

NIEUWS RETAIL VASTGOEDMARKT TRANSFORMATIE AWARD POWERED BY RNHB RETAIL

Eerste publicatie 23 nov 2021 | Laatst gewijzigd 23 nov 2021

Juryrapport Transformatie Award powered by RNHB: Alliantie Hand in Hand

Dit is het juryrapport dat de basis is onder de uitverkiezing van de Alliantie Hand in Hand tot winnaar van de eerste Vastgoedmarkt Transformatie Award powered by RNHB.



Andrea Hulshof (manager large business team Intermediair van RNHB) reikt de bloemen uit aan Ron van Gelder.

Waarom deze prijs

Transformatie naar functies als wonen, horeca of kantoor is een optie om winkelleegstand in binnensteden aan te pakken. Maar vaak is dat niet gemakkelijk omdat de belangen van vastgoedeigenaren, financiers, de gemeente en ondernemers uiteenlopen. Hoe los je die ingewikkelde puzzel op?

De **Vastgoedmarkt Transformatie Award powered by RNHB** gaat ieder jaar naar een project dat daarvoor als voorbeeld en inspiratie kan dienen.

Jury

De jury van de Transformatie Award 2021 bestond uit **Nicole Maarsen** (zelfstandige), **Cees-Jan Pen** (lector De ondernemende regio, Fontys Hogescholen Eindhoven) en **Gerard Zandbergen** (Locatus). Secretaris van de jury was **Peter Hanff** (senior redacteur Vastgoedmarkt)

De shortlist

De eerste editie van 2021 kreeg dertien inzendingen. **Zes daarvan kregen een vermelding op de shortlist:**

Arendshof 2 – Oosterhout – Gemeente Oosterhout
Met de **aankoop van winkelcentrum Arendshof 2 in Oosterhout** haalde de gemeente in één keer ruim 9.000 m2 winkelruimte uit de markt. De gemeente transformeert het winkelcentrum tot gemeentehuis en ziet af van de nieuwbouw van een gemeentehuis elders in de stad.

Beijerlandselaan en Groene Hilledijk – Rotterdam – Alliantie Hand in hand
De **transformatie van de Beijerlandselaan en de Groene Hilledijk** in Rotterdam loopt nu tweeënhalf jaar. Nieuwe ondernemers vestigen zich, de ondermijning wordt teruggedrongen, de saamhorigheid in de buurten neemt toe en er dienen zich spontaan kunstprojecten aan.

House Modernes – Utrecht – Syntus Achmea Real Estate & Finance
Syntus Achmea kocht het blauwe gebouw De Planeet in 2012 om het gebouw een monofunctionele invulling als winkel te geven. Omdat de markt veranderde, werd het een herontwikkeling tot een open, transparant en toegankelijk mixed-use gebouw van 12.500 m2. De functies kantoren, retail, en horeca versterken elkaar. En ze maken het gebouw, dat House Modernes werd gedoopt, toekomstbestendig.

In de Bogaard – Rijswijk – Gemeente Rijswijk
De gemeente werkt aan de onttrekking van 30.000 m2 winkelruimte in In de Bogaard, transformatie van omliggende kantoren en toevoeging van 2.500 woningen. De **sloop van De Terp**, de passage waarin de V&D zat, staat gepland voor eind 2021. Op deze locatie moeten 345 appartementen komen. **Daarna moet winkelruimte in de Sterpassage plaats maken** voor 510 appartementen boven een commerciële plint.

Marktstraat – Hengelo – Gemeente Hengelo
Zes aaneengesloten winkelpanden in de Marktstraat in Hengelo worden door een regionale vastgoedinvesteerder getransformeerd naar woningen. Het betekent een grote impuls aan de transformatie van de hele straat naar een woonstraat. De volgende aanvragen voor verdere transformaties zijn al binnen. **Dit alles in goede samenwerking tussen belangengroepen, investeerders en de gemeente.**

De Veentjes – Doetinchem – Van Deursen Groep
De gemeente Doetinchem en vastgoedeigenaar Van Deursen Group vonden elkaar in de wens om ruim 4.600 vierkante m2 aan winkelruimte te transformeren naar wonen. De plint in het binnenstedelijke jaren tachtig-complex De Veentjes kampte al jaren met veel leegstand, onveiligheid en overlast. Nu is het er stedelijk en duurzaam wonen in het groen.

