
Juridisch Handboek: Transformatie en renovatie van vastgoed



Mr. M.A. Wintgens
Mr. J.J. Hoekstra
Prof. dr. R.N.G. van der Paardt

Juridisch Handboek: Transformatie en renovatie van vastgoed

2^{de} geheel herziene druk, april 2019

ISBN/EAN: 978-94-92952-12-7





Voorwoord

In Nederland staat (nog steeds) veel kantoorruimte, winkelruimte en maatschappelijk vastgoed leeg en die leegstand neemt iedere dag toe. Voorts is een sterke toename te zien van hergebruik van bestaande gebouwen. Het is dan ook niet bevreemdend dat transformatie en renovatie de afgelopen jaren een grote vlucht hebben genomen. Het is onze verwachting dat de komende jaren het aantal transformaties en renovaties alleen nog maar meer zal toenemen. Verder zien wij dat in toenemende mate ook op gebiedsniveau naar transformatie wordt gekeken.

Afgelopen jaren zijn er veel ontwikkelingen geweest op het gebied van transformatie en renovatie, terwijl de vorige editie van dit boek getiteld “Juridische aspecten van leegstand en transformatie van vastgoed” uit 2015 stamt. Het was dan ook tijd voor een grondige update. Daarnaast vinden wij het een lacune dat de fiscale aspecten slechts zeer summier behandeld werden. Vandaar dat in overleg met de uitgever ervoor gekozen is om een nieuwe volledig geüpdatete versie van het boek uit te brengen, inclusief een uitgebreid fiscaal hoofdstuk van de hand van Professor René van der Paardt.

Dit juridisch handboek over transformatie en renovatie van vastgoed gaat in op veel praktische- en innovatieve oplossingen. Zowel omgevingsrechtelijke onderwerpen als civielrechtelijke en fiscale onderwerpen passeren de revue. Daarnaast wordt ingegaan op het sloopfonds¹, de Transformatie-PPS en het transformatiefonds, alsook op fiscale onderwerpen als btw, overdrachtsbelasting en fiscale optimalisatie bij transformatie, renovatie en leegstand. Het boek is bedoeld voor juristen, fiscalisten en voor iedereen die zich professioneel met transformatie bezighoudt.

Veel van wat wij eerder – in onder meer het bij Berghauser Pont Publishing uitgegeven boek “Leegstand en ruimte, in het bijzonder van kantoren” uit 2012 en de vorige editie van dit boek getiteld “Juridische aspecten van leegstand en transformatie van vastgoed” uit 2015 – schreven en voorspelden, is uitgekomen.² Zo gaven wij aan te verwachten dat de Leegstandverordening op basis van de Wet kraken en leegstand zelden zou worden toegepast en dat het door diverse publieke en private stakeholders voorgestelde sloopfonds niet van de grond zou komen, welke verwachtingen ook zijn uitgekomen. Verder hebben wij voorgesteld om duurzaamheidseisen in het Bouwbesluit op te nemen ten aanzien van bestaande gebouwen en inmiddels (2018) is dat ook gebeurd.

In dit boek hebben wij onze praktijkervaring en kennis verwerkt. Gezien ook het grote belang van fiscale aspecten bij transformatie en renovatie, is (als gezegd) in vergelijking met de vorige editie van dit boek een hoofdstuk over fiscaliteit toegevoegd. Het doel van dit boek is een zo compleet mogelijk overzicht te geven van de juridische aspecten met betrekking tot transformatie, renovatie en de bestrijding van leegstand.

1 Wij doelen hierbij op het sloopfonds zoals genoemd in het Convenant aanpak leegstand van kantoren d.d. 27 juni 2012. Zie nader hoofdstukken 3.2.3 en 9.2.

2 Wij merken op dat delen van dit boek zijn gebaseerd op onze boeken uit 2012 en 2015, alsook op “Een verkenning van de mogelijkheden om leegstand van kantoren te bestrijden, anno 2011”, M.A. Wintgens en J.J. Hoekstra, TBR 2011/95, “Oplossing voor leegstand van kantoren en winkels”, vastgoedmarkt, Joost Hoekstra en Marc Wintgens, 5 november 2013, p. 55 - 56 en “Oplossing voor leegstand: het leegstandonttrekkingsfonds en de kantoren- en/of winkel-PPS”, mr. J.J. Hoekstra en mr. M.A. Wintgens, tijdschrift Huurrecht in de praktijk, december 2013, p. 228, 233.

Voor opmerkingen houden wij ons vanzelfsprekend van harte aanbevolen.
april 2019.

