

‘De gebouwen van de toekomst staan er al’

Praktijkbericht, 6 april 2015. Herbestemming van oude bedrijfspanden in Amersfoort

Het gaat om vijf plekken in het centrum van Amersfoort. Het uit 2009 stammende gebouw van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE), het nieuwbouwproject Eemplein, Rohm & Haas, de voormalige Warner Jenkins Stoomluciferfabriek (nu WAR) en niet te vergeten het terrein waar tot een jaar of drie geleden nog tubes tandpasta van de lopende band rolden en nu is omgedoopt tot De Nieuwe Stad. Amersfoort heeft de afgelopen jaren volop ingezet op herontwikkeling van het gebied langs de rivier de Eem in het centrum van de stad. Opvallend is dat de oude lijm- en zeepfabriek Rohm & Haas er nog staat en nu gebruikt wordt door creatieve bedrijfjes, horeca en kunstenaars. Ook op het terrein er naast is de oude Prodent tandpastafabriek bewaard gebleven. De functie is veranderd: kantoren, bedrijfjes, sport en co-working. “Gebiedsontwikkeling en herbestemming gaan hier hand in hand”, zei Cees van ’t Veen, directeur Rijksdienst Cultureel Erfgoed tijdens een bijeenkomst op 23 maart, waarbij ontwikkelingen langs de Eem onder de loep werden genomen en een nieuw Herbestemmingsteam (oftewel H-team) werd geïnstalleerd.

‘Herbestemmen wat kan, slopen wat moet en terughoudend zijn met nieuwbouw.’ De voorzitter van het nieuwe H-team, Gerben van Dijk, houdt er een duidelijk motto op na. Nieuwbouw is lang niet altijd de oplossing vanwege de hoge leegstand van gebouwen. Hij is erg te spreken over de herontwikkeling van het gebied langs de Eem in Amersfoort, waar soms gekozen is voor nieuwbouw, maar ook voor het behoud van oude bedrijfspanden. Deze aanpak die voortkomt uit de bezieling voor een gebouw, stond centraal tijdens een discussie aan het einde van de middag op de 23ste maart in de Prodentfabriek. Onder leiding van Gerben van Dijk en Vincent Taapken, beiden van het nieuwe H-team, ontpopte zich een pittige discussie. Want gaan liefde voor gebouwen en de herontwikkeling van oude bedrijfspanden zoals de Prodentfabriek of de lijm- en zeepfabriek Rohm & Haas, wel altijd samen met commerciële doelstellingen? Dus levert het pand wel voldoende rendement op?



Herbestemming langs de Eem in Amersfoort

Stevige discussie

“Waarom deze kritische houding”, liet Bülent Yokus, eindverantwoordelijke voor de Nieuwe Stad, zich ontvallen, nadat ook panellid Friso de Zeeuw, directeur Nieuwe Markten BPD en tevens praktijkhoogleraar Gebiedsontwikkeling en Rudy Stroink, lid van het afscheid nemende herbestemmingsteam, zich afvroegen of de huuropbrengsten wel voldoende zijn voor noodzakelijke grote investeringen op een termijn vijf tot tien jaar. Het was niet de eerste keer tijdens de discussie dat de vraag of de huuropbrengsten van De Nieuwe Stad toereikend zijn om nieuwe investeringen, zoals vernieuwing van de technische installaties en hiermee de toekomst van het gebouw te kunnen garanderen. “We blijven hier voor de eeuwigheid”, reageerde Bülent Yokus. En ook: “Belegger Schipper Bosch investeert voor miljoenen om het gebied en het gebouw hoogwaardig te krijgen. We zijn bezig de kantoren energieneutraal te krijgen. Dat moet in 2016 rond zijn.”

De Zeeuw hoopt dat het ook voor de gemeenschap van herbestemmers mogelijk blijft om nuchtere, zakelijke vragen te stellen, vanuit een positieve invalshoek. Het is winst dat transformatie van bestaand vastgoed in de afgelopen zeven jaar veel duidelijker in beeld is gekomen. “De praktijk leert echter dat bij herbestemming van industrieel erfgoed de huuropbrengsten de lopende beheerkosten kunnen dekken. De inbreng van het bestaande vastgoed (aankoopkosten) moet je dan op nul zetten.” Bij herbestemming van oudere gebouwen gaat het volgens Friso de Zeeuw vroeger of later om grote uitgaven. De huuropbrengst moet zodanig zijn dat je daarvoor kunt reserveren. Daarnaast is het de vraag of er perspectief is op hogere huren en waardevermeerdering van het gebouw, waarbij locatie bepalend is.

