

De rol van de belegger

ELK GEBIED IS GEBAAAT BIJ EEN GEBOUWDE OMGEVING MET EEN OPTIMAAL LEEF- EN VESTIGINGSMILIEU

Stedelijke vernieuwing kost veel geld. Omdat gemeenten die hoge kosten niet zelf kunnen opbrengen, nemen grote beleggers deel in de projecten. Dat doen ze echter alleen als uit hun investeringen een redelijk rendement kan worden verwacht. AGORA sprak met mr. ing. G. de Nekker, hoofd van de staf binnen de afdeling Vastgoed van het Bedrijfspensioenfonds voor de Bouwnijverheid (BPF-bouw), over de rol van de belegger in stedelijke vernieuwingsprojecten in het algemeen en die van BPF-bouw in het bijzonder.

BPF-bouw heeft een totaal belegd vermogen van ruim twaalf miljard gulden, waarvan circa dertig procent is belegd in vastgoed. Het merendeel van deze ruim drie miljard gulden is belegd in woningbouw, het overige deel in commercieel onroerend goed, waarbij de nadruk ligt op kantoren. Het BPF belegt uitsluitend in nieuwbouwprojecten, waarbij het in alle gevallen in een zo vroeg mogelijk stadium betrokken is bij de planvorming.

PROJECTEN

BPF-bouw is momenteel betrokken bij stedelijke vernieuwingsprojecten in Amsterdam en Rotterdam. In Amsterdam betreft het de grootschalige woningbouwprojecten in Sloten en op het Java-eiland in het Oostelijk havengebied. "Het Java-eiland is onderdeel van het totale IJ-oevergebied," zegt de Nekker. "Daarnaast mogen wij invulling geven aan een deel van het terrein van het Olympisch Stadion in Amsterdam-Zuid. Daarover bestaat echter nog de nodige onduidelijkheid, omdat definitieve sloop van het Olympisch Stadion niet zeker is. In Sloten en het Java-eiland gaat het elk om zevenhonderd woningen, voor het Olympisch Stadionterrein zijn zeshonderd woningen gepland."

In Rotterdam is BPF-bouw betrokken bij de Kop van Zuid. "Daar staan wij in contact met de gemeente over de woningbouwplannen die een onderdeel vormen van het totale plan. Het betreft woningen op de zogeheten Landtong I, waar vijf- tot zeshonderd woningen zijn gepland."

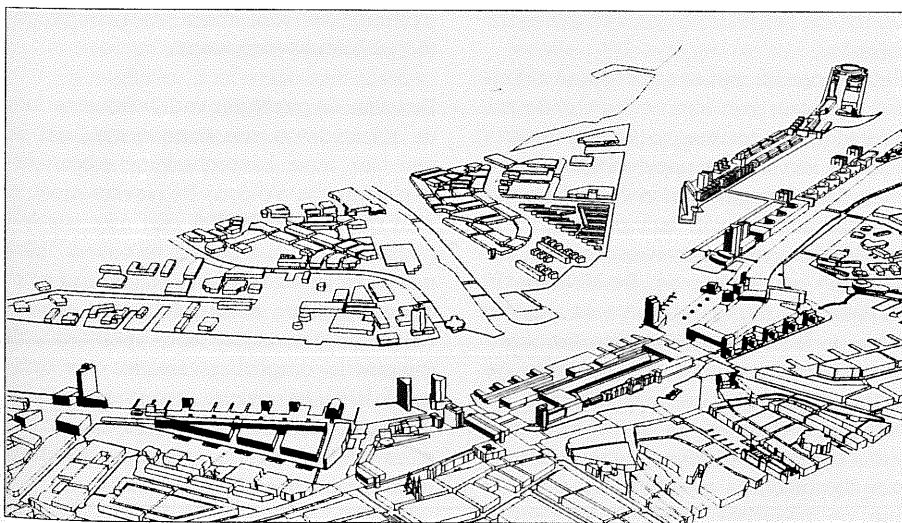
BPF-bouw belegt niet alleen in de Randstad, onder bepaalde voorwaarden komen ook andere locaties in aanmerking. "In onze beleggingsstrategie worden investeringsprioriteiten gegeven aan gebieden in de Randstad. Als wij dit strak hanteren dan zijn in eerste instantie, naast Amsterdam en Rotterdam, Den Haag en Utrecht in beeld. Echter, dit geldt vooral voor commercieel onroerend goed, met name kantoren. Ten aanzien van woningbouw zijn voor ons ook gebieden buiten de Randstad in beeld. Dat betekent dat wij niet afwijzend zouden staan tegenover deelname in stedelijke vernieuwingsprojecten in de rest van Nederland, mits daarbij het accent op woningbouw ligt."

RISICO

Als belegger tracht BPF-bouw een zo hoog mogelijk rendement te behalen, tegen een aanvaardbaar geacht risico. "Met name ten aanzien van commercieel onroerend goed zijn wij aangewezen op 'de' markt. Willen wij goed renderende kantoorlocaties, dan betekent dat, dat wij streven naar goed verhuurbare kantoren, ook op de lange termijn." Volgens De Nekker moet een gebouw daarnaast een stuk waarde-ontwikkeling in de toekomst doormaken. "Deze twee eisen, optimale exploitatie en optimale waarde-ontwikkeling zijn het best te realiseren op toplocaties. Voor woningbouw ligt dat wat anders, omdat daar vaak nog subsidies aan vast zitten. Die dragen bij tot een minder grote afhankelijkheid van de markt."