De nominaties

Drie projecten werden genomineerd: Arendshof 2 in Oosterhout, Beijerlandselaan / Groene Hilledijk in Rotterdam en House Modernes in Utrecht. Deze projecten hebben drie dingen met elkaar gemeen die de doorslag gaven: **ze hebben een aanzienlijke schaal, brengen aanzienlijke risico's met zich mee en getuigen dus van een flinke portie lef.** Tegelijkertijd zijn er ook grote verschillen en die liggen in het type risicodragende partij. In Oosterhout was dat de gemeente, in Rotterdam een grote groep stakeholders en in Utrecht een vermogensbeheerder namens institutionele beleggers.

Maatschappelijk vastgoed als aanjager gebiedsontwikkeling

Het kan een goede zaak zijn dat een overheid leegstaande winkelruimte onttrekt. Voorwaarden zijn dat de markt het niet kan en dat het overheidsingrijpen onderdeel is van een doortimmerd plan. In Oosterhout was dat het geval. De aankoop van winkelcentrum Arendshof 2 is geen voorbeeld van een overheid die almachtig wil zijn, **maar van een probleem dat niet door de markt werd opgelost.**

Een professionele organisatie was al aanwezig, er was al een centrummanagement. Toch loste de leegstand in Arendshof 2 zich niet vanzelf op. Het getuigt van boerenslimheid om maatschappelijk vastgoed in te zetten als aanjager van gebiedsontwikkeling. Die ontwikkeling wordt vlot getrokken door een actieve rol van overheid. De gemeente gaat de markt niet verstoren door te ontwikkelen of zelf te verhuren, maar zet een transformatie in gang die onderdeel is van een groter plan. Daarbij grijpt de gemeente Oosterhout in een vroeger stadium in dan bijvoorbeeld Rijswijk, zodat verdere verpaupering Arendshof 2 bespaard blijft.

Eén groot gebouw kan ook het verschil maken

In centrumgebieden kan gedeeld eigendom winkeltransformatie tot een hele puzzel maken. Maar ook de transformatie van één groot gebouw met één eigenaar kan ingewikkeld zijn. In de Planeet, tegenwoordig House Modernes, zaten verschillende huurders waarmee Syntus Achmea tot een akkoord moest zien te komen. En ook de transformatie van één gebouw kan een belangrijk verschil maken voor een gebied.

House Modernes toont aan dat het helpt om een rotte kies aan te pakken. Wanneer de verloedering van een groot gebouw op zo'n centrale locatie op haar beloop wordt gelaten, kan dat negatieve gevolgen hebben voor de omgeving. Maar House Modernes is ook een mooi voorbeeld van waar het vertrouwen tussen belegger en gemeente toe kan leiden. Het gedeeltelijk loslaten van de bestemming retail heeft zeker bijgedragen tot een rendabele business case. Het getuigt van het idee dat niet alles in de stad maakbaar is.

Integrale aanpak maakt het verschil

Beijerlandselaan / Groene Hilledijk is het voorbeeld bij uitstek van een complexe operatie. Met **bij aanvang 140 pandeigenaren** is het een groot project. De problematiek is meervoudig: een te ruim bemeten winkelstraat, verloedering en ondermijning. Om het tij te keren, is het nodig om te schaken op veel verschillende borden. En dat doet de Alliantie Hand in Hand. Partners zijn onder meer ondernemers, vastgoedeigenaren, bewoners corporatie Woonstad Rotterdam, de gemeente, de politie, het Openbaar Ministerie. Daarmee blinkt de Alliantie uit in haar integrale benadering.

