

# Ook afgeschreven kantoor heeft nog waarde

Newomij heeft een kantorencomplex beschikbaar gesteld voor de opvang van vluchtelingen. Volgens Robert Jan van Hamersveld is het gevoel van urgentie er nog niet altijd om de woningnood in brede zin doeltreffend aan te pakken.

DOOR ROBERT PALING

**R**obert Jan van Hamersveld, ceo van vastgoedonderneming Newomij, en de Dordtse burgemeester Wouter Kolff leiden daags na de aankondiging van de opvang van Oekraïense vluchtelingen een klein gezelschap rond in de tijdelijke opvanglocatie: kantorencomplex Crown Point aan de Spuiboulevard in Dordrecht. Op de etages zijn in allerijl opgetrommelde klussers en installateurs druk bezig met gereedmaken van de ruimtes voor de eerste 120 vluchtelingen uit het door oorlog getroffen Oekraïne. Beneden staan de nagelnieuwe wasmachines en drogers al klaar, een paar verdiepingen hoger legt een loodgieter de laatste hand aan een ruimte waarin allerlei nooddouches staan opgesteld. 'De verdiepingen waar de vluchtelingen komen te slapen zijn door de oude gebruikers al goeddeels gecompartmenteerd in aparte ruimten, waar je dus snel een royale en comfortabele kamer voor een gezin van kunt maken', legt Kolff uit. Even daarvoor had hij nog aan het gehoor uitgelegd waarom ook een werkend wifi-netwerk belangrijk is voor de nieuwe bewoners van het pand. 'Internet is de enige manier waarop deze mensen nog in contact kunnen blijven met de mensen die ze hebben achtergelaten in hun land.'

## URGENTIE

De Dordtse burgervader prijst gebouweigenaar Newomij voor het beschikbaar stellen van het leegstaande pand voor de noodopvang en de snelheid waarmee het pand in nog geen week tijd goeddeels in gereedheid is gebracht voor de vluchtelingen. Volgens Van Hamersveld is de snelheid te danken aan de urgentie van het probleem. 'Je ziet hier dat als



**'Gemeenten moeten de lengte van vergunningstrajecten aanpakken als ze de woningnood daadwerkelijk willen oplossen'**

Robert Jan van Hamersveld

het echt moet, er snel gedacht wordt in oplossingen als het gaat om woonruimte. Bij het oplossen van de reguliere woningnood gaat er bij nieuwbouw vaak 7-10 jaar overheen voordat de aangekondigde woningen daadwerkelijk beschikbaar komen. Dat ligt met name aan zaken zoals het vergunningstraject, dat

– met alle inspraakprocedures – vaak minimaal 3 jaar in beslag neemt. Het is zaak dat binnen gemeenten de urgentie wordt gevoeld om daar iets aan te doen als je daadwerkelijk slagen wilt kunnen maken bij het oplossen van de woningnood.'

Het was de gemeente Dordrecht die Newomij benaderde voor het beschikbaar stellen van het pand, kort nadat de veiligheidsregio Zuid-Holland-Zuid de taakstelling op haar bordje had gekregen om net als de andere veiligheidsregio's in ons land 2000 vluchtelingen uit Oekraïne te huisvesten. Van Hamersveld: 'Over het verzoek hoefden we niet lang na te denken. Als echt familiebedrijf zijn we betrokken bij de samenleving. We pakken ook nadrukkelijk onze rol in discussiegroepen, bijvoorbeeld over het oplossen van de woningnood. De snelheid waarmee we dit hebben kunnen realiseren, vind ik een prachtig voorbeeld van hoe wij als marktpartij samen met de lokale overheid kunnen optrekken.'

