

UTRECHT PROFITEERT VAN BIJZONDER VASTGOED-INITIATIEF



UTRECHTSE VASTGOEDWEEK
MENSENMAKEN+STAD

Steeds vaker kijken politiek Den Haag en andere provincies nieuwsgierig mee over de schouder van Frank Hazeleger. Hij is de directeur van Ontwikkelingsmaatschappij Utrecht (OMU), een slim provinciaal initiatief om werklocaties in Utrecht te intensiveren en te verduurzamen. Een organisatie zonder winstovermerk en met een groter doel in de provincie Utrecht voor ogen.

Werken gaat ook over wonen

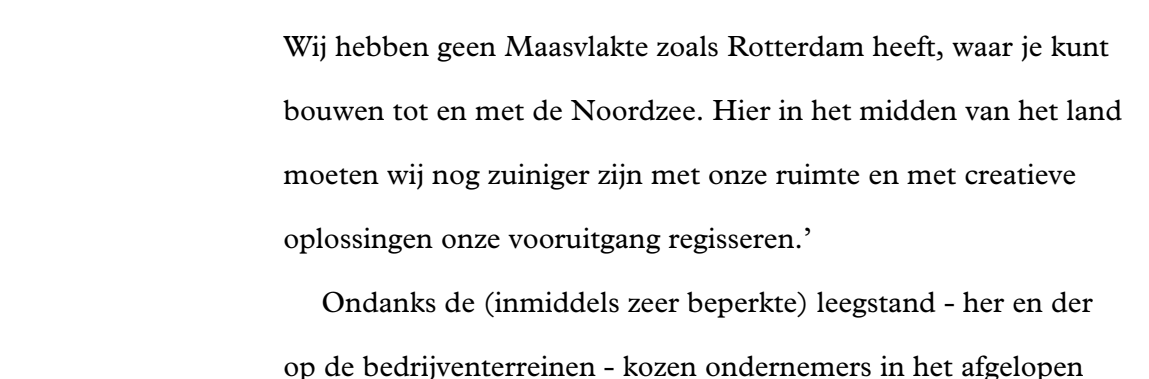
Terwijl heel Nederland over “wonen, wonen, wonen” praat, speelt de Ontwikkelingsmaatschappij Utrecht bedrijventerreinen in de provincie af. Het is een belangrijke economische en maatschappelijke opdracht, zo wordt snel in een gesprek duidelijk. Niet alleen gericht op ondernemers, maar op de gehele wonen-werken-en-leven-structuur van meer dan 1.500 km² bevolkt Nederland in het centrum van ons land.

Frank Hazeleger legt de urgentie van zijn ontwikkelingsmaatschappij haarfijn uit: ‘Ons werk is veel meer dan een opknappertje langs een geasfalteerde weg, dat voor een nieuw aanzicht van een bedrijf zorgt. Het gaat over toekomstperspectief van een ondernemer, met arbeidsplaatsen in het kielzog en niet veel verder de positionering en de kansen van een hele stad of provincie.’

Hij spreekt over de herstructurering van tientallen (verouderde) bedrijventerreinen. ‘En die opdracht is onlosmakelijk verbonden met de woonsituatie en nood die daarmee samenhangt. Om een woning te kunnen kopen of huren zal er ook gewerkt moeten kunnen worden, bij voorkeur in de buurt. Zonder aantrekkelijke werklocaties is een gebied al snel uit evenwicht en minder interessant. Dat maakt de opdracht van OMU met veel jaren ’70 en ’80 bedrijventerreinen uiterst belangrijk. Natuurlijk geldt dit voor veel meer provincies in ons land, alleen hebben ze daar veelal nog geen Ontwikkelingsmaatschappij zoals wij hier in Utrecht kennen. Wat dat betreft is onze regio een echte koploper.’

