



kijk met 2014 jaarbericht t een duur rzaam per spectief



Plaats maken voor de Nieuwe Economie

Markt

Met het credo "Plaats maken voor de Nieuwe Economie" werkte OMU in 2014 verder aan haar doelstelling bestaande bedrijventerreinen te herstructureren. Veel gebouwen op bestaande bedrijventerreinen blijken niet meer te voldoen aan de eisen van de tijd. Een andere economische realiteit en ander gebruik van vastgoed vragen om nieuwe huisvestingsconcepten. Kortom, het aanbod van ruimte is steeds minder afgestemd op de vraag. De leegstand kunnen we aanpakken met de herontwikkeling van de bestaande opstallen of door objecten te slopen en gebouwen te realiseren die wel aan de eisen van de "nieuwe economie" voldoen. Een vraag-gerichte benadering wordt steeds belangrijker en leidt tot de noodzaak om na te denken over de toekomst van bedrijventerreinen. Monofunctioneel of een meer gemengd gebruik? Gaan we van bedrijventerreinen meer richting werklocaties? Spreken we in plaats van een uitbreidingsvraag alleen nog over een vervangingsvraag?

Activiteiten

Gegeven de geschetste marktontwikkeling heeft OMU zich in 2014, nadat in 2013 daarvoor al een aanzet was gegeven, nadrukkelijk gefocust op de ontwikkeling van concrete locaties. Daarbij bleek dat vooral het aanbieden van financiering aan marktpartijen nieuwe ontwikkelingen stimuleert. De bancaire wereld blijkt nog steeds terughoudend in het beschikbaar stellen van financiële middelen. De OMU voorziet in deze leemte. Zo bleek de door OMU verstrekte financiering voor de herontwikkeling van de Prodentfabriek in Amersfoort een doorslaand succes. Dit geldt ook voor de financiering van de aankoop en sloop van een object op Industrierrein Lage Weide, waarmee circa 10.000 m² langdurig leegstaande kantoorruimte uit de markt werd genomen. Gelet op het hergebruik van het vrijkomend sloopmateriaal is dit project ook vanuit oogpunt van duurzaamheid geslaagd.

Organisatie

In mei 2014 is Cees Busscher aangesteld als directeur van OMU. Hij volgt interim directeur Rudy Stroink op die thans weer deel uitmaakt van de Raad van Commissarissen. Verder werkte de organisatie in 2014 aan het vergroten van de naamsbekendheid en zijn diverse partijen die initiatieven ontplooiën door OMU ondersteund of gefinancierd. De markt (h)erkent in toenemende mate het belang van de OMU. Een goede basis voor het verstrekken van verdere financieringen in 2015 is dan ook gelegd.

In dit jaarbericht geven we graag het woord aan partijen die vanuit een verschillende hoedanigheid ervaring hebben opgedaan met OMU.

Cees Busscher, directeur NV OMU



Bestaande ruimte beter benutten

N.V. Ontwikkelingsmaatschappij Utrecht (OMU) werkt aan de herstructurering van bestaande bedrijventerreinen en wil daarmee bereiken dat de beschikbare ruimte in de provincie Utrecht optimaal wordt benut. Voor 2022 willen we minimaal 50 hectare aan private bedrijfslocaties aanpakken. We werken intensief samen met gemeenten, ondernemers en marktpartijen. Samen onderzoeken we de meest effectieve aanpak en zorgen we voor de benodigde financiering en investeringen. OMU is een zelfstandige uitvoeringsorganisatie die in 2011 is opgericht door de provincie Utrecht.

en

ie

Theo van Oijen, Industrievereniging Lage Weide

Transitie naar een toekomstbestendig bedrijventerrein

‘Een prachtig resultaat van de inspanningen van OMU staat op bedrijventerrein Lage Weide’, zegt Theo van Oijen, voorzitter Industrievereniging Lage Weide (ILW). ‘Dankzij de bemiddeling en financiële duw van OMU, kon een ontwikkelaar een incurant pand op ons bedrijventerrein kopen en slopen. Kort daarna werd de grond verkocht en in september start de bouw van een hoogwaardig bedrijfsgebouw.’

De sloop van het oude kantoorgebouw aan de Kobalt- en Reactorweg was een mijlpaal voor bedrijventerrein Lage Weide. ‘Op het bedrijventerrein staan veel grote productielocaties met kantoren’, legt Van Oijen uit. Die kantoren zijn vaak verouderd en er is weinig vraag naar productielocaties. ‘Ons bedrijventerrein is steeds meer opgenomen door de stad Utrecht. En dankzij onze ligging aan de A2, het Amsterdam-Rijnkanaal en het spoor, tonen diverse bedrijven steeds vaker interesse in ons terrein. Met name in de logistiek, maar ook in de ICT en andere functies.