Marc Wintgens, Joost Hoekstra en René van der Paardt

Inhoudsopgave

Voorwoord / V

Lijst van afkortingen / XI

1. LEESWIJZER

2. LEEGSTANDWET
 - 2.1 Inleiding / 3
 - 2.2 Leegstandwet / 3
 - 2.3 Strafrechtelijke toepassing / 16
 - 2.4 Hoofdstuk V Leegstandwet / 17
 - 2.5 Huisvestingswet (2014) / 18
 - 2.6 Samenvatting / 18

3. BELEID MET BETREKKING TOT TRANSFORMATIE VAN LEEGSTAANDE GEBOUWEN
 - 3.1 Inleiding / 21
 - 3.2 Rijksbeleid leegstand (van kantoren) / 25
 - 3.3 Rijksbeleid ruimtelijke ordening / 29
 - 3.4 (Toekomstige) Omgevingswet / 31
 - 3.5 Decentraal beleid / 35
 - 3.6 Samenvatting / 37

4. WETGEVING MET BETREKKING TOT TRANSFORMATIE I
 - 4.1 Inleiding / 39
 - 4.2 Wro en Wabo / 39
 - 4.3 Grondbeleid / 49
 - 4.4 Samenvatting / 55

5. WETGEVING MET BETREKKING TOT TRANSFORMATIE II
 - 5.1 Inleiding / 57
 - 5.2 Crisis- en herstelwet / 57
 - 5.3 Tijdelijk en permanent afwijken van bestemmingsplan / 62
 - 5.4 Wet VET / 66
 - 5.5 Bouwbesluit 2012 / 66
 - 5.6 Luchtkwaliteit en geluidhinder / 68
 - 5.7 Samenvatting / 70

- 6. OVERIGE INSTRUMENTEN TEN BEHOEVE VAN TRANSFORMATIE EN RENOVATIE
 - 6.1 Inleiding / 71
 - 6.2 Overige instrumenten met een wettelijke basis / 71
 - 6.3 Instrumenten zonder een wettelijke basis / 87
 - 6.4 Samenvatting / 95

- 7. UITVOERING VAN TRANSFORMATIE EN RENOVATIE
 - 7.1 Inleiding / 97
 - 7.2 Uitvoeringsmodellen / 97
 - 7.3 Intellectuele eigendomsrechten met betrekking tot transformatie en renovatie / 107
 - 7.4 Samenvatting / 108

- 8. PUBLIEK PRIVATE SAMENWERKING (PPS)
 - 8.1 Inleiding / 109
 - 8.2 PPS: Algemeen / 109
 - 8.3 PPS-mogelijkheden bij transformatie, renovatie en leegstand: Transformatie-PPS / 116
 - 8.4 Aanbestedingsrecht en staatssteun: relevantie bij transformatie, renovatie en leegstand / 128
 - 8.5 Samenvatting / 134

- 9. FONDSVORMING
 - 9.1 Inleiding / 135
 - 9.2 Sloopfonds / 135
 - 9.3 Transformatiefonds / 138
 - 9.4 Samenvatting / 145

- 10. FISCALE ASPECTEN BIJ TRANSFORMATIE, RENOVATIE EN LEEGSTAND
 - 10.1 Inleiding / 147
 - 10.2 Btw (omzetbelasting) / 147
 - 10.3 Overdrachtsbelasting / 159
 - 10.4 Samenloop overdrachtsbelasting en btw / 173
 - 10.5 Transformatie en renovatie / 178

- 11. EPILOOG

LITERATUURREGISTER

BIJLAGEN

- BIJLAGE 1 LEEGSTANDWET
- BIJLAGE 2 MODEL LEEGSTANDVERORDENING VAN VNG
- BIJLAGE 3 WET RUIMTELIJKE ORDENING (GEDEELTELIJK)
- BIJLAGE 4 WET ALGEMENE BEPALINGEN OMGEVINGSRECHT (GEDEELTELIJK)
- BIJLAGE 5 BESLUIT RUIMTELIJKE ORDENING (GEDEELTELIJK)