## NIEUWBOUWPLANNEN

Het tijdelijk hergebruik van Crown Point, goed voor 12.700 m<sup>2</sup> en door Newomij aangekocht in 1998, komt niet helemaal uit de lucht vallen. Over een aantal jaar moet de bebouwing aan de zuidkant van de Spuiboulevard er heel anders uit zien. In plaats van hoofdzakelijk uitgerangeerde kantoorgebouwen is er volgens het stedenbouwkundig plan van bureau De Zwarte Hond straks sprake van een nieuw 'binnenstedelijk woonmilieu' met woningen met een diverse typologie. Daarvoor moet ook het nodige gesloopt worden, waaronder Crown Point, maar ook het belendende stadskantoor van de gemeente zelf. Dat verhuist naar een locatie een stuk verderop, waar nu het al jaren goeddeels leegstaande



voormalige kantoor van de Belastingdienst staat.

‘Het handhaven of toevoegen van kantoorruimte aan dit gebied heeft geen nut meer’, stelt Van Hamersveld. ‘Het ligt voor de hand om hier dan te kiezen voor woningen, want ook in Dordrecht is de vraag naar woningen groot. Die beweging zagen wij natuurlijk een paar jaar geleden ook al aankomen. De afgelopen anderhalf jaar zijn de huurders met een lang, vaak expirerend huurcontract vertrokken en deels hebben we dat nog ingevuld met tijdelijke contracten. De laatste zakelijke huurder is hier een paar dagen geleden vertrokken.’

#### STABIEL RENDEMENT

De grond onder het kantorencomplex is niet van Newomij, maar van de gemeente Dordrecht. Het roept de vraag op of de gemeente met haar ambities voor het gebied Newomij dan niet heeft opgezadeld met een gebouw dat als kantoor geen economische waarde meer vertegenwoordigt. Volgens Van Hamersveld zit de waarde echter in het alternatieve

gebruik ervan. ‘Het kantorencomplex vertegenwoordigt nog steeds een economische waarde, omdat je door het te slopen ruimte schept voor het bouwen van woningen. Die woningen zijn goed voor een toekomstige kasstroom. In dit geval zullen wij het pand aan een ontwikkelaar verkopen die hier zo’n 160 appartementen zal realiseren, waarvan wij er zelf 40–50 zullen afnemen.’

De woningen die terugkeren gaat Newomij verhuren in het middenhuursegment. ‘En daarbij kiezen we nadrukkelijk niet voor de bovenkant van de bandbreedte, maar voor een huurniveau dat betaalbaar is voor de doelgroep. We hebben geen probleem met een combinatie met sociale huur, versnipperd bezit en exploitatieverplichtingen. Onze doelstelling was en is met woningen om altijd voor de lange termijn, zeg minimaal 20 jaar, een stabiel rendement te realiseren. Dat kan door betaalbare woningen met een goede oppervlakte en buitenruimte te realiseren.’

#### MEER DAN DE RANDSTAD

De grondprijzen en mate waarin gemeenten en

andere eigenaren daarover willen meedenken is bepalend voor de wijze of een project ook haalbaar is. ‘Wij zijn terughoudend met het kopen in Amsterdam, omdat daar een disbalans is tussen het investeringsniveau en de te realiseren huur passend bij de doelgroep. Ook hier is ons uitgangspunt dat de woning betaalbaar moet blijven. Maar Nederland is groter dan de Randstad, ook in plaatsen als Meppel willen mensen betaalbaar wonen, en dat aanbod is er nu niet.’

Van oudsher richt Newomij, verder actief als VvE-beheerder en vastgoedfinancier, zich als vastgoedonderneming ook op retail (voornamelijk supermarkten en andere winkels voor primaire boodschappen) en kantoren. ‘Met onze kantorenportefeuille zitten we hoofdzakelijk in het midden van het land en de Randstad, en we hebben ook nog steeds het prestigieuze Apollo House in Amsterdam in ons bezit. Voorlopig ligt onze focus echter volledig op de woningmarkt. Daar ligt op dit moment de vraag en kunnen wij op een pragmatische manier een oplossing bieden voor het probleem.’ ■