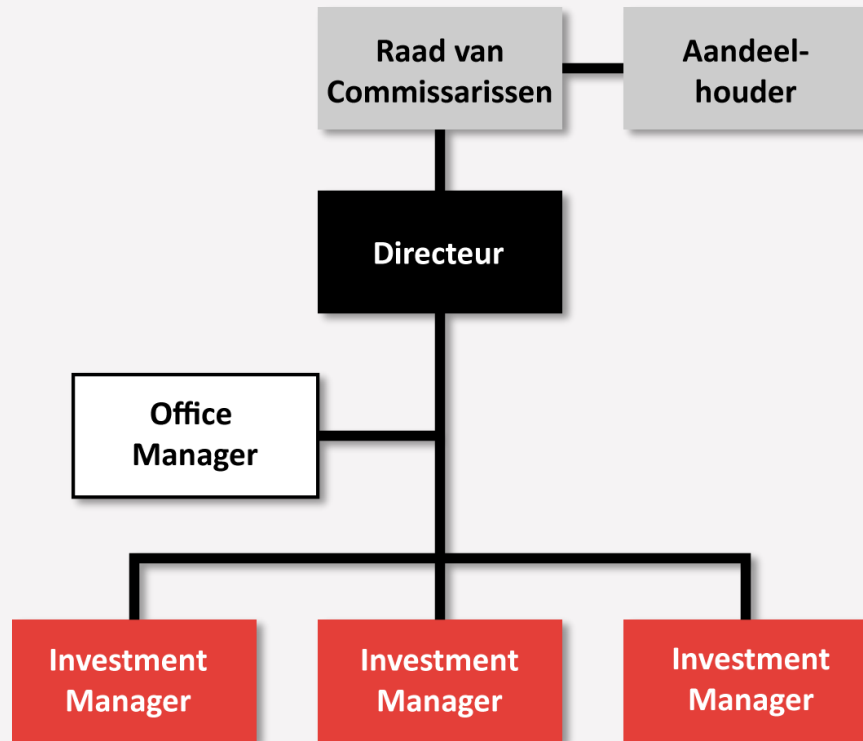
3

4

- Opgericht in 2011 door de provincie Utrecht.
- Aanleiding: veroudering, leegstand en falen markt op bestaande Utrechtse werklocaties.
- Zelfstandige uitvoeringsorganisatie (N.V.); provincie Utrecht als enig aandeelhouder.
- Doelstellingen:
 - Zorgvuldiger, efficiënter en duurzamer omgaan met beschikbare ruimte.
 - Verbeteren vestigingsklimaat in de provincie Utrecht.
- Middelen: revolverend investeringsfonds (€ 15 miljoen).



Organisatie



Werkvelden

- Aanvankelijk gericht op herstructurering van bedrijventerreinen:
 - Focus op private kavels
 - Doelstelling: > 50 hectare in tien jaar tijd
- In 2016 uitgebreid met transformatie van kantoorgebouwen:
 - Onderdeel van AKT: 'faciliterend spoor'
 - Doelstelling: > 10.000 m² bvo per jaar



