

'Kijk goed naar de vraag in de markt'

De herontwikkeling van bedrijfspanden biedt kansen aan alle betrokkenen

Edwin van Kesteren: "Ja, mits de herontwikkeling met zorg wordt opgezet. Het biedt de vastgoedeigenaar of belegger weer uitzicht op een continu rendement. De gemeente of provincie varen eveneens wel bij extra bedrijvigheid of

woonruimte binnen hun grenzen. De nieuwe gebruikers van zo'n herontwikkeld pand vinden de plek waar men naar op zoek is."

Ivar Henny: "Belangrijk hierbij is om de mogelijkheden inventariseren, onderzoeken en haalbaarheid te bepalen. Ideeën uitwisselen met marktpartijen (gemeente, ondernemers, make-

laars). Een fase die niet vergeten mag worden is het onderzoeken naar de bestemming. Daarnaast zijn daarnaast komen de volgende financiële zaken om de hoek kijken; Investeringsplan opzetten, bedrijfskundige analyse en financieermogelijkheden onderzoeken."

Leegstaande bedrijfspanden moeten eerst herontwikkeld worden naar commerciële woningbouw voordat er aan nieuwbouw wordt gedacht

Van Kesteren: "Het één moet het ander niet uitsluiten. Het is verstandig om elk 'probleem' pand te toetsen op geschiktheid voor transfor-

matie naar woonruimte. In de praktijk zal blijken dat een relatief klein percentage hiervoor in aanmerking komt. Daarnaast spreekt getransformeerde woonruimte een zeer specifieke doelgroep aan (jongeren, studenten)."

Henny: "Dit is sterk afhankelijk van de ligging en de mogelijkheden van het object. Een be-

drijfspand in het centrum is hiervoor veel geschikter dan een bedrijfsobject op een industrieterrein. Indien er in een omgeving geen geschikte objecten zijn is nieuwbouw een beter alternatief."

Geld is de belangrijkste factor bij het herontwikkelen van vastgoed

Van Kesteren: "Naast geld, spelen zaken als

maatschappelijk nut en ruimtelijke ordening eveneens een belangrijke rol."

Henny: "Indien blijkt uit een financiële analyse

dat het herontwikkelen meer kost dan de opbrengsten kan dit de doorslag geven op uit te wijken naar andere oplossingen."

Het is belangrijk om zo flexibel mogelijk met de herontwikkeling van een bedrijfspand om te gaan

Van Kesteren: "Ja, flexibiliteit in het uitdenken van concepten, flexibiliteit in uitvoering en flexibiliteit in het omgaan met bestemmingsplannen."

Henny: "Voor de toekomst is het zeker belangrijk om in een later stadium eenvoudig aanpassingen te kunnen uitvoeren. Zo kan een object nu voor starters als doelgroep ontwikkeld worden waarna het in de toekomst voor ouderen eenvoudig is aan te passen. Hierdoor wordt de waardeontwikkeling in de toekomst optimaal."

Tips & tricks

Van Kesteren: "Steek je licht op bij de diverse transformatieteams die de verschillende gemeentes en provincies hebben opgericht. Deze zijn er nu juist om de transformatiesteen aan het rollen te krijgen."

Henny: "1, kijk goed naar de vraag in de markt en ontwikkel daar voor. 2, financieel haalbaarheid is evenzo belangrijk. En 3, de aanpasbaarheid bepaald de waardeontwikkeling in de toekomst."

Ivar Henny

