



Investeren en financieren bij  
gebiedstransformaties

Voorjaarscongres VvG, 13 juni 2018

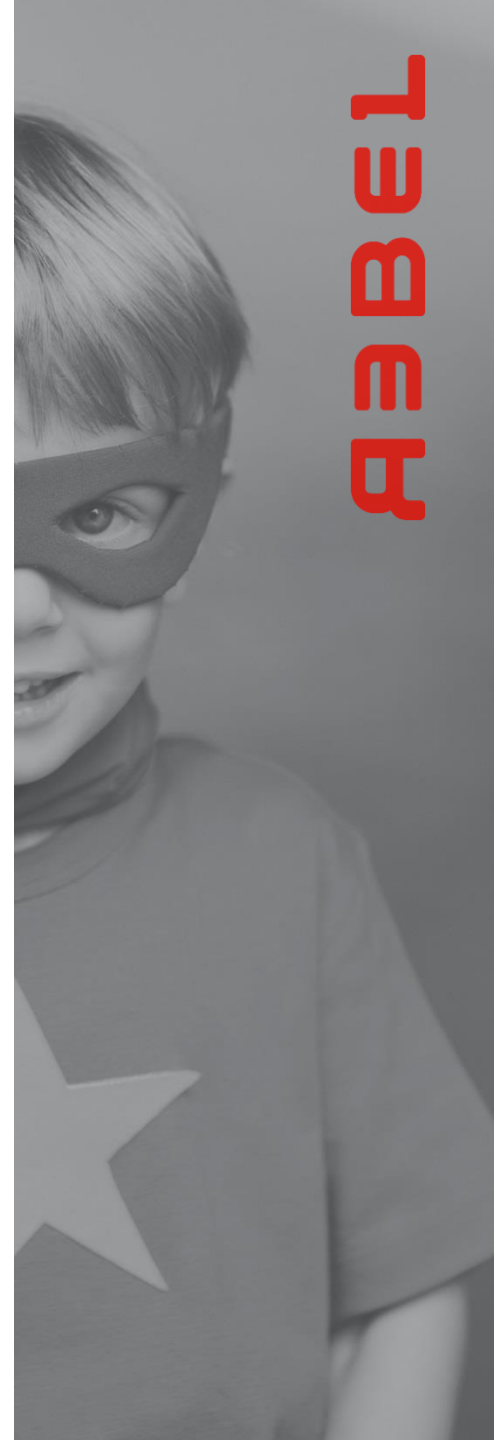
NO CHANGE WITHOUT A

**AEBEL**

# Investeren en financieren bij gebiedstransformaties - vernieuwing gezocht in aanpak door markt en overheid

