

Vier het slopen van de laatste paal

'Het slopen van de laatste paal', een nieuw feestje in de vastgoedbranche! Gebouwen zonder toekomst moeten we durven op te geven en na de laatste paal kunnen we weer vooruitkijken. Voor een kwaliteitsimpuls houdt het bij de sloop echter niet op. Wat zijn de ingrediënten voor een succesvolle nieuwe vastgoedstart?

De afgelopen jaren was er in de vastgoedwereld weinig reden voor een feestje. De vraag naar bedrijfsmatig vastgoed daalde sterk door de gewijzigde markt-omstandigheden, de leegstand nam toe en de ruimtelijke kwaliteit op bedrijventerreinen ging zienderogen achteruit. Vastgoedeigenaren zagen de waarde van hun portefeuille sterk dalen en private partijen liepen aan de scherpere financiële regels van gebruikelijke financiers, de banken.

In een tijd van een terugtrekkende overheid is dit natuurlijk geen goede voedingsbodem voor het stimuleren van nieuwe initiatieven in de vastgoedbranche die noodzakelijk zijn om de tanende achteruitgang van de ruimtelijke kwaliteit op bedrijventerreinen een halt toe te roepen.

Hoop aan de horizon

Toch gloort er ook hoop aan de horizon, want binnen deze negatieve spiraal ontstaan nieuwe initiatieven die wel degelijk van de grond komen en een kwaliteitsimpuls geven aan de verouderde bedrijfslocaties. Deze initiatieven zijn niet meer gebaseerd op de 'vastgoedregels' vanuit de oude economie, maar op creatieve initiatieven die veelal zijn ontstaan op lokaal niveau en door middel van maatwerk (= de nieuwe economie).

De bekendste voorbeelden hiervan zijn die van transformatie van kantoren naar woningen of de renovatie van verouderde bedrijfsgebouwen naar nieuwe economische en/of culturele hotspots. Maar in beide voorbeelden is het bestaande vastgoed van dien aard en kwaliteit dat hergebruik tot de kansrijke mogelijkheden behoorde. Maar dat is natuurlijk niet altijd het geval.

Frank Hazeleger is bestuurslid van de SKBN en in het dagelijkse leven werkzaam als investmentmanager bij de NV Ontwikkelingsmaatschappij Utrecht (NV OMU).

Soms is transformatie geen optie meer. Deze gebouwen worden gekwalificeerd als 'Daar komt nooit meer een huurder in'. Sloop is in die gevallen de enige optie om tot een gewenste herontwikkeling te komen. Dat voelt vaak als een 'emotioneel' (waarde)verlies, maar dat moeten we in de huidige tijdgeest juist zien als de start van iets moois, oftewel iets om te vieren!

Revolverendheid als uitgangspunt

Voor herontwikkeling of herstructurering zijn wel de juiste ingrediënten nodig: een vastgoedeigenaar die iets met zijn vastgoed moet, een particuliere initiatiefnemer die iets wil en een specifieke financier die iets kan. Op basis van een realistische inbrengwaarde, een locatiespecifieke marktvrage en een maatwerkfinanciering ontstaan op verschillende plaatsen weer concrete mogelijkheden. Met deze maatwerkfinanciering zijn binnen de NV OMU de afgelopen jaren goede ervaringen opgedaan waarbij revolverendheid (en dus geen subsidie!) als uitgangspunt wordt gehanteerd. En dat blijkt te werken. Het eerste 'sloopproject' op een bedrijfslocatie in Utrecht is inmiddels een feit (en een succes).

Of moeten we zeggen 'werklocatie', omdat de huidige marktvrage steeds meer een gemengd karakter krijgt waarbij gemengde functies, publieke-private ruimten, duurzaamheid, werkgelegenheid, ruimtelijke kwaliteit, werk-privé, et cetera steeds meer in elkaar zullen overlappen. Dit vraagt dan ook van de publieke partijen die hierover gaan de benodigde medewerking en flexibiliteit (maar dat past ook goed binnen hun facilitaire rol).

