

**Gemeente Heerhugowaard**  
**Ter attentie van het College van B&W**  
**Parelhof 1,**  
**1703 EZ Heerhugowaard**

**Purmerend 26-4-2016**

**Geacht college,**

Als eigenaar van het kantoorpand aan de industriestraat 2A ziet belleggings- en participatiemaatschappij SGM zich geconfronteerd met een problemen ten aanzien van onder andere verhuurbaarheid, leegstandsches en een verpauperende omgeving enerzijds, maar een ambitieus verbeter- en ontwikkelingsperspectief aan de andere kant.

In dat perspectief is het onvermijdelijk dat SGM een rol moet, maar ook graag wil spelen.

Wij denken met een tijdelijke bestemmingswijziging naar WONEN (en WERKEN?) op ons pand een bijdrage te kunnen leveren aan de ontwikkeling die u in de tussentijd in gang hebt gezet ten aanzien van de ontwikkeling van het Stationsgebied als invulling van de Knooppuntlocatie Heerhugowaard. Een ontwikkeling waar wij als stakeholders in het gebied veel van verwachten, maar waarvan we ook weten dat het niet eenvoudig zal zijn hier handen en voeten aan te geven. Voor ons initiatief is naast uw medewerking eerst uw vertrouwen nodig. Met het onderliggende document willen wij uw breder informeren over onze achtergrond, onze beweegredenen en hoe wij denken met uw hulp een bijdrage te kunnen leveren aan de gebiedstransformatie.

### **SGM**

Bij de oprichting midden jaren 90 is SGM gevestigd in Volendam, en ontstaan als samenwerking tussen de drie families Snoek, Groot en Molenaar. Na een indrukwekkende periode van productontwikkeling vanaf 1998 meer actief geworden als "beleggingsmaatschappij in onroerend goed".

Nu ruim 10 jaar geleden heeft Bas van Baarsen, vanaf 1986 tot 1999 actief praktiserend als makelaar o.g., toen al enkele jaren op freelancebasis adviseur van SGM, de aandelen van de familie Snoek overgenomen en is daarmee mede-eigenaar en directeur van SGM Vastgoed geworden. Vanaf oktober 1999 is SGM Vastgoed gevestigd in Purmerend.

Na 2003 is SGM nog meer actief geworden in herontwikkelingen van kantoren, bedrijfsruimten en woningbouwlocaties.

Tegelijkertijd is op verantwoorde wijze de beleggingsportefeuille wat betreft verhuurd vastgoed uitgebreid.

Sinds 2011 is SGM vaak als participant betrokken bij nieuwbouwwontwikkeling.

### **Industriestraat 2A Heerhugowaard**

In de zomer van 2006 verwerft SGM Vastgoed het pand Industriestraat 2A te Heerhugowaard. Het pand wordt aangekocht met een voor meerdere jaren lopend huurcontract met Stichting De Waerden, actief in de regio rondom Heerhugowaard. Met het oog op een langjarig gebruik is het pand is op hoogwaardige manier

aangepast op de behoeften van haar cliënten, geschikt voor dagbesteding. Als gevolg van algemene bezuinigingen in de zorgsector en de daardoor gewenste terugkeer naar de basisactiviteiten, schrapt Stichting de Waerden de dagbesteding. Het huurcontract wordt niet verlengd en sinds medio 2014 is het pand niet meer in gebruik.

De omgeving is er 1 van weinig inhoud. Veel diversiteit, weinig imponerende laagbouw en geen verblijfskwaliteit in de openbare ruimte. Het grote aantal te huur staande panden doet troosteloos aan en doet vermoeden dat het hier niet bepaald gunstig ondernemen is.

Wij voelen het ondertussen als een gebied dat duidelijk te lijden heeft onder de tijd.

Leegstand bij uitblijven van een huurder doet het pand geen goed. In de afgelopen periode zijn er meerdere pogingen tot inbraak geweest en verschaffen zich onbevoegden met regelmaat van de klok toegang tot het terrein. Wij vrezen dat het wachten is op erger.