1

2

3

4

Werkwijze

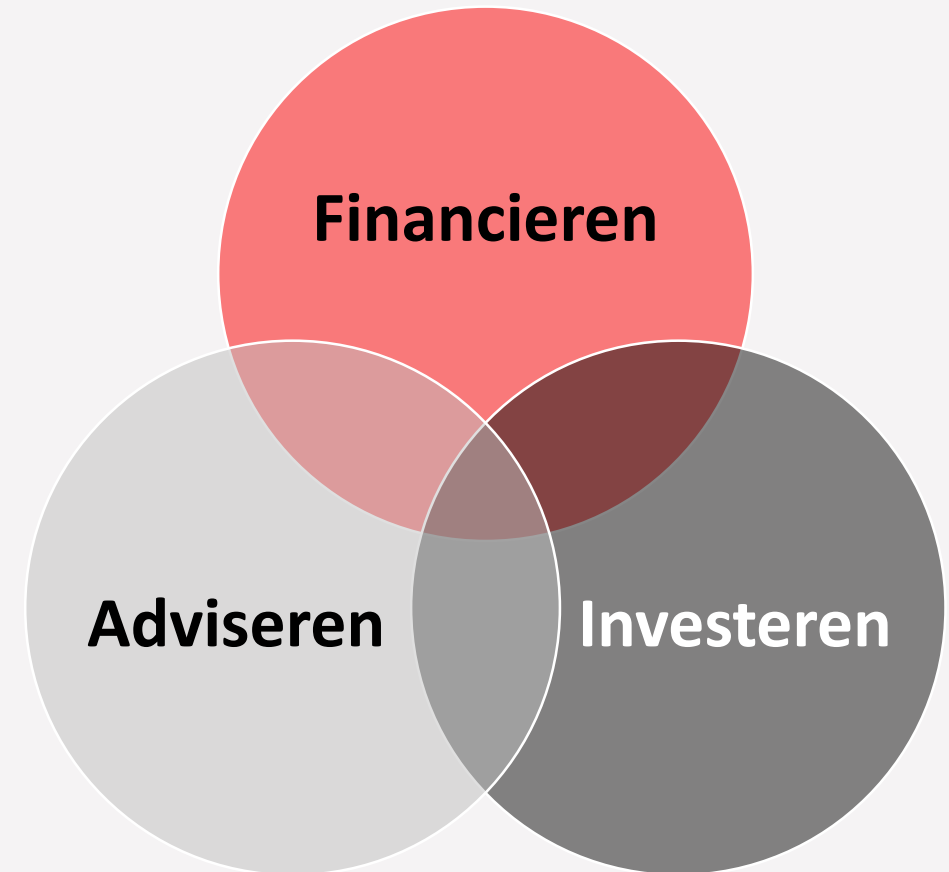
1	2
