

De Wereld van Renovatie en Transformatie

De Wereld van Renovatie en Transformatie

EEN STAALKAART

Hoofdredactie: Ir. F. Ph. Bijdendijk & Mr. ing. A.T. Alderliesten

Drs. W.J.A. Ambergen
Ir. F. Ph. Bijdendijk
Ir. J.M. Buruma
Prof. Dr. Ir. J.D.M. van Hal
Mr. J.J. Hoekstra
Ir. C. Hol
Dr. P. Nelisse FRICS RT
Dr. ing. M. Noordhuis
R. Röttscheid MFE
M. Rutten
J. in 't Veld
J. Vogel
Mr. M.A. Wintgens
Drs C.C. Zachariasse RA

De Wereld van Renovatie en Transformatie

1e druk: 2016

ISBN 978-94-91930-53-9

NUR 823

© 2016 Berghauser Pont Publishing, Amsterdam

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd of opgeslagen op welke wijze dan ook, zonder voorafgaande schriftelijke goedkeuring van de uitgever.

De bij toepassing van art. 16B en 17 Auteurswet 1912 wettelijk verschuldigde vergoedingen wegens fotokopiëren, dienen te worden voldaan aan de Stichting Reprorecht, Postbus 3051, 2130 KB Hoofddorp. Voor het overnemen van een gedeelte van deze uitgave in bloemlezingen, readers en andere compilatiewerken op grond van art. 16 Auteurswet 1912 dient men zich tevoren te wenden tot: Berghauser Pont Publishing, Postbus 14580, 1001 LB Amsterdam.

Hoewel uiterste zorg is besteed aan de inhoud van dit handboek, aanvaarden de uitgever en redactie geen aansprakelijkheid voor onvolledigheid of onjuistheid of voor gevolgen daarvan.

Uitgever: Berghauser Pont Publishing/drs. R.D. Berghauser Pont

Boekopmaak: Zedline

Omslagfoto: © Bert Kaufmann

Niet alle rechthebbenden van de gebruikte illustraties konden worden achterhaald. Belanghebbenden wordt verzocht contact op te nemen met Berghauser Pont Publishing.

Voorwoord

De crisis van 2008 zette de ontwikkeling van nieuwbouw onder druk, nieuwe toevoegingen aan de gebouwde omgeving kwamen steeds moeizamer tot stand. Tegelijk bleek een groeiend deel van de bestaande gebouwde omgeving leeg te staan, met als negatieve uitschieter de leegstand in kantoren. Waar nieuwbouw niet meer tot stand kwam, leek het voor de hand te liggen om de veranderende vraag naar ruimte op te lossen in gebouwen die de oorspronkelijke functie hadden verloren. Er waren natuurlijk al inspirerende voorbeelden van dergelijke transformaties, zoals de Van Nellefabriek in Rotterdam, de Westergasfabriek en de Hallen in Amsterdam of de Witte Dame in Eindhoven. Maar de schaal waarop dit plaats vond, was onvoldoende om de toename van de leegstand een halt toe te roepen. De enorme maatschappelijke en economische waarde die in de bestaande gebouwde omgeving is verankerd, liep daardoor risico. Waarom gebeurde het voor de hand liggende niet? Waar lagen de belemmeringen, en wat zou je daaraan kunnen doen?

In het voorjaar van 2014 vond over dit onderwerp een gesprek plaats in de zonnige tuin van Grand Hotel Karel V in Utrecht. Een prachtige plek voor zo'n gesprek: De locatie heeft zich immers op duurzame wijze weten aan te passen aan sterk veranderende behoeften: van klooster naar militair hospitaal naar grand hotel.

De eerste vraag in de behaaglijke voorjaarszon was: Is geld dan de belangrijkste belemmering? Een leegstaand gebouw geschikt maken voor een nieuw gebruik vergt in het algemeen een grote kostbare ingreep. En of die ingreep economisch te verantwoorden is, hangt mede af van de waarde van het bestaande vastgoed. De eigenaren van leegstaand vastgoed moeten dus afwaarderen naar een niveau dat herbestemming mogelijk maakt. Dit op zich is al een bijzonder complex en weerbarstig probleem, zoals de discussie over het sloopfonds kantoren heeft laten zien.

De benadering van het vraagstuk langs deze invalshoek was echter toch te simpel, bleek bij nadere beschouwing. Er was meer nodig om het probleem beter te kunnen begrijpen. Het had ook te maken met ruimtelijk ordeningsrecht, met fiscale aspecten, met energieverbruik, met oriëntatie op de gebruiker in plaats van de eigenaar. Met nog zoveel meer. Er was toch ook niet zomaar een Nationaal Renovatie Platform (NRP) ontstaan? De bouwwereld in Nederland is zeer goed ontwikkeld, heeft toegang tot een enorme hoeveelheid technische en financiële kennis, maar het vraagstuk van renovatie en transformatie blijft ingewikkeld. Misschien zou het helpen als de opgave eens in een ander, meer integraal perspectief zou worden geplaatst. En als dat perspectief dan bijeen gebracht zou kunnen worden in een boek dat een state of the art staalkaart van de actuele inzichten op dit gebied biedt. Dan zou iedereen die is betrokken in dit prachtige segment van de Nederlandse maatschappij en economie op efficiënte wijze

kennis kunnen nemen van het veranderende speelveld. En dan zal het toch allemaal veel beter gaan. Met deze mooie gedachte werd het gesprek in Grand Hotel Karel V afgerond.