### **Positief gestemde visie**

Recentelijk heeft u als college het zogenaamde Knooppuntenbeleid omarmd en ondertussen officieel bekrachtigd. In het beleid is er een bepalende rol weggelegd voor de gebieden direct gelegen aan vervoersknooppunten. Het treinstation van Heerhugowaard is een van de knooppunten in dit verhaal. De vigerende structuurvisie heeft op basis van het Knooppuntenbeleid een richting geschetst, waarin het gebied aan de Industrieweg een prominente rol krijgt. Het gebied moet op initiatief van de gebruikers worden getransformeerd naar een stedelijke omgeving met intensief gebruik op gebied van wonen, werken en verblijfsgerelateerde functies. Noem het een "Stationspark".

Zoals eerder gememoreerd hebben de eigenaren van de omliggende gronden hier een belangrijke rol in. Hun medewerking en inzet zal voor een belangrijk deel de kwaliteit van het gebied bepalen. Particuliere initiatieven in de lijn van de structuurvisie zijn nodig om de transformatie te starten. Het eerste schaap moet over de dam.

### **Begin aan de transformatie**

Wij denken dat we met het realiseren van een tijdelijke woonbestemming op ons pand aan de Industriestraat een belangrijke bijdrage kunnen leveren aan de transformatie van het gebied.

De aanwezigheid van mensen in het pand, die wonen werken en interactie hebben met de omgeving en uiteraard het station, laat een dynamiek ontstaan die in lijn is met wat de structuurvisie schetst. Wij voorzien een navolging van ons streven bij de andere gebruikers van het gebied en wellicht al een of meerdere initiatieven met een meer definitieve insteek.

De transformatie zal tijd in beslag nemen, maar met het bewonen van het gebied geven we daar niet alleen een start aan, maar maken we ook dat SGM en in navolging mogelijke andere eigenaren van aangelegene panden, tijd krijgen om daar verder in op te gaan. De panden zijn bewoond en in gebruik, de straat is bevolkt en er is een financiële stand-still mogelijk voor de gebouwexploitatie, die ruimte geeft om verder te kijken dan direct vandaag en morgen.

Aansluitend aan deze tijdelijke oplossing, die verdergaande verpaupering een halt zal toeroepen, geven we onszelf namelijk tijd om in gezamenlijkheid, wij, de gebruikers en u, het bestuur, te werken aan een permanente ontwikkeling. Tijdelijke bewoning is geen basis voor een langdurige exploitatie en SGM wil daar als ontwikkelaar dan ook een actieve rol in spelen.

### **Buitenruimte**

Om de ontwikkelingen te prikkelen zal de gemeente Heerhugowaard binnenkort een aanvang nemen met het herprofilen en herinrichten van de Industriestraat. Aansluitend aan de structuurvisie is er vooral meer ruimte voor groen.

Om het beeld van bewoning en opgaan in de nieuwe omgeving te voeden willen we met het voorterrein inspelen op deze nieuwe inrichting.

In een aangehechte schets vindt u de ideeën dienaangaande. Zo is de intentie om aan te sluiten op de losse boomstructuur door enkele gelijkwaardige bomen op het terrein op te nemen. Hetzelfde geldt voor de geplande heesters. Hekwerken zullen niet meer (hoeven te) worden geplaatst waardoor het groen verder vrijelijk van openbaar naar prive kan doorlopen. Daarmee verwachten we dat, omgekeerd, ook het wonen zich langzaam zal gaan uitbreiden en daarmee nog meer zichtbaar worden.

### **Experiment 2A**

Ons pand op Industriestraat 2A is in de afgelopen jaren op een dusdanige manier verbouwd, dat het relatief weinig investeringen vergt om het geschikt te maken voor bewoning. Kamergewijze verhuur ligt daarbij het meest voor de hand. Wij denken in eerste instantie aan starters, studenten of jongvolwassenen onderweg naar een meer stedelijk leven. SGM laat zich graag inspireren door wat u als bestuur mogelijk voor doelgroepen op het oog heeft.

Om de beheersbaarheid te garanderen willen we uitdrukkelijk op zoek naar een doelgroep met een iets langer vestigingsperspectief. Arbeidsmigranten en seizoenwerkers horen daar niet bij.