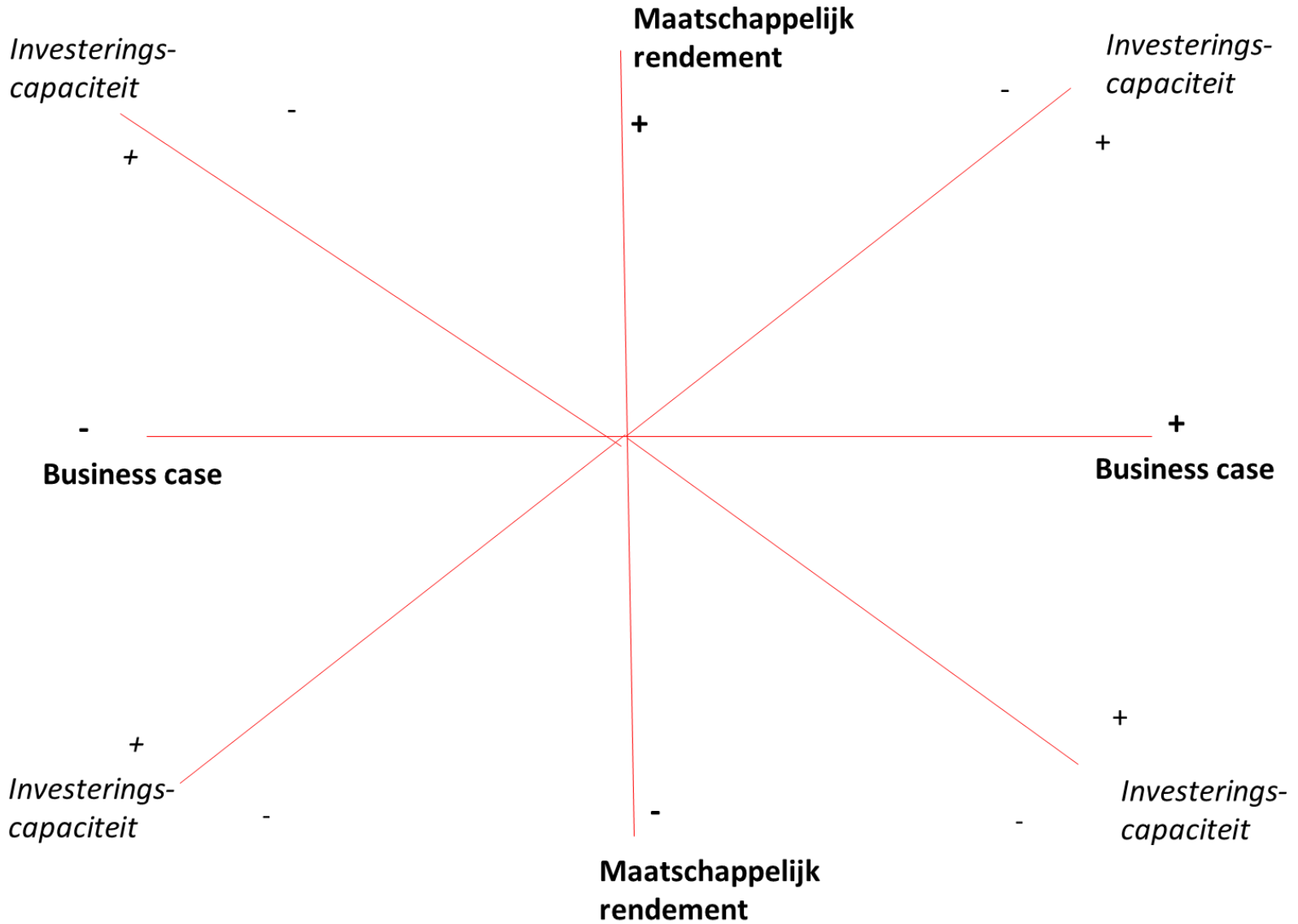
## Opzet

- Wat is er aan de hand?
- Wat kan je wanneer doen?
- De grijze wereld van de onrendabele top
- Revolverend kapitaal: investeren/ financieren
- Een fonds?!
- Een fonds op nationaal niveau -> opties?!
- Rol staatssteun

