

MAATWERK BIJ MARKTFALEN

De NV Ontwikkelingsmaatschappij Utrecht (OMU) heeft, als uitvoeringsorganisatie van de provincie Utrecht, de opdracht gekregen om lege of verouderde bedrijventerreinen een nieuwe kwaliteitsimpuls te geven. En met concreet resultaat! Sinds de oprichting in 2012 heeft OMU inmiddels ruim 30 hectare bestaand bedrijventerrein binnen de provincie Utrecht geherstructureerd. OMU doet dat met name door het financieren en investeren in concrete vastgoedprojecten. Hierbij maakt zij gebruik van een revolverend fonds van 15 miljoen euro dat bij de start van OMU door de provincie beschikbaar is gesteld. Er is dus geen sprake van subsidie.



In Amersfoort was OMU medefinancier van de herbestemming van de voormalige Prodentfabriek naar 'De Nieuwe Stad': een innovatieve, creatieve en duurzame gebiedsontwikkeling waar wordt getwerkt, geleerd en gerecreëerd.

OMU is vooral actief op die locaties waar sprake is van marktfaalen, oftewel waar de markt deze projecten niet oppakt. Meestal is dit een gevolg van het ontbreken van de juiste bestemming of financieringsmogelijkheden. Ondanks dat de markt aantrekt ziet OMU dat de reguliere financiers nog steeds terughoudend zijn in het (her)financieren van leegstaand vastgoed, zeker in de ontwikkelingsfase van projecten waarin OMU met name actief is. Frank Hazeleger, sinds dit jaar lid van de tweehoofdige directie van OMU: 'Naast financieel rendement moet er bij onze financieringen ook sprake zijn van maatschappelijk rendement! De aanpak van een concrete locatie moet een duidelijke meerwaarde betekenen voor de locatie en de omgeving. Organische gebiedsontwikkeling vraagt om creatieve en flexibele oplossingen. OMU kan dat maatwerk per locatie leveren.'

DYNAMIEK OP GANG BRENGEN _ OMU is in principe niet nodig in het centrum van Utrecht. 'Daar doet de markt zijn werk wel. Maar we hebben in Utrecht wel een rol gespeeld in onder meer het Cartesiusgebied en Lage Weide. Wij nemen dan veelal de pioniersrol op ons. Doorgaans starten we met één gebouw. Dan komt er dynamiek op gang. Vaak zie je dat als wij 2-3 projecten hebben gerealiseerd de omgeving verder door de markt wordt opgepakt. Maar

we richten ons niet alleen op de stad Utrecht. We ontwikkelen ook in Nieuwegein, Amersfoort, Woerden, Stichtse Vecht, Veenendaal, enzovoort. Een van onze pareltjes blijft de voormalige Prodentfabriek in Amersfoort. OMU heeft middels haar rol als financier een duidelijke aanjaagrol gespeeld voor deze herontwikkeling naar "De Nieuwe Stad". Inmiddels heeft deze locatie zich doorontwikkeld tot een levendige en duurzame plek in Amersfoort.'

VAN BEDRIJVENTERREINEN NAAR WERKLOCATIE _ Naast de herstructurering van bedrijventerreinen rekent OMU sinds 2016 ook de transformatie van leegstaande kantoren tot haar takenpakket. 'Ondanks de aantrekkende markt zien we nog steeds een omvangrijke hoeveelheid kantoren leeg staan. Enerzijds is er op verschillende locaties binnen de provincie nog steeds sprake van een kwantitatieve mismatch op de kantorenmarkt maar daarnaast is er vooral ook



Op het Utrechtse industrieterrein Lage Weide werd met behulp van een financiering van OMU het langdurig leegstaande kantoorgebouw van Getronics gesloopt en vervangen door een hoogwaardig en duurzaam distributiecentrum.



Frank Hazeleger (r) heeft begin dit jaar binnen de directie de dagelijkse leiding van OMU overgenomen van Cees Busscher



De Nieuwegeinse werklocatie Rijnhuizen transformeert naar een gemengde stedelijke wijk. OMU is betrokken bij meerdere kantoortransformaties in Rijnhuizen, waaronder de herbestemming van het voormalige 'Huis van de Sport' aan de Wattbaan naar 96 appartementen.

sprake van een kwalitatieve mismatch. Bestaande kantoren voldoen niet meer aan de huidige eisen en wensen van gebruikers. Daar komt in 2023 de label-C-voorwaarde voor kantoren nog overheen. Naast bedrijven en kantoren zien we ook op het gebied van retail een vergelijkbaar leegstandsprobleem. Mogelijk kan OMU ook daar een vergelijkbare rol gaan vervullen om dit aan te pakken.'

