

**OVER  
MORGEN**

Herbestemming  
van leegstaand  
vastgoed



# OVER MORGEN

**Wij zijn Over Morgen. Energieke ruimdenkers en versnellers. Adviseurs die zichtbare oplossingen bieden voor een betere en toekomstbestendige leefomgeving. Oplossingen met blijvende maatschappelijke impact. Over Morgen begint nu.**

**Daar waar mensen samenleven en zich ontwikkelen, ontstaan nieuwe maatschappelijke opgaven en nieuwe vragen naar ruimte en energie. Ook vandaag daagt onze samenleving ons uit. Technologische innovaties volgen elkaar in hoog tempo op. De transitie naar duurzame energie is niet langer een vraag-, maar een uitroepteken. Deze moderne opgaven vragen continu om nieuwe oplossingen. Die oplossingen bedenken en waarmaken, dat is wat Over Morgen drijft. Daarbij werken we niet om ontwikkelingen heen of achter ontwikkelingen aan. Over Morgen omarmt 'dat wat nog komt' en verbindt het met 'dat wat er al is'.**

**We bundelen de krachten van mensen en organisaties met ambities in de leefomgeving. We organiseren samenwerking, ondersteunen bij investeringsbeslissingen, brengen inzichten met onze toepassingsgerichte informatieproducten en realiseren programma's, plannen en projecten. Dit doen we door inzet van onze expertise, slimme producten en doortastende strategieën. Zo zorgen we dat veranderingen uitgroeien tot blijvende verbeteringen, met maatschappelijke impact. Als het nodig is, veranderen we het speelveld. En als het passend is, investeren we mee.**



## Over Morgen & herbestemmen

Vanuit de markt merkt Over Morgen een toenemende behoefte aan ondersteuning bij het vinden van een goede alternatieve invulling van leegstaand vastgoed. Veelal bedoeld om een gebied, dat te maken heeft met leegstand en toenemende verloedering, of met een matige reputatie in beweging te krijgen en zo geleidelijk een plek te creëren waar mensen graag willen verblijven. Een achterliggende gedachte kan ook zijn het creëren van een plek voor startende (en vaak innovatieve) bedrijvigheid (kan ook cultureel of ambachtelijk zijn), van waaruit grotere bedrijvigheid voortkomt. Wij zien leegstand dan ook als een kans.

Een succesvolle herbestemming is van vele factoren afhankelijk. Het begint bij ondernemers met een geloof en eindigt in een haalbare businesscase passend in een duidelijk gebruikskoncept. Om hier te komen is het noodzakelijk een aantal stappen te doorlopen, die helpen bij het inslaan van de juiste route. Wij begeleiden deze stappen met passie en overtuiging.



## In 2 stappen naar resultaat

Over Morgen gaat voor zichtbaar resultaat. Iedere herbestemming vraagt om zijn eigen specifieke benadering, maar grofweg kunnen wij deze indelen in een tweetal stappen, die uiteindelijk bepalend zijn voor de definitieve invulling van het pand.

### **Stap 1: Verkenning haalbaarheid (Quick scan)**

Om te voorkomen, dat je jaarlijks geld bij moet leggen, of om een bepaald rendement te realiseren is een sluitende businesscase essentieel. Daarom beginnen wij hiermee. Wij gaan voor je verkennen tegen welke voorwaarden de herbestemmen kansrijk is. Deze studie bestaat uit een viertal aspecten:

#### a. Doelstellinganalyse

De eerste stap is het bepalen van de doelstellingen van de diverse betrokkenen bij herbestemming. Hoe staan de partijen in de wedstrijd? Te beginnen bij de eigenaren zelf, maar net zo goed de gemeente, provincie en omgeving.

Wat zijn de belangen en doelen zowel in financiële als maatschappelijke zin. En op welke manier willen zij in de toekomst betrokken zijn ten opzichte van het vastgoed? We voeren hiervoor 1 op 1 gesprekken en zetten de uitkomsten bij elkaar in een stakeholdersanalyse.

# Quickscan



haalbaar



# De Vervolgstrategie



**OVER MORGEN**

## b. Locatie, omgeving en marktscan

Het object, de locatie en het omliggende gebied en haar markt worden geanalyseerd. Het gebouw wordt getoetst op bouwkundige en technische staat en de functionele mogelijkheden. Daarnaast wordt er een analyse uitgevoerd naar de omgeving omtrent demografische, economische en juridische aspecten. Hierbij gaat het naast de planologische kaders en het bestemmingsplan ook om de ruimtelijke context.