BIJLAGE 6 BRIEFWISSELING MET MINISTER BLOK MET BETREKKING TOT DE VER-
DUURZAMINGSPLICHT VOOR BESTAAND VASTGOED

Trefwoordenregister / 225

Lijst van afkortingen

AB	Administratiefrechtelijke Beslissingen
ABRS	Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State
AFM	Autoriteit Financiële Markten
AIFM-Richtlijn	Europese Richtlijn betreffende de beheerder van alternatieve beleggingsinstellingen
AMvB of AmvB	Algemene maatregel van Bestuur
AVA-2013	Algemene Voorwaarden voor Aanneming van werk 2013
Aw	Auteurswet
Awb	Algemene wet bestuursrecht
B en W	Burgemeester en Wethouders
B.V. / BV	besloten vennootschap
Bao	Besluit aanbestedingsregels voor overheidsopdrachten
Barro	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening
BDU	brede doeluitkering
BIM	Building Information Modeling
Bor	Besluit omgevingsrecht
BR	Tijdschrift Bouwrecht
Breem/BREEAM	Building Research Environmental Assessment Method
Bro	Besluit ruimtelijke ordening
btw	Belasting over de Toegevoegde Waarde
BW	Burgerlijk Wetboek
C.V./CV	commanditaire vennootschap
Chw	Crisis- en herstelwet
COM	Europese Commissie
D&B	ontwerp en uitvoering
DAEB	Diensten Algemeen Economisch Belang
DBFM(O)/DBFMO	Design Build Finance Maintain (Operate)
DNR 2011	De Nieuwe Regeling 2011
EHS	Ecologische Hoofdstructuur
EPC	energieprestatiecoëfficiënt
EU	Europese Unie
EVRM	Europese Verdrag tot bescherming van de rechten van de mens en de fundamentele vrijheden
Ffw	Flora- en faunawet
Fido, Wet	Wet Financiering decentrale overheden
FIN	Ministerie van Financiën
FMN	Facility Management Nederland
GEM	gemeenschappelijke grondexploitatiemaatschappij

GOM	gemeenschappelijke opstalontwikkelingsmaatschappij
GS	Gedeputeerde Staten
HvJEU	Hof van Justitie van de Europese Unie
Hvw	Huisvestingswet
Hvw 2014	Huisvestingswet 2014
ICT	informatie- en communicatietechnologie
IenM/I&M	Ministerie van Infrastructuur en Milieu
IPO	Interprovinciaal Overleg
IVBN	Vereniging van Institutionele Beleggers in Vastgoed in Nederland
LJN	Landelijk Jurisprudentie Nummer
Luvo	Wet inzake de luchtverontreiniging
Lw	Leegstandwet
m.e.r.	milieueffectrapportage
m.nt.	met noot
N.V.	Naamloze Vennootschap
Nbw 1998	Natuurbeschermingswet 1998
NEPROM	Vereniging van Nederlandse Projectontwikkeling
NJ	Nederlandse Jurisprudentie
NVB	Nederlandse Vereniging van Banken
OPERA-criteria	<i>objectief bepaalbaar belang; een persoonlijk of individueel belang, waarmee de persoon zich onderscheidt van anderen; een eigen belang, niet het belang van een ander; een rechtstreeks belang (er moet voldoende causaal verband aanwezig zijn tussen de gevolgen van het besluit en het geraakte belang) en een actueel belang (belang dat niet gericht is op een toekomstige onzekere gebeurtenis).</i>
Ovb	Overdrachtsbelasting
PbEG	Publicatieblad van de Europese Gemeenschappen
PPS	publiek private samenwerking
ROZ	Raad voor Onroerende Zaken
Ruddo	Regeling uitzettingen en derivaten decentrale overheden
RVB	Rijksvastgoedbedrijf
RVOI 1987	Regeling van de Verhouding tussen Opdrachtgever en adviserend Ingenieursbureau 1987
SER	Sociaal Economische Raad
SVIR	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte
TBR	Tijdschrift voor Bouwrecht
UAV 1989	Uniforme Administratieve Voorwaarden voor de Uitvoering van Werken 1989
UAV 2012	Uniforme Administratieve Voorwaarden voor de Uitvoering van Werken 2012
UAV-GC 2005	Uniforme Administratieve Voorwaarden voor Geïntegreerde Contractvormen 2005
VEU	Verdrag betreffende de Europese Unie
VNG	Vereniging van Nederlandse Gemeenten
vof/VOF	vennootschap onder firma
VROM	Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieu
VwEU	Verdrag inzake de werking van de Europese Unie

Wabo	Wet algemene bepalingen omgevingsrecht
Wft	Wet op het financieel toezicht
Wgh	Wet geluidhinder
Wkl	Wet kraken en leegstand
Wm	Wet milieubeheer
woz/WOZ/Woz	Wet waardering onroerende zaken
Wro	Wet ruimtelijke ordening
WRO	Wet op de Ruimtelijke Ordening (oud)
Wvg	Wet voorkeursrecht gemeenten