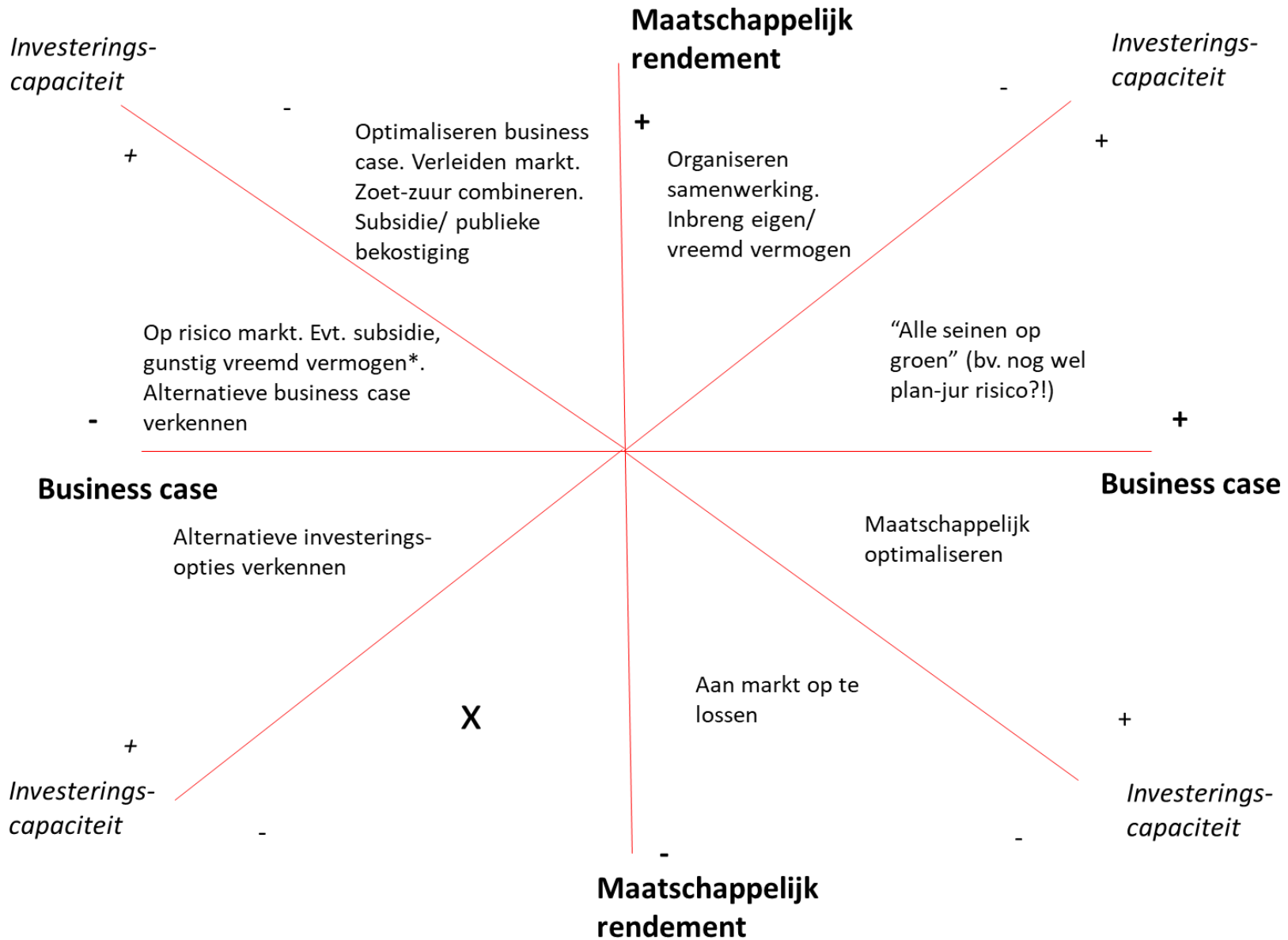


REBEL

# Wat is er aan de hand?



# Wat kan je wanneer doen?



\*Als bv. financieringslasten reden voor negatieve business case zijn (bv. i.v.m. badkuiptfinanciering)

# De grijze wereld van de onrendabele top

- Publiek tekort vs. privaat tekort? Privaat -> 'no go'
- Publiek tekort = kosten vs. grondopbrengsten, exploitatiebijdragen/ kostenverhaal, erfpachtconversie
- Wel/geen sluitende business case -> niet zwart/wit
- 'Upward potential' (meeropbrengsten) vs. 'downward risk' (risico's); impact markt + tijd + procedures + proces, etc.
- Nu te veel statisch afregelen -> naar meebewegende afspraken binnen optie-scenario's
- Partijen hebben per saldo zelfde belang -> ontwikkeling!
- Via structurering 'cash waterfall' en risico-buffers -> koppeling maken tussen kansen en risico's
- Bv. preferente afspraken, drempelwaarden min./max. plussen en minnen, exit-vergoedingen -> borging kaders en belangen

# Tekort aan investeringscapaciteit?: organiseren investeren en financieren

- Overbrugging tussen kost en baat
- Bancair vermogen -> niet. deels. risico. duur.
- RO-risico?! Track record? Grootte bedrag!? Eigen geld?  
Zekerheden/ assets? Loan-to-value? Cash-flow? Groep = risico?
- Rolneming overheid -> samen doen -> doel
- Verschil tussen
  - investering/ eigen vermogen/ equity/ participatie
  - financiering/ vreemd vermogen/ debt/ lening
- Noodzaak/ maatschappelijk belang, risico-acceptatie & kennis  
+ kunde bepalend voor keuze overheid
- Inzet op maat naar fase (van initiatief/ontwikkeling naar  
realisatie) en mate van (on)zekerheid

