

KANSEN VOOR VERONTREINIGDE LOCATIES DOOR COMBINATIE VASTGOEDONTWIKKELING EN BODEMAANPAK



Wanneer je aan een locatie met bodemverontreiniging denkt, heb je waarschijnlijk niet direct een idee van de kansen en mogelijkheden die een dergelijke locatie biedt. Met zo'n 250.000 verontreinigde plekken in Nederland, hebben deze echter een enorm potentieel. **Stepforward** is gespecialiseerd in de aanpak van verontreinigde locaties. Ze werken aan toonaangevende projecten zoals het Nedstaal terrein in Alblasterdam en Feyenoord City, maar helpen ook overheden en particulieren met bodemproblematiek. We spreken met de bevoegde **directeur Stefan Wemmenhove** en **senior bodemadviseur Joost van Schijndel**.

In het gesprek met de heren van Stepforward, vallen twee dingen op: de passie voor het bedrijf en het rotsvaste geloof in de noodzaak van samenwerking. Stepforward is ontstaan vanuit dit 'nieuwe denken', waarbij samenwerking de boventoon voert. Verontreinigde locaties vragen om een specifieke en integrale aanpak. Vooral aan dit laatste ontbreekt het volgens Stepforward vaak. Als onafhankelijk bureau helpt het bedrijf vastzittende situaties vooruit. Stefan Wemmenhove legt uit: 'Concreet houdt dit in dat wij vastgoedontwikkeling en bodemaanpak combineren waardoor een optimaal resultaat wordt behaald. We proberen een verbinding tussen de bouwwereld en bodemwereld tot stand te brengen. Traditioneel zit de bodemwereld vaak alleen met 'de kop in de bodem' te kijken naar de meest technische oplossing, terwijl wij ook met een schuin oog naar de ontwikkeling van het vastgoed kijken. Een vastgoedontwikkelaar kijkt vaak alleen naar de opstalontwikkeling. De bodem is hierbij enkel een 'noodzakelijk kwaad'. Wij willen proberen deze twee werelden met elkaar te verbinden, mixen en matchen tot een haalbaar project. Wij kijken naar de mogelijkheden in plaats van de onmogelijkheden.'

Stefan Wemmenhove (l) en Joost van Schijndel

NIEUWE OPLOSSINGEN

Wemmenhove vertelt verder: 'Veel ontwikkelaars zien een bodemsanering als een blackbox; iets wat veel tijd en geld kost, waar de kosten moeilijk van inzichtelijk kunnen worden gemaakt en zodoende vaak gepaard gaan met meerkosten. Kortom, grote risico's. Hierdoor blijven mooie locaties langs het spoor, de oevergebieden en binnenstedelijke opgaves liggen. En dat is zonde. Juist omdat de vraag naar nieuwe woningen luid aanwezig is. Alleen al in de Drechtsteden bestaat de ambitie om in de komende jaren 25.000 woningen te bouwen. Dan heb je een andere invalshoek nodig.' Bodemverontreiniging is geen bedreiging, maar juist een mooie kans. Joost van Schijndel vervolgt: 'Nog steeds worden veel bodemonderzoeken gedaan naar het huidige gebruik van een locatie in plaats van het toekomstige gebruik, waardoor bij een verkoop de nodige verwarring kan ontstaan. Een essentieel verschil in ieder opzicht. Stepforward is niet gelieerd aan een saneerder of aannemer. Ons doel is dan ook niet om zoveel mogelijk te ontgraven en af te voeren, of om zoveel mogelijk onderzoek te doen. Wij worden gelukkig van een haalbaar project, waarin de risico's worden beheerst. Het gevoel dat bij veel partijen leeft is tenslotte: de aanneemsom is het begin van het meerwerk. Wij doen wat nodig is om de angel uit de onzekerheid te halen.'

‘LASTIGSTE LOCATIES WEER EEN ZINVOLLE BETEKENIS GEVEN’



OVERNAME LIABILITY

Een belangrijke kracht van Stepforward is dus dat ze de onduidelijkheden en de onzekerheid wegnemen bij bodemsanering. Joost vervolgt: ‘Wij zijn gedreven om die black box open te maken. Door de liability over te nemen wordt een locatie weer financierbaar. Ook nemen wij saneringsbeschikking of zelfs gehele locaties risicodragend over voor een fixed bedrag, zodat je als ontwikkelaar, gemeente, provincie of particulier qua kosten precies weet waar je aan toe bent. En de locatie vervolgens doorontwikkeld kan worden. Daarmee fixeren we de risico’s en zijn dan publiek- en privaatrechtelijk verantwoordelijk voor de resultaten van de sanering. Er hoeven geen opslagen meer over het risico in de GREX van de ontwikkelaar gerekend te worden met betrekking tot de bodem. We kijken heel kritisch naar de kostenkant en nemen het risico in overleg en in alle transparantie over. Zodat de ontwikkelaar kan doen waar hij goed in is: het realiseren van mooie woon-, werk- en leefomgevingen.’