Tekst: Jan Bakker
Beeld: Marcel Krüger

‘NATUURLIJK GELDT DIT VOOR VEEL MEER PROVINCIES IN ONS LAND, ALLEEN HEBBEN ZE DAAR VEELAL NOG GEEN ONTWIKKELMAATSCHAPPIJ’



De urgentie van de OMU

OMU werd in 2011 in het leven geroepen door de enige aandeelhouder Provincie Utrecht. Een kapitaalinjectie zorgde voor de start. ‘In het begin was het als team nog best wel pionieren hoe onze doelen te bereiken. Ook voor mijzelf, eerst als investmentmanager, later als algemeen directeur.’ Doel van het initiatief? Het optimaliseren van werklocaties en dan specifiek die van ondernemers die huizen in gedateerd vastgoed of een stap moeten maken, maar dat eigenstandig niet zomaar voor elkaar krijgen.

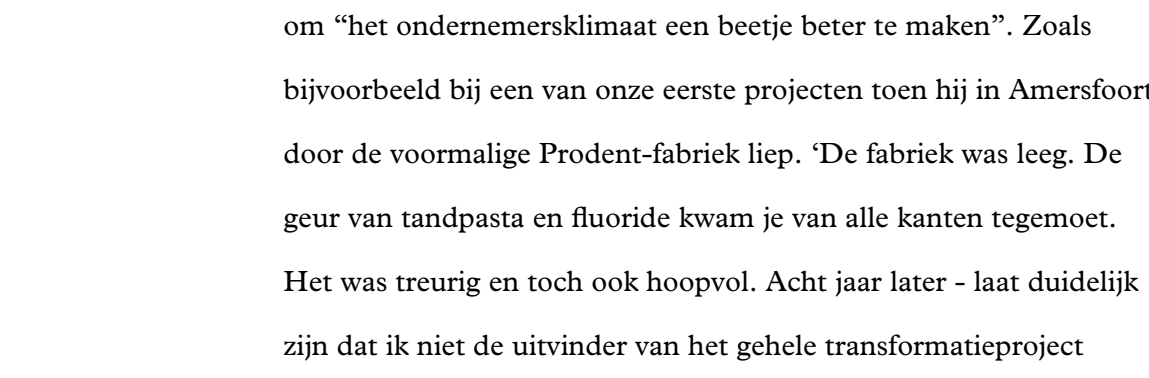
De planoloog/planeconoom - dat is Frank Hazeleger van oorsprong - schetst een reeks voorbeelden van ondernemers die alleen een gezonde toekomst tegemoet kunnen na uitbreiding of na centralisatie van diverse vestigingen. Dat is een ingewikkelde casus. ‘Utrecht is zo’n beetje de kleinste provincie van Nederland. Wij hebben geen Maasvlakte zoals Rotterdam heeft, waar je kunt bouwen tot en met de Noordzee. Hier in het midden van het land moeten wij nog zuiniger zijn met onze ruimte en met creatieve oplossingen onze vooruitgang regisseren.’

Ondanks de (inmiddels zeer beperkte) leegstand - her en der op de bedrijventerreinen - koken ondernemers in het afgelopen decennium vaak liever voor nieuwbouw op green field-locaties. Een optie die door de enorme druk op de ruimte steeds schaarser is geworden. ‘Kiezen voor een weiland levert daarnaast drie problemen op: ten eerste blijven de verouderde panden op de bedrijventerreinen leegstaan of niet optimaal benut en dat werkt criminaliteit en negatieve uitstraling in de hand. Ten tweede wordt het groen aan de rand van de steden in onze mooie provincie aangetast. En dan is er nog het energievraagstuk en het duurzaamheidsverhaal, dat op een greenfield-locatie tot nieuwe aansluitingen en extra infrastructuur zal leiden.’ Daarom wil de provincie graag intensiever gebruik maken van de mogelijkheden op bestaande bedrijventerreinen.

