

Geduld, visie en geld vereist

De institutionele belegger is zowel financier en/of opdrachtgever voor nieuwbouw als koper/eigenaar van bestaand onroerend goed. Hij is daarvoor een belangrijke factor in de onroerend goed markt. De institutionele belegger, het stedelijke herstructureringsproces en ontwikkelingen op de onroerend goed markt kwamen ter sprake in een kort gesprek met dhr. D.A. Rompelman, hoofdredacteur van het tijdschrift VastGoedMarkt.

Beleggers zijn nauw betrokken bij het stedelijke vernieuwingsproces, vanwaar deze belangstelling?

Zulke ingrijpende processen brengen lange termijn investeringen met zich mee en hebben een grootschalig karakter. Dit is typisch het terrein van beleggers die in staat zijn grote investeringen over een lange periode te doen, vooral de grote institutionele beleggers. De participatie in dit soort projecten past in hun filosofie van lange termijn belegging. Nieuw aan het verschijnsel is dat het meestal om herontwikkeling van grote gebieden gaat, nieuwe bestemmingen op bestaande locaties. De grote beleggers waren reeds actief maar dan vrijwel altijd op maagdelijke grond. De herontwikkeling maakt het proces gecompliceerder en de planvorming en overleg nemen meer tijd in beslag. Het lange termijn karakter van de stedelijke vernieuwing vereist geduld, visie en geld om de hele rit uit te kunnen zitten.

Wie was de initiator van de samenwerking, de overheid of de private sector?
De samenwerking tussen publieke en private partijen is geen nieuw verschijnsel. De voor W.O.II. in Rotterdam ontstane Beurs van Koophandel is hiervan een voorbeeld. Het eerste grote herstructureringsproject was de ontwikkeling van Hoog Catharijne. Het initiatief kwam bij dit project van projectontwikkelaar samen met de financiers. Bij de huidige projecten komt het initiatief wisselend van de private en publieke partijen. Bij het Sphinx-terrein lag het initiatief in feite bij de gelijknamige onderneming die wilde verhuizen, in Amsterdam en Rotterdam bij de gemeente.

Welke eisen stelt de institutionele belegger aan een project?

De basiseis is een verantwoord rendement over de hele exploitatieperiode, zodanig dat men minimaal de toekomstige verplichtingen kan nakomen. Een van dit rendement afgeleide 'eis' is dat er geen hinder of onaantvaardbaar nadelige

gevolgen van concurrerende ontwikkelingen in het werkingsgebied mag zijn. Dit betekent niet dat er niet elders in de regio gebouwd mag worden, dit wordt van project tot project bekeken. Sommige gemeenten maken de fout geen prioriteiten te stellen en gelijksoortige ontwikkelingen naast elkaar te willen realiseren.

Is er een onderlinge afstemming van de plannen en wat zijn hiervan de consequenties voor de markt?

De onderlinge afstemming is de grote lacune in Nederland, die vindt niet plaats. Consequentie voor de markt is dat allerlei gemeenten, beleggers, ontwikkelaars en ander initiatiefnemers volop plannen maken die in totaliteit gezien ver uitgaan boven de behoefte in de markt. Uiteindelijke consequentie daarvan is dat automatisch het prijsniveau laag gehouden wordt en de creatie van toplocaties (die ondermeer een behoorlijk volume vereisen), vertraagd wordt. De uitvoering kan daardoor in de tijd gerekend worden beïnvloed. Voor Amsterdam is het volgende voorbeeld te geven. In Zuid en aan de IJ-oever moet gegeven de grondprijs en het bouwkundige kwalitatieve niveau een huurprijs van f 350,- gerealiseerd worden. Binnen een straal van 5 kilometer kan men op eveneens heel aantrekkelijke locaties voor f 220,- terecht.

Is er sprake van een stedelijke verschuiving of vernieuwing van kantoorruimte en ontstaat er leegstand in de verlaten gebouwen?