“De passie voor een gebouw is niet voldoende; het gaat net zo goed om een commercieel concept en om een overtuigend financieel–economische perspectief. Voor dat laatste excel–sheet is een handig hulpmiddeltje, niet meer en niet minder”, reageerde Friso de Zeeuw op de opmerking van Bülent Yokus dat hij en Schipper Bosch niet denken in Excel–sheets. Yokus: “Verbeteringen schrijven we op een bierviltje. We willen een betere wereld. Ook al beseffen we net zo goed dat de miljoenen (euro’s) wel ergens vandaan moeten komen.”

Dit ontlokte ook bij mede–panellid Sylvia Pijnenborg van BOEi, een non–profit organisatie die zich bezighoudt met herbestemmen van industrieel erfgoed, een weerwoord. “Wij denken wel in excel–sheets. Er moet meer geld verdiend worden”, zei ze over de ontwikkeling van Rohm & Haas, waar zij met haar team bij betrokken is, net als de naastgelegen gebieden in Amersfoort.

Praktijkhoogleraar De Zeeuw legde uit dat er verschillende type ontwikkelaars en beleggers zijn. Zij die de herontwikkeling van een gebied ter hand nemen, daarvoor een plan maken, afspraken maken met zittende eigenaren en met de gemeente en dan risicodragend investeren. Na de herontwikkeling stoten zij weer af. Dat heeft niets met 'hit en run' te maken. Dan zijn er ontwikkelende beleggers die na de herontwikkeling een periode van tien of vijftien jaar het vastgoed blijven exploiteren. Een derde type hanteert een bedrijfsmodel waarin zij blijvend in vastgoedexploitatie zitten. Combinaties van de drie bedrijfsmodellen komen ook voor, en ze hebben alle drie hun functie in de hele herontwikkeling– en waardeketen.

“Ik neem stelling tegen een opvatting die alleen de vorm van de blijvende exploitatie, 'voor

de eeuwigheid', moreel superieur vindt en andere varianten in wezen abject. Herbestemmers moeten zich niet gaan marginaliseren", zo besloot De Zeeuw.

Prodent

De interesse van Schipper Bosch, een relatief kleine vastgoedontwikkelaar, om te investeren in de oude Prodentfabriek was al jaren sluimerend aanwezig. In mei 2013 sloegen de ontwikkelaar en de gemeente Amersfoort de handen ineen om het Oliemolenkwartier – waar de oude Prodentfabriek staat – te herontwikkelen. In hetzelfde jaar namen de eerste bedrijfjes hun intrek in het gebouw. De ontwikkeling gaat stapsgewijs. Zo moeten er ook nog een paar paviljoens (die eerder in Almere dienst deden als museum en educatieve ruimten) –geschikt gemaakt worden voor nieuwe functies op het terrein. Ondertussen is de bezettingsgraad (bedrijfjes) vrijwel honderd procent. Volgens Bülent Yokus staan er zelfs bedrijfjes op de wachtlijst. “Er zit een emotie achter waarom bedrijven zich juist hier willen vestigen.”



De oude Prodentfabriek, nu onderdeel van De Nieuwe Stad

Soorten investeerders

Panellid Sylvia Pijnenborg van BOEi legt na de bijeenkomst uit dat er verschillende soorten investeerders zijn die in een dergelijk project stappen om een bestaand pand zoals een fabrieksgebouw een nieuwe bestemming te geven. Wat voor soort investeerder in een dergelijk project stapt, hangt af van de fase waarin het project zich bevindt en het doel van het project.

- Het begint met pioniers zoals de creatieve sector. De voormalige Warner Jenkins Stoomluciferfabriek – nu WAR – in Amersfoort zou je daaronder kunnen scharen. Het initiatief wordt geleid door een collectief en de plek is een culturele broedplaats waar onder andere een plek wordt ingenomen door repaircafé. De financiering van het project is deels afkomstig van crowdfunding;
- In de daarop volgende fase van ontwikkeling zou de interesse om te investeren in een project afkomstig kunnen zijn van meer non-profit-achtige organisaties zoals BOEi. Deze non-profit organisatie is betrokken bij het naastgelegen Rohm & Haas.
- De volgende groep bestaat uit kleine vastgoed investeerders zoals Schipper Bosch en de

Prodent fabriek.

- Tot slot zijn er de grote partijen/investeerders. Die zijn (nog) niet betrokken bij de herbestemmingsprojecten langs de Eem in Amersfoort mede omdat er pal naast een forse multi-use nieuwbouwwontwikkeling heeft plaatsgevonden: het Eemplein.

Herbestemming heeft iets bijzonders zegt Gerben van Dijk. Volgens de voorzitter van het nieuwe H-team moet je een beetje houden van het gebouw en een beetje gek zijn om er aan te beginnen. Herbestemming is vaak een stuk ingewikkelder dan gewoon een stuk weiland aankopen en er een gebouw opzetten. Er komt veel meer bij kijken. Maar dat mag geen reden zijn om er niet voor te kiezen. “Herbestemmen is dubbel duurzaam: je hebt geen extra ruimte nodig én ook geen energie en infrastructuur om een gebouw te slopen.”