De OMU-directeur is bescheiden, zo blijkt direct tijdens het gesprek. Maar na enig aandringen beaamt hij met een glimlach dat zijn OMU zorgt voor een stimulering van de brown field-ontwikkeling. Niet zozeer door van bovenaf een gebiedsvisie op te stellen, maar juist door van onderaf zelf te beginnen. ‘Locatie per locatie, onderneming per onderneming. Telkens opnieuw voor een vastgoedoplossing zorgen. In gesprek gaan met ondernemers. Dat kost veel tijd. Ja, natuurlijk. Maar we hoeven niet te wachten op een integraal blauwdrukplan. Een stip op de horizon is voor ons al voldoende. We hebben de afgelopen jaren ondernemers geholpen met adviezen en vervolgens concrete locatiesuccessen kunnen behalen. Dat straalt op termijn af op bedrijventerreinen specifiek maar ook op de provincie in z’n geheel.’

Successen in de provincie

Verplaatsing van bedrijven, nieuw- en verbouw, centralisatie van commerciële ketens, verduurzaming van commercieel vastgoed. Frank Hazeleger somt een aantal praktijkcases op. Stuk voor stuk groot geluk voor ondernemers, waar hij met OMU aan de regietafel zat. ‘Het begint altijd met een werkbezoek en een rondleiding door een bedrijf. ‘Wat is nu echt het vraagstuk’, die vraag staat centraal. Het zijn soms gevoelige gesprekken met een aantal terugkerende onderwerpen: een ondernemer die nog een paar jaar voor z’n pensioen belangrijke keuzes uitstelt, bedrijven die post-COVID problemen ervaren en moeten krimpen, of juist heel snel groeien en daar geen raad mee weten.’



‘ONDERNEMERS LOPEN NIET SNEL TE KOOP MET HUN UITDAGINGEN EN ZEKER NIET MET HUN SORES. DAN KOMT OMU OM DE HOEK KIJKEN’

Hij vervolgt: ‘Ondernemers kunnen soms niet meer voor- of achteruit op de plek waar ze zitten. Ze zien geen uitweg en hebben geaccepteerd dat er geen alternatief meer is. Ondernemers lopen niet snel te koop met hun uitdagingen en zeker niet met hun sores. Dan komt OMU om de hoek kijken. En dat is toch anders dan een commerciële partij of een financiële dienstverlening. We geven vrijblijvend vastgoedadvies. In eerste instantie zorgen we voor de broodnodige kennis en kunde. En daarna, alleen gewenst, voor vastgoedoplossingen voor ondernemers. Dat kan b.v. middels financiering en/of investeringen. Zij zoeken naar continuïteit van hun organisatie. En die bieden wij.’

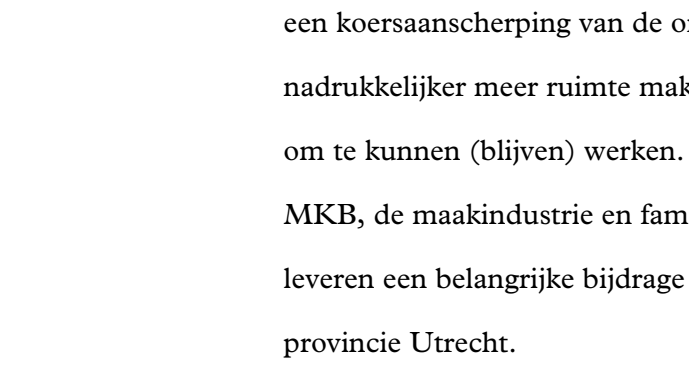
Hij vertelt uitvoerig over z’n werk en zijn persoonlijke missie om “het ondernemersklimaat een beetje beter te maken”. Zoals bijvoorbeeld bij een van onze eerste projecten toen hij in Amersfoort door de voormalige Prodent-fabriek liep. ‘De fabriek was leeg. De geur van tandpasta en fluoïde kwam je van alle kanten tegemoet. Het was treurig en toch ook hoopvol. Acht jaar later - laat duidelijk zijn dat ik niet de uitvinder van het gehele formatieproject ben, maar we hebben bij de start wel met OMU een belangrijke rol gespeeld - is de oude fabriek een bruisende plek. Een broedplaats van creativiteit. Dat is exemplarisch voor wat we kunnen doen met elkaar als we werklocaties opnieuw tegen het licht houden en oplossingen bedenken voor ondernemers.’

