

N.V. Brabantse Ontwikkelings Maatschappij



Van subsidiëren naar investeren

Deelsessie 1.1 (13.45 – 14.30 uur)

Deelsessie 3.3 (15.45 – 16.30 uur)

Ervaringen van de BHB en LHB met vormen van participatie en revolving funds



- ▶ Introductie LHB en BHB
- ▶ Subsidiëren , investeren, revolveren
- ▶ Speelveld
- ▶ Waar loopt iedereen tegen aan?
- ▶ Investeringsvormen en voorbeeldprojecten
- ▶ Hoe organiseren?
- ▶ Hoe nu verder?

▶ **BHB – (BOM / Provincie)**

- ▶ Noord Brabant (start 2006)
- ▶ Kapitaalfonds € 50 mln.
- ▶ 1.795 ha. voor 2015
- ▶ 25 projecten, waarvan:
 - ▶ 15 in exploitatie
 - ▶ kapitaalbreng 37 mln.

▶ **LHB – (LIOF / Provincie)**

- ▶ Limburg (start 2010)
- ▶ Kapitaalfonds € 26 mln. (+20)
- ▶ 1.000 ha. in 2010-2020
- ▶ 11 projecten, waarvan:
 - ▶ 0 in exploitatie
 - ▶ kapitaalbreng 0 mln.

- ▶ Doel: herstructurering private kavels middels inbreng:
 - ▶ Risicoafdekking
 - ▶ Tekortafdekking

People



- ▶ Betrokkenheid lokale bedrijven
- ▶ Versterking functiemenging
- ▶ Verplaatsing milieuhinderlijke bedrijven

