



De financiële puzzel bij herbestemming

25 herbestemmingsprojecten
financieel vergeleken

januari 2014

‘Zo duur? Voor dat bedrag kun je een heel nieuw gebouw neerzetten!’. Deze verbaasde uitroep is regelmatig te horen uit de monden van mensen die geen ervaring hebben met herbestemmen. Het gaat tegen de intuïtie in dat het restaureren en herbestemmen van een bestaand gebouw duurder is dan het plaatsen van een volledig nieuw gebouw. Maar bij het herbestemmen van monumenten is dit helaas eerder regel dan uitzondering. Vaak zijn (overheids)bijdragen in de vorm van subsidies, leningen of garantiestellingen noodzakelijk om de herbestemmingsprojecten mogelijk te maken.

En zelfs dan vraagt het van de initiatiefnemers van herbestemmingsprojecten veel creativiteit en doorzettingsvermogen om het project ook financieel tot een goed einde te brengen. Voor BOEi was dit gegeven aanleiding om financiering van herbestemmingsprojecten nader te onderzoeken door 25 herbestemmingsprojecten financieel met elkaar te vergelijken. Een onderzoek dat mede mogelijk is gemaakt door een financiële bijdrage van het Nationaal Programma Herbestemming.

Burgemeester Lieseschool, Stadskanaal



Daniëlkerk, Nijmegen



ENCI Cementfabriek, Maastricht



IJzergieterij Stork, Hengelo



Herbestemmen profijtelijk voor de samenleving, kostbaar voor de eigenaar

Herbestemmen van monumentale gebouwen doen we niet voor niets. Monumenten houden de herinnering aan het verleden levend en zijn essentieel voor de ruimtelijke kwaliteit van Nederlandse steden, dorpen en buitengebieden. Maar er zijn meer goede redenen. Recent zijn een paar onderzoeksrapporten gepubliceerd waaruit blijkt dat het voor de samenleving ook economisch gezien profijtelijk is om te investeren in het behoud van monumenten.

Zo blijkt uit het rapport 'Stad en Land' dat de variatie in grondwaarde tussen Nederlandse gemeenten voor 8% wordt verklaard door de aanwezigheid van rijksmonumenten. De interpretatie hiervan is dat honderd extra monumentale panden in een stad met honderdduizend woningen de grondwaarde op alle woonlocaties in die stad met gemiddeld € 1,70 per m² verhogen¹. Alle woningeigenaren in de stad hebben er dus financieel baat bij dat die monumenten in stand worden gehouden.

In 'Cultureel Erfgoed op waarde geschat' laten Faroek Lazrak en Jan Rouwendal zien dat eigenaren bereid zijn om 6 tot 20% extra te betalen voor een woning die de monumentstatus heeft en 20% extra voor een woning in een beschermd stads- en dorpsgezicht². Als je deze mooie resultaten leest, dan ontstaat de indruk dat de instandhouding en zo nodig het herbestemmen van monumenten toch geen financieel probleem mag zijn?

Addertje onder het gras is dat de realiteit voor monumentale fabrieken, kerken, kazernes en boerderijcomplexen vaak anders is dan voor woonhuismonumenten. Een voorbeeld hiervan is dat een monumentale kerk in een beschermd dorpsgezicht cruciaal kan zijn voor het bijzondere karakter van het dorpsgezicht, maar dat leidt voor de kerk zelf niet tot extra directe inkomsten. Als de kerk zijn religieuze functie verliest en moet worden herbestemd, is het voor de (nieuwe) eigenaar een krachttoer om dat te doen zonder in de rode cijfers te belanden. Er zijn een aantal veel voorkomende redenen waarom herbestemmen van monumenten duurder is dan nieuwbouw:

- Achterstallig onderhoud – in feite verwaarlozing! – leidt tot hogere restauratiekosten. Restaureren is arbeidsintensief en daardoor kostbaar.
- Het monument is oorspronkelijk ontworpen voor een andere functie. Vaak kan de ruimte niet volledig benut worden voor een nieuwe functie, zonder de monumentale waarde geweld aan te doen. De niet-nuttige vierkante meters tellen echter wel door in de restauratie- en exploitatiekosten.
- Het is kostbaarder om een pand achteraf aan te passen aan de eisen van de tijd (onder andere energiezuinigheid, klimaatbeheersing, brandveiligheid) ten opzichte van de situatie waarin je daar direct rekening mee kunt houden in een nieuw ontwerp.