Landelijk blijft het succes in de provincie Utrecht niet onopgemerkt. Andere provincies vragen of zij op werkbezoek mogen komen en ook politiek Den Haag is geïnteresseerd in de maatschappelijke aanpak van OMU. ‘Dat is een compliment voor ons en voor de provincie die haar nek heeft uitgestoken!’

Dichtbij de ondernemer

Als geboren Utrechternaar zijn er weinig plekken in de regio die hij niet kent. De planoloog groeide op in de domstad, werkte in het verleden jarenlang voor het Grondbedrijf, daarna 7 jaar voor een vastgoedpartij en is nu alweer ruim elf jaar onderweg met OMU. Die publieke en private kennis werpt zijn vruchten af. ‘We worden steeds bekender. Publieke en private partijen praten over ons en dat is een goede ontwikkeling.’

Dat ging overigens niet vanzelf, beaamt hij. ‘We zijn in de kern natuurlijk een bijzonder bedrijf. We hebben geen aandeelhouder die op winstmaximalisatie uit is. Wij komen bij ondernemers langs om hun huisvesting te verbeteren. Net zo vaak gevraagd als ongevraagd geven wij advies en komen we met oplossingen. Dat is iets wat in de markt onbekend is. En ook voor een ondernemer kan het best even raar overkomen als er een partij wil helpen.’



‘ALS HET ONKRUID HOOG STAAT, DE GORDIJNEN DICHT, DAN WEET IK GENOEG’

Hij analyseert samen met zijn collega’s de ruim 150 bedrijventerrein in de provincie. ‘Als de conditie van een pand op een bedrijventerrein te wensen overlaat, het onkruid hoog staat, de gordijnen dicht, dan weet ik genoeg en proberen we de ondernemer of de eigenaar te benaderen. Dat luk niet altijd direct maar we blijven het proberen. Vaak zijn ze blij met een organisatie die niet vanuit een winst gedreven opdracht op hen afstapt en zegt ‘volgens mij kunnen wij jou helpen!’’

Een nieuwe fase

De oorspronkelijke financiële investering van de provincie Utrecht uit 2011 is nog grotendeels in takt. Toch heeft OMU in 2023 een nieuwe kapitaalinjectie ontvangen van de provincie. Het heeft enerzijds met de lopende projecten te maken, maar vooral met een koersaanscherping van de ontwikkelingsmaatschappij. Nog nadrukkelijker meer ruimte maken op bestaande bedrijventerreinen om te kunnen (blijven) werken. Met name voor het (regionale) MKB, de maakindustrie en familiebedrijven uit de omgeving. Zij leveren een belangrijke bijdrage aan de regionale economie van de provincie Utrecht.

Waar OMU in ruim tien jaar tijd talloze ondernemers heeft bijgestaan en bedrijventerreinen heeft geherstructureerd, ziet Frank Hazeleger dat hij met de aankoop van vastgoedlocaties grotere stappen kan zetten. Daar is geld voor nodig. En dat heeft OMU met de nieuwe middelen van de provincie nu in portefeuille. ‘Daar zijn we ontzettend blij mee. Het geeft ons de kans om nog altijd ondernemers van advies te kunnen voorzien, om met hen te tekenen en rekenen aan oplossingen, maar we kunnen nu als aanvullende extra ook locaties kopen. En dat zorgt voor een versnelling van onze doelstellingen.’

Een kaasopslag en -verwerkingsfabriek in Woerden noemt hij als voorbeeld. ‘Het is een fabriek uit de jaren ’80. De onderneming is gezond en levert aan supermarkten, maar kent een flink vastgoedprobleem. Investeren op de huidige locatie is niet praktisch en duur. Terwijl aanschaf van een nieuwe locatie financiële risico’s met zich meebrengt, omdat de ondernemer niet precies weet wat de verkoopprijs van de oude locatie wordt.’

