MasterClass MRE

nr 33 - december 2013

MasterClass is een forum van

AAAMRE
ASRE ALUMNI ASSOCIATION MRE

In dit nummer o.a.:

- De nieuwe lichting MRE-ers
- Jan van der Linden over het monumentale Rokin 84
- De liefde van Jos van de Mortel voor mooie gebouwen
- De Professor over de herontwikkeling van de tramremise Bellamyplein

En verder:

- De Rol van de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed
- Alejandro Kruger en zijn knikkers

Monumentale kersteditie

Inhoud

Van de voorzitter 1
Verenigingsnieuws 3
Night of the Masters 5
Tegengestelde belangen in monumentenland 7
Interview Jan van der Linden 8
Interview Jos van de Mortel 10
Van de Professor 12
De rol van de Rijksdienst 14
Over BOEi 16
Een monument staat voor de eeuwigheid 18
Financiële monumentenzorg 20
Redres 22
Op zoek naar kansen in het Oosten 26
Doorgeefcolumn 29
De kentering 30
Het tovervisje 31
Vrienden van de AAA MRE 32

AAAMRE
ASRE ALUMNI ASSOCIATION MRE

Colofon

Redactie:
- Eefje van Bommel
- Annique Verkoeijen-Bruin
- Dennis Damink
- Willem Rodermond
- Ate Wijdeveld

Redactie-adres:
eefje@gijsheutinkadvocaten.nl

Vormgeving: Koos in Vorm
Druk: MediaCenter Rotterdam

Achter het sleutelgat

Bent u ook zo geïnteresseerd in die gedeelten van vastgoed die eigenlijk niet toegankelijk zijn? Ik heb dit zelf vooral wanneer ik door monumentaal vastgoed, als musea, kerken en landhuizen loop. Torentjes, afgesloten zalen, kelders, het maakt niet uit, alles dat is afgesloten trekt hierbij juist mijn aandacht. Het is een soort kinderlijke nieuwsgierigheid die zich dan meester van mij maakt. Is er wellicht een sleutelgat waardoor ik iets meer van de achtergrond te weten kan komen? Of een raam aan de buitenkant dat meer laat zien van wat zich achter de schermen afspeelt?

Het grappige is dat de feitelijke situatie vaak minder romantisch is dan ik verwacht. Die afgesloten deur geeft geen toegang tot een mooie kamer vol met schilderijen en antieke meubelen, maar blijkt vol te staan met stijgers, materiaal, verf en ander gereedschap om de rest van het pand te kunnen onderhouden. En die kelder? Die is net zo leeg en muf als in andere gebouwen. Ook daar helaas geen mooie verrassingen. De wijze les die ik nu dan ook na vele sleutelgaten heb geleerd, is dat ik me beter op het zichtbare kan concentreren.

Een alternatief om inzicht in alle ins en outs van monumentaal vastgoed te krijgen is het lezen van deze Masterclass. De redactie heeft een aantal interessante partijen weten te strikken die u meer inzicht geven in deze materie. Vaak wordt monumentaal vastgoed als lastig ervaren. Sec is dat ook niet verwonderlijk. Er zijn talloze argumenten die niet direct voor het investeren in deze vorm van vastgoed pleiten. Hierbij valt bijvoorbeeld te denken aan een vaak hoog energieverbruik, de hoeveelheid vergunningen en bureaucratie die het aanbrengen van wijzigingen met zich brengt (als dat al mag).

Toch zal na het lezen van deze Masterclass blijken dat monumentaal vastgoed zeker niet alleen kommer en kwel is. Het biedt ook kansen, met als belangrijkste argument de kans op een stabiel rendement met een acceptabel risico en - misschien evenzo belangrijk - het biedt u de kans om te zien wat er achter die gesloten deur zit. Veel plezier met het lezen van deze Masterclass. Ik hoop dat het uw nieuwsgierigheid stilt.

Namens het Bestuur AAAMRE en de redactie van Masterclass wens ik u tot slot hele fijne feestdagen en een gezond 2014!

Thomas Liebrand
liebrand_t@schiphol.nl

Bezoek Markthal Rotterdam

Op 7 november 2013 heeft een 30 tal alumni het project Markthal van Provast in Rotterdam bezocht. Tijdens een anderhalf uur duren presentatie heeft Hans de Jong op inspirerende wijze het verhaal van de Markthal gepresenteerd.

De markthal betreft een uniek concept waarbij het winkelen op een overdekte marktvloer vol met verse producten verenigd wordt met tal van andere functies als wonen, horeca en parkeren. Het project getuigt van een enorme drive en lef. Met een veertig meter hoge boog, glas gesloten kopgevels en het grootste kunstwerk van Nederland wordt het een echte eyecatcher in het centrum van Rotterdam. Hans focust zich tijdens de presentatie niet alleen op het concept an sich, maar gaat ook in op de diverse hoogte- en dieptepunten tijden het bouwproces, de diverse uitdagingen van deze binnenstedelijke ontwikkeling en het vinden van partners voor de realisatie.

De Vastgoedlezing 2013

Dinsdag 12 november jl. vond in het BIMHUIS de tiende Vastgoedlezing plaats. Zo'n 140 vastgoedprofessionals luisterden naar een boeiende lezing van professor Paul Hilbersmet als titel 'Naar een vastgoedmarkt waarop je kunt bouwen'. Aan de hand van een drieluik over het grote belang van vastgoed voor de financiële sector en de economie, de invloed van beleid op het functioneren van de vastgoedmarkt, en de ontwikkelingen in de Nederlandse markt kwam Hilbers tot een aantal interessante constateringen en conclusies.

De publicatie van dit jaar en voorgaande jaren is te downloaden op www.vastgoedlezing.nl

AGENDA

16 januari 2014	ALV / Nieuwjaarsborrel in Overhoeks, ontvangst vanaf 15.45 uur.
20 maart 2014	Open Dag MRE/MSRE voor aankomende studenten met een proefcollege door een hoogleraar of fellow.
27 mei 2014	Open Dag MRE/MSRE voor aankomende studenten met een proefcollege door een hoogleraar of fellow.
Voorjaar 2014	Evenement 25ste collegejaar: Studenten in gesprek met een vastgoedpersonality.
3,4,5 juni 2014	Provada met op 4 juni The Educated Drink van de MRE- en MSRE-alumnivereningingen en de ASRE.
20 juni 2014	ASRE Talent Seminar De beste scripties van het studiejaar 2013-2014 worden gepresenteerd en besproken.

Achterste rij staand (van links naar rechts):
Erik Bruns - Rijnhart Wonen
Hans de Visser - Ymere
Alexander Buijs - CBRE B.V.
Kristiaan Engelman - DTZ Zadelhoff V.O.F.
David van Ee - NautaDutilh NV
Michiel Beijersbergen - PwC

Tweede rij staand (van links naar rechts):
Jurriaan van Haaren - ING Real Estate
Jelle Bas Boon - PwC Belastingsadviseurs NV
Bram van der Kaa - ReEvolution B.V.
Ronald Banus - CBRE Shopping Centre Management
Roderik Mackay - BAM Utiliteitsbouw
Pieter Polman - Wereldhave N.V.
Marc van Rooijen - Deloitte Real Estate Advisory
Niels Nieboer - Syntrus Achmea Vastgoed BV

Eerste rij zittend (van links naar rechts):
Micha Reusen - Deloitte Financial Advisory Services B.V.
Rogier Meeuwssen - Kadans Nederland BV
Bas Buvelôt - Corio Nederland B.V.
Suzanne Tol - Foruminvest B.V.
Lucas Louwerier - Houthoff Buruma
Paul Dekens - MOC
Niels van Ginkel - VolkerWessels Vastgoed B.V.

Niet aanwezig:
Cornélie Arnouts - Boekel De Nerée N.V.
Robert-Jan van Duijn - DTZ Zadelhoff v.o.f.
Yucel Unlu - Ymere

Graduation Day 2013

Graduation Day 2013

Leo Uittenbogaard neemt het cadeau aan van Hans de Visser (klassenvertegenwoordiger) en Jurriaan van Haaren (oprichter van de Bolera Palms School foundation). Het cadeau is één jaar voedsel voor 150 kinderen van de Bolera Palms School. http://www.bolerapalmsschool.nl/

Night of the Masters 2013

Monique Smit Fotografie/www.mosmit.nl

Tegengestelde belangen in monumentenland

Door: Eefje M. van Bommel

Niet zelden wordt een karakteristiek pand door het bevoegd gezag als beschermd monument aangewezen om aantasting daarvan te voorkomen. Voor een eigenaar liggen vertraging van de bouwplannen en (aanzienlijke) aanvullende kosten op de loer. Hoe kijkt de rechter tegen deze tegengestelde belangen aan?

Voormalig Geertruiden Ziekenhuis Deventer

In Deventer verwierf een ontwikkelaar het voormalig Sint Geertruiden Ziekenhuis met het oog op zijn plannen om van deze locatie een aantrekkelijk woongebied te maken. Nog voordat de kersverse eigenaar tot uitvoering van zijn plannen kon overgaan, werd het geheel tot gemeentelijk monument aangewezen. De gemeente Deventer achtte een aanwijzing gerechtvaardigd vanwege de grote cultuurhistorische waarde van de bebouwing.
Bij de rechter voert de eigenaar niet alleen aan dat zijn financiële belangen door de aanwijzing zijn geschaad, ook benadrukt de eigenaar dat de aanwijzing tot gevolg zal hebben dat de ontwikkeling van het complex onmogelijk wordt gemaakt. De eigenaar verwacht dat de bebouwing leeg zal blijven staan, in verloederde staat zal geraken en mogelijk ten prooi zal vallen aan vandalisme.
Deze argumenten blijken tevergeefs. De Raad van State oordeelt dat de gevolgen voor de aanwijzing niet onevenredig zijn in verhouding tot de met de aanwijzing gediende belangen. Overwogen wordt dat de aanwijzing als beschermd monument niet inhoudt dat ingrijpende wijzigingen of zelfs – deels – sloop geen doorgang kunnen vinden. Eventuele sloop of herbestemming kan – aldus de Raad van State - aan de orde komen bij een belangenafweging in het kader van een nog aan te vragen omgevingsvergunning, waarbij ook het financiële belang van de eigenaar bij sloop of herbestemming kan worden betrokken.

In hoger beroep tikt de Raad van State het bevoegd gezag op de vingers

Kritischer is de Raad van State bij de aanwijzing van de Sint Peterskerk in Berlicum als gemeentelijk monument. Het kerkbestuur verzet zich tegen het aanwijzingsbesluit en betoogt dat de locatie moet worden gesloopt en herontwikkeld om te voorkomen dat de parochie op een faillissement afstevent. Volgens de parochie is de kerk – die inmiddels is gesloten - veel te groot en onpraktisch ingedeeld om zonder ingrijpende herontwikkeling te kunnen worden herbestemd. Bovendien zijn de onderhouds- en renovatiekosten niet meer op te brengen, aldus het kerkbestuur.
In hoger beroep tikt de Raad van State het bevoegd gezag op de vingers. Aangezien is gebleken dat het behoud van de kerk alleen haalbaar is bij een reële herbestemming van de kerk, had het op de weg van het bevoegd gezag gelegen om uitvoerbare alternatieve mogelijkheden voor de herbestemming van de kerk bij het besluit te betrekken. Het College heeft dit ten onrechte nagelaten, reden waarom het aanwijzingsbesluit wordt vernietigd.

In de eerste uitspraak speelt de monumentwaardigheid van het complex een doorslaggevende rol en wordt de discussie over sloop of behoud van het pand feitelijk doorgeschoven naar de vergunningenprocedure. In de tweede uitspraak wegen de belangen van de eigenaar zwaarder en acht de rechter een aanwijzing tot monument niet gerechtvaardigd omdat daarmee mogelijk een reële exploitatie op de tocht komt te staan. Niettemin illustreren beide uitspraken een steeds terugkerend spanningsveld: enerzijds bestaat de grote wens om monumentale panden ook voor de toekomst te blijven behouden, terwijl anderzijds een (ongewijzigde) instandhouding van een monument soms (aanzienlijke) beperkingen voor de exploitatie en het gebruik met zich kan brengen.
Hoewel een aanwijzingsbesluit vaak is bedoeld om beschermingswaardige monumentale waarden te behouden, moet te allen tijden worden voorkomen dat een aanwijzing tot monument leidt tot verval en verpaupering, juist omdat de aanwijzing een herontwikkeling in de weg staat. Nauw overleg tussen eigenaar en bevoegd gezag, met wederzijds begrip voor elkaars belangen, lijkt daarvoor de aangewezen weg.