1 Henri de Groot e.a. (2012), *Stad en Land*, Centraal Planbureau, Den Haag

2 Faroek Lazrak en Jan Rouwendal (2013), *Cultureel Erfgoed en de waarde van vastgoedontwikkeling*, *Cultureel erfgoed op waarde geschat*, Platform 31, Vrije Universiteit en Universiteit Twente

- Bij herbestemmen is de locatie van het pand een gegeven. Waar je bij nieuwbouw nog kunt kiezen voor de economisch meest aantrekkelijke locatie, kan dat bij herbestemmen niet.
- Een herbestemmingsproject is vaak complex en komt relatief weinig voor. Daardoor ontbreekt bij ontwerpers, bouwkundigen, adviseurs en bestuurders (zowel in het bedrijfsleven als bij de overheid) vaak de ervaring om een dergelijk proces efficiënt en effectief in te richten. Veel geld gaat verloren aan onderzoeken en procedures die niet zinvol zijn.
- De onderhoudskosten van monumenten zijn hoger dan bij nieuwbouw door de aanwezigheid van bijzondere ornamenten en authentieke materialen.

Er is dus een spanningsveld tussen een samenleving die profiteert van de aanwezigheid van monumenten en degenen die zich gesteld zien voor de uitdaging om grootschalige industriële, religieuze, militaire en agrarische monumenten die hun oorspronkelijke functie verloren hebben een nieuwe toekomst te geven. Dit spanningsveld wordt voor een deel overbrugd door dat overheden subsidies, leningen en/of financiële garanties verstrekken om herbestemmingsprojecten mogelijk te maken. Maar er is weinig zicht op of herbestemmingsprojecten voor de eigenaren uiteindelijk financieel succesvol zijn of dat zij toch verlies lijden. En zijn de verstrekte subsidies, leningen en garanties toereikend of misschien zelfs bovenmatig en leiden ze alleen tot extra winst voor de eigenaren?

Door 25 herbestemmingsprojecten van verschillende organisaties te analyseren en met elkaar te vergelijken wil BOEi de kennis over de financiële aspecten van herbestemmingsprojecten vergroten en verspreiden.

Onderzoeksopzet

Voor het onderzoek zijn 25 herbestemmingsprojecten bestudeerd. Het gaat om herbestemmingen van verschillende categorieën gebouwen: industriële monumenten, kerken en kloosters, boerderijen, scholen en kantoorgebouwen. Het kleinste herbestemmingsproject vergde een investering van € 666.000,- en het grootste een investering van € 74.000.000,-. De gebouwen liggen verspreid door heel Nederland. De projecten zijn allemaal gerealiseerd in de periode 2000 – 2009 en de gebouwen waren al enkele jaren in exploitatie voordat de gegevens werden verzameld.

De lijst van 25 projecten is niet door een aselechte steekproef tot stand gekomen. Dat was onder andere niet mogelijk doordat er geen representatief bestand bestaat van herbestemmingsprojecten in Nederland. Het aantal van 25 projecten is tot stand gekomen door de initiatiefnemers van diverse typen herbestemmingsprojecten te benaderen met het verzoek of zij wilden meewerken aan het onderzoek. Uiteindelijk hebben 12 woningcorporaties, 7 stadsherstelorganisaties, 4 eigenaren-gebruikers en 2 commerciële ontwikkelaars meegewerkt aan het onderzoek. Het merendeel van deze projecten is dus uitgevoerd door een organisatie met een maatschappelijke doelstelling; de woningcorporaties en stadsherstelorganisaties. Dat komt

ten eerste doordat zij relatief veel herbestemmingsprojecten voor hun rekening nemen, maar ook doordat commerciële ontwikkelaars verhoudingsgewijs vaker weigerden mee te werken aan het onderzoek. Drie eigenaren wilden alleen anoniem meewerken. Van de overige 22 projecten zijn projectbeschrijvingen en financiële overzichten te vinden op de kennisbank van het Nationaal Programma Herbestemming (www.kennisbankherbestemming.nu/projecten, selecteer thema 'Financiering').