3	4

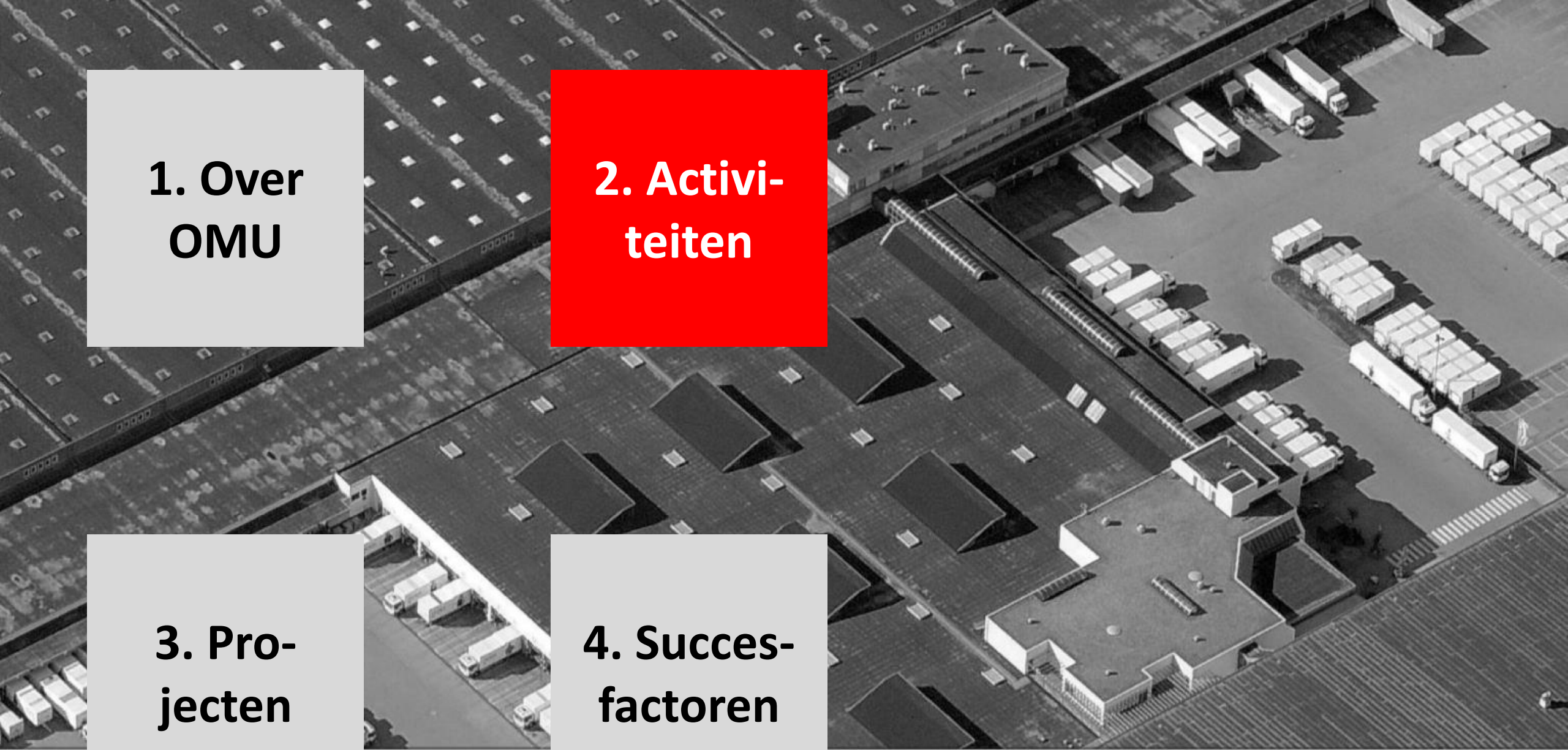
Drie invalshoeken:

