

Propertize trekt Kema-gebiedsontwikkeling vlot

Door het aantrekken van een Amerikaanse fietsenfabrikant trekt Propertize de gebiedsontwikkeling Arnhems Buiten vlot.

DOOR WABE VAN ENK

In de bossen van Arnhem ligt het domein 'Arnhems Buiten', met tientallen gebouwen die ooit toebehoorden aan de Keuring van Elektrotechnische Materialen in Arnhem, oftewel Kema. Deze gebiedsontwikkeling hoort tot de grootste opgaven van Propertize. De laatste tijd komt er ondanks leegstand een positieve cashflow uit het gebied, mede dankzij de komst van het beroemde Amerikaanse fietsenmerk Specialized.

MYSTIEK

De geest van Kema waart nog rond op het terrein. Er staat nog een gebouw waarin de elektrotechnici de hoogspanningapparatuur testten, in een ander gebouw kalibreerden Kema-mensen meetinstrumenten en in een Berlage-achtig gebouw werden huisvrou-



ARNOUT BROUWERS (L) EN JACCO VOGELAAR

FOTOS KAREN VELDKAMP



GEBOUW B16, HET ZOETENLAB

wen ontvangen voor instructie over hun nieuw verworven strijkijzer. De Kema was een wereld op zich, met zelfs een eigen type baksteen. Er resteert nog één pallet met de unieke reservestenen. Vroeger was het een met mystiek omgeven terrein, met in de jaren '60 zelfs een kleine kernenergiereactor, waar Arnhemmers nooit kwamen.

Veel ontwikkelaars fantaseerden over de herontwikkelingskansen van dit gebied naar een hypermoderne campus dicht bij de stad en het openbaar vervoer, maar toch met de sfeer van de dichte bossen van Oosterbeek.

In 2005 lukte het Rudy Stroink van TCN om voor enige tientallen miljoenen het gebied van 50 hectare te bemachtigen. Velen raakten geïnspireerd door de vergezichten van architect/ontwikkelaar Stroink. Helaas liepen bij hem ambities en realisatie te ver uiteen, en legde niet alleen zijn mascotte-terrier Trammell het loodje, maar ook zijn hele bedrijf.



GEBOUW B12, OOK EEN PAND VAN SPECIALIZED

FIETSENFABRIKANT

Bewijs voor zijn stelling is de komst van de Amerikaanse fietsenfabrikant Specialized dit jaar, die meer dan 3000 m² huurt in het enige futuristische kantoor op het terrein. Het kantoor werd ontworpen om ooit de toekomst van Kema te symboliseren, en werd later gehuurd door Essent als hoofdkantoor. Het hypermoderne kantoor is een schepping van Meyer Van Schooten – bekend van het voormalige hoofdkantoor van ING in Amsterdam Zuid, oftewel de klapschaats. De Arnhem-creatie heeft hetzelfde DNA als de schaats, met een immense glazen entree met tropische tuin. Sinds kort staan in het groen van het atrium ook de bijzondere Specialized-fietsen. Robert Lamain, cfo van het Europese Shared Services Center van de fietsenfabrikant, toont graag de vederlichte carbonfietsen en de nieuwste mountainbikes met gecamoufleerde elektromotoren. ‘Wij staan bekend om ons innovatieve karakter en onze duurzame mobiliteit. Deze locatie reflecteert deze kernwaarden, met de ligging aan de rand van de Veluwe.’

Werknemers van Specialized hebben vanzelfsprekend hun eigen fiets binnen handbereik, zodat ze elk moment op de Veluwe kunnen gaan crossen.

De combinatie van kantoren met het industrieel erfgoed van Arnhems Buiten kwam Specialized goed uit. Zij huren ook een van

Hij trok Arnhems Buiten mee in zijn eigen val en de rechtsopvolger van zijn bank, Propertize, kreeg tegen wil en dank de complexe gebiedsontwikkeling in handen. Complex, omdat hoofdhuurder Kema in andere handen was overgegaan en na het aflopen van de sale-and-lease-back geen verplichtingen meer had.