Planet

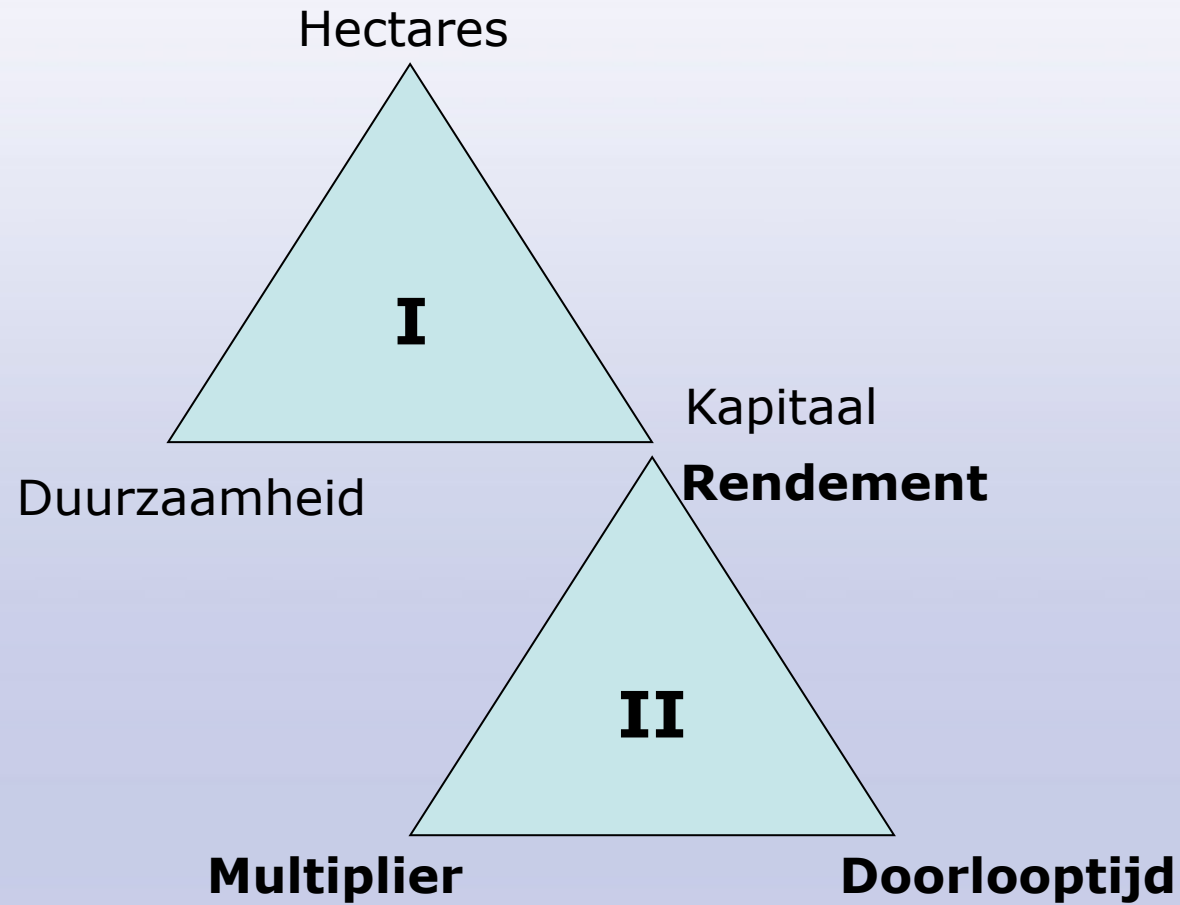


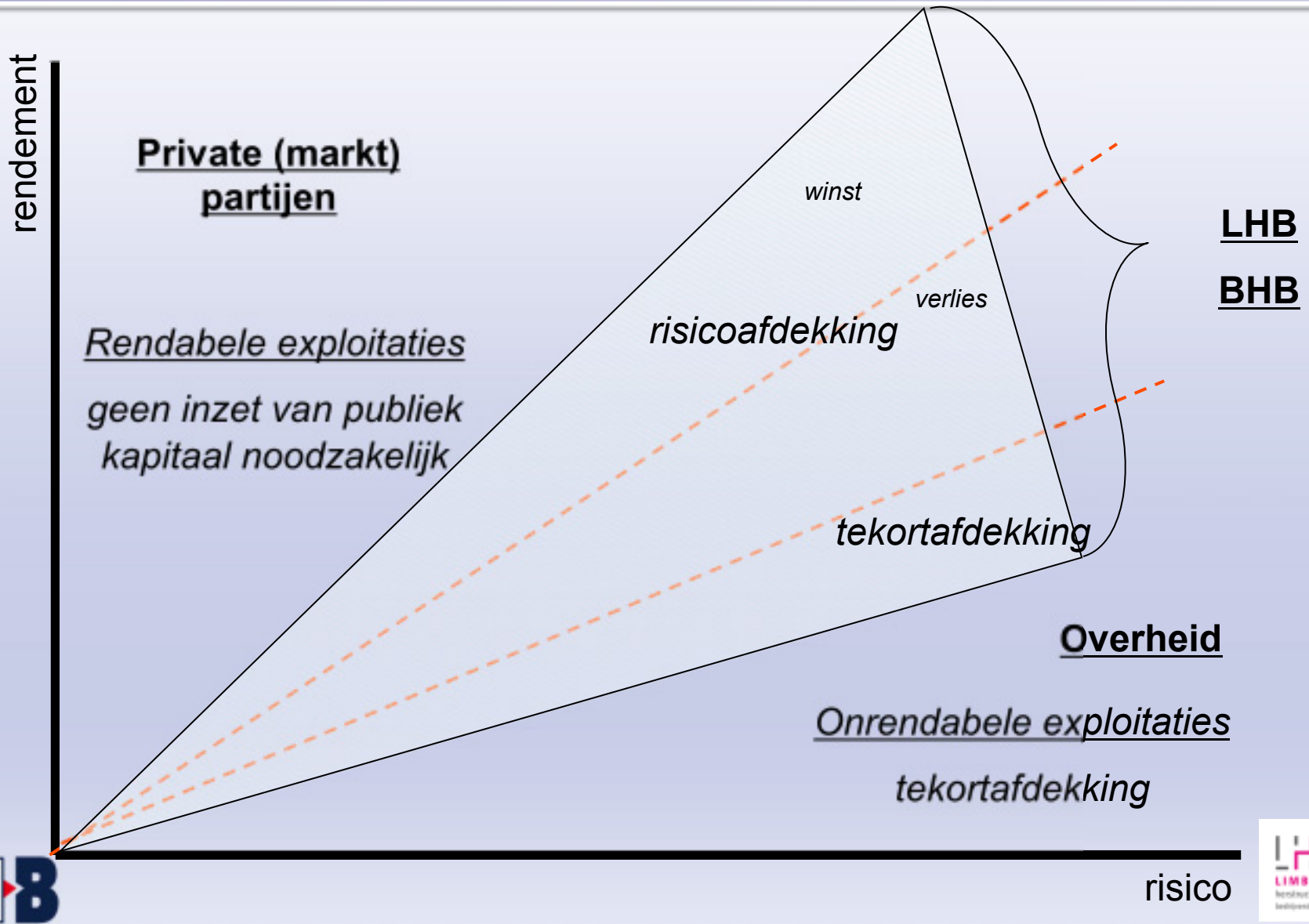
- ▶ Intensivering ruimtegebruik
- ▶ Parkmanagement
- ▶ Bodemsanering
- ▶ Milieuzonering en segmentering