- Verbeteren
 - Behoud van de werkfunctie
- Veranderen
 - Transformatie t.b.v. andere functies
- Verplaatsen
 - Het juiste bedrijf op de juiste plek

Uitgangspunten:

- Waar sprake is van marktfalen
- Initiëren, aanjagen en ondersteunen
- Tussen overheid en markt





**1. Over
OMU**

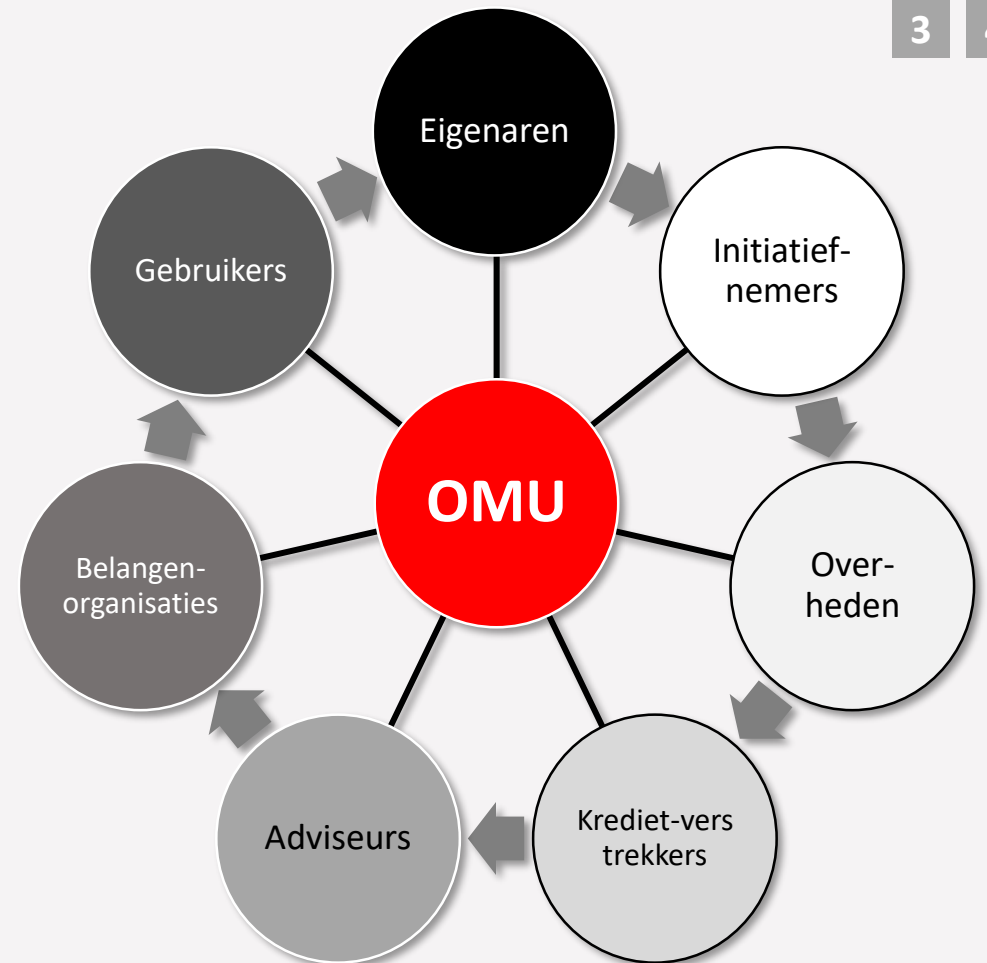
**2. Activi-
teiten**

**3. Pro-
jecten**

**4. Succes-
factoren**

Activiteiten

- Alleen de lastige opgaven: waar de markt faalt.
- Niet tegen maar tussen partijen:
 - Géén concurrentie
 - Géén staatssteun
- Marktconform: geen subsidies.
- Financieel én maatschappelijk rendement: revolverend fonds in stand houden.



Rollen

1

2

3

4

Maatwerk:

- Waar ligt de urgentie?
- Welke opgave is er?
- Wat is de potentie?
- Hoe pakken we het aan?

Focus van OMU heeft sinds 2014 vooral gelegen op financieringsrol vanwege:

- Terughoudende opstelling banken
- Concrete behoefte vanuit de markt
- Past goed bij aanjaagfunctie