COMPLEXE ERFENIS

‘Ik vind niet dat ik een oordeel moet vellen over TCN, maar zeker is wel dat Arnhems Buiten een complexe erfenis was. Op het dieptepunt in 2016 stond het grootste deel van de 60.000 m² op het terrein leeg. En voor het deel dat wel in gebruik was, golden vaak allerlei historische afspraken, die niet altijd even goed vastlagen’, aldus Arnout Brouwers, vice president loan asset management bij Propertize.

Propertize (inmiddels eigendom van het Amerikaanse Lone Star) is de rechtsopvolger van SNS Property Finance, dat met het faillissement van TCN het gebied in portefeuille kreeg. Brouwers heeft zich sindsdien ontfemd over de vondeling Arnhems Buiten. Hij heeft hiervoor EPAC aangesteld om een turn-around te bewerkstelligen en het asset management ter hand te nemen.

Het gebied is in samenwerking met betrokken gemeenten Arnhem en Renkum opnieuw gedefinieerd, waarbij een deel als woningontwikkeling is overgedaan aan Amvest. Een groot deel van de leegstand werd zo structureel uit de markt gehaald. Een ander

deel van het complex werd verkocht aan de rechtsopvolger van Kema. Deze verkopen reduceerden de uitdaging van Arnhems Buiten: Propertize kon zich richten op de ontwikkeling van 20.000 m².

Brouwers: ‘Het park heeft zeker de potentie om de werklocatie van de toekomst te zijn: door het groene karakter, de menging van functies, met een goede bereikbaarheid voor openbaar vervoer, fiets en auto, dicht bij het centrum van Arnhem en aan de rand van de Veluwe, met inmiddels drie grote internationale bedrijven: DNV, Tennet en nu dus Specialized.’



GEBOUW B30, MOET NOG HERONTWIKKELD WORDEN

de oudere Kema-gebouwen, waar monteurs bezig zijn met onderhoud aan de beroemde telescoopering van de Benelux-fietsen.

UITZONDERING

Jacco Vogelaar van Dynamis-partner BMV heeft de deal tussen Specialized en Propertize mede tot stand gebracht. 'Dit gebied ligt vanuit Amerikaans perspectief gunstig vanuit Schiphol met Duitsland als achterland.' Hij legt uit dat het niet gemakkelijk is bedrijven aan te trekken van buiten Arnhem. 'Onze markt bestaat uit bedrijven die groeien of krimpen, maar in verschillende delen van Arnhem blijven. Ik noem dat dansen in de stad. Dat is voor 95% de markt. Specialized is een uitzondering die deze regel bevestigt.'

De onderhandelingen met Specialized hebben ruim een jaar in beslag genomen. Brouwers vindt dat niet vreemd. 'De combinatie van een zeer professioneel Amerikaans bedrijf en de aanpassingen die we samen wilden doen om de gebouwen geschikt te maken voor de specifieke wensen maakten het een intensief traject, maar beide partijen wa-

ren van meet af aan overtuigd van de potentie van de samenwerking.'

Brouwers is enthousiast bezig het terrein te ontwikkelen, maar weet dat zijn tijd beperkt is. Onder leiding van managing director Arjen Harmens is Propertize bezig met het beheren

**'Arnhems Buiten was een
complexe erfenis.
Op het dieptepunt in 2016
stond het grootste deel van de
60.000 m² op het terrein leeg'**

van de belangen van Lone Star in de Benelux, waaronder de gecontroleerde afbouw van de voormalige SNS-portefeuille, waarbij het zelfs lukte in de afgelopen twaalf maanden € 50 mln aan retailvastgoed te verkopen. Aandeelhouder Lone Star zal gemiddeld gezien niet een horizon hebben die nodig is voor gebiedsontwikkeling als Arnhems Buiten.



Vogelaar ziet het gebied veranderen. 'Vroeger waren het energiebedrijven, maar als een gebied een nieuwe invulling krijgt, moet je meebewegen. Een voorbeeld is in Arnhem





het Akzo-terrein. Toen het hoofdkantoor naar Amsterdam verhuisde, is het gebied verkocht aan PingProperties. Dat heeft er woningbouw en een scholencampus op gerealiseerd. Je zult altijd partijen hebben die kiezen voor een snelweglocatie, zoals IJsseloord, maar ik denk dat Arnheims Buiten een eigen plek gaat krijgen voor partijen die hechten aan de stadspark-achtige campusuitstraling, met een eigen restaurant in het groen (De Kookplaats) en zelfs een eigen tennisbaan.'