PRETENTIEUS

Projecten als de Kop van Zuid en de IJ-oevers worden vaak als te pretentief omschreven. De Nekker vindt dat onterecht. "In de planvormingsfase is het zaak een hoog ambitieniveau te hanteren. Hoe de realisatie verloopt is nog moeilijk te



De Nekker: "Stedelijke vernieuwingsprojecten als de IJ-oevers worden onterecht als te pretentief beschouwd." Bron: Nota van Uitgangspunten IJ-oevers.

overzien. In de voorbereidingsfase van de Kop van Zuid, maar dat geldt voor elk grootschalig geïntegreerd project, bleek het op basis van traditioneel marktonderzoek niet mogelijk te bepalen of een project wel of niet realiseerbaar is." De uiteindelijke slagingskans van een project hangt volgens De Nekker sterk af van de betrokkenheid en de inzet van de deelnemende partijen. "Men moet in het plan geloven. Zet je daarbij niet in op een hoog ambitieniveau, dan komt de planvorming niet van de grond."

Voor de belegger is het zaak gebieden te creëren. Dit gebeurt onder andere door 'imagebuilding', waardoor de markt dat gebied gaat beschouwen als een toplocatie. Bij stedelijke-vernieuwingsprojecten gaat het vaak om verouderde stedelijke gebieden die hun vroegere functie verloren hebben. Bij het geven van een nieuwe bestemming en het creëren van een beeld moet wel gekeken worden naar omliggende gebieden. Een goed voorbeeld daarvan is volgens De Nekker De Kop van Zuid. "Vanouds staat dat gebied in Rotterdam bekend als een

achtergebleven deel. De aangrenzende wijken in het gebied zijn inderdaad ook achterstandswijken. Om daarnaast een nieuw gebied te ontwikkelen en dit kunstmatig op te krikken, en het ook nog in relatie met de geschiedenis van de stad in een snel tempo te realiseren, dat brengt risico's met zich mee."

LOOPTIJD

De looptijd van stedelijke-vernieuwingsprojecten is lang, waardoor het moeilijk is het beeld van een toplocatie te handhaven. Op zich is De Nekker het daar mee eens. "Er zijn binnen een stedelijke regio natuurlijk altijd andere gebieden waar een gemeente ook tracht een zo aantrekkelijk mogelijk vestigingsmilieu te creëren. De risico's van grootschalige stedelijke-vernieuwingsprojecten zijn daarbij groot. Het gaat altijd om hoge investeringen in gebieden die zich in de markt nog niet hebben bewezen en die daarbij voortdurend moeten concurreren met

andere gebieden. Recente ontwikkelingen in de Docklands in Londen spreken wat dat betreft voor zich."

De huidige situatie op de kantorenmarkt nodigt uit tot grote terughoudendheid bij het op de markt brengen van kantoren. Volgens De Nekker hoeft een lange looptijd de haalbaarheid van bijvoorbeeld kantoorlocaties niet in gevaar te brengen. "De looptijd is dusdanig lang dat die meerdere perioden van de kantoren-

Volgens de gemeenten zijn de in het kader van de Vierde Nota Extra verstrekte rijksbijdragen niet voldoende. De vraag is dan ook of beleggers bereid zijn de financiële gaten te dichten. BPF-bouw in elk geval niet. "Wij voelen ons niet geroepen subsidies te verstrekken. Het probleem is heel wezenlijk voor de huidige discussies die gevoerd worden over de haalbaarheid en invulling van de stedelijke-vernieuwingsprojecten. Als binnen het totale

financiële plaatje van een project de subsidies onvoldoende blijken, dan zullen de inkomsten uit het project vergroot moeten worden. Het gat moet opgevuld worden door de marktsector. Dit kan bijvoorbeeld door het aandeel sociale-woningbouw te verminderen ten gunste van de duurdere huursector."

PERIFEER

Dit kan betekenen dat BPF-bouw voorzichtiger te werk gaat met woningbouw in stedelijke-vernieuwingsprojecten buiten de Randstad. "Ten aanzien van woningbouw zijn wij dan meer

aangewezen op marktontwikkelingen. Dat betekent automatisch dat locaties waar nauwelijks waarde-ontwikkeling optreedt mogelijk niet meer in beeld zijn, en dat wij ook in perifere gebieden woningbouw niet meer als beleggingsmogelijkheid beschouwen."

Een van de gevolgen van de afname van de rijksbijdrage zou kunnen zijn, dat in een plan meer kantoorvolume moet worden gebracht. Volgens De Nekker moet in zo'n geval in de markt een mix worden gevonden om het gat op te vullen. "Met deze mix moet wel heel zorgvuldig worden omgegaan, omdat elk gebied uiteindelijk gebaat is bij een verantwoorde gebouwde omgeving, waarin een optimaal leef- en vestigingsmilieu bestaat. Dat geldt ook voor de belegger, omdat die afhankelijk is van de inkomsten die deze gebouwde omgeving genereert."

AMMO LANTINGA
redactie AGORA



Stedelijke vernieuwing in Rotterdam: woontoren aan het Weena. Bron: BPF.

markt-cyclus beslaat. Wel is een sturing van ontwikkelingen van andere gebieden binnen de betreffende gemeente noodzakelijk."

Het is mogelijk met een gemeente afspraken te maken over afremming van de ontwikkeling in andere gebieden, waarbij gedacht kan worden aan een soort convenant. "Als het gaat om zekerstelling van de haalbaarheid van een project, is het belangrijk dat een convenant ook een verplichting betekent," zegt De Nekker. "Bij de Kop van Zuid, bijvoorbeeld, hadden wij voor de voorbereidingsfase een intentie-overeenkomst met de gemeente gesloten, maar die is niet bindend. In Amsterdam hebben wij met de gemeente een convenant gesloten, waarin afspraken zijn gemaakt over woningbouwplannen op meerdere locaties: Java-eiland, Sloten en het Olympisch Stadionterrein. Dit convenant heeft een bindend karakter."