Profit



- ▶ Toename werkgelegenheid
- ▶ Investerings door bedrijven
- ▶ Verbeterde ontsluiting bedrijven
- ▶ Verbeterde bedrijfshuisvesting
- ▶ Ruimte voor innovatieve concepten





- ▶ **Revolverend financieren** -> (een deel van) de financiering komt terug
 - ▶ Garantie (eventueel gericht op specifieke risico's)
 - ▶ Zachte lening (rente, aflossing, achterstelling)
 - ▶ Participatie (risicokapitaal beschikbaar stellen met exit-strategie)

- ▶ **Geen subsidie** -> geldstroom als gift
 - ▶ uitzondering: beperkte tekortafdekking in combinatie met risicoafdekking

- ▶ **Geen permanente investering** in lange termijn projecten (LHB/BHB zijn geen beleggers)

Mogelijkheden kapitaalinzet



	Garantie Lening eventueel achtergesteld of tegen zachte voorwaarden	Participeren in gezamenlijke Grondexploitatie (met gemeente of met private partijen)	Participeren (met private partijen) in vastgoedontwikkeling eventueel met (tijdelijke) vastgoedexploitatie
Via onderhandse overeenkomst			
Via Special Purpose Vehicle			

Waar loopt iedereen tegenaan?



- ▶ Algemeen: financiering, exploitatie, markt, proces, planologisch, juridisch, samenwerking

- ▶ Gemeente
 - ▶ Bestuursperiode
 - ▶ Bezuinigen
 - ▶ Ruimtelijk belang versus economisch belang

- ▶ Private partij
 - ▶ (Her)huisvesten
 - ▶ Boekwaarde
 - ▶ Procedures
 - ▶ Financiering

Problemen?



- ▶ Ontwikkelaars
 - ▶ Verdienmogelijkheden
 - ▶ Risico's
 - ▶ Concurrentie
 - ▶ Aantrekken vreemd vermogen

- ▶ Financiers
 - ▶ Specifiek segment
 - ▶ Risicoprofiel & onderpand

- ▶ Publiek – BHB/ LHB
- ▶ Publiek – BHB/ LHB – Privaat
- ▶ BHB/ LHB – Privaat

- ▶ Garantie op saneringsrisico (Etten-Leur)
- ▶ Garantie op huurderiving (Roosendaal)
- ▶ Optie-overeenkomst (Call en Put) (Breda)
- ▶ Overbrugging aankoop vastgoed (Etten-Leur)
- ▶ Participatie in enkelvoudige exploitatie (Bergeijk)
- ▶ Lokaal Herstructurerings Fonds (Veldhoven)

Tot slot



BOM

- ▶ Hoe organiseren?
- ▶ Hoe nu verder?

Voorbeelden



Garantiestelling Saneringskosten



- ▶ Verwerven, slopen, saneren en opnieuw uitgeven objecten
- ▶ Sommigen doen mee anderen niet (ontbreken vervangende locatie)
- ▶ Sommige eigenaren gaan zelf investeren
- ▶ Ook TOPPER-gelden worden ingezet
- ▶ Het verwerven van objecten in het gebied
- ▶ Uitvoeren sanering
- ▶ Afnameplicht gemeente



Garantiestelling Huurovereenkomst



- ▶ Samenwerking tussen gemeente, corporatie, KvK, rabobank, ROC
- ▶ Gezamenlijke opzet startercentrum op bedrijventerrein
- ▶ Corporatie gaat exploiteren
- ▶ Tijdelijke ondersteuning voor de eerste 5 jaar door gemeente en BHB
- ▶ Huurgarantie t.b.v. huurder