Sneeuwbaaleffect

‘De ontwikkeling tot transportlocatie verliep tot nu toe geleidelijk. In 2010 zijn we ons zo gaan profileren en vanaf 2012 denkt OMU



met ons mee. Maar sinds de verkoop van het pand aan de Kobalt- en Reactorweg zien we een sneeuwbaaleffect. Opeens ontstaan er nieuwe initiatieven en worden panden gesloopt of gerenoveerd. We hebben het slopen van de laatste paal dan ook uitgebreid gevierd. De markt heeft eveneens een duurzaam initiatief tot hergebruik van betonpuin opgezet.’ OMU speelde een belangrijke rol bij het creëren van het sneeuwbaaleffect, denkt Van Oijen. ‘De organisatie wordt gedragen door de provincie, waardoor andere partijen – de gemeente bijvoorbeeld – makkelijker aanhaken als OMU meedoet.’

Bülent Yokus over de binnenstedelijke transformatie naar De Nieuwe Stad:

‘Ons droombeeld werd werkelijkheid’

‘We hebben een droomplek gecreëerd, waar mensen wonen, werken en recreëren. En waar de menselijke maat leidend is, zodat je weet waar de stroom vandaan komt en wie je burens zijn.’ Bülent Yokus, initiator vanuit Schipper Bosch, vertelt enthousiast over de Nieuwe Stad in de oude Prodent-fabriek in het Oliemolenkwartier op bedrijventerrein Isselt.

In mei 2013 kreeg Schipper Bosch de sleutel van de tandpasta-fabriek van Unilever. ‘OMU was het vliegwiel dat dit project mogelijk maakte. We zochten een plek waar we een nieuwe stad konden inrichten. Dus niet het zoveelste bedrijfsverzamelgebouw, maar juist een microstad gedreven door nieuwe economische structuren die de kracht van de samenleving benut. Het binnenstedelijke gebied leende zich hier perfect voor, maar de financiering van vastgoed blijft een uitdaging. Bovendien wilden we een nieuw concept neerzetten, waardoor nog veel onzeker was. Het was fijn dat OMU in ons geloofde.’

Groot succes

‘Toen we eenmaal de sleutel hadden, deden we een oproep aan de wereld: wie wil met ons De Nieuwe Stad creëren? Vervolgens

werden we overspoeld met enthousiaste reacties van jonge en gerenommeerde bedrijven, van advocaten tot ICT’ers en fietsmakers tot horeca. In anderhalf jaar waren zeventig bedrijven betrokken en was de 20.000 m² van de Prodent-fabriek gevuld. Daarna konden we samen met de gemeente ook het aangrenzende Oliemolenkwartier in ontwikkeling brengen. Mede dankzij OMU werd ons droombeeld werkelijkheid.’



m

Johan Buijs over de samenwerking bij Industrieterrein Lage Weide:

'Instrumentarium OMU doorbreekt neerwaartse spiraal'

'In november 2014 "vierden" we het slopen van de laatste paal van ons gebouw aan de Reactorweg op Industrieterrein Lage Weide', zegt Johan Buijs, CEO van het beursgenoteerde vastgoedfonds NSI NV. 'Met de hulp van OMU konden we het object toch verkopen. Het (financieel) instrumentarium waarover OMU kan beschikken, is een doeltreffend middel om ontwikkelingen op gang te brengen en de neerwaartse spiraal waarin bedrijventerreinen terecht dreigen te komen, te doorbreken.'



Ook NSI had de laatste jaren te maken met de gevolgen van de economische crisis, vertelt Buijs. De portefeuille van NSI bestaat uit een mix van kantoren, bedrijfsgebouwen en winkels, met een totale waarde van ongeveer 1.7 miljard euro. Buijs: 'De gevolgen van de crisis vertaalden zich onder meer in de leegstand van gebouwen. Als organisatie moet je dan alles in het werk stellen om die leegstand zoveel mogelijk te beperken of terug te dringen. Dat betekent dat je enerzijds over een goed verhuurapparaat moet beschikken, anderzijds moet je zorgen dat de gebouwen voldoen aan de vraag uit de markt. Bijvoorbeeld door herontwikkeling van een gebouw, transformatie naar een andere bestemming of door nieuwe producten te ontwikkelen.' Als voorbeeld noemt Buijs het kantoorconcept dat NSI in 2014 ontwikkelde. 'Het Nieuwe Kantoor (HNK) is een concept met werkplekken, kantoorruimtes en diensten en heeft flexibiliteit en full service als belangrijkste kenmerken. Inmiddels implementeren we HNK met succes in Nederland.'

Vernieuwingsproces op gang brengen

Helaas kunnen niet alle gebouwen nieuw leven ingeblazen worden, constateert Buijs. 'Soms is een object aan het einde van zijn levenscyclus en komt het niet meer voor verhuur, herontwikkeling of transformatie in aanmerking. Dit leidt tot leegstaande gebouwen die niet meer worden onderhouden en waarin niet meer geïnvesteerd wordt.' Voor deze objecten resteert alleen nog de sloop, waarna je nieuwe bebouwing kunt realiseren die wel aan de eisen van de tijd voldoet. Buijs: 'Deze verouderde objecten tasten de kwaliteit en levensvatbaarheid van bedrijventerreinen ernstig aan. Het vernieuwingsproces komt in de huidige markt echter nauwelijks op gang, vooral doordat banken en financiers zich voorzichtig opstellen richting marktpartijen. Gelukkig werkt de provincie Utrecht proactief aan deze problematiek en pakt OMU slagvaardig en met kennis van zaken de leegstand op bedrijfsterreinen aan.'