Investeerder

Financier

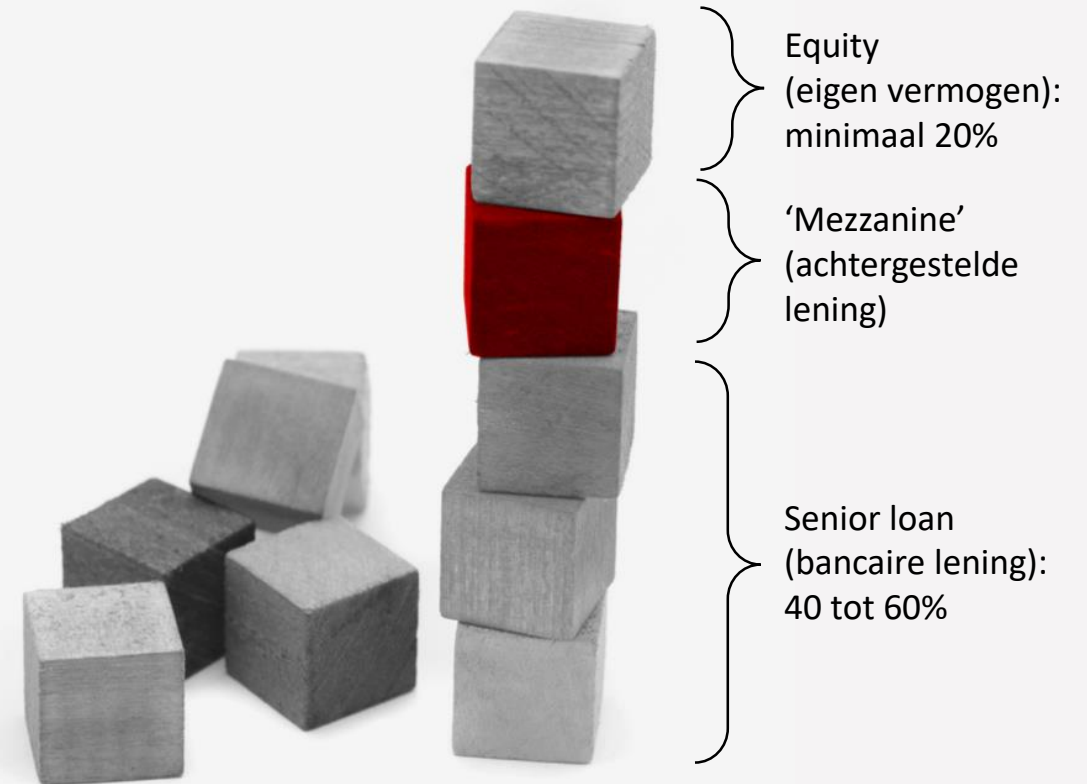
Adviseur

Intermediair

Uniek product

1	2
3	4

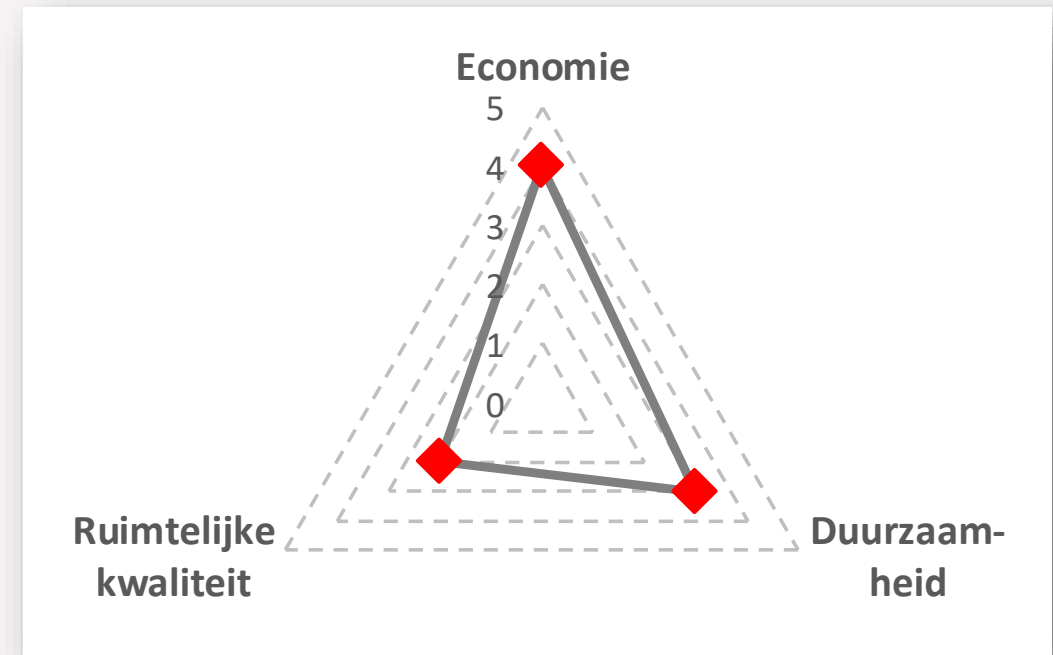
- Het blijft lastig voor initiatiefnemers om de ontwikkelfase gefinancierd te krijgen.
- Risicoprofiel: waar andere financiers afhaken, stapt OMU in.
- Toenemende vraag naar 'stapeling' van financieringen: OMU werkt steeds meer samen met andere geldverstrekkers.