Discussie in de voormalige Prodentfabriek over het speelveld van overheid, marktpartijen en ondernemers bij herbestemming

Doorstart

De leegstand bedraagt landelijk ongeveer 8 miljoen vierkante meter kantoorruimte, 1,75 miljoen vierkante meter winkelruimte, 12 miljoen vierkante meter bedrijfsruimte, 400 duizend woningen en daarbovenop ook nog flink wat agrarisch vastgoed. Vandaar dat het raadzaam was om het H-team een doorstart te laten maken.

Het oude H-team, een onafhankelijke denk- en actiegroep, ging in 2010 van start. Het Nationaal Programma Herbestemming (NPH) onder auspiciën van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed gaf de aanzet. Het oude H-team wilde herbestemming op verschillende plekken op de agenda te krijgen en oplossingen aandragen. Punten van aandacht waren onder andere de wet- en regelgeving, financiën en duurzaamheid.

“We moeten zuinig zijn met de met de open ruimte en de natuur die we nog hebben”, zei de scheidend H-team-voorzitter Duco Stadig hier op 23 maart over. “De bestaande voorraad is onze primaire opgave.”

Gerben van Dijk zegt dat het nieuwe H-team niet alleen gebouwen op de kaart wil zetten als het gaat om herbestemming, maar hele gebieden. Ook wil hij dat er in het onderwijs meer aandacht is voor herbestemming in plaats van nieuwbouw. “De toevoeging van nieuwe woningen bijvoorbeeld, is een half procent tot een procent per jaar.

Maar in de opleidingen (bouwkunde en architectuur e.d. red.) ligt nog steeds de nadruk op nieuwbouw. Dat is nog steeds mainstream, maar het moet echt anders.”

Zeven stellingen van het nieuwe H-team:

1. Verbouwen, niet bouwen: De gebouwen voor de komende generaties staan er al, ze hoeven slechts aangepast te worden aan hun wensen;
2. Nieuw leven: Met een goed ontwerp krijgt een gebouw een tweede, derde of vierde leven;
3. Tijdelijkheid als katalysator: Een kleine investering brengt een gebouw al in beweging. Tijdelijk gebruik maakt gebouwen soepel en schept perspectief;
4. Maximale ruimte voor initiatief: Wetten en regels zijn geen belemmering meer. De ergste hindernissen zijn geslecht. Transformatie kan beter, sneller en goedkoper;
5. De jeugd en de toekomst: De nieuwe generatie stadmakers zit nu in de collegebanken. De mentaliteitsverandering die nodig is moet voor hen vanzelfsprekend zijn;
6. Klein en wendbaar: kleine en wendbare partijen kunnen goed inspelen op de grote complexiteit en de kleine korrelgrote die horen bij herbestemming. Herbestemming vraagt om een vloot kleine bootjes, niet om een mammoettanker;
7. Slopen schept ruimte: Soms is het nodig om te slopen. Sloop is óók herbestemming en creëert meer leefbaarheid.

Vind meer info over de doelen van het nieuwe H-team op www.herbestemmingsteam.nl



Friso de Zeeuw, Bülent Yokus en Sylvia Pijnenborg voeren een pittige discussie over de financiering en exploitatie van herontwikkeling

Alert blijven

De herontwikkeling van het gebied langs de Eem neemt ondertussen steeds vastere vormen aan. Het ziet er naar uit dat het gebied – ook al moeten er nog wel wat hobbels genomen worden en zit het economisch tij nog niet helemaal mee – tot bloei zal komen.

Nog niet alles is verhuurd en zo zoekt BOEi bijvoorbeeld nog een huurder voor de grote ruimte in Rohm & Haas.

De meeste partijen prijzen het lef van de gemeente Amersfoort voor de aanpak die ze gekozen hebben, maar het is belangrijk om alert te blijven. Sylvia Pijnenborg van BOEi zegt dat de gemeente oog moet hebben voor partijen ‘van het eerste uur’ die risico’s hebben genomen en in de nieuwe projecten langs de Eem zijn gestapt.

In haar visie moet de gemeente terughoudend zijn als het gaat om het ontwikkelen van soortgelijke projecten. “Als ze te veel haast hebben om elders te beginnen, is er grote kans

dat er leegstand ontstaat. Iets wat net op gang gaat komen, krijgt dan te maken met overcapaciteit.”

** Het nieuwe H-team gaat opereren onder aanvoering van het College van Rijksadviseurs (CRA)*