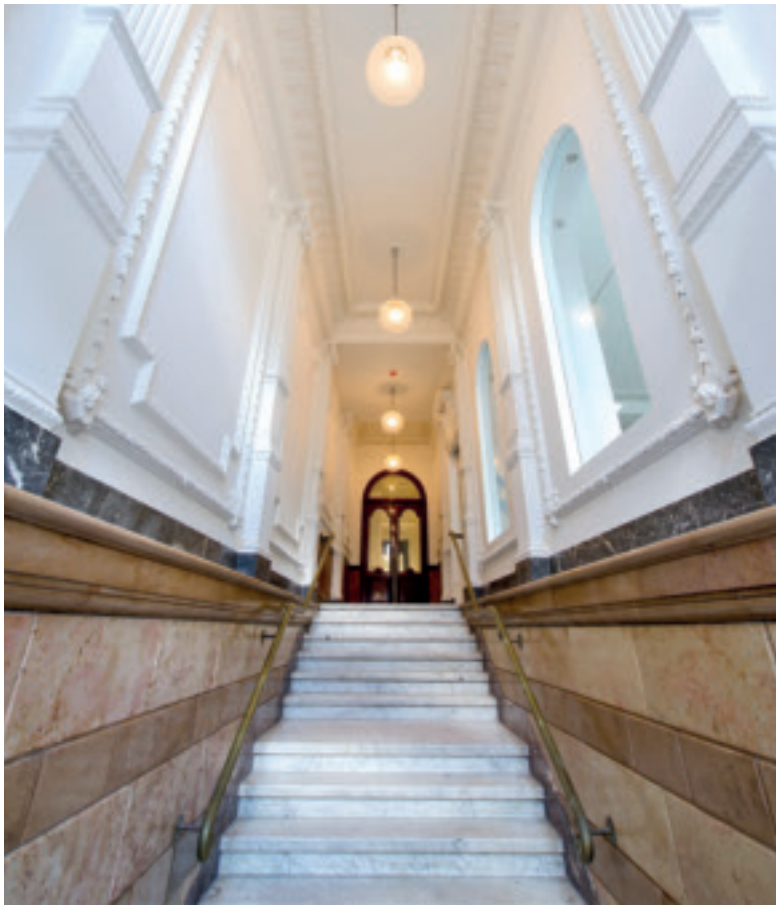
Sint Peterskerk Berlicum

Eigenzinnige restauratie van een rijksmonument, Rokin 84

Door: Dennis Damink

Het renoveren van monumentale panden wordt vaak geassocieerd met grote instellingen met professionele liefde voor monumenten en een stevige subsidie-relatie. Dat het ook anders kan bewijst Jan van der Linden van Linden Groep.

Het pand Rokin 84, dat in eigendom is bij Linden Groep, is met veel geld en aandacht gerestaureerd in zijn oorspronkelijke staat. Daarbij was, in 2011, op het moment van de restauratie nog geen huurder in beeld zodat de restaurateurs zich niet hoefden te bekommeren om huurderswensen maar gewoon de oorspronkelijke staat zo goed mogelijk konden benaderen. Wie nu het pand gaat bezichtigen ziet dat deze restauratie uitstekend gelukt is.



Dit Rijksmonument in het centrum van Amsterdam dateert uit 1883. Door de bijzondere architectuur bezit het ruime pand een uiterst representatief karakter. De bekende architect A.L. van Gendt, tevens verantwoordelijk voor het Concertgebouw in Amsterdam, ontwierp het gebouw.

Jan van der Linden met zijn dochter en zoon, beiden ook werkzaam bij de Linden groep, voor het rijksmonument Rokin 84

Pied-à-terre van prins Hendrik

In 1991 kocht Linden Groep dit monumentale pand met vijf verdiepingen in het centrum van Amsterdam. Na jarenlange verhuur aan onder meer de Universiteit van Amsterdam, is het gebouw in 2011 en 2012 grondig gerestaureerd. Rokin 84 kent een rijke geschiedenis: vanaf het ontwerp van de bekende architect Adolf Leonard Van Gendt in 1883 van het vermaarde restaurant Riche tot aan koninklijk verblijf toe. Vanwege deze geschiedenis en de bijzondere architectuur is de restauratie van dit Rijksmonument door Linden Groep met veel zorg en kwaliteit uitgevoerd. De derde en vierde verdieping waren ingericht voor gebruik door het Koninklijk Huis. Deze ruimten bevatten antichambres, ontvangstzalen en salons. Het vermoeden bestaat dat Prins Hendrik dit pand aanhield als pied-à-terre in het geval dat Koningin Wilhelmina voor staatszaken in het paleis op de Dam verbleef.

Jan van der Linden over de filosofie die hij bij de restauratie van dit pand had: "Je hebt bij de restauratie van dit soort panden eigenlijk geen andere keuze dan het echt goed te doen. Om oude monumenten te restaureren voor de gebruikssector zijn vooral de installaties van belang. Daar mag je niet op bezuinigen maar dat

is dan ook wat de restauratie zeer kostbaar maakt. Je zit totaal dan al gauw aan € 2.000,- per m2. Bijna het dubbele van een normaal pand. Maar met een goed uitgevoerde restauratie win je uiteindelijk je huurder ook van de concurrentie. Er zijn altijd huurders die kiezen voor exclusieve monumenten op een goede locatie". Tot de restauratie heeft de Universiteit van Amsterdam de bovenste verdiepingen van het pand gehuurd. In het souterrain zat een restaurant. Pas na 15 jaar was een ingreep onvermijdelijk. Over zijn aanpak van de restauratie zegt Van der Linden: "ik maak het spannend, als de prijs bij aankoop en de locatie goed zijn, dan wacht ik niet op de zekerheid van een huurder. Ik begin gewoon met de restauratie en zorg voor kwaliteit. Juist als ik mijzelf zo klem zet en de noodzaak een huurder te vinden hoog is, gaat het me lukken. Dat geeft een kick"

Vanaf het einde van de negentiende eeuw had dit pand reeds een dubbele functie. Op de eerste en tweede verdieping zat het vermaarde restaurant Riche. Op sommige foto's staat de naam van het restaurant nog op het balkon van de derde etage.

Huurder Weekday: zowel functioneel en eigentijds als innovatief.

Uiteindelijk heeft Van der Linden de huurder ook gevonden. Na de renovatie heeft het concept Weekday hier in augustus 2012 de deuren van haar eerste winkel in Nederland geopend. De Scandinavische keten met modische collecties maakt onderdeel uit van het Zweedse modeconcern Hennes & Mauritz. Het winkelconcept is ontworpen door het Berlijnse architectenduo Pierre Jorge Gonzalez en Judith Haase. Weekday omschrijft het interieur van de winkel als no-nonsense en 'zowel functioneel en eigentijds als innovatief, met gebruik van licht dat het ontwerp moet accentueren'. Weekday heeft al winkels in steden als Berlijn, Stockholm, Oslo en Kopenhagen. Van der Linden moest wel even wennen aan de nieuwe uitstraling na de eerste aanblik op de inrichting van Weekday. Op de vloer had het statige parket van de hoogleraren van de UvA plaats gemaakt voor oude houten planken met een industriële uitstraling. Maar in tweede instantie bleek juist het contrast van het statige pand met de no-nonsense inrichting een aantrekkelijke combinatie die ook door de klanten zeer wordt gewaardeerd. Vanaf juli 2013 is nu ook in het souterrain Bar-Restaurant Société Wunderbar gevestigd. Men kan in het sfeervolle restaurant of buiten op het terras genieten van een hapje en een drankje.

Gevraagd naar tips van Van der Linden voor ontwikkelaars die de restauratiewereld in willen: "Bezint eer ge begint. Het is zeer onverstandig om zonder financiële garanties te beginnen. Dan kun je beter het voorbeeld van Stadsherstel volgen: zij zorgen voor een fonds waarin heel veel partijen deelnemen. Zo ben je verzekerd van de financiering".

Met een goede restauratie win je de huurder van de concurrent

Liefde voor mooie gebouwen

Door: Willem Rodermond

Metroprop is sinds 1980 gespecialiseerd in het ontwikkelen, beheren en verhuren van gebouwen in stadscentra in geheel Nederland. Met een nadruk op Amsterdam, Utrecht, maar ook Brabant en Limburg, ligt de focus op bestaande, vaak monumentale gebouwen en locaties in een stedelijke context. Wij spraken Jos van de Mortel, eigenaar van Metroprop, in Izakaya te Amsterdam over zijn verzameling monumentale objecten.

Waar bestaat de portefeuille van Metroprop uit?

De portefeuille van Metroprop bestaat uit voornamelijk A1-winkelpanden gelegen op de hoofdwinkelstraten door heel Nederland. Tevens is een aantal monumentale kantoorpanden en kantoorvilla's in bezit.

Wat is de strategie van Metroprop?

Liefde voor mooie gebouwen is de basis voor de portefeuille van gebouwen die Metroprop beheert. Met name oude gebouwen met een rijke historie in verhaal en beeld, trekken vaak onze interesse. Deze gebouwen staan in het centrum van een stad, en zijn ook geliefd bij huurders. Ons doel is om binnen de grenzen van het monument, de kosten en de esthetiek de wensen van een huurder zoveel mogelijk waar te maken. Vanuit die gedachte zoeken we voor een bestaande of potentiële huurder altijd de beste mogelijkheid om gebruik te maken van een mogelijke huurlocatie in een gebouw.

Waarom beleggen in Monumentale panden?

Oude gebouwen met een historie zullen altijd hun waarde behouden. Er zal altijd vraag zijn naar de locatie. En daar draait het uiteindelijk om in het vastgoed. De kunst is om het pand geschikt te maken voor de eisen van de huidige gebruikers. Dit is iets waar Metroprop veel ervaring in heeft. Je leert door de jaren ook veel van monumentale panden. Zo kwamen we erachter dat de stank in een pand in Roermond werd veroorzaakt door opgedroogde duivenpoep welke in de balken was getrokken. Er is een specialistisch bedrijf in Nederland om dit weer te verhelpen. Verder denkt men vaak dat monumentale panden veel onderhoud behoeven. Dat hoeft echter helemaal niet zo te zijn. Monumentale panden zijn vaak veel beter gebouwd dan de panden die bijvoorbeeld in de jaren 70 zijn gerealiseerd. Ze zijn onderhoud-specialistisch en niet per definitie duurder in onderhoud. Achter veel monumentale panden zit ook echt een verhaal. Bijvoorbeeld het gebouw Kweekschool van de Zeevaart aan de Prins Hendrikkade te Amsterdam. Dit is een gebouw uit 1785, waarbij Willem de Eerste nog op de gevel wordt genoemd als de stichter van de school. Dit staat ingegraveerd op platen naast de ingang. Over kwaliteit gesproken, dit pand is gebouwd op ca. 11.000 houten palen.

Hoe spelen jullie in op de veranderende eisen van huurders?

In een tijd met veranderende eisen aan het gebruik van een gebouw is het transformeren van gebouwen voor een nieuwe toekomst steeds belangrijker. Dit is een van de activiteiten waar we ons de laatste jaren op hebben toegelegd. Een mooi gebouw, zonder kwaliteit

Roermond, Neerstraat

Monumentale panden zijn onderhoud-specialistisch en niet per definitie duurder in onderhoud

Oude gebouwen met een rijke historie in verhaal en beeld, trekken vaak onze interesse

voor een huurder die het dagelijks gebruikt, is immers niet levend, en dode gebouwen raken in verval. Sommige gebouwen in de portefeuille voldoen reeds aan de wensen van deze tijd; hier proberen we de kwaliteit zoveel mogelijk te behouden. Voor het gebruiksgenot van de huidige huurder, en voor dit van een toekomstige huurder.

Wat zijn de mooiste objecten uit de portefeuille?

Het is moeilijk om hier een keuze uit te maken. Mooie objecten zijn onder ander het Westindisch Pakhuis uit ca. 1700, Herengracht 274 en Prins Hendrikkade 190 te Amsterdam. Maar ook de Wycker Brugstraat in Maastricht en de Neerstraat 33 te Roermond.

Dit laatste pand is uit ca. 1500. Een heel ander object wat ik erg mooi vind is het Parkhotel in Valkenburg. Dit is een Cuypers monument uit 1892 en is uit de Art Nouveau/Jugendstil tijd.

Cuypers heeft onder andere het Rijksmuseum en het centraal station in Amsterdam ontworpen.

Amsterdam, Prins Hendrikkade, Kweekschool voor de zeevaart

Vanwaar het hotel in Valkenburg?

Ik ben een wielerfanaat en fietste in Valkenburg langs dit pand toen ik hoorde dat het te koop stond. Tegenwoordig is dit een prachtig 4 sterrenhotel met een sterke focus op de wielersport. Tevens sponsor ik de wielerploeg Parkhotel Valkenburg (www.parkhotelvalkenburg.nl).

Ik ben een wielerfanaat en fietste in Valkenburg langs dit pand toen ik hoorde dat het te koop stond

Jos van de Mortel

Herontwikkeling tramremise Bellamyplein

Door: Peter van Gool

Het is weer monumentendag. Mijn vrouw en ik gaan een paar panden bezoeken die wij nog niet hebben gezien. Deze keer fietsen wij niet naar een Amsterdams grachtenhuis om daar in een rij van wachtende bezoekers te belanden. Nu fietsen wij naar een oude tramremise aan de Kinkerstraat in Amsterdam. Vele decennia geleden woonde ik nog aan het achterliggende Bellamyplein, waar de trams met veel gepiep de remise in en uit reden. [1]

Voor een treinenliefhebber is dat altijd een mooi gezicht en geluid! Bij de remise (nu ook wel Tramremise De Hallen genoemd) aangekomen, treden wij binnen in de 'Passage'. Dit is een indrukwekkende centrale hal; de voormalige werkplaats, die op de kop staat van een aantal tramremises, zoals het horizontale deel van de letter m op de poten van de m. De 'Passage' is zo monumentaal als een kathedraal! Met enige fantasie zie je nog de oude trams. Het oude complex heeft een grondoppervlakte van maar liefst 16.000 m^2. Naast de oude tramremise ligt overigens een groot terrein waar woningbouw moet gaan plaats vinden.
Bij een rondleiding door de leidende en zeer enthousiaste architect André Van Stigt werd ons duidelijk dat wij in de puinhopen staan van één van de grootste stedenbouwkundige wanprestaties van de gemeente Amsterdam.