In de verbeelding treft u een mogelijke indeling van het gebouw aan zoals dat relatief eenvoudig is te realiseren. In de plattegrond is ruimte gemaakt voor een beheersfunctie, om de beheersbaarheid te garanderen. Om de bewoonbaarheid van het gebied te verhogen en met een woonuitstraling te ondersteunen wordt het voorterrein aan de entreezijde meer overeenkomstig ingericht. Daarbij wordt aansluiting gezocht bij het nieuwe beeld van de Industrieweg, zoals dat binnenkort zal worden gerealiseerd.

### **Bovenwijkse kosten**

Zoals duidelijk mag zijn zien uw ambtenaren en wij het plan als een experiment. Hierin kunnen de ambities van Heerhugowaard voor het Stationsgebied een eerste aanzet krijgen en zien wij als eigenaren het pand voorlopig beschermd tegen verpaupering en schade.

De experimentele en tijdelijke situatie is gekoppeld aan een beperkte exploitatie waarin we met name ruimte kunnen en willen maken voor groepen in de samenleving die niet (al) draagkrachtig genoeg zijn om een standaard eengezinswoning te kunnen kopen. Aanpassingen binnen het gebouw en aan het terrein moeten plaatsvinden met een kritische blik op de portemonnee.

De discussie over bijdragen aan bovenwijkse kosten passen in dat plaatje. Onverkort toepassing van het beleid op nieuwe initiatieven zal hier een negatief effect hebben op de haalbaarheid, de betaalbaarheid passend bij de geboden bewoning. Zeker gelet op de tijdelijkheid van de situatie, die maakt dat we deze kosten ook nog eens over zeer korte tijd zouden moeten afschrijven. Gelet op de toekomst waar we met dit experiment aan willen bijdragen, de transformatie van het gebied, grotere dichtheid, een betere kwaliteit, is het zeker dat de gemeente op enig moment de bovenwijkse kosten alsnog zal kunnen innen. Dit op het moment dat het stempel tijdelijk verdwijnt en we daadwerkelijk een definitieve initiatief zullen (moeten) voorzien. Ik wil u, gelet op het bovenstaande, vragen het heffen van de bovenwijkse kosten dan ook niet over dit experiment, maar over de te verwachten toekomstige ontwikkelingen te laten plaatsvinden.

### **Een vervolg**

Vooruitlopend op de bovengeschetste ontwikkeling zijn er nog de nodige wegen te bewandelen. Allereerst zult u voldoende vertrouwen uit ons verhaal moeten putten om medewerking te willen verlenen aan tijdelijke bestemmingswijziging.

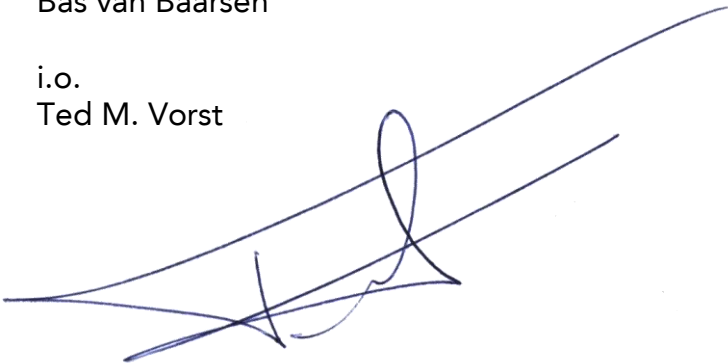
In het kader van de Crisis en Herstelwet is wijziging van kantoorfunctie naar een andere functie eenvoudiger gemaakt, maar om de woonkwaliteit vast te stellen zijn onder andere aanvullende onderzoeken nodig naar geluidbelasting en externe veiligheid.

SGM zal vertrouwen moeten krijgen in een gedragen procedure om voor de investeringen in de onderzoeken een ondernemersrisico te nemen.

Hier komen uw en ons vertrouwen bij elkaar. Graag laten wij ons uitnodigen om nader kennis te maken en over dit experiment van gedachten te wisselen.

Hoogachtend en namens SGM Vastgoed bv.  
Bas van Baarsen

i.o.  
Ted M. Vorst





INDUSTRIE  
STRAAT  
2A

EUT. PARKEREN  
"ONDER GRAS"

DOORLOPEND GROEN.  
GEBRUIK.

LOSSE BOOM-  
STRUCTUUR  
OP TERREIN

25-4-2016 F