## c. Scenario-analyse

Op basis van de eerste twee onderdelen van de verkenning, maar ook ter voorbereiding op een financiële analyse, gaan we samen een aantal scenario's vastleggen. Met de opdrachtgever worden verschillende scenario's bepaald voor mogelijke invullingen van het gebouw. Hierbij worden nieuwe kansen inzichtelijk gemaakt, maar ook met de onmogelijkheden wordt rekening gehouden. De scenario-studie heeft de vorm van een workshop die door ons wordt voorbereid.

## d. Financiële haalbaarheid

Aan de hand van de vastgestelde scenario's wordt de financiële haalbaarheid per scenario uitgewerkt. Onder de financiële haalbaarheid komen de volgende onderdelen aan de orde:

- investeringen (verwerving en bouw- en verbouwkosten);
- opbrengsten (huur en/of verkoop);
- exploitatielasten (onderhoud, beheerskosten, gemeentelijke belastingen en heffingen, financiering).

Er wordt rekening gehouden met verschillende scenario's van eigendom en verhuur. Voor het bepalen van de verbouwkosten maken wij gebruik van een bouwkosten→deskundige om risico's van eventuele excessen te beperken.

## Resultaat stap 1

Uit de haalbaarheidsstudie wordt duidelijk welke randvoorwaarden gelden voor de herbestemming van het pand en welke ontwikkelscenario's dit open laat. Een financiële doorrekening laat zien in hoeverre deze kaders tot een haalbare business→case leiden. Ofwel aan welke financiële knoppen gedraaid zal moeten worden teneinde richting een sluitende businesscase te komen.



### 't Glashoes in Tubbergen

De gemeente Tubbergen vroeg ons om te ondersteunen bij hun zoektocht naar een nieuwe invulling van het gemeentehuis. Meerdere opties stonden nog open. Het aantal initiatieven leek beperkt. Middels een intensieve campagne hebben wij alsnog een groot aantal initiatieven geworven. Dit heeft geleid tot een glashelder plan voor de invulling van het pand met een grote diversiteit aan partijen (zowel commercieel, cultureel als maatschappelijk).



### Honig fabriek in Nijmegen

Ontwikkelaar BPD en de gemeente Nijmegen zochten een tijdelijke invulling voor de Honig-fabriek. Het pand, grotendeels ontworpen door architect Oscar Leeuw, de man die ook de concertzaal De Vereniging ontwierp, stond op de nominatie om gesloopt te worden. Nu, een aantal jaar later, hebben ongeveer 150 ondernemers zich er door actief kwartiermakerschap gevestigd en lijkt het pand voor een groot gedeelte behouden te blijven. Het heeft uiteindelijk zelfs geleid tot een volledige opwaardering van het gebied er omheen.



### Heilige Boontjes in Rotterdam

De Heilige Boontjes B.V is een pop-up koffiebar in het voormalige politiebureau aan het Eendrachtsplein 3 te Rotterdam. In deze koffiebar worden leer-werkplekken geboden aan jongeren met een afstand tot de arbeidsmarkt en een detentieverleden. In opdracht van De Heilige Boontjes B.V. hebben wij in samenwerking met de exploitanten het nieuwe programma gedefinieerd, een businesscase opgesteld, de ontwikkelstrategie naar de Nationale Politie en de gemeente Rotterdam bepaald en de aankoop van het pand begeleid. Dit fantastische project is een voorbeeld waar vastgoed en de maatschappelijke waarde samenkomen.

## **Stap 2: De vervolgstrategie**

Aan de hand van de uitkomsten van de haalbaarheidsstudie wordt een vervolgstrategie opgesteld die inzichtelijk maakt welke stappen ondernomen moeten worden om tot de beoogde financiële en maatschappelijke waarde creatie te komen. Wij onderscheiden drie verschillende strategieën.

### **a. Vastgoed in eigendom exploiteren**

In deze situatie wil de opdrachtgever graag zelf eigenaar blijven van het object, en zal dit dan ook zelf ontwikkelen en exploiteren. De opdrachtgever kan een private- of publieke partij zijn. Over Morgen kan een belangrijke rol vervullen bij het werven van initiatieven (marktverkenning) en bij de marktselectie. Zo hebben wij ruime ervaring met het opzetten van sprekende campagnes en het conform wet- en regelgeving organiseren van de selectie van partijen (bijvoorbeeld met een burgerjury). Na het afsluiten van een intentieovereenkomst, zal samen met de toekomstige gebruikers een programma van eisen worden opgesteld, dat zal leiden tot inhoud voor het ontwerp van het gebouw en uiteindelijk tot realisatie. Hierbij hoort ook een exploitatiekostenraming, het opzetten van een organisatiestructuur en het afsluiten van een huurovereenkomst.