De wanprestatie

Deze wanprestatie leest als een roman. Na het vertrek van de trams en het sluiten van de remise in 1996 kwamen er meteen plannenmakers, waaronder de Stichting Bedrijfstakpensioenfonds voor de Bouwnijverheid. Maar al die plannen sneuvelden. Toen kwam media-icoon Harry de Winter met grootse plannen. Hij wilde de tramremise tot het derde uitgaanscentrum van Amsterdam omtoveren, met een poppodium, een filmhuis, opnamestudio's en theaters. En op de woningbouwlocatie zouden er woontorens komen van 41 meter hoogte. Ontwikkelaar Burgfonds zou het financieren. Te megalomaan en te veel overlast vonden de buurtbewoners. En de woontorens waren naar hun mening veel te hoog, want de gemiddelde bouwhoogte in het betreffende stadsdeel is slechts 17 meter. Mede door buurtprotesten en de financiële crisis trokken De Winter c.s. zich terug. Maar ook hadden woningcorporaties grootse plannen. Bij de corporatie De Key stond de aannemer al in de startblokken om aan de slag te gaan. Maar de corporatie kreeg van VROM geen toestemming om vele miljoenen in het project te steken. Verder probeerde de corporatie Rochdale met het project aan de haal te gaan, maar ook dit mislukte. De buurt kreeg in hun verzet tegen de grote plannen steun van het Cuypersgenootschap, dat zich inzet voor 19e en 20e eeuwse monumenten, zoals de remise. Die meende dat de plannen het Rijksmonument geweld zouden aandoen. Toen kwam de buurt met een plan voor kleinschalige culturele en sociale werkplaatsen. Maar daarvan wilde de deelgemeente, als eigenaar van de remise, niets weten. Dat leverde de deelgemeente namelijk te weinig op. Die had zich met een grote verkoopopbrengst rijk gerekend. Om toch een hoge opbrengst te krijgen kwam het stadsdeel op de proppen met Lingotto, als projectontwikkelaar voor het geheel. Die zou het project stedelijke allure geven. Maar daar zat de buurt niet om verlegen. Er waren wel inspraakavonden, maar naar de mening van de buurt werd niet geluisterd. En waarom was er geen officiële aanbestedingsprocedure? Naar de mening van de bewoners van Oud-West was het een schijnvertoning. Maar hoogmoed komt voor de val. De stadsdeelvoorzitter struikelde politiek gezien. Zijn struikelblok was dat hij 'exclusiviteit' aan Lingotto had beloofd. Het bedrijf zou als enige het stadsdeel mogen adviseren over de nieuwe invulling voor De Hallen. Dat vond de meerderheid van de deelraadafgevaardigden maar niets. Ook Lingotto kreeg het project niet rond. Het bedrijf kon de grond (in feite het erfpachtrecht) niet afnemen. Tot overmaat van ramp werd het lege project op 31 januari 2010 gekraakt. De krakers wilden in de remise onderbrengen: een atelier, een galerie, een dagcafé, een volkskeuken, een weggeefwinkel en een theater- en filmzaal. De autoriteiten wilden de krakers vervolgen als misdadigers[2], maar de politie vond dit overdreven en greep niet in.

De hoofdingang van de oude remise (in de Tollensstraat; een zijstraatje van de Kinkerstraat).

Redding door Stichting TROM

Gelukkig kreeg het buurtinitiatief gaandeweg meer vorm. De bewonersvereniging liet een alternatief plan voor de woningbouwlocatie maken, met het vereiste aantal woningen, maar nu met een hoogte van minder dan 19 meter. De buurt blij! Zo ook werkte André van Stigt in overleg met de buurtbewoners een alternatief plan voor de tramremise uit. Daarin kregen de ideeën uit de buurt, waaronder het creëren van leer-werktrajecten voor ambachtelijke beroepen, wel een plaats. Om het plan structuur te geven is de Stichting TROM (TramRemise OntwikkelingsMaatschappij) opgericht. Na een competitie met Lingotto, die een tweede

kans kreeg, is het plan van TROM uiteindelijk gekozen. De stichting TROM heeft zich ten doel gesteld om de remise als rijksmonument te behouden en te herontwikkelen tot een werkend hart van de buurt, een centrum voor media, cultuur, mode en ambachten, met daarbinnen ruimte voor kleinschalige werkgelegenheid.
Op 17 december 2012 was de financiering rond en kon de TROM aan de slag. Belangrijke participanten zijn het architectenbureau André van Stigt, de bouwbedrijven Strukton en De Nijs en Stadsherstel Amsterdam N.V. TROM realiseert in de oude remise vooral wijkvoorzieningen, waaronder een bibliotheek, kinderopvang, een kunstuitleen/galerie, een ambachtencentrum met werkplaatsen van leermeesterbedrijven en horeca. Daarnaast komen er stedelijke voorzieningen, zoals een art-house bioscoop met een cultureel programma, een hotel en TV studio's. De Passage wordt de openbaar toegankelijke levensader van het complex. Die gaat ruimte bieden aan evenementen, zondagsmarkten (foto 6), exposities en zal functioneren als de rode loper voor de filmhallen en als catwalk bij modeshows. Verder komt er een parkeergarage met 165 plaatsen en een fietsenstalling voor 600 fietsen inclusief verhuur/reparatie. De renovatie is in volle gang en overal is funderingsherstel te zien. De definitieve opening staat gepland voor medio 2014. Inmiddels zijn voor 95% van de ruimten in het project huurcontracten afgesloten.

Waarom nu wel succesvol?

Na alle mislukte pogingen om tot herontwikkeling van de tramremise en de woningbouwlocatie te komen, lijkt het nu wel te gaan lukken. Dat wordt met name toegeschreven aan het verkrijgen van draagvlak, vooral van de buurt. Maar mogelijk heeft ook de financieringsconstructie voor de renovatie van de remise een rol gespeeld. Er is namelijk gekozen voor een gemengde vorm van financiering door banken en private financiers. Verder is één van de hallen door Stadsherstel NV gekocht en zijn enkele semi-openbare voorzieningen en ruimten (de parkeergarage en de "Passage") door de overheid overgenomen. Bijzonder is dat er voor medefinanciering een Commanditaire Vennootschap (een CV) is opgericht, waarin particuliere beleggers konden participeren voor een bedrag van minimaal € 100.000. Deze participaties zijn aftrekbaar voor de inkomstenbelasting in box 1 of box 3 omdat ze fiscaal kunnen worden gezien als onderhoudskosten van een monument. Het rendement dat particuliere investeerders, mede door de fiscale aftrek, konden bereiken was hoog, circa 10 tot 12%. Maar omdat particulieren in de praktijk toch niet massaal over de brug kwamen, is er uiteindelijk redding geboden door de Triodosbank en het Nationaal Restauratie fonds. Zij hebben een lening verstrekt tegen een zeer lage rente. Speciaal is dat direct betrokken partijen (de aannemers, de onderaannemers en het architectenbureau) alsmede een drietal externe particuliere partijen uit affiniteit met het complex achtergestelde leningen hebben verstrekt en/of participaties hebben genomen in de CV. Dit alles tezamen resulteerde uiteindelijk in de financiering van de ca. € 40 miljoen kostende herontwikkeling. De TROM zal de gehele exploitatie gaan verzorgen.

Epiloog

Na een zeer enthousiaste rondleiding door de architect en trekker van het project stappen wij weer op onze fietsen. Het herontwikkelen van een monument is blijkbaar niet eenvoudig. De grote oppervlakten en ruimten verblinden ambitieuze overheden, projectontwikkelaars en corporaties. Zij denken met luxe en grootse plannen hun slag te kunnen slaan. Maar dat valt dan erg tegen. Zij denken namelijk wel te weten waar de markt behoefte aan heeft. En laat dat nu juist vaak de invulling zijn die de hoogste ontwikkelingswinst geeft! Maar daar denkt de buurt anders over. Een onderzoek naar de echte ruimtebehoeften is dus essentieel. Verder is bij dit soort ingewikkelde projecten naar mijn gevoel samenwerking essentieel, waarbij iedere partij de taken toebedeeld krijgt waarin die partij goed is. Hierbij speelt dat monumenten "van iedereen" zijn en dat dan ook iedereen wil meebeslissen. Dit speelt overigens ook bij andere "brownfield" ontwikkelingen i.t.t. die op "greenfields". En nu, na de financiële crisis, is het ook nodig dat initiatiefnemers en toekomstige gebruikers zich langdurig financieel binden aan een project. Dat maakt het project meer sympathiek en dan komen banken met karakter en andere financiers eveneens over de brug. En zo geeft een stichting, ontstaan vanuit de basisbetrokkenheid van buurtbewoners, met een gedreven architect aan het roer, de snelle projectontwikkelaars en megalomaan denkende corporaties het nakijken.

1) Dank voor het verbeteren van een eerste concept gaat uit naar Jet van den Heuvel van het Architectenbureau J. van Stigt bv. Ook is dankbaar gebruik gemaakt van sommige foto's van het bureau.

2) De krakers zouden zich namelijk een nog in gebruik zijnde opslagruimte hebben toegeëigend, ook al was die ruimte leeg en tot een lekkende ruïne vervallen.

De "Passage" tijdens de monumentendag.

De woningbouwlocatie

De trams in de remise in vroeger tijden

HET HERONTWIKKELEN VAN EEN MONUMENT IS BLIJKBAAR NIET EENVOUDIG

De rol van de Rijksdienst

Door: Annique Verkoeijen- Bruin

Als het om monumenten gaat, dan speelt de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed een belangrijke rol. Zoals de naam van de dienst al aangeeft, houdt deze rol niet op bij gebouwde monumenten.

De missie van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed is het beter laten functioneren van de erfgoedzorg in Nederland. Bij erfgoed gaat het zoals gezegd niet alleen om historische gebouwen, maar ook om kunstobjecten, (scheeps)archeologie, etc. Omdat cultureel erfgoed kwetsbaar is, onderzoekt de Rijksdienst welke aspecten van het erfgoed het beste zijn om te bewaren en op welke manier cultuurhistorische waarden het beste onderhouden kunnen worden.

Cultureel erfgoed is kwetsbaar

Geschiedenis

De Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed kent een lange geschiedenis. In 1875 werd binnen het Ministerie van Binnenlandse Zaken de afdeling Kunsten en Wetenschappen ingesteld, die subsidies voor restauraties van monumenten verstrekte. Uit de zogeheten "Rijkscommissie tot het opmaken en uitgeven van een Inventaris en eene Beschrijving van de Nederlandsche monumenten van Geschiedenis en Kunst" uit 1903, ontstond in 1918 het Rijksbureau voor de Monumentenzorg. Die naam werd in 1947 aangepast in Rijksdienst voor de Monumentenzorg. Op dat moment werd de archeologische afdeling zelfstandig onder de naam Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek. In 1995 werd het Nederlands Instituut voor Scheeps- en onderwaterarcheologie hierin opgenomen. Om de samenhang te versterken werden beide Rijksdiensten in 2006 samengevoegd tot de Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten, sinds 2009 Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed geheten.

Voor restauratie, sloop, verbouwing of wijziging van een beschermd rijksmonument is altijd een omgevingsvergunning nodig

Beschermde molens van Kinderdijk

Werkgebied

De Rijksdienst is onderdeel van het Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap. Als het gaat om wet- en regelgeving voert de Rijksdienst de Monumentenwet uit en verleent subsidies op het gebied van onroerend en roerend erfgoed. Daarnaast beheert de Rijksdienst het Monumentenregister, het depot met de kunstcollectie van het Rijk, het Nationaal Depot voor Scheepsarcheologie en Archis, het centrale archeologische informatiesysteem. Op die manier biedt de dienst een overzicht van de cultuurhistorische waarden in ons land vanaf het eerste begin, zo'n 350.000 jaar geleden, tot en met de huidige tijd. De dienst beschikt op dit moment over meer dan tien kilometer aan cultuurhistorische boeken, tijdschriften, dossiers, foto's en tekeningen op het gebied van archeologie, monumenten en cultuurlandschap in Nederland. Dit alles is openbaar toegankelijk.

Niet alleen Nederland behoort tot het werkgebied van de Rijksdienst. De restanten van de Nederlandse geschiedenis zijn immers wereldwijd verspreid. Tegelijkertijd ligt een deel van de geschiedenis van andere landen in Nederland, zoals Engelse scheepswrakken voor onze kust, bouwwerken die Duitse, Franse of Spaanse bezetters hebben achtergelaten en de Atlantikwall. Daarom beperkt het erfgoedbeleid zich niet alleen tot Nederland, maar richt het zich ook op de instandhouding van Nederlands erfgoed in het buitenland en de bescherming van het erfgoed van andere landen in Nederland.

