

Ontwikkelings- en Herstructureringsmaatschappij Gelderland (OHG)



OHG – Revitaliseren, herstructureren, transformeren

Maatwerk

OHG levert vanuit zijn aanjaagfunctie maatwerk bij het revitaliseren, herstructureren en transformeren van werklocaties en beeldbepalende locaties met (dreigende) leegstand in Gelderland.

Kernwoorden :	Ontwikkel en of financieringskracht aanjagen en interveniëren marktfalen kort- en langdurige processen
Beoogd	40 projecten in 10 jaar verder helpen met ontwikkel en of financieringskracht
OHG-team	vastgoed- en financieringsprofessionals met aantoonbaar trackrecord
OHG is	adviseur financier intermediair

OHG – Investeringsinstructies

Locaties

Revitalisering, herstructurering of transformatie in de provincie Gelderland. Binnen bestaand stedelijk gebied:

- aanpak bestaand vastgoed via renovatie of sloop-nieuwbouw;
- braakliggende grond die voorheen bebouwd is geweest;
- herstructurering / transformatie bestaande bedrijventerreinen.

Doel project

Het beter laten functioneren van het gebied (maatschappelijk / klimaat adaptief):

- door revitalisering individueel pand met substantiële impact op het gebied of een gebiedsaanpak;
- door herstructurering van (bedrijven)terreinen, winkelgebieden (biodiversiteit, circulariteit belangrijke thema's).

Randvoorwaarden

- investeringstekort binnen het project
- marktvraag naar de te (her)ontwikkelen locatie
- *business case is sluitend of sluitend te maken*
- aantoonbaar passend binnen de ruimtelijke visie van de gemeente

Waarom een gebiedsontwikkelingsmij voor intensivering?

De markt pakt het niet op

- Niet rendabel
- Complex
- Langdurig en vraagt veel inzet

Ook de (kleinere) gemeenten vinden het lastig

- Minder kennis, ervaring en capaciteit
- Politiek gevoelig (aan- en verkopen)
- Hoge kosten

Daarom een gebiedsontwikkelingsmaatschappij

- Onafhankelijk opereren op afstand van de politiek
- Grotere armslag en hoger tempo van handelen
- Specifieke, maatschappelijke opdracht
- Beschikking over middelen

Randvoorwaarden voor succesvol intensiveren

Samenwerken met gemeente en provincie

- Samen vaststellen van een lange termijn ambitie (visie) voor het terrein
- Gebruikmaken van het RO-instrumentarium
 - Bestemmingsplan / bouwvoorschriften / parkeernormen /
- Afspraken over de ontwikkeling van de publieke ruimte
- Omgevings- en marktfactoren afstemmen

Samen met een private partij kan, mits

- Goede afspraken over de onrendabele top
- Totale transparantie ter voorkoming van de schijn van staatssteun

De gebiedsontwikkelingsmaatschappij is aan zet!

Het intensiveringsproces (concept)



Vragen

Is (een vorm van) ROM de voorkeursvariant bij intensivering ruimtegebruik?

- persoonlijk denk ik natuurlijk van wel!

Hoe weeg je nu de impact in relatie tot een onrendabele top?

Hoe betaalbaar is intensief ruimtegebruik voor 'regulier' MKB

- logistiek doet het al zelf
- hangt samen met lokale situatie en wensen
- normaal gesproken is nieuwbouw voordeliger, maar dat kan niet altijd

Wat zijn de kosten van intensivering, wie draagt die kosten?

- bedragen variëren van € 50,- /m² tot € 250,- m² (afhankelijk van de uitgangssituatie)
- de kostendrager is een politieke/maatschappelijke afweging (rijk/provincie/regio/..)
(regionale fondsvorming / opslag op nieuwe terreinen /)



Rikus Wolbers
rikus.wolbers@oostnl.nl