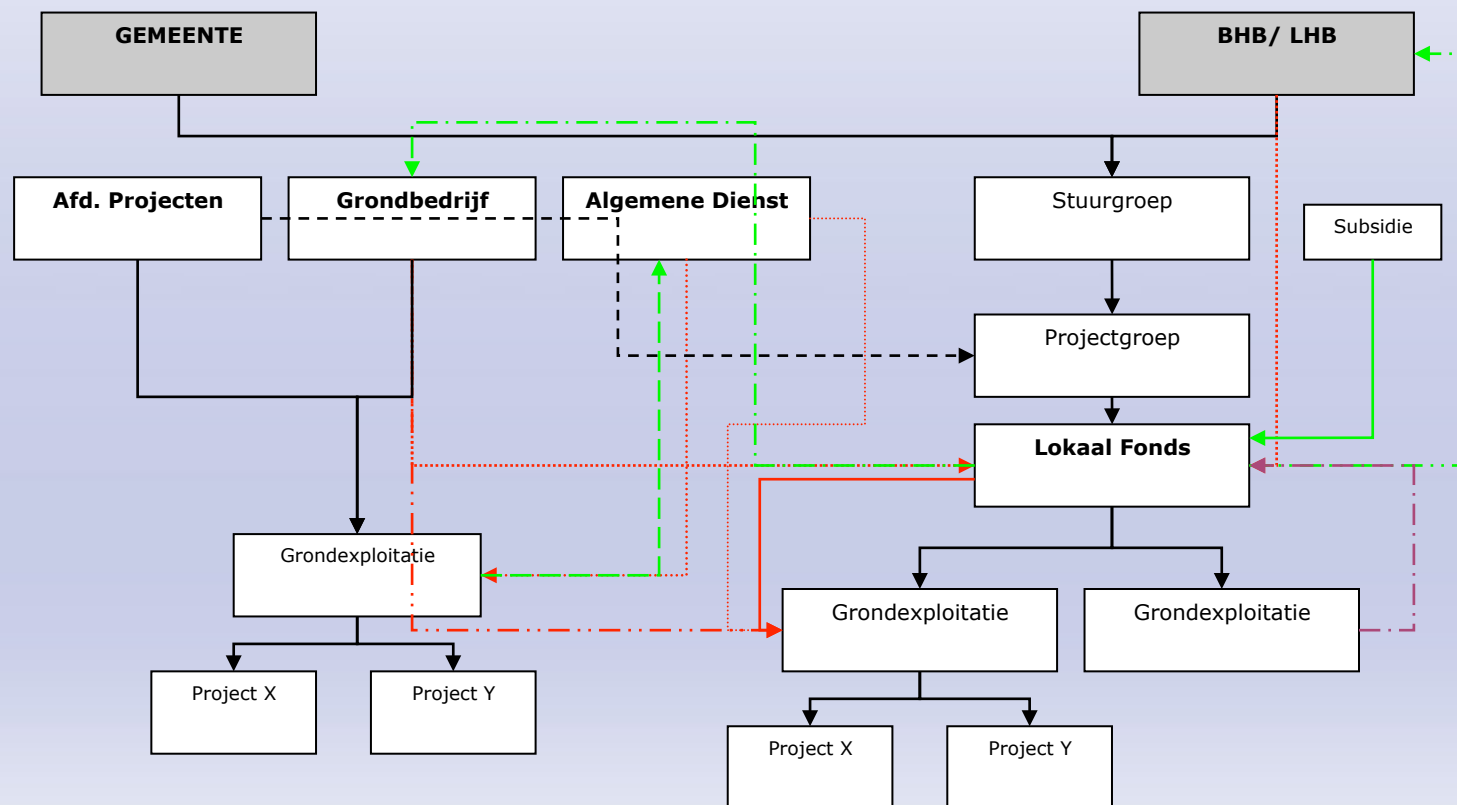
Garantiestelling Optieovereenkomst



- ▶ Private partij wil zelfstandig ontwikkelen
 - ▶ Verstrekken van een garantie t.b.v. financiering middels optie
 - ▶ Gekoppeld aan mogelijkheid tot aankoopplicht gronden
 - ▶ Aankoopplicht wordt daarna ingebracht in gezamenlijk Fonds met gemeente voor ontwikkeling van o.a. naastgelegen locatie
-
- ▶ Voordelen:
 - ▶ Ontwikkelaar start herstructurering
 - ▶ Grip op deel van de grond
 - ▶ Afstemming over fasering mogelijk
 - ▶ Mogelijkheid om samen te voegen
 - ▶ Meer doen met dezelfde €



- ▶ Creëren van fonds dat participeert in grondexploitaties
- ▶ Gezamenlijk besluit over inzet van middelen middels projectenkalender
- ▶ Vastgelegd in samenwerkings- & participatieovereenkomst



- ▶ Participeren in de grond/ opstalexploitatie met alleen private partij
- ▶ Participeren middels een leningstructuur
- ▶ Participeren via een samenwerkingsovereenkomst