Om invulling te geven aan haar taak, werkt de Rijksdienst met veel partijen samen zoals architecten, archeologische bedrijven, eigenaren en beheerders van gebouwen en landschappen, gemeenten, provincies en waterschappen. Bijzondere samenwerkingspartners van de dienst zijn de steunpunten cultureel erfgoed. Een steunpunt cultureel erfgoed is een per provincie georganiseerde onafhankelijke instantie voor

Rietveld Schröderhuis

cultureel erfgoed in de ruimtelijke omgeving. Een steunpunt biedt gemeenten ondersteuning in het formuleren en uitvoeren van cultuurhistorisch beleid. Daarnaast biedt een steunpunt ondersteuning aan particulieren. Samen met de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed begeleiden de steunpunten de gemeenten bij de modernisering van de monumentenzorg.

Omgevingsvergunning

Namens de staatssecretaris van OCW wijst de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed rijksmonumenten aan. Onroerende zaken die minimaal vijftig jaar oud zijn en die voldoen aan de overige criteria van de Monumentenwet 1988 kunnen worden beschermd als rijksmonument. Voor restauratie, sloop, verbouwing of wijziging van een beschermd rijksmonument is altijd een omgevingsvergunning nodig, die aangevraagd kan worden bij de gemeente. Maar ook terreinen met een hoge archeologische waarde kunnen worden beschermd door ze aan te wijzen als beschermde stads- en dorpsgezichten. Nederland telt in totaal 62.500 gebouwde en archeologische rijksmonumenten en 350 beschermde stads- en dorpsgezichten, minder dan één procent van het totale bouwbestand. Voor de instandhouding van monumenten is jaarlijks een bedrag van 40 miljoen euro beschikbaar. Daarnaast is de afgelopen vier jaar 120 miljoen euro extra uitgegeven om de restauratieachterstanden terug te dringen. Op die manier draagt de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed met kennis en geld bij aan de zorg voor monumenten.

Bron: http://www.cultureelerfgoed.nl/

De Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed draagt met kennis en geld bij aan de zorg voor monumenten

De grachtengordel van Amsterdam

Over BOEi

Door: Ate Wijdeveld

BOEi, Nationale Maatschappij tot Behoud, Ontwikkeling en Exploitatie van Industrieel Erfgoed, is een non-profit organisatie die zich bezighoudt met het instandhouden van industrieel erfgoed (rijksbeschermde monumenten) door het vinden van passende functies, zodat herbestemming en duurzame exploitatie haalbaar wordt.

Een vangnetorganisatie (B.V.) die zich sinds 1997 richt op objecten die de markt niet oppakt; door zelf te investeren of als adviseur (omzet 2012 € 11 mln). De organisatie en dagelijkse bedrijfsvoering van BOEi (7,8 fte in dienst, 13 fte freelance) zijn ondergebracht bij Fondsenbeheer Nederland (Lieve Vrouw ter Eem Klooster, Daam Fockemalaan 22, 3818 KG Amersfoort).

Restauratie en herbestemming worden gefinancierd uit subsidies, laagrentende en marktconforme leningen, eenmalige bijdragen en uit gestort aandelenkapitaal (6.500 uitgezette aandelen twv € 2,95 mln). Aandeelhouders zijn AM, Rabo Vastgoedgroep, Dudok Wonen, Oranje Fonds, NS Poort, Bank Nederlandse Gemeenten, Vesteda, Triodos Bank en Volker Wessels. Daarnaast ontvangt BOEi financiële steun van de BankGiroLoterij. De aandeelhouders ontvangen alleen een rentevergoeding over het ingelegd kapitaal (eigen vermogen).

De werkwijze van BOEi, als de aanjager van het herbestemmen van industriële monumenten: onderzoek de haalbaarheid van herbestemming, voorkom verval, koop het pand of complex en restaureer het en zoek er een passende (economische) functie bij, zodat het gebouw of complex behouden blijft. Uiteindelijk telt het bewaren van het verhaal. Een monumentaal gebouw geeft ons aanleiding om ons te verdiepen in onze geschiedenis, de geschiedenis die ons meer laat begrijpen van het heden …

Graansilo Wehl. Oudste deel van dit industrieel complex, magazijn, silopakhuis en silotoren, stamt uit 1920. Gelegen naast het station van Wehl, aan de spoorlaan Arnhem-Doetinchem. Gerealiseerde kantoor- en bedrijfsruimten kunnen worden gehuurd van BOEi.

Zeepziederij Rohm en Haas Amersfoort. Deze oude zeepfabriek is gelegen aan de Kleine Koppel in Amersfoort en maakt deel uit van het Oliemolenkwartier. Naast ateliers voor kunstenaars in de bestaande hallen met ijzeren spanten, zullen achter de fabrieksgebouwen 2 nieuwe gebouwen voor kantoor- en werkruimte worden gerealiseerd voor 'creatieve' ondernemers en bedrijfjes. Als hotspot voor creatieve industrie.

Kloosterdorp Steyl. Het klooster is in 1875 gesticht door Arnold Jansen en bezit prachtige tuinen en monumentale villa's. Kloosterdorp profileert zich als het brandpunt van het Limburgs bezinningstoerisme. De nieuwe bestemming herbergt de kernwaarden soberheid, bezinning, rust en natuur.

Dongecentrale Geertruidenberg. De Dongecentrale, die in 1919 is gebouwd als eerste niet particuliere elektriciteitscentrale in Noord-Brabant, is in 2012 door de Provinciale Staten samen met BOEi aangekocht. Voor de nieuwe bestemming wordt gedacht aan een combinatie van functies zoals bijvoorbeeld outdoor centrum, binnenspeeltuin, bowlingcentrum of horeca.

Clemenskerk Hilversum. Eigenaar BOEi. De restauratie van de kerk, die in 1914 werd ontworpen door de Rotterdamse Architect J.W.A. van Gils, is in 2012 afgerond. Naast de functie van stilteruimte voor de kapel herbergt deze kerk kantoor- en bedrijfsruimte.

Verpakkingsgebouw cementfabrik ENCI Maastricht. Als eerste en enige cementfabriek ging ENCI in 1927 van start. De verpakkingsgebouwen zijn een ontwerp van Peutz en deels in vakwerkbouw met staal en deels uit beton opgetrokken. Het gebouw biedt onderdak aan een diversiteit van functies zoals kantoorruimte, podium, foyerruimte, Theater Vrijthof en een 15-tal ateliers verhuurd aan kunstenaars.

Stationsgebouw en N.L.S. gebouw (Nederlandse Luchtvaart School) Vliegveld Ypenburg. Vliegveld Ypenburg werd in 1936 geopend, en in 1992, wegens bezuinigingen, gesloten. Het stationsgebouw is, als een gebogen tribune naar het vliegveld toe, ontworpen door Brinkman en Van der Vlugt. Door zijn ligging is het in 2013 gerenoveerde gebouw uitermate geschikt voor horeca en zakelijke dienstverlening.

Een monument staat voor de eeuwigheid

Door: Annique Verkoeijen-Bruin

Rappange & Partners Architecten B.V. is gespecialiseerd in de restauratie van monumenten van velerlei aard, zoals kerken, kastelen, woonhuizen, kantoren, landgoederen, etc. De laatste tien jaar heeft het bureau haar werkveld verbreed van werken met monumenten naar omgaan met de bestaande gebouwde voorraad in de ruimste zin van het woord.

Kees Doornenbal is architect en directeur van Rappange & Partners. In dit interview vertelt hij wat monumenten bijzonder maakt en met welke aspecten rekening gehouden moet worden bij het restaureren ervan.

"Als het gaat om monumentale gebouwen, dan staat voorop dat elk pand uniek is", licht Kees Doornenbal toe. "Overigens geldt dat niet alleen voor monumenten, maar ook voor bestaande panden die geen monument zijn. Bij het transformeren van monumentale gebouwen heb je logischerwijs te maken met de beperkingen van het bestaande. Het is daarom belangrijk om goed onderzoek te doen naar de historie en de mogelijkheden van het gebouw, je moet het gebouw leren kennen. De mogelijkheden van het gebouw moeten worden onderzocht en de wensen van de opdrachtgever geïnventariseerd. Een mogelijke wens kan zijn om bijvoorbeeld twintig appartementen in een gebouw te realiseren. In dat geval gaan we eerst kijken in hoeverre dat mogelijk is. Je kunt niet elk willekeurig programma in een bestaand gebouw realiseren. Het onderzoekstraject doorlopen we samen met de opdrachtgever. Hoe beter je het programma kunt inpassen in het bestaande gebouw en hoe meer rekening je houdt met de bestaande structuur, hoe gemakkelijker het proces verloopt."

"Er is altijd sprake van een zeker spanningsveld tussen het oude en het nieuwe. Er moet een balans worden gevonden tussen het bestaande pand en de nieuwe functie. Hierdoor, en door vooraf goed onderzoek te doen, kun je ervoor zorgen dat de restauratie door de Welstandscommissie geaccepteerd wordt. Er moet immers worden voorkomen dat het ontwerp afgerond is en alsnog wordt afgekeurd. In elk project loop ik wel tegen problemen aan. Alles draait om het vinden van een balans tussen positieve en negatieve ingrepen binnen het monument. Er moet een nieuwe functie aan het pand worden gegeven, maar de ingreep moet worden goedgekeurd door de Welstandscommissie en Monumentenzorg. In Amsterdam heb je overigens zowel bij een rijksmonument als een gemeentelijk monument slechts met de gemeentelijke monumentendienst te maken omdat de medewerkers van deze dienst (BMA, het Bureau Monumenten & Archeologie) dezelfde kennis hebben als de Rijksdienst. In andere, met name kleinere gemeentes, is dat weleens anders. Als een kleinere gemeente de kennis niet in huis heeft, kan ze gebruik maken van de kennis van de Rijksdienst."

Je moet een gebouw leren kennen

Goed onderzoek

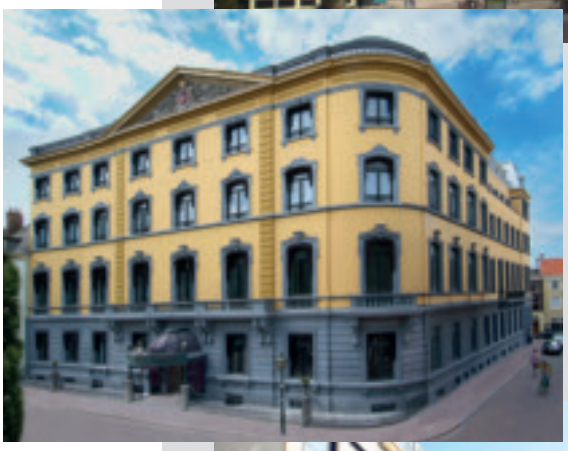
"De transformatiemogelijkheden zijn afhankelijk van hoe bijzonder een pand is en wat je aantreft. Je kunt een rijksmonumentaal pand aantreffen waarvan de binnenkant al helemaal vernieuwd is. Dat kan gebeuren, omdat men in de jaren '70 en '80 van de vorige eeuw monumenten aanwees zonder ze van binnen te bekijken. Zo'n monument kon dan al van binnen helemaal zijn verbouwd. Als je in zo'n geval de gevel goed bewaart, dan biedt de binnenkant veel flexibiliteit. Omgekeerd kan het ook gebeuren dat je bij een pand komt met een eenvoudige gevel met een prachtig interieur. Gemeentelijke monumenten zijn recenter als monument aangewezen en vaak wat beter geïnventariseerd, ook qua interieur. Maar ook in die gevallen is het elke keer weer een verrassing wat je aantreft. Je moet dus goed onderzoek doen en kijken naar de kansen die een gebouw biedt."

Het onderzoek naar de mogelijkheden van een bestaand gebouw, vormt een belangrijk onderdeel van het werk van Rappange&Partners Architecten. Kees Doornenbal: "We gaan altijd ter plaatse kijken en doen archiefonderzoek om te onderzoeken

Rappange & Partners heeft een groot aantal projecten gerealiseerd, variërend van de Vijzelstraat en het Scheepvaartmuseum tot het Forteiland Pampus. Daarnaast is een aantal projecten in voorbereiding of uitvoering, zoals La Reine en Slot Loevestein. Voor meer informatie: www.rappange.nl

Campus Stadgenoot Amsterdam

City Theater Amsterdam



Hotel Des Indes Den Haag,

Oudezijds Armsteeg Amsterdam

of je daarbij nog op bijzonderheden stuit. Naar aanleiding van dit onderzoek wordt ook duidelijk of elementen origineel zijn. De gemeentelijke monumentendienst controleert het werk aan de hand van de tekeningen en de werkomschrijving die wij aanleveren. De werkomschrijvingen zijn vrij nauwkeurig, dus je moet vooraf goed bepalen wat je wilt. Je kunt niet zo maar iets anders doen. Dit proces is bij elk pand verschillend. Soms blijkt dat hetgeen de opdrachtgever wil, moeilijk uitvoerbaar is. Maar het onderzoek levert ook kansen op. Daarmee maak ik het proces voor mijn opdrachtgever makkelijker. Ik wil zoveel mogelijk voor de opdrachtgever bereiken en daar gebruik ik mijn kennis en ervaring voor. Dat elk pand anders is, maakt het ook voor ons spannend."