RIDDERHOFSTAD

Brouwers wil nog niet vooruitlopen op een nieuwe ontwikkelaar, die ongetwijfeld blij zal zijn met de mogelijkheden voor appartementen en een kasteelachtige woonlocatie die uitkijkt op de vallei van Ridderhofstad Doorwerth. 'We hebben een aantal stappen gezet. Arnheims Buiten kent nu een positieve cash-flow. In de toekomst zal een ondernemer met visie nodig zijn om samen met de gemeente het gebied een nieuwe toekomst te geven.' Denkt hij toch niet stiekem aan een soort Marcel Boekhoorn, die de High Tech Campus tot een succes heeft gemaakt? Hij lacht en zegt: 'Daar speculeer ik niet over, maar ik weet wel dat dit een gebied is voor toekomstige technologiebedrijven. We worden niet voor niets omgeven door Tennet en DNV.' ■

BMV ziet Arnhemse kantorenmarkt eind dit jaar opleven

Jacco Vogelaar is in Arnhem inmiddels 15 jaar een begrip als Arnhemse partner van Dynamis, tot voor kort onder de naam Stribosch Thunnissen. Vorig jaar verwierf hij met zijn medeoprichters in Arnhem; Erwin Broersma en Maarten Muller, de laatste aandelen in de Arnhemse BV en zijn zij doorgeslagen onder de naam BMV Makelaars. Stribosch Thunnissen in Nijmegen heeft zijn activiteiten gecontinueerd onder de huidige naam. 'Ik denk dat wij inmiddels zo'n 13 jaar marktleider zijn in de regio Groot-Arnhem', aldus Vogelaar. Zijn kantoor met 25 werknemers beheerst het totale palet aan vastgoedadvies, waaronder beleggingen, projectadvies, woningen en taxaties.

'We zitten hier in een gebied van 1 mln m² aan kantoorruimte, waarvan in de periode 2013-2015 circa 200.000 m² in aanbod stond. De laatste vijf jaar is dat teruggelopen naar 110.000 m², voor een belangrijk deel als gevolg van de transformatie van kantoren naar woningen. Op de kantorenmarkt is momenteel, zoals gezegd, ruim 100.000 m² in aanbod, waarvan in 2020 20.000 m² door de markt is opgenomen. Voor de coronacrisis bedroeg de opname ruim 30.000 m². Onder andere banken, grotere corporates en overheden hebben hun medewerkers naar huis gestuurd en hun kantoren gesloten. Dit in tegenstelling tot het MKB, waar men na de eerste lockdown alweer snel terugkeerde naar kantoor. Ik schat dat Arnhem dit jaar toch nog naar 25.000 m² aan transacties zal gaan, omdat grotere partijen naar verwachting eind dit jaar toch ook hun uitgestelde zoekvraag moeten gaan invullen. Ik zie het MKB als eerste weer terugveren, waarschijnlijk al in het komende kwartaal.'

De markt voor bedrijfsruimte en logistiek manifesteert zich langs de A12-as, dat wil zeggen Ede/Veenendaal en Arnhem/Duiven/Zevenaar/'s-Heerenberg. 'Hier is in de bestaande bouw nauwelijks meer een vierkante meter te vinden. De snelle ontwikkeling van webshops en de behoefte aan distributiecapaciteit is daar debet aan. Met de aanstaande doortrekking van de A15 zal de logistieke ontsluiting van de regio aanmerkelijk verbeteren. Dat zal de regio als een van de logistieke hotspots in Nederland verder op de kaart zetten.' De winkelmarkt in Arnhem staat voor een aantal uitdagingen, sinds het faillissement van V&D en het vertrek van de Bijenkorf. Vogelaar: 'Toch wordt er hard aan de weg getimmerd. De V&D is getransformeerd naar een state-of-the-art kantoorgebouw, een nieuwe eigenaar blaast in rap tempo het Musiskwartier nieuw leven in en Arnhem heeft sinds enige tijd haar variant op de Amsterdamse negen straatjes, de 'zeven straatjes'. Door lagere huren zie je in de aanloopstraten ruimte ontstaan voor verrassende winkels.'



GEBOUW B09, VOORMALIGE BRANDWEERKAZERNE, NU WEUSTEN LIEDENBAUM ARCHITECTEN