### **b. Faciliterend**

In deze aanpak worden eigenaren, stakeholder en vervolgens bestuurders bevroegd naar hun ambitie en visie op het vastgoedobject (of gebied). Op basis van deze verkennende gesprekken zal met betrokkenen de kaders en richtlijnen bepaald worden waarbinnen de samenleving haar ideeën kan ontwikkelen. Deze kaders & richtlijnen brengen we samen in een kansenkaart. Dit is een gemeentelijk document, wat getoetst is door stakeholders en eigenaren van het object. Hierin is in één oogopslag duidelijk wat de kansen en mogelijkheden zijn. Het geheel vormt een aantrekkelijk vormgegeven Bidbook met alle ideeën waarmee de markt kan worden uitgenodigd om te ontwikkelen.

### **c. Eigendom verkopen (tender)**

Hier kiest de opdrachtgever er voor om marktpartijen te betrekken bij de ontwikkeling van het object en is van plan deze ontwikkeling uit te vragen. Daarbij zal Over Morgen adviseren bij het beslissen tot de te volgen procedure, het stellen van randvoorwaarden en het opstellen en begeleiden van de uitvraag. Ook in dit geval kunnen wij een sprekende





### **Project 'Borne schoolt om' in gemeente Borne**

Geïnspireerd door de Overijsselse prijsvraag 'Ruimte voor Ruimdenkers' heeft de gemeente Borne ons gevraagd om een energiek en creatief participatieproces uit te denken voor de herbestemming van een leegstaande school midden in de wijk Tichelkamp. Wij hebben bewoners, gemeente, ruimdenkers en investeerders samengebracht, en de kaders geformuleerd met liefst 17 ideeën voor de herbestemming als resultaat. Vorig jaar behoorde het project tot de Top-30 projecten voor de longlist voor de Galjaardprijs 2017. De genomineerde projecten scoorde het hoogst op de criteria inspiratie, innovatie en impact.



### **VAB's in Overijssel**

Momenteel ondersteunen wij de provincie Overijssel bij het uitvoeren van oplossingsrichtingen voor Vrijkomende Agrarische Bebouwing (VAB's). Wij kennen de provincie Overijssel als organisatie en weten wat er komt kijken bij het ontwikkelen van beleid. Daarbij hebben wij aandacht voor de begeleiding van de verschillende betrokken partijen. Door het inzetten van slimme data en onze conceptuele capaciteiten bouwen wij verschillende producten om de provincie te ondersteunen bij het herbestemmen van VAB's.



### **Ruimte voor Ruimtedenkers in Overijssel**

De provincie Overijssel vroeg ons om vastgoedeigenaren uit te dagen om hun leegstaande locaties beschikbaar te stellen voor nieuwe invullingen. Door middel van de door Over Morgen ontworpen prijsvraag 'Ruimte voor Ruimdenkers' hebben wij 350 jonge ondernemers, ontwerpers, kunstenaars van binnen en buiten Overijssel weten te bereiken om deel te nemen. Wij hebben dit proces in zijn geheel begeleid. Een van de meest opmerkelijke resultaten is dat van de Rijk monumentale steenovens van Fortmond, die tot natuurbegraafplaats zijn omgetoverd.

campagne opzetten, ondersteunen bij het organiseren van de selectie van initiatieven en het sluiten van een verkoopovereenkomst.

## Resultaat stap 2

Na deze stap hebben we een goed beeld van de vervolgstategie. Wij kunnen het proces van het tot uitvoering brengen van de vervolgstategie volledig begeleiden.

### Het Koelhuis in Zutphen

Wij hebben de initiatiefnemers van het Koelhuis in Zutphen begeleidt om vanuit een cultureel/horeca concept te komen naar een economisch, verantwoorde bedrijfsvoering. Wij hebben de businesscase opgesteld waarin naast de investeringen ook inzicht is verschaft in de exploitatiekosten en opbrengsten van het concept. Vervolgens is gekeken naar de ruimte in de businesscase om een prijs te bieden voor het Koelhuis die in eigendom was van de gemeente. De uitgebrachte bieding omvatte de aankoop van het Koelhuis en een plan om tot opknappen/herstel van het Koelhuis te komen op basis van de exploitatie van het concept. Het Koelhuis bleek de winnende inschrijving van de door de gemeente uitgeschreven prijsvraag. Inmiddels is het Koelhuis een begrip in Zutphen en omstreken.



## Meer informatie?



### Corneel Jonkers

corneel.jonkers@overmorgen.nl

06 - 4101 0217



### Frank Krabbe

frank.krabbe@overmorgen.nl

06 - 3071 3157