Vergeleken met nieuwbouw hoeft de doorlooptijd voor een bouwvergunning niet perse langer te zijn, legt Kees Doornenbal uit. "Het is wel zo dat je bij Rijksmonumenten nog een extra ter visie legging hebt van 6 weken, maar dat is niet het geval bij gemeentelijke monumenten. Als je je huiswerk goed doet, dan is de indiening niet anders dan bij nieuwbouw. Een verschil met nieuwbouw is wel dat je vooraf goed moet kijken wat de mogelijkheden voor het programma zijn en welke kosten dit met zich meebrengt. Dit onderzoek en die berekeningen kosten meer tijd. Bij nieuwbouw zijn de bouwkosten snel te bepalen. Bij een bestaand pand is dat niet zo. Dat vormt soms een drempel voor opdrachtgevers. Daarnaast moeten we voldoen aan het bouwbesluit, waarin de eisen veelal zijn gebaseerd op nieuwbouw en in mindere mate op monumenten. Denk daarbij aan aspecten als brandveiligheid, duurzaamheid, verdiepingshoogtes, etc. Je moet steeds kijken hoe ver je kunt komen met een oplossing. Ook bij monumenten is veel mogelijk. Zo hebben we een markthal in Amsterdam-West voor 90% zelfvoorzienend gemaakt qua energie. De gemeente Amsterdam heeft veel ervaring met monumenten. Bij het werken met het bouwbesluit gaat het wat mij betreft om de intentie en de redelijkheid van de eisen, maar niet om het letterlijk interpreteren. Ik vind het belangrijk dat een gebouw goed en veilig is, en daar vinden we altijd een oplossing voor. Ook al is die elke keer weer anders."

De transformatiemogelijkheden zijn afhankelijk van hoe bijzonder een pand is en wat je aantreft

Uitdaging

"Een monument staat voor de eeuwigheid. Bij een monument investeer je in iets dat altijd een goed product zal zijn, en dat vind ik bij nieuwbouw veel moeilijker. Nieuwbouw overleeft de tijd soms niet. Oude gebouwen hebben vergeleken met nieuwere panden een structuur waar nieuwe functies makkelijker in te passen zijn. Nieuwbouw wordt immers vaak aangepast aan een specifieke functie, en als een dergelijk gebouw na dertig jaar moet worden herbestemd, dan blijkt dat je ten behoeve van herbestemming een constructief lastig gebouw hebt. Vanuit het oogpunt van duurzaamheid is het niet wenselijk om veel te slopen. Dit besef leeft steeds meer. Hergebruik van panden en materialen wordt gezien als een moderne vorm van duurzaamheid. Daarmee wordt het draagvlak voor monumenten alleen maar groter. Dat is essentieel omdat functieveranderingen altijd aan de orde zullen zijn. Als je kijkt naar het verleden dan zie je golven in de tijd als het gaat om functieverandering. Eerst zag je dat veel kantoren werden gerealiseerd in bestaande gebouwen, en was de gemeente bang voor woningonttrekking. Nu zie je juist weer woningen terugkeren in de stad. Begin 1900 zag je een behoefte aan grote winkels. Daarna moest het kleiner en nu zie je weer dat de grote winkels terugkomen. De stad verandert continu. Monumenten moeten de veranderingen aan kunnen. Dat is onze uitdaging."

Kees Doornenbal

Financiële monumentenzorg: lusten of lasten?

Door: Reinoud Pince van der Aa

Onroerend goed met karakter, met iets extra's: monumenten kunnen worden gezien als vastgoed-plus. Dat extra vind je in de uitstraling, in de ligging, in de gebruikte materialen, in de historische context. Maar dat extra vind je ook in extra wet- en regelgeving en vaak aanzienlijke restauratiekosten. Waar karakter en historische uitstraling nog op te vatten zijn als iets positiefs, dragen wet- en regelgeving en financiële tegenvallers helaas niet bij aan een positieve waardering.

Paushuize Utrecht

In 2004 is uit onderzoek gebleken dat investeren in Rijksmonumentaal erfgoed ondubbelzinnig loont. Voor gemeentelijk monumentaal erfgoed golden niet dezelfde conclusies, maar vast stond wel dat een dergelijke status niet aanwijsbaar negatief doorwerkt in de waardering van de betreffende onroerende zaak. Kennelijk dragen de positieve extra's toch bij aan een economisch batig saldo. Uitzonderingen daar gelaten natuurlijk.

De rol van de Belastingdienst is met de versobering van het subsidieregime belangrijker geworden

De wet- en regelgeving die op Rijksmonumentaal erfgoed van toepassing is, ziet toe op behoud van juist die zaken die in de kern bijdragen aan de positieve waardering ervan. En dat behoud gaat in beginsel ver: een monument is beschermd van voor- tot achtergevel en van kap tot aan de kelder. Uitgangspunt is dat niet vooraf inzichtelijk is wat nu precies van historische waarde is. Omzichtigheid is geboden bij restaureren, weg is nu eenmaal weg.

Financiële tegenvallers zijn vaak onlosmakelijk verbonden met restauraties. Alhoewel een restauratieaannemer veelal goed in de gaten heeft waar de 'rotte plekken' in een gebouw zitten, kunnen toch bij de start van werkzaamheden onaangename verrassingen aan het licht komen. Een goed restauratieplan kan er voor zorgen dat op voorhand budget is gecreëerd om tegenvallers op te vangen.

Subsidie

De hoge restauratiekosten om het pand weer in orde te krijgen staan een normale exploitatie in de weg. Een modern pand kan prima uit met regulier onderhoud, bij oude panden neemt de onderhoudsbehoefte navenant toe. En wanneer achterstallig onderhoud heeft gezorgd voor vervolgschade, dan vallen herstelkosten nog weer hoger uit. Tot 2006 voorzag het Rijk dan ook in subsidiering van deze hoge herstelkosten via het Besluit rijkssubsidiering restauratie monumenten, het Brrm 1997. Deze subsidie bekostigde voor een bepaald percentage de herstelwerkzaamheden aan het monument, zodat na restauratie het pand weer met regulier onderhoud in stand gehouden kon worden.

Anno 2013 wordt enkel nog via het Besluit rijkssubsidiering instandhouding monumenten (Brim) aan bepaalde eigenaren subsidie verleend, op basis van een percentage van de herbouwwaarde van het monument. De subsidie wordt toegekend voor een periode van 6 jaar,

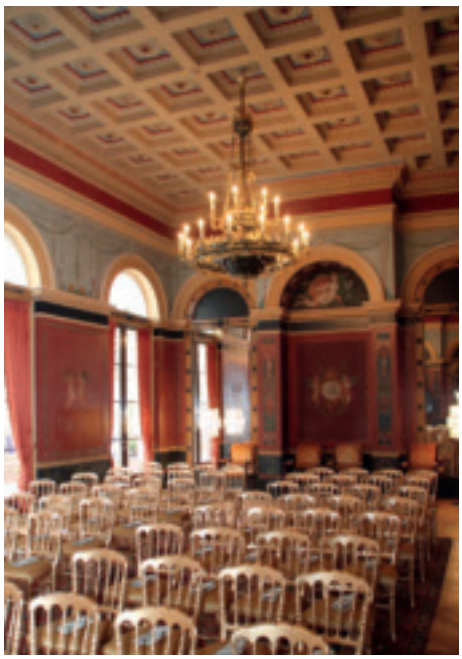
zwamaantasting

waarna opnieuw onderhoudssubsidie kan worden aangevraagd. De hoogte van de subsidie bedraagt 50% van de maximale subsidiabele kosten. Deze maximale subsidiabele kosten bedragen 3% van de herbouwwaarde: wanneer de herbouwwaarde van een kerk EUR. 40.000.000 bedraagt, zijn de maximale subsidiabele kosten EUR. 1.200.000. De helft daarvan zou in aanmerking kunnen komen voor subsidie. De Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed beoordeelt ingediende begrotingen op subsidiabele kosten en stelt de uiteindelijke hoogte van de subsidie vast.
Het subsidieregime om de vaak hoge herstel- en onderhoudskosten te ondersteunen is met de jaren aanzienlijk versoberd. Particuliere eigenaren van Rijksmonumentale woonhuizen kunnen al geen aanspraak meer maken op subsidie. Deze groep monumenteigenaren kunnen echter wel via het Nationaal Restauratiefonds een aantrekkelijke annuïteitenhypotheek aanvragen, waarbij de rente 5% lager ligt dan de marktrente, met een minimum van 1,5%. Bovendien zijn de herstelkosten aan het monument fiscaal aftrekbaar.

Ingewikkeld stelsel?

De rol van de Belastingdienst is met de versobering van het subsidieregime belangrijker geworden: via het Bureau Monumentenpanden bepaalt zij welke kosten kunnen worden afgetrokken van de Inkomstenbelasting en hoe hoog de zogenoemde 'drukkende onderhoudskosten' zijn. Deze drukkende onderhoudskosten dienen verminderd te worden met mogelijke subsidies, waarna de basis is gelegd voor de eerder genoemde annuïteitenhypotheek. De hoogte van een Restauratiefondshypotheek (tot EUR. 300.000) of een Restauratiefondsplushypotheek (van EUR. 300.000 tot EUR. 2.500.000) bedraagt maximaal 70% van de drukkende onderhoudskosten.
Met de verschillende leningfaciliteiten en gedeeltelijke fiscalisering van monumentenfinanciering is een ogenschijnlijk ingewikkeld stelsel ontstaan dat de monumentenzorg zou moeten ondersteunen. Toch is aan de hand van het type monument en de eigendomssituatie snel inzichtelijk te krijgen wat de financiële mogelijkheden zijn. De keuzemogelijkheden zijn namelijk beperkt tot enkele kernpunten, de financieringsmogelijkheden zijn beperkt tot drie instrumenten: subsidie, lening en fiscale aftrek. Waar de aandacht voor Rijksmonumentaal erfgoed vanuit de financiële monumentenzorg groot is, kunnen eigenaren van een provinciaal of gemeentelijk monument uit minder smaken kiezen: zij kunnen – mits de gemeente of provincie meedoet – aanspraak maken op een lening die overeenkomt met een Restauratiefondshypotheek. Maar het onderzoek uit 2004 heeft het al aangetoond: juist de combinatie van financiering (subsidie of lening) en fiscaliteit zorgt voor een renderend plaatje, wat voor provinciale en gemeentelijke monumenten dus niet haalbaar zal blijken. Hopelijk ontvangen eigenaren van dat type monumenten in de (nabije) toekomst ook fiscale instrumenten om de zorg voor ons gebouwde erfgoed mogelijk te houden.

Hylkema Consultants B.V.
drs. R.G.M. Pince van der Aa
Reinoud@hylkemaconsultants.nl



stijlkamers Paushuize

Een monument is beschermd van voor- tot achtergevel en van kap tot aan de kelder

Reinoud Pince van der Aa

Redres, re dres~seren (ov. ww.):

Door: Ate Wijdeveld, copyright: Redres

Amsterdam, De Hallen

Van fabrieksgebouw...
... tot kasteel

In gesprek met Jan-Willem Andriessen (1971), oprichter, directeur en erfgoedconsultant bij Redres dé Erfgoedexpert.
Locatie: het rijksmonumentale, voormalig dienstbodehuisje (1931, J. Duiker), ook wel 'De Koepel' genoemd, op Landgoed Zonnestraal in Hilversum.

50.000 unieke bezoekers

Met maandelijks 50.000 unieke bezoekers op de website weten geïnteresseerden in aansprekend monumentaal en industrieel vastgoed, Redres de Erfgoedexpert goed te vinden. Monumentaal erfgoed zoals kastelen, landgoederen, kerken en kloosters. Industrieel erfgoed zoals kazernes, bunkers, stationsgebouwen, fabrieksgebouwen. Erfgoedexpert, een vak apart?

"Zoals je specialisten hebt in de medische zorg, zo bestaat die noodzaak ook in het vastgoed", aldus Jan-Willem Andriessen. "Eigenlijk raar dat een specialisatie als deze niet zo bestond, je moest in feite alles kunnen. Maar een vastgoedontwikkelaar die in nieuwbouw, meters, standaardisatie en rendement denkt, kan niet in termen van herontwikkeling van erfgoed denken. Net zo met makelaars, die louter huizen verkopen in uitleggebieden en bestaande bouw. Je hebt te maken met totaal andere objecten en een geheel andere markt. Wij treden op als makelaar, als erfgoedexpert met een 'makel-functie', maar tevens als adviseur en - gemiddeld genomen - in het hoogste prijssegment van Nederland, in de eredivisie zeg maar. Zelfs aan erfgoed dat soms wordt verkocht voor 1 euro, zit vaak een restauratieverplichting van zomaar 1 miljoen euro, dus echt de eredivisie."

