

## **BOEi: Herbestemmen vergane glorie zit in onze genen**

14-11-2012 10:43

**Een gure novemberwind waait door de oude loods van de Nederlandse Spoorwegen. Regen geselt tegen het gebroken glas in de half weggerotte kozijnen. Waar ooit stoere mannen aan even zo stoere stoomlocs werkten, rest nu slechts de sfeer van vergane glorie. Maar gelukkig, daar aan de horizon gloort weer hoop! Want dit icoon uit onze industriële geschiedenis wordt nieuw leven ingeblazen.**

Net als oude postkantoren, vervallen fabrieken, stille kloosters. Ze vertelden hoe het ooit was in onze steden, op industrieterreinen en spoorwegemplacementen. Want door dat oude PGEM gebouw om te bouwen tot een gezondheidscentrum, in die steenfabriek ruimte te maken voor creatieve bedrijfjes en startups en na een metamorfose dat klooster tot school of internaat te veranderen, wordt onze nationale cultuurhistorie behouden voor toekomstige generaties.

Appeltje eitje? Niets is minder waar. De stroop, gecombineerd met de mensen die de lepel vasthouden, maakt het herbestemmen van die voormalige werkplekken waar arbeiders zich letterlijk in het zweet werkten terwijl hun bazen één etage hoger aan hun pennen likten, zeer complex. Arno Boon, directeur van BOEi, non-profit ontwikkelingsmaatschappij voor het behoud van ons industrieel erfgoed, weet het als geen ander.

“De mix van old-school denken, alles tot op het bot willen stroomlijnen en belanghebbenden die zich overal tegenaan bemoeien, belemmert nieuwe invulling van oude gebouwen. Ondanks dat het zeer bon ton is om die panden te herbestemmen of er een nieuwe invulling aan te geven, regeert de angst voor het onbekende nog steeds in vastgoedland.” aldus Boon.

### **Koeien uit een weiland weggagen is stuk eenvoudiger**

Het duurt dan ook soms tot tien jaar – waarvan dan zo’n acht jaar wordt gevuld met praten - voordat alle hobbels zijn genomen en een monument een nieuw leven krijgt. “Ik zeg wel eens; je moet een enorm bord voor je kop hebben om te doen wat wij doen... Maar dan wel een bord met twee gaten zodat je die stip aan de horizon blijft zien. Geloof me, koeien weggagen uit een weiland en een nieuwbouwmattje uitrollen is een stuk gemakkelijker. Want herkauwers hebben immers geen mening en willen geen inspraak.”

Maar Boon heeft zich nooit laten ontmoedigen, is verslingerd aan zijn werk. Als student aan de Universiteit van Wageningen werd zijn passie voor robuuste, rauwe gebouwen geboren. Hij wierp zich op als redder van een oude steenfabriek in zijn voormalige woonplaats. En hij vond een lokale ontwikkelaar.

“We waren eigenlijk maar een raar stel. Ik, de studentikoze idealist met bijbehorende haardracht. Hij, de keurige zakenman in pak. We hebben elkaar gevonden in onze passie voor het behoud van een landmark en gingen samen de boer op met ons ontwerp en businessplan. En met succes. Eigenlijk deden we in Wageningen in het klein wat BOEi nu in het groot doet.”

BOEi ontwikkelt, investeert, beheert en adviseert. Het bedrijf heeft negen trouwe aandeelhouders waaronder Triodos, Bouwfonds, NS en Vesteda. “We hebben verstand van vastgoed en hart voor monumenten”, vat Boon het samen. BOEi verenigt de liefde voor in onbruik geraakte gebouwen met zakelijke rationaliteit.

Het is zaak om monumenten voor een symbolisch bedrag over te nemen: “Alles boven een euro heeft immers blijkbaar waarde voor gewone partijen en daar blijven we verre van”. Vrijwel al onze projecten kennen een onrendabele top is onvermijdelijk en die moeten we dan vervolgens zo klein mogelijk maken. Dat onrendabele deel bestaat grofweg uit de restauratiekosten van het casco en wordt betaald uit subsidies, laagrentende

financieringen of bruidsschatten. Het andere deel wordt gefinancierd uit eigen vermogen. Het is de bedoeling - en dat gebeurt ook - dat een gebouw zichzelf na ingebruikname bedruipt.”