OMU heeft de oude kaasfabriek gekocht. Zeker niet de hoofdprijs, maar wel met de flexibiliteit die een ondernemer zoekt. ‘Het is een veel voorkomende situatie. Een ondernemer heeft verstand van een bepaalde sector en vooral van ondernemen. Niet per definitie van projectontwikkeling. Dat is gewoon andere business. Wij schieten te hulp en brengen onderwerpen op tafel waar de ondernemer niet aan heeft gedacht.’

De kaasondernemer heeft op die manier een nieuw onderkomen gevonden, met de zekerheid van een verkoopprijs in z’n binnenzak. OMU wacht tot de kaasondernemer gaat verhuizen en heeft een plan klaar om de locatie te saneren en vervolgens opnieuw uit te geven als bedrijfskavel. Met een hogere intensiteit van nieuwe bewoners. Beter benut, duurzamer in gebruik en met de garantie van energielevering. ‘Het mes snijdt op deze manier aan meerdere kanten. De kaasondernemer is allereerst blij. Daar begon alles mee. Daarnaast realiseren we een intensiever en duurzamer bebouwd locatie met meer werkgelegenheid in de toekomst op deze oude plek, bij voorkeur in meerlaags grondgebruik. Dit is het ideale plaatje wat wij voor ogen hebben.’

De strategie van aankopen van verouderde locaties, bedrijven verplaatsen en weer nieuwe ondernemers helpen op de oude locatie, die helemaal is geherstructureerd, dat is het plan voor de toekomst. Frank Hazeleger lacht als hij spreekwoordelijk in een glazen bol kijkt. ‘In de aankomende jaren willen we meer locaties aankopen in de provincie Utrecht. We mogen daar van onze aandeelhouder zelfs een beetje verlies maken, al is dat niet het uitgangspunt. Het maakt in ieder geval duidelijk dat we een partij zijn die commercieel actief is, met een maatschappelijk-economisch doel in de regio. Zo stimuleren we de regionale economie middels het aanbod van vernieuwde werklocaties, behouden we de ruimtelijke kwaliteiten van de provincie Utrecht en verduurzamen we de verouderde bedrijventerreinen in deze regio. Met bovenal gelukkige ondernemers!’

Frank Hazeleger
Directeur NV OMU

Vooraf bezigt met:
Het gesprek met stakeholders op bedrijventerreinen
Wil bereiken:
Het beter benutten van de bestaande bedrijventerreinen in de provincie Utrecht
Over 10 jaar:
Heeft OMU een strategische (en flexibele) vastgoedportefeuille
Het aankoopmoment van de dag:
Het gesprek bij de koffieautomaat
Beste restaurant:
De waterforen in Utrecht (mede vanwege het schitterende uitzicht)
De leukste koffie:
Sorry... komt toch echt uit Italië
Waar staat de stad voor in vier woorden:
Compact, bruisend, gezellig, sportief
Favo public space:
Het stadhuissplein (oud en nieuw)
Favoriete winkel:
It's a present! (of bakkerij de Groot vanwege de Domtorentjes)

Moestige gebouw:
Toch de Doorn
Toekomstige straat:
Oudegracht (met name het zuidelijke deel)
Persoonlijke City secret:
Het Griftpark
Eerste herinnering aan Utrecht:
Kleding kopen in de Binnenstad
Welke mensen maken echt verschil in Utrecht:
De Utrechtse zelf

Welke innovatie werkt in Utrecht:
We drive Solar
Welke buurt is echt in opkomst:
Landsche Rijn Centrum
Wat gaat echt goed in de stad:
De ontwikkelingen rondom het Centraal Station
En wat moet echt beter:
De infrastructuur rondom de stad
Wat mag nooit weg of veranderd worden:
De singelstructuur (gelukkig weer in

ere hersteld)
Waar in de stad ben je graag als je even tijd voor jezelf nodig hebt:
Langs de kromme rijn
Wat is de mooiste route om te hardlopen of te fietsen:
De singelroute, op skates