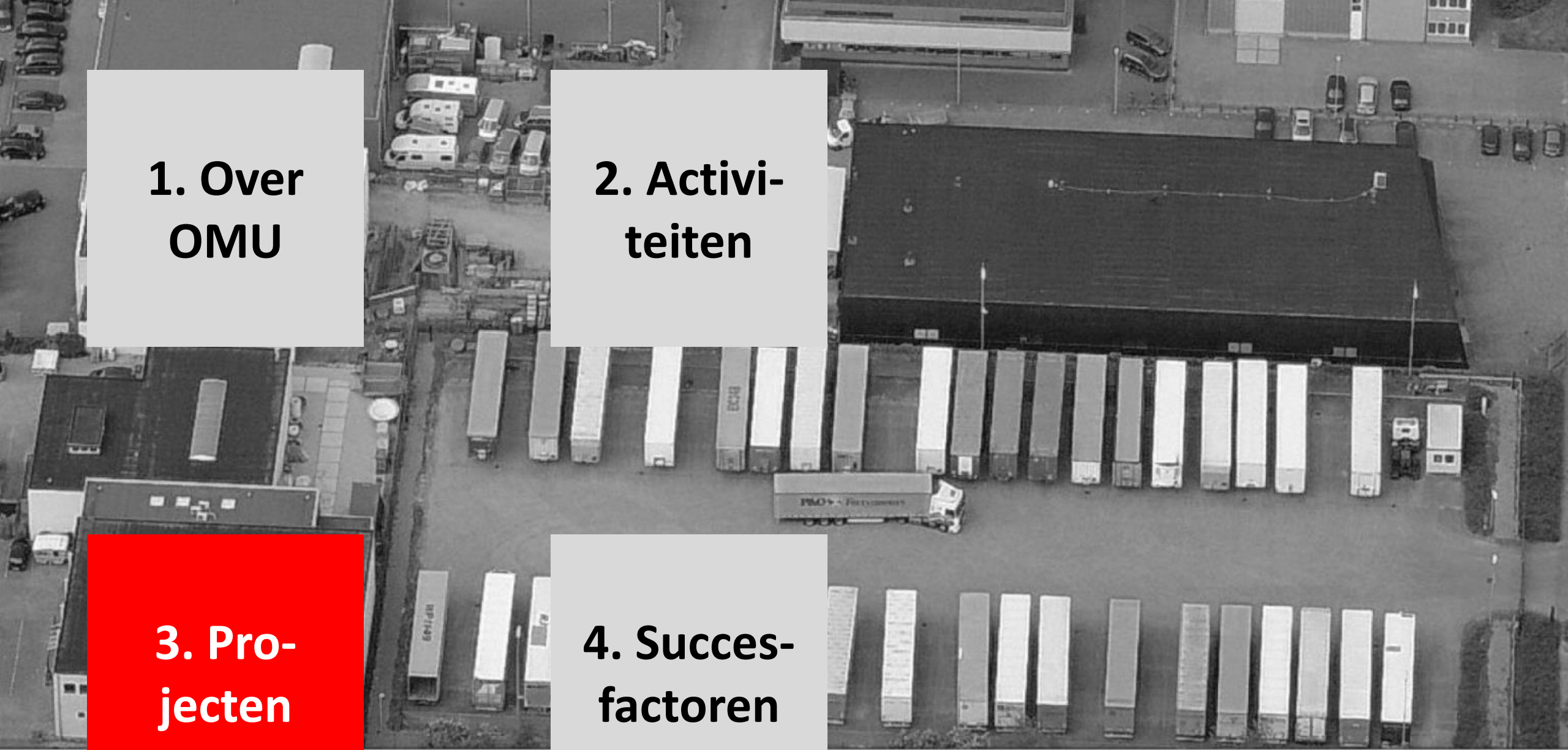


Criteria

1 2
3 4

- Overzichtelijke looptijd projecten: doorgaans 2 á 3 jaar.
- Beheersbare inbreng per project: maximaal € 2 miljoen.
- Financieel rendement: maatwerk.
- Maatschappelijk rendement:
 - Economie
 - Duurzaamheid
 - Ruimtelijke kwaliteit