De gedachte werd verder geconcretiseerd in Amsterdam. We concludeerden dat we niet zelf het wiel opnieuw wilden uitvinden, maar wel dat we het vliegwiel, als dat er al was, wilden ondersteunen en versterken. Er werd een inleidend hoofdstuk geschreven, dat als basis kon dienen voor de verdere hoofdstukken in het boek.

Het is daarna allemaal heel snel gegaan, waardoor er nu dit prachtige en inspirerende boek voor u ligt.

Ad Alderliesten
Frank Bijdendijk

Inhoudsopgave

Voorwoord	v
-----------------	---

HOOFDSTUK 1

Inleiding

Auteur: Ir. F. Ph. Bijdendijk

1.1 Nieuwe focus.....	1
1.2 Mensen en vastgoed	8
1.3 Vastgoed beweegt mee	9
1.4 Het werkproces, vergelijking	14
1.5 Het verdienmodel, vergelijking.....	16
1.6 Vastgoed beweegt mee, praktische uitwerking	21
1.7 Samenwerken	28

HOOFDSTUK 2

De klant als uitgangspunt voor alle ontwikkelingen

Auteur: Marjet Rutten

2.1 Strategische bedrijfsdiscipline	37
2.2 Het best haalbare in de ogen van de klant	38
2.3 Marketing = strategisch + operationeel	39
2.4 Focus (keuzes maken) belangrijk.....	41
2.5 De kern: waarde toevoegen	44
2.6 Onderzoek de behoeften van je (potentiële) klanten	47
2.7 Nieuwe verdienmodellen	50
2.8 Nieuwe sectorstructuur/industrialisatie	52
2.9 Wie kan zich inleven in de klant?	55

HOOFDSTUK 3

Bij-de-hand Bouwen

Auteur: Ir. C. Hol

3.1 De weg van transformatie	58
3.2 De stok wordt meetlat, het zand wordt een plattegrond.	60
3.3 Met stoom en kokend water	63
3.4 Lopende band	69
3.5 Digitale revolutie	71
3.6 Dit is Digital Manufacturing!.....	78
3.7 Bij-de-hand bouwen.....	83
3.8 De toekomst bij-de-hand	88

HOOFDSTUK 4

Juridische aspecten

Auteurs: Mr. M.A. Wintgens en mr. J.J. Hoekstra

4.1 Inleiding.....	93
4.2 Leegstandwet.....	94
4.3 Beleid met betrekking tot renovatie en transformatie van leegstaande gebouwen .	97
4.4 Wetgeving met betrekking tot renovatie en transformatie	98
4.5 Overige instrumenten ter bestrijding van leegstand.....	109
4.6 Juridische aspecten met betrekking tot uitvoering van renovatie en transformatie	115
4.7 Publiek-Private Samenwerking (PPS)	122
4.8 Sloopfonds en leegstandonttrekkingsfonds	126

HOOFDSTUK 5

Fiscale heffingen

Auteur: Drs. W.J.A. Ambergen

5.1 Hoofdlijnen btw en overdrachtsbelasting	130
5.2 Wat is fiscaal het meest aantrekkelijk bij transformatie.....	141
5.3 De econoom als fiscale valkuil.....	149
5.4 Timing bij complexere panden	150

HOOFDSTUK 6

De businesscase van energiebesparing in de bestaande woningbouw

Auteur: Prof. Dr. Ir. J.D.M. van Hal

6.1 Businesskansen	153
6.2 Fusie van Belangenperspectief	155
6.3 Bewonerswensen.....	157
6.4 Conclusie.....	160

HOOFDSTUK 7

Van waarden naar waarden

Auteur: Drs. C.C. Zachariasse RA

HOOFDSTUK 8

Taxatie van de marktwaarde bij renovatie en transformatie

Auteur: Dr. P. Nelisse FRICS RT

8.1 Inleiding.....	173
8.2 Transformatie en renovatie.....	174
8.3 Principes marktwaardering bij renovatie en transformatie	175
8.4 Relevante regelgeving	185

8.5 Casus: De Toorop	187
8.6 Samenvatting.....	189

HOOFDSTUK 9

Financieren van renovatie en de businesscase

Auteurs: Ir. J.M. Buruma en R.Rötscheid MFE

9.1 De businesscase van renovatie van een woning	191
9.2 Eigenaar-bewoner.....	191
9.3 Verhuurder.....	192
9.4 Financiering van renovaties	197
9.5 Het eigen vermogen	198
9.6 Vreemd vermogen.....	199
9.7 De verstrekkers.....	200
9.8 Alternatieve vormen van financiering	201
9.9 Het gewenste rendement.....	202
9.10 Tot slot.....	203

HOOFDSTUK 10

De zin en onzin van ‘nieuwe verdienmodellen’ voor transformatie en renovatie

Door Jeroen in 't Veld, Rebel

HOOFDSTUK 11

Samenwerking binnen de keten

Auteur: Dr. ing. M. Noordhuis

11.1 Inleiding	219
11.2 Verbeterde coördinatie door de toepassing van ketensamenwerking	224
11.3 Randvoorwaarden voor succesvolle (keten)samenwerking	225
11.4 Resultaten toepassing van (keten)samenwerking in Nederland.....	229

HOOFDSTUK 12

Nieuwe verhouding tussen eindgebruiker en eigenaar

Auteur: J. Vogel

12.1 De uitdaging.....	233
12.2 Van traditie naar toegevoegde waarde: doen.....	234
12.3 Van <i>push</i> naar <i>pull</i> : dienstbaar zijn.....	241
12.4 Van ego naar eco: delen.....	246

Trefwoordenregister.....	253
--------------------------	-----