BINDING MET GEMEENTEN EN PROVINCIE _ Bij OMU geloven we in de fijnmazigheid en onze kennis van de lokale vastgoedmarkt. 'Niet een van onze projecten is gelijk, het is altijd maatwerk. Dat maakt dit werk ook heel bijzonder. We houden het bovendien graag compact, ook omdat je dan sneller met alle betrokken partijen kan schakelen. En we kennen de omgeving heel goed omdat we alles in kaart brengen als we in een gebouw investeren: wie zijn onze burens, willen ze mee in de ontwikkeling, welke visie heeft de gemeente, hoe is de markt. Iedereen die bij ons werkt heeft ook een binding met de provincie, al onze medewerkers wonen er. Je merkt dat je dat nodig hebt, om de problematiek van bepaalde plekken goed te begrijpen. Je moet met je voeten in de klei staan en zien wat werkt en wat niet werkt.'

FINANCIËEL ÉN MAATSCHAPPELIJK RENDEMENT _ OMU maakt voor haar activiteiten gebruik van een revolverend fonds. 'Met de rente-inkomsten houden we het beschikbaar gestelde kapitaal zoveel mogelijk in stand en dekken we onze eigen bedrijfsvoering. Bij onze financieringsprojecten hanteren we een

rentepercentage van circa 8%, afhankelijk van de voorwaarden en gestelde zekerheden. Wij zijn nadrukkelijk geen concurrent van de banken; immers wij pakken de financieringsaanvragen op die de banken laten liggen. Ons rentetarief is gerelateerd aan het risicoprofiel en daarmee marktconform. Maar we zitten wel lager dan particulieren en private equity. We merken aan reacties vanuit de markt dat we worden gezien als een professionele partij die zorgvuldig financiert, begeleidt en ontwikkelt. Ook wordt steeds meer gezien dat het optimaal hergebruiken van bestaande locaties en materialen een zeer duurzame ontwikkeling is. En dit beperkt ook de behoefte aan uitbreiding met nieuwe bedrijventerreinen. Inmiddels kloppen steeds meer gemeenten bij ons aan met potentiële projecten. Het feit dat gemeenten doorgaans een faciliterende rol spelen bij vastgoedprojecten maakt de rol van OMU voor veel gemeenten een interessante optie om toch haar doelstellingen te kunnen bereiken. Naast de stimulering van woningbouw speelt daarbij ook het behoud van voldoende werklocaties een belangrijke rol.'

LEREN VAN VOORGANGER _ Hazeleger heeft begin dit jaar binnen de directie de dagelijkse leiding van OMU overgenomen van Cees Busscher. 'Cees gaat in de loop van dit jaar met pensioen. Tot die tijd maak ik dankbaar gebruik van deze overgangsfase om te groeien in mijn nieuwe rol. Zijn kennis, ervaring en netwerk op het gebied van vastgoedontwikkeling is zeer waardevol en willen we graag voor de organisatie blijven behouden.'

Wat heeft bouwend Nederland met stip nodig?

'Maatwerk. Het is een beetje een hypeterm, maar het is wel waar. Alleen met kennis van de lokale situatie kan je goed ontwikkelen.'

— **Wat is je favoriete stad?** 'Eerlijk gezegd vind ik iedere stad in de provincie Utrecht interessant. Ook in Veenendaal, Woerden, Bunschoten en andere steden zijn geweldige plekken, waar mooie dingen kunnen worden ontwikkeld.'

— **Wat is je favoriete Public Space?** 'De Oudegracht in Utrecht.'

— **Wat is je favoriete F&B-concept?** 'Biefstukrestaurant Loetje.'

— **Waar neem je zakenrelaties mee naar toe voor een zakenlunch of diner?** 'Restaurant HOOG VUUR in Amersfoort, in De Nieuwe Stad.'