HET GEBOUW VERKOOPT ZICHZELF

Het mag ook lelijk zijn

"Het vastgoed waar wij ons op richten moet monumentaal of bijzonder zijn, niet persé rijksmonumentaal, het mag ook een typisch wederopbouwobject zijn uit de jaren '50 en '60 of zoals wij dit noemen Vintage Vastgoed uit de jaren '70 en '80 van de vorige eeuw. Daar hebben wij een neus voor. Door het specialisme van Redres hebben wij contacten met een bijzonder publiek, met bijzondere objecten en eigenaren van buitenissige gebouwen in alle denkbare vormen over de hele wereld. Momenteel is er beperkt vraag naar objecten met een ontwikkelfunctie en de markt werkt niet echt mee: financiering is ook heel veel lastiger geworden. Het moeilijkste in deze markt is nu het vinden van een koper of een liefhebber. Een koper zal altijd – naast het reguliere wonen - een bepaalde bestemming voor ogen hebben met het monument om er een andere functie aan geven. Vaak zijn deze kopers dan professionele partijen. Of DGA's die iets met hun bedrijf, bedrijfsmatig willen. Vaak hebben zij al contacten met een ontwerper of een architect. Een particulier gaat er vaak zelf wonen en werken of begint een bed and breakfast, studio of atelier."

Een oude watertoren wordt nooit meer gerestaureerd naar de oorspronkelijke functie." Andriessen lachend: "Door de uitvinding van de hydrofoor is de watertoren als gebouw een achterhaald principe. Maar wat is de waarde van zo'n object? De vraag

WEER IN ORDE BRENGEN, HERSTELLEN

Veelerveen, Kerk en Pastorie

Maarssen, Zandpad 29, Landgoed Gansenhoef

Jan-Willem Andriessen

die voorligt is waarom de taxatiewaarde van monumentaal vastgoed zo belangrijk is, en hoe deze taxatie in praktijk wordt uitgevoerd." Andriessen legt uit. "Voor gemeenten, banken, fiscus en verzekeringsbedrijven is de taxatiewaarde erg belangrijk. Vaak weet men niet wat de waarde is of is er alleen een boekwaarde die niet meer aansluit op de marktwaarde. Zonder onderbouwde taxatie kan je niet afstoten maar krijg je ook geen financiering. Veel vaker adviseren wij ook wat de marktwaarde zou zijn bij een andere - meer doelmatige - bestemming en of deze bestemming vanuit de markt en het gebouw wel haalbaar is. Compagnon Jim (F. Reerink, mededirecteur) is gecertificeerd taxateur. Voor een taxatie maken we gebruik van onze eigen databank met alle transacties in Nederland op het gebied van bijzondere gebouwen. Daarbij kennen we de verhoudingen bruto netto verhuurbaar vloeroppervlak, met mogelijke functies. Als een soort antiquair, galerijhouder met regelmatig topstukken erbij."

"Voor het bepalen van de herbouwaarde van een object, bijvoorbeeld een kasteel, voor de verzekering, hebben wij een goede partner, daar branden wij onze vingers niet aan. De grond hoef je vaak niet te verzekeren, maar de opstal wel. Net als monumentale plafonds, of gracieus houtsnijwerk, of rococoschilderingen. Hier is het advies van een kunsthistoricus essentieel om de juiste waarde hiervan te bepalen. Voor een deel neem je deze waarde mee in de taxatiewaarde, maar er is ook sprake van een emotionele waarde, de vierkante meters, de bruikbaarheid, de mogelijkheden en de alternatieve aanwendbaarheid maar er is meer. Zo wordt veel emotionele waarde verkregen door de principaal en de bekendheid van de architect, als bijvoorbeeld van Berlage, Rietveld, Dudok of Duiker om maar eens wat grootmeesters te noemen. Dit is een verzamelwaarde die je meeneemt in de taxatie, maar dat is niet ongelimiteerd. We hebben ook een prachtig object met bladgoud aan het plafond en gouden deurkrukken en waar het mooiste marmer dat men kon vinden is verwerkt, maar dat wil niet zeggen dat de waarde verviervoudigd omdat deze prachtige materialen er verwerkt zijn."

Erfgoed en de vrijheid van architecten

Het aansprekende erfgoed is ooit gebouwd door opdrachtgevers die heel goed wisten hoe de wereld in elkaar zat, vaak ontwor-

Redres, re dres~seren (ov. ww.):
weer in orde brengen, herstellen (vervog)

Woudenberg,
hoofdgebouw
Kasteel Geerestein
(kantoorvilla)

Rotterdam,
Atelier Van Lieshout
(AVL-Headquarters)

Eindhoven, Strijp S

Villa Augustus,
Dordrecht

pen vanwege 'nieuwe' maatschappelijke ontwikkelingen waarbij men gebruik maakte van de nieuwste technologische ontwikkelingen, bouwmaterialen en bouwmethodieken alsmede de toegevoegde waarde van toenmalige architecten en kunstenaar die we nu kunnen onderscheiden in verschillende bouwstijlen. De mogelijkheden waren toen ook groter, nu ligt dat lastiger. Arbeid was goedkoop, vakmanschap eerder regel dan uitzondering, de bouwlocatie betaalbaar en bouwmateriaal in overvloed. Architecten hadden vroeger niet zoiets beperkends als het bouwbesluit. Daarin staan de minimumeisen omschreven, maar deze zijn anno nu ook meteen verworden tot de maximumeisen. Waarom hoger en groter bouwen dan de voorgeschreven minimale vrije hoogte? Nadeel is dat hierdoor de gebouwen van nu geen 'overmaat' meer hebben en daardoor in de toekomst minder bruikbaar zijn voor een alternatieve bestemming. Dit vaak in tegenstelling tot gebouwen uit het verleden."

ECHT DE EREDIVISIE

Volume en omzet van Redres

Met het volume wat in Nederland aan erfgoed staat, zo'n 50.000 rijksmonumenten, kunnen we nog een tijdje vooruit: 'So eat your heart out'. Als Redres hebben wij op dit moment zo'n 300 -350 objecten in portefeuille, waarvoor wij bemiddelen of adviseren. Onze ambitie is wel om dat de komende jaren te groeien, naar zo'n 1.000 objecten. Je ziet nu wel dat het industrieel erfgoed een hot topic is, maar ook dat de aandacht wordt verlegd naar creatieve bedrijfsterreinen en religieus erfgoed, kerken en kloosters. Er is vraag in de grote steden naar grote gebouwen met veel volume van fabriekshallen tot kerken, met industriële- of monumentale kappen. En we zien echt een verschuiving in landgoederen en kastelen: de vraag hiernaar neemt toe. Ook werken wij regelmatig voor eigenaren waarvan het vastgoed soms al 150 jaar in de familie zit. Dat wordt nu verkocht en dat mogen wij dan doen."

Hilversum, Landgoed Zonnestraal, De Koepel

Aanpak Redres

"De markt van transacties en herbestemming van erfgoed is een niche markt, wat kenmerkt de werkwijze van Redres daarin? Ons verdienmodel is het voeren van de regie over een proces, het inschakelen van expertise en partijen en daarmee zorg je ervoor dat de deal voor mekaar komt. Onze taak is dat een koper die verliefd is gaat houden van… het object. Die koper zal ook de kwaliteit moeten zien, die zal geprikkeld moeten worden? En dat moeten wij dus managen, in de zin van wat kan wel en wat kan niet. Redres neemt geen vastgoed in eigendom. Wij brengen de partijen bij elkaar, zijn echt intermediair tussen vraag en aanbod, maar proberen ook de markt te helpen met de financiering, we leggen contacten met het restauratiefonds, maken taxaties voor banken, omdat die de meerwaarde na transformatie willen weten, wij verzorgen subsidieaanvragen en begeleiden het gehele traject van financiering van het restauratiefonds. Iedereen is een kind van zijn eigen tijd. Daarom zie je nu ook meer interesse is voor gebouwen uit de jaren zestig en zeventig. Het gaat er niet alleen om of je het leuk vindt, maar het gaat erom dat je er wat mee hebt."

"In de monumentenwereld kan je niet als een snelle vastgoedjongen acteren. Het gaat niet alleen om de deal, het gaat nog meer om de inhoud. En het mooie is: het gebouw verkoopt zichzelf: tegen zoveel schoonheid kan geen makelaar op. Voor een eigenaar is het belangrijk dat je kunt vertellen hoe het in elkaar zit, uit welke periode het komt en wanneer de laatste verbouwing heeft plaatsgevonden en waar een vergelijkbaar object elders in het land staat. Dat vinden ze leuk om te horen. Dat onderscheidt ons ook als expert. Wij werken heel intensief samen met onze opdrachtgevers. Vaak mensen die heel goed weten hoe de wereld in mekaar zit en die je ook prima bij het hele ver- koopproces kunt betrekken. Het is kennen, kunnen en vooral gunnen.

Het gaat natuurlijk niet alleen om het exterieur

Het oog wil ook wat

Terug naar de website van Redres (www.redres.nl).
"De website is visueel georiënteerd en heeft een eenvoudige navigatie, met een duidelijk doel", zegt Andriessen. "Deze wordt bezocht door jonge creatieve mensen maar ook door mensen die de zeventig al ver gepasseerd zijn. Van de bezoekers is 60-70% vrouw. Mannen zijn heel digitaal, wat zijn de kosten, energiegebruik, etc.. Vrouwen kijken veel meer naar, kan ik hier wonen, kan ik hier leven, kan ik hier werken, kan ik hier iets van maken. Vrouwen zijn beeldgericht, visueel, foto's, aankoopbeslissend. Daarom werkt de site van Redres, als erfgoedexpert. Maar er zijn ook mensen die de site bezoeken om alleen maar te kijken, want… 'het is en blijft mooi spul'."

ONZE TAAK IS DAT EEN KOPER DIE VERLIEFD IS GAAT HOUDEN VAN HET OBJECT

Verslag studiereis Abu Dhabi, Dubai en Singapore

Op zoek naar kansen in het Oosten

Door: Jaap Snellen

Met het geld van de ASRE Scriptieprijs 2011 heb ik eind juni 2013 een studiereis naar Abu Dhabi, Dubai en Singapore gemaakt, met als afsluiting een bezoek aan het Real Estate Investment World Asia 2013 congres in Marina Bay Sands in Singapore.

Abu Dhabi, Dubai en Singapore hebben veel dingen met elkaar gemeen. Alle drie zijn in feite stadstaten, waar buiten de centrale stad om niet veel te doen is. Daarnaast betreffen het allemaal min of meer autoritair geregeerde staten waarbij geen sprake is van democratie. Abu Dhabi en Dubai maken daarbij allebei onderdeel uit van de Verenigde Arabische Emiraten. Opvallend is echter dat alle drie de steden bijzonder geliefd zijn bij expats. In alle drie de steden zorgt het regime namelijk ook voor stabiliteit en veiligheid; het zijn steden waar je als buitenlander makkelijk kunt verblijven en onbekommerd te gang kunt gaan. Een andere reden voor de grote groep expats vormen de vele buitenlandse bedrijven die hier gevestigd zijn. En alhoewel de aanleiding van die aanwezigheid verschillend is, vormt de aanwezigheid van buitenlandse multinationals een volgende opvallende parallel.

Singapore staat daarbij al het langst onder de aandacht van buitenlandse bedrijven. Omdat Singapore zelf geen grondstoffen of andere noemenswaardige exportproducten heeft –het betreft in feite een nogal klein eiland- hebben de Britten de strategische ligging van het eiland maximaal benut. Daarbij is Singapore uitgegroeid tot de derde na grootste haven ter wereld én een van de belangrijkste uitvalsbasissen voor buitenlandse bedrijven in Azië. Singapore wordt daarbij onder expats ook wel Azië voor beginners genoemd: wel de lusten van Azië, maar niet de lasten omdat de stad erg Westers aandoet als voormalige Britse kolonie.

Dubai en Abu Dhabi waren tot de jaren '60 vissersdorpen. In Abu Dhabi werd in 1958 pas olie gevonden. Daarna ging het hard, inmiddels wonen er bijna 2 miljoen mensen in Abu Dhabi, van wie 80% buitenlanders. 50% van het BNP bestaat uit de olie industrie, maar de financiële dienstverlening is met bijna 25% van het BNP in opkomst. Hierin volgt Abu Dhabi in feite Singapore door steviger in te zetten in handel en financiële dienstverlening, voor als straks de olie op raakt.

Dubai maakte in feite dezelfde stormachtige ontwikkeling door. In 1975 woonden er nog maar 183.000 mensen, inmiddels zijn dat er ruim 1,9 miljoen, van wie de meeste mannen (ruim 75%) en de meeste buitenlands. Dubai is qua oppervlak veel kleiner dan Abu Dhabi, maar qua economische ontwikkeling verder. Dubai is daarmee de belangrijkste (economische) stad van de Verenigde Arabische Emiraten.

Abu Dhabi 21 en 22 juni 2013

De infrastructuur in Abu Dhabi is indrukwekkend: aan files doen ze niet in deze stad. De meeste boulevards in de stad zijn Amerikaans (6 baans) en je mag er rustig 70 kilometer per uur rijden. De binnenstad zelf valt een beetje tegen. Van een stad die 50 jaar geleden nauwelijks bestond moet je misschien ook niet teveel verwachten. Verreweg de meeste gebouwen zijn 20-30 jaar oud, of zijn qua architectuur dermate een eenheidsworst dat je ondanks hun jeugdigere leeftijd er hetzelfde uitzien als de buurpanden die wel uit de jaren '70 en '80 stammen. De stoepen zijn niet al te best, en ontbreken soms geheel. Maar hier en daar verrijzen ook bijzonder fraaie delen van de stad.