BOEi kan natuurlijk nooit een torenhoog rendement realiseren, maar weet er voor de aandeelhouders jaarlijks toch zo'n 3 tot 5% uit te halen. Die aandeelhouders zitten er volgens Boon ook niet in voor het geld. In de statuten is bovendien vastgelegd dat zij nooit meer dan 5% ontvangen. Meestal wordt het dividend rechtstreeks teruggepompt in de restauratie van andere projecten. “Het gaat onze participanten om het nemen van maatschappelijke verantwoordelijkheid. Tegelijk kunnen wij ze weer helpen met hun erfgoedvraagstukken. Onze onafhankelijke voorzitter, Ton Meijer, bewaakt die status die voor subsidiegevers erg belangrijk is.”

De afgelopen jaren is de portefeuille van BOEi gegroeid en blijven huurders trouw zitten: “Een leuk en levendig gebouw met verschillende gebruikers is sowieso minder conjunctuurgevoelig dan een monofunctioneel pand”, weet Boon uit ervaring. En: “Onder huurders van herbestemd erfgoed is nauwelijks verloop. Bij traditionele kantoorkolossen is dat altijd maar afwachten. Daarvan moet je als eigenaar hopen dat de huurder niet wegloopt en je met pijnlijke totale leegstand achterlaat”

## **Met boekhoudkundige winst kun je geen brood kopen**

BOEi is inmiddels investeerder, ontwikkelaar, eigenaar en beheerder van 47 unieke complexen in het hele land die voor €35 miljoen op de balans staan. Dat lijkt niet erg veel maar afgelopen tien jaar heeft BOEi zo'n €90 miljoen aan investeringen teweeggebracht. Omdat de projecten een onrendabele top kennen die niet meetelt op de balans, blijft die steken op 'slechts' 35 miljoen. Sprekende voorbeelden van projecten zijn het Hazemeijer-fabrieksterrein in Hengelo, waar nu een mix aan bedrijven, onderwijsinstellingen, horeca en kunstenaars is gehuisvest, de zeepfabriek Rohm en Haas in het Oliemolenkwartier in Amersfoort met tegenwoordig een architectenkantoor en een horecagelegenheid. Op dit moment restaureert BOEi onder andere aan de pakhuizen van de Stichtse olie- en lijnkoekenfabriek Cereol in Utrecht. Toekomstig honk van onder meer een cultuurhuis, school, gymzaal en kantoren. “Wij waarderen ons vastgoed altijd op de historische waarde. Niks Bar en niks Nar, maar op cashflow. Met alleen boekhoudkundige winst kun je geen brood kopen.”

Boon vertelt dat erfgoed vooralsnog buiten schot blijft in het rad van cultuurbezuinigingen. “De overheid ziet gelukkig in dat binnensteden met hun toeristische aantrekkingskracht belangrijke pijlers zijn van de economie. Maar het wegvallen van de corporatiesector als risicodragende partner en ontwikkelaars met minder financiële armslag baart hem wel zorgen. Om die pijn te verzachten zouden lokale overheden pragmatischer te werk moeten gaan.

“De brij aan regels met betrekking tot stankoverlast, geluidshinder, veiligheid en milieu mag best eens op de schop. Het Bouwbesluit 2012 is een hele stap vooruit maar we hebben meer van dat soort „new school” nodig: Er zijn genoeg mensen die het juist heerlijk vinden om te wonen of te werken in een stoere, stedelijke omgeving. De burgers, onze huurders, maken hun eigen afwegingen” Binnenkort komt nog eens 2 miljoen vierkante meter leeg erfgoed op ons af. Niet alle objecten kunnen een zonnige nieuwe toekomst tegemoet zien, weet ook Boon. Alleen monumenten die ondanks onbruik, verval en verpaupering leven bij de bevolking, zijn kansrijk. Vergane glorie die mensen nog steeds raakt. Iconen uit het verleden én van de toekomst.

Barbara Sanders