MEEDENKEN OPBRENGSTENKANT

Idealiter is Stepforward al bij aanvang van een ontwikkeling betrokken. Zo kan er zo goed mogelijk worden meegedacht aan de opbrengstenkant. Dit doen ze door samen met onder andere de ontwikkelaar en architect tot een optimale invulling van het gebied te komen: waar komt de parkeerkelder, waar juist de woningen met tuinen? Joost: ‘We denken ook mee over eventuele kadastrale aantekeningen en daaruit volgende gebruiksbeperkingen. Want dit is uiteindelijk van invloed op de vrij op naam prijs die kan worden gevraagd. En mochten er gebruiksbeperkingen blijven, dan is de juiste communicatie met de uiteindelijke gebruiker essentieel. De aanpak wordt samen met de gemeente, provincie en omgevingsdienst kortgesloten. We proberen de hele keten aan elkaar te verbinden, zodat alle neuzen dezelfde kant op staan. Dit is de enige manier

waarop een dergelijk project kan worden aangepakt. Je moet het met elkaar doen om er een succes van te maken.’

SUBSIDIETRAJECTEN

Een belangrijk onderdeel van de dienstverlening betreft de expertise op het gebied van bodemsubsidies. Vanuit de overheid zijn er verschillende potjes beschikbaar, maar toch blijkt hier nog maar minimaal gebruik van te worden gemaakt. Niet gek, want het betreffen redelijk complexe processen. Zo heb je niet alleen te maken met meerdere regelingen, maar ook verschillende overheidsorganen en worden hoge eisen gesteld aan de aanlevering van de documentatie. Stepforward weet precies welke trajecten moeten worden bewandeld en nemen dit proces volledig uit handen. Subsidies kunnen de sleutel zijn om een uitdagend project vlot te trekken.

HYPOTHECAIRE FINANCIERING

Naast ontwikkelaars en particulieren, zijn ook diverse gemeentes, provincies en de Rijksoverheid klant van Stepforward. Stefan ligt toe: ‘Wanneer overheden verontreinigde locaties in de markt zetten, kan dit leiden tot negatieve biedingen. We halen dan graag de risico’s uit dit traject, waardoor de snelheid kan worden behouden en de waarde geoptimaliseerd. Ook vinden banken een locatie met bodemverontreiniging lastig, omdat dit de waarde van het onderpand kan beïnvloeden. Wij bieden de helpende hand om de verantwoordelijkheid van de saneringsaansprakelijkheid over te nemen, waardoor er weer hypothecaire financiering mogelijk is.’

BEGELEIDING COMMUNICATIE

Aangezien vaak een negatieve perceptie rondom bodemverontreiniging hangt, begeleidt Stepforward tevens het communicatietraject richting de omwonenden, eventuele kopers en andere betrokkenen van een locatie. ‘Niets is belangrijker dan een goede, transparante communicatie rondom dit soort uitdagende trajecten. Uiteindelijk ben je niet alleen bezig met een locatie, maar betreft het

ook mensenwerk. Het wegnemen van onzekerheid en verschaffen van duidelijke informatie, zorgt ervoor dat mensen weten waar ze aan toe zijn. We nemen ze hierin bij de hand en laten zien dat we meestal een gezamenlijk doel hebben: de leefomgeving prettiger of aantrekkelijker maken,’ aldus Stefan.

VERBORGEN PARELTJES

De manier waarop Stepforward bodemsanering aanpakt, zorgt ervoor dat er meer ontwikkelbare grond beschikbaar komt in Nederland. ‘Een ontwikkelaar, gemeente, of provincie wil graag bouwrijpe grond hebben. Maar als er een smetje is, vinden het ze het vaak een te spannende uitdaging. Omdat wij het anders aanpakken en beschikkingen desgewenst overnemen, blijken vele verontreinigde locaties ineens ongedachte pareltjes. We trekken met steeds meer partners op, die wij ondersteunen middels advies en begeleiding. Ook delen wij interessante locaties die tot ons komen met hen. Dit biedt uiteindelijk ongekende kansen voor alle partijen.’

EEN SUCCESFORMULE

Het gaat Stepforward voor de wind. Wekelijks worden er nieuwe locaties toegevoegd aan de projecten portefeuille die momenteel meer dan 400 locaties telt. Toonaangevende projecten, waaronder Feyenoord City, Nedstaal (40 hectare) en een grootschalige gebiedsontwikkeling in Arnhem. Maar ook een markante watertoren in Zwijndrecht, de ontwikkeling van Nieuw-Kralingen en de Noordoever waar 1.200 woningen worden gebouwd. Tel hier samenwerkingen met talloze ontwikkelaars, provincies en gemeentes bij op en je kunt wel spreken van een succesformule. Stefan besluit: ‘Gezamenlijk lossen we een maatschappelijk probleem op. We willen een duurzame bestemming geven aan zoveel mogelijk verontreinigde locaties. Dan moet je niet denken in problemen, maar in oplossingen. Verbinden en samenwerken. Op deze manier krijgen zelfs de lastigste locaties weer een zinvolle betekenis.’