De strook hoogbouw langs het strand in de wijken Al Markaziyah en Al Hosn doet erg Westers aan en is goed verzorgt. Wie echter spectaculair vastgoed wil zien kan het beste de randen van de stad bezoeken. In de westelijke punt worden vele wolkenkrabbers gebouwd en kun je Marina Mall vinden; een van de weinige echt interessante (Westerse) winkelcentra van Abu Dhabi. Daarnaast staat het 7 sterren tellende Emirates Palace hotel, waar je helaas niet zomaar in mag lopen, maar waar de toeristen zich desalniettemin met bosjes per taxi de statige oprijlaan op laten rijden om vervolgens na het aanschouwen van de tuinen en de prachtige entree zich weer per taxi af te laten voeren.

Aan de Oostkant van de stad wordt het zelfs nog gekker. Naast de imposante hoogbouw die hier in de wijk Al Meena pal naast de haven wordt gebouwd (waarbij je vraagtekens zet bij wie hier ooit zal willen wonen of werken) verrijzen enkele kilometers verder complete nieuwe eilanden uit de binnenzee. Al Reem Island is een nieuwbouwontwikkeling met wonen, kantoren en leisure en was een van de eerste ontwikkelingen waar buitenlandse partijen vrij spel kregen. Het omvat 6,5 miljoen m² nieuwbouwontwikkelingen met een geschatte investering van meer dan $ 30 miljard. Een echte aanrader voor vastgoedfanatici.

Het naastgelegen Saadiyat Island moet hét culturele centrum van Abu Dhabi worden, teneinde toeristen te lokken voor als straks de olie op is. Het eiland wordt ontwikkeld door 'the Tourism

De infrastructuur in Abu Dhabi is indrukwekkend

Development & Investment Company (TDIC)' en omvat straks het onderkomen van Zayed National Museum, Guggenheim Abu Dhabi, Louvre Abu Dhabi en het Performing Arts Centre. Daarnaast omvat het plan een jachthaven, enkele kantoren en een aantal woonwijken.
Het klapstuk qua planmatig bouwen ligt evenwel nog verder naar het Oosten. Via Saadiyat Island loopt de (nagenoeg lege) 8 baans E12 snelweg naar Yas Island. Dit $ 36 miljard kostende project van Aldar Properties herbergt Yas Marina Circuit (F1-circuit), het Yas Waterworld pretpark en het Ferrari World pretpark (grootste indoor pretpark ter wereld). Hiermee is Yas Island het beste voorbeeld van hoe Abu Dhabi probeert in te spelen op de periode nadat de olie op is.
Voor wie hierna vastgoed moe is, betreft de Shaikh Zayed Grand Mosque een echte aanrader (een van de grootste ter wereld). Daarnaast is een woestijnsafari erg de moeite waard. Winkelliefhebbers kunnen beter een andere stad kiezen. Naast het eerder genoemde Marina Mall en de New Souk (imitatie nieuwbouw Souk) is er weinig opwindend winkelaanbod te vinden.

Dubai 23 juni 2013

Dubai doet alles net even iets beter, hoger en opwindender dan zijn qua oppervlak grotere zusje Abu Dhabi. Wie vanuit Abu Dhabi per auto de E11 naar Dubai neemt ziet na een uur lege woestijn ineens een skyline aan wolkenkrabbers opdoemen. Bij aankomst blijkt dit dan echter nog niet de skyline van Dubai te zijn, maar van de voorstad/wijk Jebel Ali. Hier worden de twee immense palmeilanden gebouwd en kom je via de kust uiteindelijk bij het 7 sterren Burj Al Arab hotel. Naast een paar golfclubs vind je hier ook nog de Mall of de Emirates met bijbehorende indoor skibaan.

Nog een beetje onder de indruk vervolg je de E11 naar Sheikh Zayed Road, het financiële centrum van Dubai. Omdat de wolkenkrabbers hier zelden onder de 300 meter hoog zijn komt de Burj Khalifa met zijn 829.8 meter het hoogste gebouw ter wereld niet eens zo heel hoog over. De prijs om naar boven te gaan valt erg mee, maar helaas de hoogte ook, want pas boven blijkt dat je niet verder mag dan de 124ste verdieping; met 'slechts' 452 meter hoog pas iets voorbij het midden van de toren. Het uitzicht valt ook een beetje tegen, de woestijnwind zorgt ervoor dat je maar een kilometer of 10 ver kan kijken.

Gelukkig staat pal naast de hoogste toren ter wereld het grootste winkelcentrum ter wereld: de Dubai Mall met 1,124,000 m² oppervlak en meer dan 600 winkels. Alhoewel erg indrukwekkend begint het na 1 rondje op de begane grond al te vervelen. Helaas nog 4 vloeren te gaan!
Erg leuk aan Dubai is het centrum zelf, wat nog redelijk in tact is gebleven ten opzichte van Abu Dhabi. Hier kun je nog authentieke souks bezoeken, alwaar je uiteraard geen stap kunt verzetten zonder door alle koopmannen besprongen te worden. Midden door Dubai loopt de Dubai Creek, waar de handelsboten af- en aanvaren. Opvallend is dat er maar weinig bruggen over de Creek zijn. Je kunt de metro pakken (die van binnen evenveel marmer heeft als het paleis van de Sheik), maar veel leuker is mee te varen met 1 van de taxi boten die je voor 1 dirham naar de overkant brengt.
Qua vastgoed is Dubai een echte aanrader. Jammer is dat de stad haar eigen identiteit verloren heeft. Zeker na Abu Dhabi heb je niet het idee dat je in het midden oosten vertoeft.

Singapore 25-27 juni 2013

Na 3 dagen in de woestijn bood Singapore gelukkig iets geheel nieuws, te weten bomen en veel groen. Singapore staat bekend als een van de schoonste steden in Azië, waar helaas tijdens ons bezoek weinig van te merken was vanwege de ernstigste smog in jaren door de bosbranden in Indonesië. Gelukkig viel het net in deze dagen weer een beetje mee.
Singapore is een erg prettige stad om te verblijven. Het wordt wel eens aangeduid als overgereguleerde stadstaat, maar daar is eigenlijk weinig van te merken. De meeste zaken zijn goed geregeld, en politie zie je eigenlijk niet op straat. Het is schoon en heel veilig, maar na Dubai niet bijzonder indrukwekkend.
Leuke plekken om te bezoeken zijn het Colonial District met het Raffles Hotel en het CBD met haar vele hoogbouw. Opvallend genoeg met een zeer gezellig straatleven met een ambiance die op de Zuidas nog mijlenver te zoeken is!
Ook erg leuk zijn de themawijken zoals Chinatown, Little India en Arab Street. Voor wie eindeloos wil winkelen kan terecht in Orchard Street. Singapore is helaas niet goedkoop, de prijzen zijn ongeveer vergelijkbaar met Europa. Alleen wie de juiste eetgelegenheden op straat weet te vinden kan goedkoop zijn slag slaan.

Real Estate Investment World Asia 2013

Na dagen door enkele van de indrukwekkendste steden van de wereld te hebben mogen lopen, mocht ik ter afsluiting nog naar het Real Estate

Investment World Asia 2013 congres in Marina Bay Sands. Dit hotel annex congrescentrum is zeer de moeite waard en beschikt naast een hotel, een spectaculaire daktuin, een casino en een winkelcentrum ook over een groot event center. De aankomst in Marina Bay Sands deed de verwachtingen hoog oplopen, het congres kan de verwachting helaas niet waarmaken en viel een beetje tegen.

Eigenlijk is de Real Estate Investment World Asia vooral een netwerkgelegenheid en eentje die qua omvang dan onderdoet voor wat we in Europa gewend zijn. Het aantal deelnemers lag net onder de 450 mensen en de meeste sprekers waren mensen van de deelnemende bedrijven zelf. De meeste sprekers misten diepgang of brachten weinig nieuws. Sommige presentaties leken meer op bedrijfspresentaties dan op speeches van een seminar.

Erg leuk was de openings speech van Stephen Dubner, auteur van het boek Freakonomics.

Dubner hield ons voor dat het in de hele economie gaat om het geven van 'incentives'. Waarom zou iemand jouw product moeten kopen? Erg leuk daarbij waren de vele voorbeelden van 'incentives' die totaal verkeerd uitpakken. Bijvoorbeeld een stad in Zuid Afrika die als oplossing van een rattenplaag had bedacht dat iedereen die een dode rat inleverde 5 rand zou ontvangen. Na enkele maanden bleek er een heuse rattenfok industrie op gang te zijn gekomen. Dit noemde Dubner ook wel Adverse Atraction. Belangrijk is om bij incentives goed na te denken over de gevolgen en deze goed te marketen.

De meest interessante highlights van twee dagen REIW Asia 2013 waren:

- Partijen waren voorzichtig optimistisch over de toekomst, zowel in economische zin als qua vastgoedsector. Azië lijkt de weg naar herstel gevonden te hebben;
- Japan doet het sinds jaren eindelijk weer eens beter; de nieuwe regering heeft zekerheid en stabiliteit gebracht waar de markt behoefte aan had;
- Indonesië is booming en de place to be om geld te gaan verdienen. Problemen zijn echter de dramatische bereikbaarheid van Jakarta en de corruptie;
- China wordt in toenemende mate als risicovol gezien. Zeker door de kleine 'Chinese kredietcrisis' die zich precies tijdens het seminar afspeelde;
- In China's topsteden dreigt oververhitting van de vastgoedmarkt;
- In China's tweedelijns steden liggen nu nog de beste kansen om geld te verdienen met ontwikkelen;
- 3de en 4de rangs steden in China dienen vermeden te worden; hier ontstaat het fenomeen van spooksteden waar zoveel gebouwd wordt dat er geen vraag naar is;
- Voor spelers in het vastgoed wordt het steeds belangrijker om naast de vastgoedmarkt zelf ook de macro economie en het monetaire beleid goed te begrijpen;
- Er zijn nog genoeg steden en landen in de wereld waar er geen sprake is van overaanbod aan kantoren en winkels en er dus nog goed geld te verdienen is tegen acceptabele risico's;
- Meerdere REIT's experimenteren met financiele constructies (hedges e.d.) om volatiliteit uit hun koersen te halen. Door op die manier bijvoorbeeld valutaschommelingen in de koersen tegen te gaan hopen ze een nog serieuzere concurrent te worden van de non-listed property funds;
- Ook voor Azië geldt dat je alleen kunt outperformen met een lokaal team met goede kennis, voldoende schaalomvang en informatie en veel en vooral goedkoop kapitaal.

Jaap Snellen is Asset manager regio Amsterdam bij Dutch Office Fund
jaap.snellen@cbreglobalinvestors.com

Jaap Snellen

Visies op monumenten moeten niet te monumentaal worden

Door: Herre Kleuver

Medio 2009 kondigde de toenmalige minister Plasterk aan dat hij de Monumentenwet wenste te vereenvoudigen ("moderniseren"): korte(re) en helder(e) lijnen, maar ook de wens dat meer leegstaande gebouwen hergebruikt moesten worden, een makkelijkere en begrijpelijkere regeling betreffende het onderhoud voor de eigenaren en de (verplichte) inpassing in het (totale) ruimtelijke ordeningsbeleid.

Dit alles is al een aantal jaar gemeengoed in gemeentelijk monumentenland. De gemeente heeft middels de omgevingsvergunning een uitstekend instrument in handen om te controleren en te sturen (zie ook: "Visie erfgoed en ruimte" uit juni 2013).

Maar hoe werkt dit alles nu in de commerciële onroerend goed praktijk?

Het is helaas niet alleen maar succes en hulde aan de, doorgaans, publiek private samenwerking. Een aantal weken geleden gebeurde het (weer). Een goed commercieel plan om een leegstaand monument om te zetten naar kantoorgebruik, werd op een haar na compleet getorpedeerd door de betreffende welstandcommissie. Gelukkig ging de politiek in deze contrair, anders was dit idee in de prullenbak verdwenen.

Het komt maar al te vaak voor dat –zeker binnen gemeentes– de commerciële kant en de architectonisch kant (totaal) niet op elkaar zijn aangesloten. Juist dat maakt het transformeren van monumenten ten behoeve van commerciële doeleinden een zeer specifieke opgave. Een opgave die procesmatig vrij eenvoudig is in te richten, de werkelijkheid laat echter dus ook een andere kant zien. Juist de goed bedoelde bemoeienis van de welstand en monumentencommissie en de verschillende onduidelijkheden omtrent de status van een monument (of een gedeelte van een gebouw dat als monument wordt aangemerkt (zoals de stijlkamers in Amsterdamse grachtenpanden) roept bij initiatiefnemers van transformaties van monumenten onbegrip en ongeloof op.

Een veelgehoorde klacht is dat personen die zitting hebben in gemeentelijke welstand en monumentencommissies zichzelf zien en gedragen als de enige ware hoeders van monumenten, en zij als enige 's lands (en dus ons) belang kunnen dienen. En vaak zijn in hun ogen in de commerciële onroerend goed wereld de door de ontwikkelaren ingeschakelde architecten niet kundig, de ontwikkelaren zelf ordinaire zelfverrijkers en de gebruikers zijn naïef en onwetend. Of zoals een bevriende ontwikkelaar kenschetste "In het land der blinden zijn deze commissies eenoog en binnen een gemeente zijn er nauwelijks individuen te vinden die hier tegenin durven te gaan".