De achtergelaten gebouwen worden veelal ingrijpend gerenoveerd, waarbij vaak slechts de gevel blijft staan. In feite is er sprake van nieuwbouw op hele goede locaties, die in belangrijke mate door nieuwkomers wordt opgenomen. Op termijn kan hiervan de consequentie zijn dat het volume echte nieuwbouw zal dalen en een soort circulatie binnen het bestaande kantooraanbod zal gaan optreden. Dat er voor oude gebouwen geen bestemming is gaat slechts op wanneer er niets mee gebeurt. De kantorenmarkt is in handen van professionele beleggers, zij zullen alles op alles zetten om hun gebouwen bezet te krijgen of te houden. Het is dezelfde groep die aangewezen is om de nieuwbouw te financieren. Dit betekent normaal gesproken dat bij beslissingen over

nieuwbouw gekeken wordt naar de bestaande voorraad. De grote partijen kunnen last hebben van concurrerende ontwikkelingen, het feit dat de markt zo geïnstitutionaliseerd is houdt op termijn echter een ingebouwde zelfbescherming in. De winkelmarkt is het meest gereguleerde en evenwichtige deel van de commerciële onroerend goed markt. Er wordt nog meer naar de haalbaarheid gekeken. Ten aanzien van de bouw van een grootschalig winkelcentrum aan de IJ-oevers bijvoorbeeld wordt met name door een groot deel van het grootwinkelbedrijf vooralsnog sceptisch gereageerd.

Wat vindt u het meest positief aan de huidige stedelijke vernieuwing?

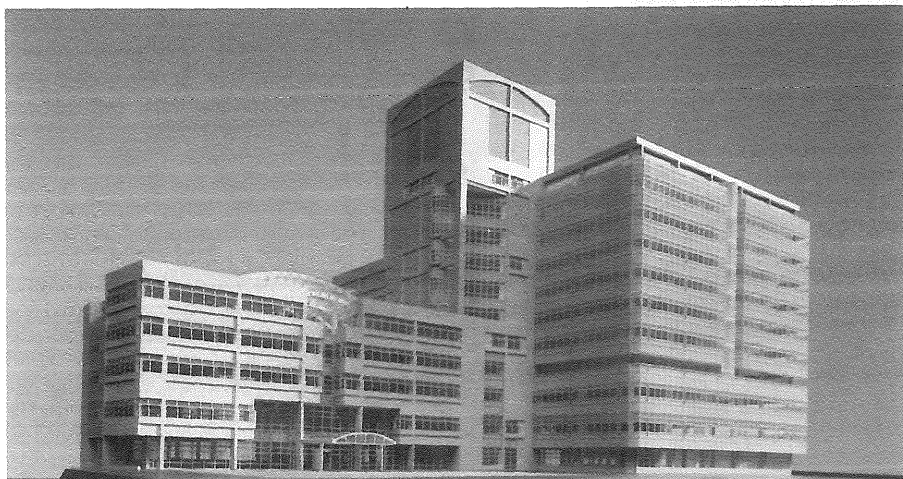
Er wordt in gemeenten pogingen gedaan om tot verstedelijking te komen, aanwezige potenties op allerlei terreinen worden beter benut. De terugkeer van de stad voor de markt als geheel, ondanks hindernissen en onderlinge begripsverwarring. Er zijn dialogen ontstaan tussen de publieke en private sector. Men staat niet meer lijnrecht tegenover elkaar. Rotterdam is het duidelijke voorbeeld dat uit zo'n dialoog positieve ontwikkelingen voor de stad als geheel naar voren komen.

Tenslotte, wat ziet u als de grootste bedreiging voor de stedelijke vernieuwing?

De grootste 'bedreiging'.... Je moet er op vertrouwen dat men bij alle goede bedoelingen voldoende nuchterheid blijft betrachten en zich steeds terdege blijft realiseren dat de bomen niet tot in de hemel groeien. Het mag niet zo zijn dat het gewenste (bestuurlijk en/of politiek) het dictaat gaat vormen en gaat prevaleren boven het haalbare in de markt.

1. Volgens het CBS moeten we onder institutionele beleggers verstaan; financiële instellingen die met een zekere regelmaat gelden op de lange termijn te beleggen hebben als noodzakelijk uitvloeisel van hun hoofdtak.
2. Zeer informatief in deze is het artikel 'Verdichting IJ-oeverplan met kantoren of niet?' in het novembernummer van VastGoedMarkt. Hierin gaat dhr. Rompelman uitvoerig in op de haalbaarheid en de vraag naar een groter bouwvolume van het 'kantoordeel' in het IJ-oeverproject.

JEROEN VERWAAIJEN
redactie AGORA



Het Atrium, hét voorbeeld van een succesvolle, buitengewoon grondige renovatie. Foto: MBO