

'Wij financieren de herstructurering van werk-naar-werk waar de markt dat niet oppakt'

15-10-2024 15:05



In de provincie Utrecht is de ruimte beperkt, terwijl de vraag ernaar groot is. Dat geldt ook voor kwalitatieve bedrijfsruimte. NV Ontwikkelingsmaatschappij Utrecht (OMU) richt zich daarom op het verbeteren, veranderen en verplaatsen van werkfuncties en -locaties, zodat het vestigingsklimaat goed blijft. 'Onze missie is om de Utrechtse economie te versterken door bestaande bedrijventerreinen en werklocaties te herstructureren of transformeren en toekomstbestendig te maken', vertelt directeur Frank Hazeleger. 'De komende periode willen we meer herontwikkelingen van werk-naar-werk gaan financieren.'

Volgens Hazeleger bouwen of betrekken veel bedrijven liever nieuwbouw buiten de bebouwde kom dan dat ze gevestigd blijven op een verouderd bedrijventerrein. 'Bestaande gebouwen blijven dan leeg achter, vaak in slechte staat. Deze worden vervolgens gebruikt voor opslag, afval of in het ergste geval criminele activiteiten. Zo ontstaat een neerwaartse spiraal die je moet omkeren door juist in deze plekken te investeren. Waarom zou je nieuwe infrastructuur aanleggen als er ook bestaande bedrijventerreinen zijn?'



Kansarm of kansrijk?

OMU werd in 2011 opgericht door de provincie Utrecht om verouderde bedrijventerreinen een nieuwe impuls te geven. Het team van OMU werkt als zelfstandige uitvoeringsorganisatie en legt hierover verantwoording af aan de provincie als enige aandeelhouder. Bij oprichting heeft OMU hiervoor investeringskapitaal gekregen: een revolverend fonds (dus geen subsidie) om de missie na te streven. 'Wij zijn opgericht om juist in te stappen waar de markt dat niet doet en projecten mogelijk te maken die anders blijven liggen', legt Hazeleger uit. 'Daarbij focussen we niet alleen op financiële haalbaarheid, maar met name op de maatschappelijke meerwaarde van onze projecten. Wat anderen zien als kansarme locaties, zien wij juist als kansrijke mogelijkheden om de regio te versterken.'

Faciliteren, financieren en investeren

OMU stapt in waar de markt het laat liggen. Daarvoor kan de ontwikkelingsmaatschappij grofweg drie rollen aannemen: faciliteren, financieren en investeren. Faciliteren is de lichtste variant. Hierbij verbindt OMU partijen aan elkaar om bedrijven op de juiste plek te krijgen. Daarnaast treedt OMU vaak op als financier. Dat gebeurt vooral voor projecten waar sprake is van transformatie van werk-naar-wonen, nog voordat er een woonbestemming op zit. Banken willen dat meestal niet financieren. 'Onze kracht zit in het overbruggen van deze risicovolle fase, zodat nieuwe ontwikkelingen van de grond kunnen komen', zegt Hazeleger. 'Als daarmee een leegstaand kantoorgebouw uit de markt wordt gehaald, zijn wij bereid in te stappen ondanks het hogere risico. Wij geloven in de kracht van transformatie en in het creëren van een gezonde mix van wonen en werken

in de regio.'

De grootste transformatiegolf is inmiddels achter de rug. 'Al het laaghangende fruit is geplukt', legt Hazeleger uit. 'Nu richten we ons meer op de diepere herontwikkeling van werklocaties, waarbij we echt waarde willen toevoegen voor de lange termijn. Wij moeten juist ook zorgen dat er voldoende kwalitatieve werklocaties in de provincie blijven. Daarom zijn we de laatste jaren steeds actiever geworden als investeerder, zodat we ook herontwikkelingen van werk-naar-werk kunnen realiseren. Het behouden en herontwikkelen van strategische werklocaties is essentieel om onze regionale economie toekomstbestendig te maken. Als we dit volledig over zouden laten aan de markt, dan zien we daar meestal maar twee dingen voor terug: grootschalige logistiek óf kleinschalige bedrijfsunits. Ook nodig, maar dat zijn twee uitersten; alles daartussen valt tussen wal en schip. Dan doel ik vooral op het mkb, zoals familiebedrijven en de maakindustrie. Juist deze bedrijven vormen de ruggengraat van de Utrechtse economie en verdienen een passende plek om te kunnen groeien.'



Werklocaties veiligstellen

OMU houdt het vastgoed als investeerder niet in bezit als eindbelegging. Het is een ontwikkelingsmaatschappij en geen exploitatiemaatschappij, benadrukt Hazeleger. 'Wij kopen het, slopen het en brengen het vervolgens weer naar de markt - mét voorwaarden. Op onze locaties zullen geen grootschalige

logistieke centra of kleinschalige units gebouwd worden. Met onze uitgiftecriteria kunnen we zo meer werklocaties veiligstellen voor het mkb.'

Naast erin investeren, wil OMU ook graag meer werk-naar-werk projecten gaan financieren. 'Financieren is een van onze kernactiviteiten en daarmee kunnen we meer snelheid maken en dus meer bereiken. Investeren is weliswaar productief, maar ook erg arbeidsintensief. Als er eigenaren zijn die kans zien om werk-naar-werk te realiseren maar niet het vermogen hebben of de nodige financiering kunnen krijgen, dan willen wij dit graag samen oppakken. Wij horen graag van jullie.'

Twee vliegen in één klap

Meestal legt OMU het eerste contact met eigenaren van leegstaande of verloederde gebouwen nadat ze er zelf zijn langsgereden, ze door de gemeente zijn getipt of op basis van data gevonden in de eigen digitale kaart. 'We treffen vaak ondernemers die tegen hun pensioen aanzitten en eigenlijk wel van het vastgoed af willen, of eigenaren die zelf niet de middelen hebben om het op te knappen.' Ook gaat het geregeld om bedrijven die eigenlijk te krap in hun jasje zitten en willen verplaatsen naar een andere locatie. 'Dan kunnen wij een soort treintje opzetten: we bieden ze financiering voor een nieuwe locatie én nemen de oude af. Zo ontzorgen we ondernemers en helpen we tegelijkertijd de regio met duurzame herstructurering. Dan slaat zo'n partij twee vliegen in één klap.'

Meer aandacht voor bedrijventerreinen

Hazeleger merkt recent een positieve verandering in de aandacht voor bedrijventerreinen. Heel lang waren werklocaties niet echt hot. Woningbouw heeft vaak de hoogste prioriteit. Ook kantoren en winkels krijgen de nodige aandacht, terwijl bedrijventerreinen vaak het ondergeschoven kindje zijn. Dit verandert gelukkig, zegt Hazeleger. 'Steeds meer partijen zien in dat werklocaties cruciaal zijn voor de economische structuur van een regio. Het belang van bedrijventerreinen wordt steeds meer onderkend. Enerzijds om cruciale bedrijvigheid een plek te bieden, anderzijds om andere ruimtelijke vraagstukken op te lossen. Denk bijvoorbeeld aan de energietransitie, klimaatadaptatie of groenvoorziening. Op die verouderde bedrijventerreinen waar niemand naar omkeek blijkt dan toch ineens veel meer ruimte te zijn dan gedacht. Bij OMU willen we die kansen benutten en ervoor zorgen dat elke vierkante meter optimaal bijdraagt aan een toekomstbestendige provincie Utrecht.'