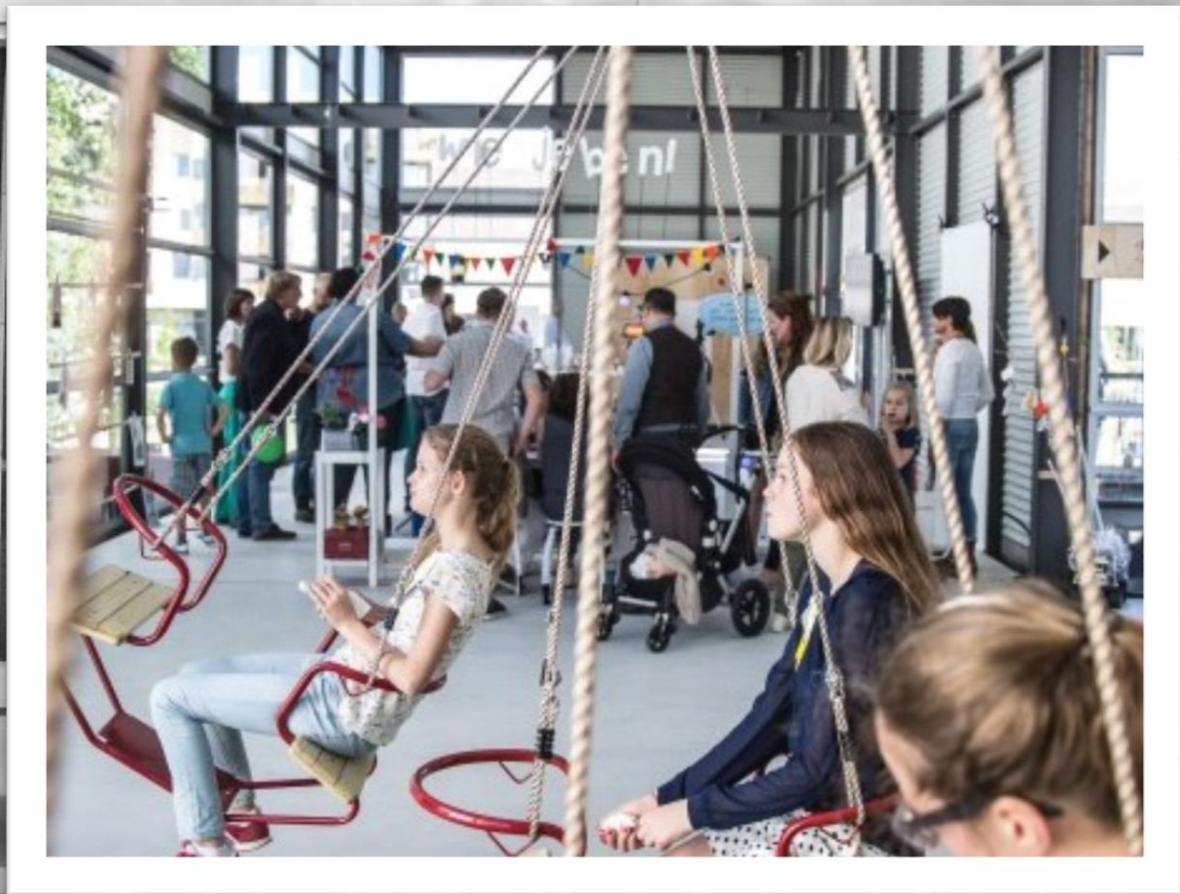


**1. Over
OMU**

**2. Activi-
teiten**

**3. Pro-
jecten**

**4. Succes-
factoren**



De Nieuwe Stad, Amersfoort



Batenburgweg, Soesterberg



SOMT Campus, Amersfoort



Wattbaan, Nieuwegein





Planetenbaan, Maarssen



Kobaltweg/Reactorweg, Utrecht



**1. Over
OMU**

**2. Activi-
teiten**

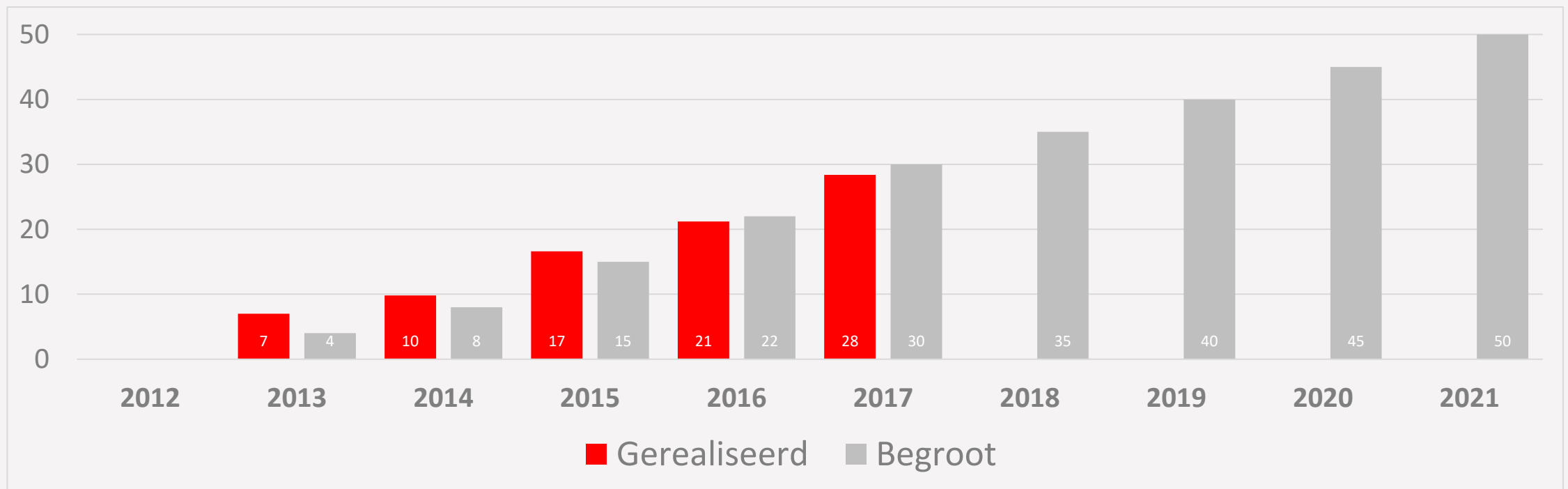
**3. Pro-
jecten**

**4. Succes-
factoren**

Resultaten herstructurering werklocaties



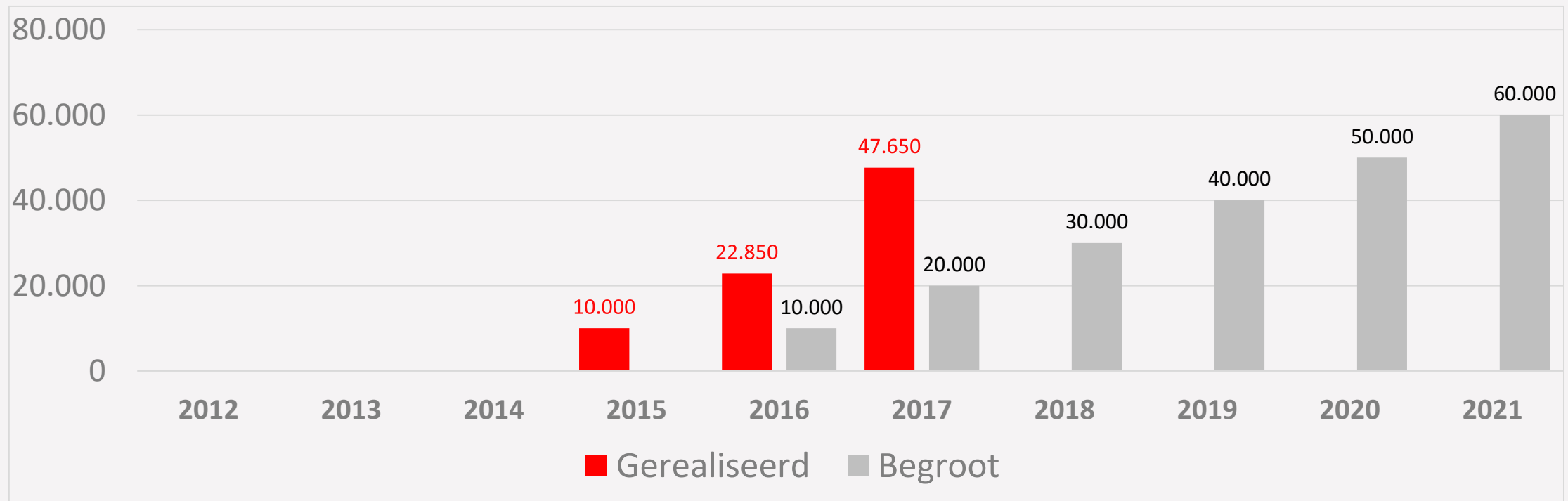
Tot nu toe heeft OMU ruim 28 hectare bedrijventerrein aangepakt:



Resultaten kantoortransformatie



Tot nu toe heeft OMU bijna 48.000 m² leegstaande kantoorruimte aangepakt:



Succesfactoren OMU

1 2
3 4

- **Missie:** nog meer dan genoeg te doen voor OMU!
- **Scope:** helder afgebakend.
- **Targets:** jaarlijks afgerekend op financiële, ruimtelijke en maatschappelijke doelstellingen.
- **Intermediairrol:** verbindingen tussen overheid en markt, en tussen marktpartijen onderling.
- **Kennis en kunde:** klein, dedicated team met uitgebreide vastgoedervaring.
- **Positie:** slagvaardigheid door zelfstandigheid; bewust enige afstand tot de provincie.
- **Kostendekking:** revolverend fonds zelf in stand houden.
- **Uniek product:** financiering van de ontwikkelfase, met bijbehorend risicoprofiel.
- **Maatwerk:** keuzes mogelijk in rollen en inbreng.



Dank voor uw aandacht

Website: www.nvomu.nl

E-mail: svanschijndel@nvomu.nl



Plaats maken voor de nieuwe economie