Kwaliteitsimpuls voor de locatie

Buijs maakte de aanpak van OMU van dichtbij mee. 'NSI voelt het als een maatschappelijke verantwoordelijkheid om voor problematische objecten een oplossing te vinden, maar we kunnen dat niet alleen. Het object aan de Reactorweg, ongeveer 10.000 vierkante meter kantoor, stond al geruime tijd leeg en had feitelijk geen toekomst meer. Ondertussen had zich wel een potentiële koper aangediend. De OMU zorgde ervoor dat deze partij de beschikking kreeg over een krediet waarmee hij het object kon verwerven.' De transactie is medio 2014 afgerond. 'In november 2014 vierden we dat de laatste paal werd gesloopt en inmiddels heeft zich een nieuwe gebruiker voor de locatie aangediend. Binnenkort gaat de schop in de grond voor een nieuw bedrijfspand. De financiering door OMU heeft een ontwikkeling tot stand gebracht die anders niet had plaatsgevonden. Dit betekent een belangrijke kwaliteitsimpuls voor de locatie en de directe omgeving.'



en

ie

W

Wethouder Pim van den Berg:

'Alleen verbeteren door samenwerken'



Als wethouder bij de gemeente Amersfoort volgt Pim van den Berg de ontwikkelingen op de bedrijventerreinen De Hoef en Isselt op de voet. 'We kunnen de terreinen alleen verbeteren als we samenwerken. Ik ben blij dat OMU ons daarbij proactief en enthousiast ondersteunt.'

'De problematiek en aanpak bij De Hoef en Isselt verschillen', zegt Van den Berg. 'Isselt is een verouderd bedrijventerrein met grote hallen en braakliggend terrein. Vanuit de provincie hebben we geïnventariseerd hoe we de ondernemers en vastgoedpartijen daar kunnen helpen. Vervolgens hebben we het bestuurlijk plan voor dat gebied geflexibiliseerd, zodat nieuwe initiatieven een kans krijgen. We bieden nu bijvoorbeeld ruimte aan woningbouw en detailhandel. Sindsdien zien we vooral in de Kop van Isselt mooie initiatieven ontstaan.'

Betere infrastructuur

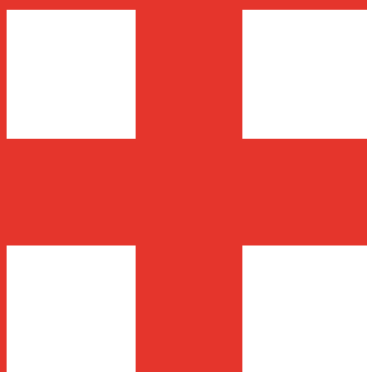
De Hoef is een verouderde kantorenlocatie. Van den Berg: 'Met een betere infrastructuur maken we het gebied bereikbaar, zodat het voor organisaties aantrekkelijker wordt om zich er te vestigen. Langzaam zien we ook hier verbeteringen ontstaan. Zo heeft SOMT, een hbo-instelling voor fysiotherapie en manuele geneeskunde, zich hier gevestigd. Hopelijk trekt deze ontwikkeling meer organisaties over de streep.'

Partijen verbinden

'OMU maakt de ontwikkelingen op De Hoef en Isselt mede mogelijk', zegt Van den Berg. 'Door een lening af te geven, maar ook door partijen te verbinden. Ze zijn bijvoorbeeld alle panden op Isselt afgegaan om een locatie te vinden voor "De nieuwe stad". Dit initiatief van projectondernemer Bülent Yokus (zie het interview met hem in dit jaarverslag) gaat uit van de economische potentie van een object en bedrijventerrein. Dit past bij de economische agenda van Amersfoort en we dragen hier graag aan bij.'

Kansrijke initiatieven zien

De verbetering van bedrijventerreinen begint met samenwerking, vindt Van den Berg. 'Doordat ondernemers, gemeente en provincie elkaar op de hoogte houden, zien we welke initiatieven kansrijk zijn en kunnen we bijvoorbeeld financiële arrangementen stapelen. OMU fungeert daarbij als spin in het web. Ik heb ook contact met BeNisselt, de ondernemersvereniging van Isselt. Maar OMU staat net wat dichterbij de markt, waardoor de medewerkers precies weten wat er speelt en nodig is. Daardoor kunnen ze de juiste partijen met elkaar verbinden. Zo kunnen we de economische structuur snel versterken en houden we zicht op elkaars behoeften.'



In 2014 is OMU onder andere actief in de gemeenten: Amersfoort, Woerden, Veenendaal, Utrecht, Nieuwegein, Vianen, De Ronde Venen, Baarn, Eemnes, Soest.



NV Ontwikkelingsmaatschappij Utrecht

Creative Valley
Orteliuslaan 9
3528 BA Utrecht

030-7670559
info@nvomu.nl
www.nvomu.nl