Dit alles laat overigens onverlet dat ook voldoende transformaties hebben plaatsgehad die wel degelijk een succes zijn geworden, doordat het uiteindelijke doel van de publiek private samenwerking voorop stond, en bepaalde ego's derhalve (gedwongen of noodgedwongen) opzij werden geschoven.

Bekijk vanuit commercieel oogpunt alleen al die monumenten die een (nieuwe) invulling krijgen: voormalige kloosters of boerderijen die tot woon-zorgcomplexen worden getransformeerd, oude watertorens waar appartementen in verschijnen, industriële loodsen die omgezet worden naar kantoren. In Delft staat aan de Voorstraat 36 een zeer geslaagde transformatie van de voormalige brouwerij "De Gekroonde P", gecreëerd door de voorloper van Nieuw Holland Projectontwikkeling uit Rotterdam. Of natuurlijk de Selexyz boekhandel in de Dominicanerkerk in Maastricht. En The Bank (winnaar van de FGH Vastgoedprijs in 2012), de herontwikkeling van de Kroonenberg Groep aan het Rembrandtplein in Amsterdam. Er valt nog zoveel moois te doen in monumentaal Nederland.

Dat ons systeem van monumentenzorg bestaat in Nederland is zeer goed, het is goed dat er commissies zijn die waken over ons cultureel en bouwkundig erfgoed en het is goed dat bewoners en andere belanghebbenden betrokken worden in bepaalde procesvorming. Het is alleen van belang te onderkennen dat initiatiefnemers van herontwikkelingen van monumenten al in de eerste fase medestanders moeten hebben, binnen elke geleding, anders is elk initiatief gedoemd te mislukken. Mensen hebben behoefte aan nostalgie, dus ook aan monumenten, maar het behoud van en bepaalde visies op monumenten moeten niet te monumentaal worden. Pas dan kan werkelijk een sluitende publiek private samenwerking ontstaan.

Voor de volgende column geef ik graag het woord aan Taco de Lange, notaris bij Lexence.

Herre Kleuver

In het landen der blinden is de welstandcommissie eenoog

Uiteindelijk draait het om de knikkers!

Door: Willem Rodermond

In deze editie van de kentering een gesprek met Alejandro Kruger, die na zijn laatste functie als directeur bij een vastgoedbelegger het roer finaal heeft omgegooid en nu een uniek product op de markt brengt op het gebied van kinderspeelgoed namelijk: knikkers. Let wel glazen knikkers met een drie dimensionaal figuurtje erin. Wij spraken Alejandro op vrijdagavond in café Verhulst, de buurtkroeg in Amsterdam Oud-Zuid waar hij vaak te vinden is. Na een aantal biertjes start het interview.

Hoe zag je vastgoedcarrière eruit?

In 1999 ben ik begonnen als bankier bij Westland Utrecht, na een carrière als fiscalist. Hier deed ik financieringen van vastgoed voor grotere corporates. Hierna ben ik commodity financiering gaan doen bij ING. Van 2008 tot 2010 ben ik directeur geweest bij Andantino. Een belegger in voornamelijk woningen en winkels gevestigd te Amsterdam.

Waarom ben je uit het vastgoed gestapt?

Eigenlijk heb ik nooit echt lang in het vastgoed gezeten, op de twee jaar bij Westland Utrecht en tweeënhalf jaar bij Andantino na dan. Tijdens het werken bij Westland Utrecht stond ik toch meer met mijn benen in de bankwereld dan in het vastgoed. Ik had altijd al veel affiniteit met het ondernemerschap. Tijdens mijn studie heb ik met een aantal anderen een bedrijf opgezet. Dit was een gespecialiseerd uitzendbedrijf waar we met name bezig waren met het reorganiseren van de archieven van advocatenkantoren.

Uiteindelijk werkten er 15 man en hebben we het bedrijf verkocht. Ik wilde altijd al graag terug het ondernemerschap in, maar daar moet je wel een goed idee voor hebben. Uiteindelijk heb ik via een gezamenlijke relatie de bedenker van de Flippo ontmoet en hij was bezig met de ontwikkeling van de knikkers, Winners® genaamd. Op dat moment lag de vastgoedmarkt trouwens ook volledig op zijn gat, wat de keuze makkelijker maakte. Mijn zakenpartner is een specialist op het gebied van kindermarketing. Met hem heb ik een nieuwe onderneming opgezet die deze speciale soort knikkers produceert. Hij doet de marketing en ik doe de operationele en financiële kant. Het bedrijf heet Magic Marble en er is een samenwerking met de kinderzender Nickelodeon.

Wat is er zo speciaal aan deze knikkers?

De Winners® worden geproduceerd volgens een technisch ingewikkeld proces. Dit houdt in dat in een geautomatiseerd proces grote hoeveelheden knikkers geproduceerd kunnen worden met een driedimensionaal figuurtje erin. Normaal zou een figuurtje verbranden door de extreme hitte bij het produceren van een knikker of niet in het midden van de knikker belanden, maar via een gepatenteerd procedé is dit bij de Winners® toch mogelijk. De figuurtjes worden gemaakt in Vietnam en de knikkers worden uiteindelijk vol automatisch geproduceerd in Tsjechië. Ik vlieg dan ook meerdere malen per maand op en neer om het proces te coördineren en verbeteringen door te voeren.

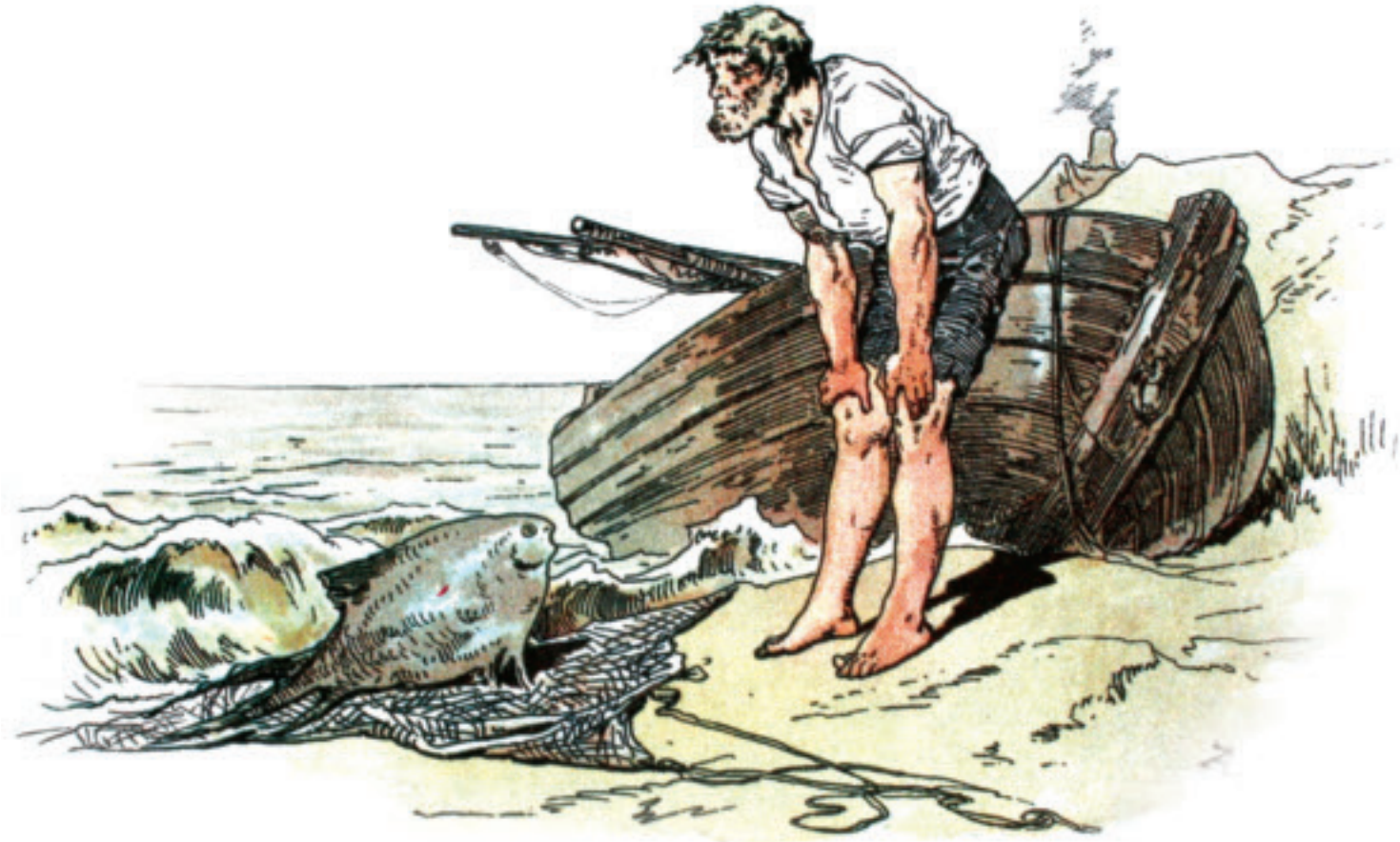
Zou je in de toekomst nog terug willen het vastgoed in?

Zeg nooit nooit. Ik weet niet wat het mij in de toekomst wellicht nog kan brengen. Dit zal altijd zijn vanuit de rol als ondernemer. Wellicht als eigen belegger of in combinatie met een aantal andere ondernemers. Ik vind het in ieder geval zeker een mooie bedrijfstak.

Alejandro Kruger

Op dat moment lag de vastgoedmarkt trouwens ook volledig op zijn gat, wat de keuze makkelijker maakte

HET TOVERVISJE



‘Van de visser en zijn vrouw’ is een sprookje uit Kinder- und Hausmärchen (KHM19), opgetekend door de gebroeders Grimm. Het verhaal is ook bekend geworden door de versie van Van Nelle (Het tovervisje) uit de kinderboekenserie Piggelmee. In dit sprookje dringt zich op subtiele wijze de gelijkenis op met de crisis in het vastgoed. Het nimmer aflatende streven naar grote(re) vastgoedportefeuilles, meer aanzien, rendement en waarde.

Een visser en zijn vrouw wonen in een klein huisje aan de zee. Op een dag vangt de visser een bot die vertelt een betoverde prins te zijn. De bot vraagt de visser hem weer vrij te laten in ruil voor een wens. De visser laat de vis vrij in het heldere water maar doet geen wens. Zijn vrouw vindt dat hij best een hutje had kunnen wensen en stuurt hem terug. Hij gaat naar de zee en roept de vis. Het water is groen en geel geworden. Als de vis komt, zegt de visser dat zijn vrouw een wens heeft. Zij wil in een huisje wonen in plaats van een pot. De wens wordt vervuld en de visser komt terug in het huis dat compleet is ingericht.

Maar de vrouw is al snel niet meer tevreden. De vis kan ook wel een groot kasteel geven. De visser vraagt het de vis en ziet dat de zee inmiddels paars, donkerblauw, grijs en ondoorzichtig is geworden. De wens wordt vervuld. Op de plek van het kleine hutje staat een groot kasteel dat luxe is ingericht. Er is ook een grote binnenplaats, een tuin en een park. Er zijn vruchtbomen en veel dieren. De man is tevreden maar zijn vrouw moet het nog bezien.

De vrouw wil nu koningin worden en de hele dag worden bediend. Opnieuw gaat de man, met grote tegenzin, naar de zee en ziet dat deze zwartgrijs is geworden. Het water stinkt verschrikkelijk. Ook deze wens vervult de vis en als de man terugkomt is het kasteel nog groter en zijn er vele dienaren. Nu wil de vrouw keizerin worden en als de man dit gaat vragen aan de vis is de zee zwart en ondoorzichtig en rukwinden jagen de golven op. Als de man terugkomt zijn er baronnen, graven en hertogen als dienaar aanwezig. Zijn vrouw draagt een kroon en heeft een scepter en rijksappel in de hand.

Vervolgens eist de vrouw tot paus te worden gemaakt. De visser gaat naar zee en merkt dat het weer is verslechterd. Een zware storm teistert de kust. Hij roept de vis en vertelt wat zijn vrouw wil. Als hij terug naar huis gaat, ziet hij een grote kerk omringd door paleizen. Keizers en koningen liggen op hun knieën voor zijn vrouw en de man zegt dat zijn vrouw nu eindelijk tevreden moet zijn. Maar als de vrouw wakker wordt, wil ze God worden en de macht hebben om zon en maan te laten verschijnen. De man smeekt haar tevreden te zijn als paus maar wordt toch gedwongen opnieuw naar de zee te gaan. De vis zegt de man terug naar huis te gaan. Zijn vrouw zit opnieuw in de pot en ze zijn weer net zo arm als in het begin.

VRIENDEN VAN DE AAAMRE

CÓRIO

BNP PARIBAS REAL ESTATE

meer
PROCES & PROJECTMANAGEMENT

DTZ Zadelhoff

EIGEN HAARD

GIJS HEUTINK ADVOCATEN

Schiphol Real Estate

MAARSENGROEP
vastgoedinvesteringen

PEAK development

ASR

AMVEST