# Een fonds?!

Als bredere behoefte bestaat i.p.v. enkelvoudige deals, dan fonds:

- Doelstelling, criteria -> investeringsstrategie
- Product -> garantie, lening, achtergestelde lening, participatie, subsidie, subsidie met terugbetaling
- Randvoorwaarden -> fase, looptijd, pricing, co-funding, ticketsize
- Volume/ portfolio -> marktvraag, pijplijn, samenhang, risicospreiding
- Governance & inrichting -> fondsmanagement, investment board, toezicht (RvC, AvA)

- Voorbeelden**
- Zaanstad
  - Breda
  - Groningen
  - Steen Goed Benutten G' land
  - .....e.a.

- Voorbeelden**
- InvestNL, NLII
  - Ontwikkelingsmaatschappij Utrecht (OMU)
  - OntwikkelingsMaatschappij Gelderland (OHMG)
  - Herstructureringsmaatschappij Overijssel (HMO)
  - Ontwikkelingsbedrijf Brabant/ BOM
  - SOFIE R'dam, FRED Den Haag

## Fonds op nationaal niveau -> opties?! (1)

- **'Specials' fonds voor veroorzakers onrendabele toppen**, mits met investment deal marktpartijen. Bv. bijschakelen accrès Provincie-/Gemeentefonds -> Interbestuurlijk programma. Via/ ter support aan gemeenten. Ook provincies.
- **Voorfinancieringsfonds (leningen ) voor markt** t.b.v. aankoop/ planvorming complexe locaties. Kan ook evt. via garanties InvestNL t.b.v. lening (bv. door BNG). Evt. matchfunding (equity/ debt) via NLII/ pensioenfondsen
- **Voorfinanciering (lening) voor gemeenten/regio's** voor grote infrastructurele investeringen (bv. overbruggen gat naar periode MIRT na 2030). Bv. i.s.m. institutionals als financier. Ook denkbaar voor publieke investeringen die 10-jaars+ periode (beperking BBV) overschrijden cq. niet passen op kostenverhaal, maar op termijn wel gedekt/ terugbetaalbaar zullen zijn.



## Fonds op nationaal niveau -> opties?! (2)

- Kiezen voor of juist mixen tussen bekostiging/ dekking, investerings-vermogen (eigen/ vreemd vermogen), garantstelling
- Combinatie van verschillende instrumenten en rollen (bv. inzet EIB, BNG, InvestNL, Prov./gem. fonds e.a.)
- Schakelen tussen lagen -> Rijk, Provincie, gemeenten (naar vb. Co-investment fund EIB/ InvestNL met Provincie Brabant)
- Meervoudige multiplier creëren overheden + markt
- Inclusief meebewegende afspraken i.p.v. statisch 'wereld stilzetten op moment x'

# Omgaan met staatssteun bij constructies

*Transparantie, non-discriminatie, marktconformiteit -> economisch voordeel?*

- NB Verkoop van gronden en vastgoed -> niet aanbestedingsplichtig (geen inkoop). Check kan via taxatie(s)
- Bijdragen aan onrendabele toppen -> via bijdragen aan publiek te legitimeren issues (bv. verplaatsing, sanering, openbare ruimte, infra, parkeren, groen-blauw/klimaat, energie, etc.)
- Investeren/ financieren óf marktconform (meerwaarde is al *dát* het geld komt) óf via geoorloofde staatssteun (AGVV, DAEB, de minimis)



Rebel  
Wijnhaven 23  
3011 WH Rotterdam  
Nederland

[REBELGROUP.COM](http://REBELGROUP.COM)

Damo Holt  
Partner/ director  
Rebel Strategy & Development BV



## Bijlage: handige bronverwijzingen o.a.



- Handreiking Financieel-economische samenwerking gebiedstransformaties ([www.agendastad.nl](http://www.agendastad.nl))
- Handreiking Financiële arrangementen stedelijke kavelruil ([www.infomil.nl](http://www.infomil.nl))
- Essay 'Grondbeleid nieuwe stijl' Watertorenberaad ([www.watertorenberaad.nl](http://www.watertorenberaad.nl))
- Diverse onderdelen Programma Stedelijke transformaties ([www.stedelijketransformaties.nl](http://www.stedelijketransformaties.nl))