VASTGOED JOURNAAL

‘Gemeenten ontkennen nog te vaak noodzaak transformatie’

30-11-2020 12:49



Grehamer & Company transformeert in een overspannen woningmarkt verouderd vastgoed. Maar lang niet alle kansen op extra woningbouw kunnen worden benut, constateert mede-eigenaar Bas Gregoor. “Sommige gemeenten houden vast aan de oude bestemming, terwijl transformatie een meer duurzame oplossing biedt.”

"Anders dan in het verleden wordt door Grehamer niet meer alleen ontwikkeld voor eigen portefeuille"

De transformatieprojecten van Grehamer zijn overwegend te vinden langs de autosnelwegen A1 en A12. “We zijn indertijd als CitySide Apartments vanuit Apeldoorn begonnen met transformaties in de middelgrote steden met meer dan 100.000 inwoners. De afgelopen tijd hebben we ons werkgebied uitgebreid naar steden met 40.000 of meer inwoners. Vaak beginnen onze transformatiesteden met een A: Apeldoorn, Arnhem, Amersfoort of Alphen aan de Rijn, maar we zijn evengoed actief in Hoofddorp, Deventer, Nieuwegein, Zoetermeer en Helmond.”

Het onderliggende concept is steeds hetzelfde. “We proberen vastgoed te verwerven dat een andere bestemming behoeft. Bij CitySide Apartments lag de focus vooral op herontwikkeling van gebouwen op centrumlocaties. Met Grehamer kopen wij ook verouderde panden op meer perifere locaties. Dan gaat het bijvoorbeeld om locaties waar behoefte bestaat aan transformatie van monofunctionele kantoorgebieden naar meer gemengde gebieden om te wonen en te werken.”

VASTGOED JOURNAAL



Strategische verkoop

CitySide Apartmens heeft hij begin dit jaar vlak voor de uitbraak van Covid-19 verkocht. “Die verkoop had een strategische reden. We zagen het aanbod aan te transformeren projecten afnemen en meenden er goed aan te doen op de hoogtepunt van de markt de focus te verschuiven naar andersoortige projecten. Maar door de coronacrisis zien we juist weer nieuwe transformatiekansen ontstaan. Er wordt door huurders kritisch gekeken naar het kantoorgebruik. Veel partijen willen in deze onzekere tijd leegstaand vastgoed verkopen. Daardoor blijft het transformeren van verouderd vastgoed naar een nieuwe, duurzame, hoogwaardige bestemming voor ons een interessante activiteit.”

Bovendien is de vraag naar woningen onverminderd groot, zo zegt Gregoor. ”We hebben te maken met een overspannen woningmarkt. De woningvraag overstijgt vele malen het aanbod. Transformatie van verouderd vastgoed naar woningen is dan een mooie manier om de woningvoorraad flink te verruimen; al maakt de overheid het ons niet makkelijk. Neem de stikstofregels, de Verhuurderheffing, de plannen voor verhoging van de overdrachtsbelasting voor woningbeleggers of de regulering van de huren in de vrije sector. Al die maatregelen zijn van negatieve invloed op de bereidheid van partijen om te investeren. ” Ook gemeenten kennen volgens hem nog niet altijd op transformatie toegesneden beleid. “Het beleid wisselt sterk. Er wordt

binnen gemeenten wel veel gepraat, maar sommige bestuurders houden bijvoorbeeld vast aan retailontwikkeling. Terwijl op tal van plekken een andere bestemming vanwege het veranderende winkellandschap een betere, meer duurzame oplossing zou bieden. Dat leidt ertoe dat we soms jarenlang moeten wachten en niet altijd onze kansen kunnen benutten. Maar steden ontkomen tot onze stellige overtuiging niet aan een structurele beleidswijziging; vroeg of laat zal transformatie naar andere functies mogelijk moeten worden gemaakt.”



Bas Gregoor is goed ingevoerd in de vastgoedwereld. Vanaf 2013 bouwde hij samen met Rik Klinkhamer CitySide Apartments op. Na verkoop van dat bedrijf in 2020 begonnen ze samen Grehamer Real Estate en Grehamer Invest. Gregoor begon zijn carrière als accountmanager bij de SNS Bank. Daarna werkte hij als makelaar/partner bij Hunink & Holtrigter Makelaars. Negen jaar geleden startte hij zijn eigen bedrijf: Gregoor Vastgoed.

Vaker verkoop

VASTGOED JOURNAAL



VASTGOED JOURNAAL

Anders dan in het verleden wordt door Grehamer niet meer alleen ontwikkeld voor eigen portefeuille. “We kijken bij elk project naar de plaatselijke marktomstandigheden. Sommige ontwikkelingen houden we in eigendom, andere worden verkocht per complex of per individuele woning.” Als voorbeeld mag dienen de herontwikkeling van de voormalige huishoudschool annex zorggebouw aan de Henri Dunantlaan 2 in Apeldoorn. “Vastgoed is niet voor de eeuwigheid, maar de gebouwen overleven ons wel, zeg ik altijd. We moeten altijd kunnen nadenken over herbestemming, ook als dat vanwege de aard van het pand niet heel makkelijk is. We vinden het juist leuk om voor een complex gebouw toch een goede oplossing te vinden. Het gaat in dit geval om een naoorlogs gemeentelijk monument uit de jaren vijftig met een bijzondere door Mies van der Rohe ontworpen tuin. Dat pand stond al tien jaar deels leeg, maar het leent zich door zijn ligging heel goed voor een gemengde bestemming. Er zullen door ons nieuwe woningen worden gebouwd, maar een deel van het complex houdt zijn zorgfunctie en wordt na verbouwing door de oude gebruiker terug gehuurd.”

De bouwactiviteiten vinden altijd plaats in eigen beheer, zo zegt Gregoor. “Daarin zijn we uniek, maar we voeren als hoofdaannemer de regie. Uiteraard timmeren we niet zelf, daar worden onderaannemers voor ingeschakeld, maar door telkens op dezelfde manier te handelen zijn hoge faalkosten beter te voorkomen.” De financiering van verwerving en aanpassing van panden verloopt via de traditionele banken, Rabobank in het bijzonder, en dat gaat volgens Gregoor tamelijk makkelijk. ”We hebben inmiddels bijna 1.600 woningen gerealiseerd en hebben onze zaken meer dan goed op orde. Als we een financieringsverzoek doen, dan weten we hoe onze ratio’s erbij moeten staan en kunnen we snel zaken doen.”

Grehamer Real Estate

Grehamer Real Estate koopt, ontwikkelt, transformeert en verkoopt vastgoed. De real estate- afdeling van Grehamer & Company heeft alle expertise in huis om zaken als bestemmingswijzigingen, vergunningsaanvragen, financiering en projectcoördinatie in goede banen te leiden. In de afgelopen jaren hebben Grehamer Real Estate en het voormalige CitySide Apartments een aanzienlijk trackrecord opgebouwd. De teller staat op 1.566 gerealiseerde woningen en 137.775 m2 getransformeerd vastgoed. Er zijn projecten in ontwikkeling met een totale omvang van 28.578 m2.

Redactie