De aanpak van Beijerlandselaan – Groene Hilledijk is er ook een van volhouden en het kleine niet schuwen. Om de neuzen van maar liefst 140 vastgoedeigenaren in één richting te krijgen, begon het project meteen in 2019 met het creëren van draagvlak. Dat deed de Alliantie door zoveel mogelijk aan de voorkant van het traject in gesprek te gaan, een goede overlegstructuur op te tuigen, als organisatie zichtbaar te zijn op straat en het gesprek aan te gaan met ondernemers, vastgoedeigenaren, buurtbewoners en de gemeente Rotterdam.

En de winnaar is...

Alliantie Hand in Hand wint de Transformatie Award 2021, omdat het samenwerkingsverband:

- uitblinkt met een integrale benadering van een complexe operatie
- aan bijna alle criteria voor de prijs voldoet
- op die criteria het hoogst scoort van alle deelnemers.

Zo scoorde de winnaar op de criteria voor deelname:

Het project speelt zich af in een gebied met een aanzienlijke leegstand van winkels (of horeca). Of het gebied heeft de potentie naar die situatie af te glijden.
Urgent is de transformatie zeker. De ooit chique winkelstraat Beijerlandselaan – Groene Hilledijk was al lang afgegleden. Goede merken hadden plaats gemaakt voor nagelstudio's, kofferwinkels, wedkantoren, prostitutie en drugshandel.

Risicodragende partijen hebben een transformatie in gang gezet naar een compact kernwinkelgebied en een multifunctionele invulling.
De winkels worden geconcentreerd op de Beijerlandselaan, op een groot gedeelte van de Groene Hilledijk wordt ingezet op herontwikkeling naar andere functies. Het op grote schaal opkopen van panden en het verplaatsen van ondernemers maakt dat partijen risico op zich nemen.

Er is commitment van de gemeente en draagvlak onder belanghebbenden in het gebied.
Het draagvlak creëerde de Alliantie door zoveel mogelijk aan de voorkant van het traject in gesprek te gaan, als organisatie zichtbaar te zijn op straat en het overleg aan te gaan.

Achter het project zit een professionele organisatie.
Als kwartiermaker schreef Ron van Gelder een ambitieus plan voor de transformatie van het gebied. **Sinds drie jaar voert hij de regie over de uitvoering.** Er is een goede overlegstructuur. Onder de partners in Alliantie Hand in Hand zijn de gemeente Rotterdam, organisaties van ondernemers pandeigenaren, maar ook bijvoorbeeld het Nationaal Programma Rotterdam Zuid, de politie en Openbaar Ministerie.

Het plan bevordert leefbaarheid, levendigheid en sociale veiligheid.
De resultaten worden zichtbaar. Nieuwe ondernemers vestigen zich, de ondermijning wordt teruggedrongen, de saamhorigheid in de buurten neemt toe en er dienen zich spontaan kunstprojecten aan.

Er is nadrukkelijk aandacht voor duurzaamheid en zo mogelijk ook voor circulariteit.
Dat ziet de jury niet terug in de transformatie van de Beijerlandselaan – Groene Hilledijk.

Plan is al gerealiseerd of in uitvoering.
De start van het project was in 2019.

Aandacht gevraagd voor circulariteit

Een kritische kanttekening van de jury: bij de ingediende projecten kwam circulariteit niet uit de verf. Wie dat begrip ruim neemt, kan stellen dat transformatie daaronder valt. Vastgoed krijgt een nieuw leven. Maar er was weinig aandacht voor hergebruik van materialen en bij de keuze van de ondernemers lijkt de optimalisering van goederenstromen geen rol te spelen.

Gerelateerde tags

VASTGOEDMARKT TRANSFOR... RETAIL

Dit vind je misschien ook interessant

BLOG
Groeide EV-markt biedt kansen voor verhuurders

NIEUWS
Nieuwliers verkochten meer in derde kwartaal

NIEUWS
Alliantie Hand in Hand wint Vastgoedmarkt Transformatie Award powered by RNHB

"Gebruik de kennis, netwerken en investeringskracht van institutionele beleggers om het oplopende tekort aan senioren- en zorghuisvesting aan te pakken."

Erwin Drenth Director Dutch Healthcare Investments

Download hier de Position paper seniorenhuisvesting

Bouwinvest Real Estate Investors