

Vastgoedontwikkelaars blijven transformeren

12-07-2022 10:49

“Heel Nederland bestemmingsvrij. Dat zou een mooie oplossing zijn om veel transformatieprojecten los te trekken”, zegt Bas Gregoor van Grehamer & Company. Onlangs spraken Jeroen Belt van OIMIO en Bas Gregoor elkaar over de laatste ontwikkelingen in de markt voor transformaties. Het is een dynamisch moment waarbij veel externe factoren hun stempel drukken op het ontwikkelen of herbestemmen van vastgoed. Tekort aan mensen, grond, materialen, toegenomen regeldruk, hoge inflatie, snel stijgende rente en een stikstofcrisis om er maar een paar te noemen.

Hoe zijn transformatieprojecten haalbaar in deze tijd? “Nog niet zo lang geleden waren transformaties in Nederland nog bijzonder binnen vastgoedontwikkeling en -investeringen”, laat Bas Gregoor weten. Bas startte in het dieptepunt van de crisis, anno 2013, met CitySide Apartments waar hij in de niet zo sexy steden hopeloze kantoorpanden opkocht en transformeerde naar aantrekkelijke huurwoningen. Toen nog een niche-markt. “Dit speelveld werd al vrij snel drukker toen, na de kredietcrisis, de Crisis- en herstelwet in werking trad.” Hiermee werden geplande bouwprojecten naar voren gehaald, bijvoorbeeld door kortere procedures. “Er was op dat moment veel kantoorleegstand en veel gemakkelijk te transformeren kantoren - laaghangend fruit dus. Inmiddels is er veel veranderd en zien we dat er meer moet gebeuren om een pand te transformeren dat voldoet aan bijvoorbeeld duurzaamheidseisen of lokale en regionale regelgeving.”

Spanning

Op de vraag hoe de stand van zaken nu is zegt Jeroen Belt: “Op dit moment is er sprake van een gespannen situatie. Aan de ene kant is er een enorme vraag aan goede en betaalbare woningen. Ook in kleinere steden en dorpen loopt die druk alsmaar op. Daarnaast zijn er ook specifieke wensen vanuit consumenten en overheden, zoals vermenging van functies in gebieden, binnenstedelijk wonen of bij een OV-hub. Maar om te voldoen aan deze vraag wordt het er, door alles wat er om ons heen gebeurt, niet makkelijker op.” Bas vult daarop aan: “Er wordt creatiever naar projecten gekeken en in sommige gemeenten is er ruimte om hoogbouw te realiseren, maar helaas wel met lange tijdslijnen. Binnen de bestaande contouren van een pand kunnen we, door de Crisis- en herstelwet, snel schakelen. Maar wijken we van de bestaande contouren af, dan duren de trajecten een behoorlijk stuk langer. Al met al worden projecten en wordt het samenwerken met de overheden steeds complexer. Op dit moment zien we dan ook dat veel vastgoedontwikkelingen stagneren of zelfs stilvallen.”

Kansen

Vooruitkijkend zien we dus uitdagingen en spanning. Maar te midden van dit geweld dienen zich ook nieuwe mogelijkheden aan. Vanaf januari 2023 wordt de nieuwe omgevingswet van kracht. Dit zou het traject van een transformatie een stuk makkelijker en sneller moeten maken, hiermee zou een van de aspecten waar het nu wringt, verbeterd kunnen worden. Voor sommige projecten kan dit veel verschil maken. Anderzijds wordt ook de verplichting van energielabel C van kracht. Dat is bij een groot deel nu nog niet het geval, en zou dus een driver kunnen zijn om te kijken wat er met een dergelijk kantoor gedaan kan worden. Transformeren zou in sommige gevallen dan de beste optie kunnen zijn.

Bas Gregoor, gestart in het bankwezen, doorgegroeid richting het vastgoed. Bekend van zijn vorige bedrijf CitySide Apartments waar hij ruim 1.800 nieuwe wooneenheden realiseerde. Nu pioniert hij met zijn compagnon als managing partner onder de naam Grehamer & Company. Jeroen Belt was al lange tijd werkzaam bij het Commercial Real Estate-team van NIBC Bank en stond vanuit zijn rol binnen dat team aan de wieg van OIMIO, onderdeel van NIBC Bank. OIMIO verstrekt vastgoedfinancieringen in de range van EUR 2,5 tot 15 miljoen.