De informatie over de projecten is verkregen door interviewgesprekken met de verantwoordelijke ontwikkelingsmanagers en uit (financiële) gegevens die door hen zijn toegestuurd. Van elk project zijn de belangrijkste financiële gegevens op een rijtje gezet:

- Opbouw van de stichtingskosten (aankoop, restauratiekosten, verbouwkosten, overige kosten).
- Wijze van financiering (eigen vermogen, leningen, eventuele verstrekte subsidies en garanties).
- Exploitatieopbrengsten en kosten (huuropbrengsten, onderhoudskosten, reserveringen voor groot onderhoud, overige exploitatiekosten).

Daarnaast is informatie verzameld over kenmerken van de gebouwen (zoals oppervlakte en monumentale status) en het projectverloop, om de financiële gegevens hieraan te kunnen relateren.

Eén van de doelstellingen van het onderzoek was inzicht te krijgen in de financiële rentabiliteit van de herbestemmingsprojecten. Investerings in vastgoed worden doorgaans pas in tientallen jaren terugverdiend en daarom is het noodzakelijk om de projecten over een langere periode te beschouwen dan slechts enkele jaren. Om dit te kunnen doen is in het onderzoek een financieel model toegepast dat is afgeleid van de wijze waarop het WSW (Waarborgfonds Sociale Woningbouw) de bedrijfswaarde van investeringen door woningcorporaties berekend. In dit model worden alle verwachte inkomsten en uitgaven (vóór financiering, dus exclusief rente- en overige kapitaalkosten) doorgetrokken naar een periode van 50 jaar.

Vervolgens wordt op basis van Internal Rate of Return (IRR) het gemiddelde jaarlijkse rendement vóór financieringslasten berekend.

Een verschil tussen dit model en het model dat WSW toepast is dat het financiële resultaat hier wordt gepresenteerd in de vorm van een jaarlijks rendement in plaats van een berekende bedrijfswaarde. Daar is voor gekozen omdat het rendementsbegrip voor veel mensen vertrouwd is.

Tabel 1 laat een vereenvoudigd voorbeeld van het gebruikte model zien voor een periode van 5 jaar in plaats van 50 jaar. In dit voorbeeld wordt een rendement vóór financiering behaald van 3%. Als de eigenaar het herbestemmingsproject moet financieren tegen een rente van 5%, dan zou deze een verlies lijden van 2%.

Tabel 1

Vereenvoudigd voorbeeld berekeningswijze rendement projecten

Project Rohm & Haas
Adres Kleine Koppel 29 -31
Plaats Amersfoort
Inflatie 2,10%

Jaar	Totale investering	Subsidie	Huur-inkomsten	Exploitatie-uitgaven (excl. financiering)	Restwaarde bij exit (8 * huur)	cash flow
0	-€ 3.741.333	€ 954.000				-€ 2.787.333
1			€ 258.302	-€ 82.657		€ 175.645
2			€ 263.726	-€ 84.393		€ 179.334
3			€ 269.265	-€ 86.165		€ 183.100
4			€ 274.919	-€ 87.975		€ 186.945
5			€ 280.692	-€ 89.822	€ 2.245.540	€ 2.436.410
Rendement voor financiering:						3%

De hoogte van het rendement voor financiering wordt berekend door de variabele 'r' op te lossen in de onderstaande vergelijking:

$$\text{Cash flow jaar 0} = \frac{\text{Cash flow jaar 1}}{(1+r)^1} + \frac{\text{Cash flow jaar 2}}{(1+r)^1} + \frac{\text{Cash flow jaar 3}}{(1+r)^1} + \frac{\text{Cash flow jaar x}}{(1+r)^1} + \dots$$

In het model worden een aantal aannames gedaan. De belangrijkste aannames zijn de volgende:

- De inkomsten en uitgaven stijgen jaarlijks met een inflatie van 2,1% (gelijk aan de gemiddelde inflatie over de afgelopen 25 jaar³).
- De restwaarde van het gebouw na 50 jaar is gelijk aan 8 maal de huuropbrengst in dat jaar.
- Voor zover mogelijk zijn correcties voor leegstand toegepast op basis van het daadwerkelijke verhuurpercentage op het moment dat de gegevens werden verzameld. In de verdere toekomst wordt uitgegaan van gemiddelde leegstandpercentages voor de desbetreffende vastgoedcategorie. Deze lopen op naarmate de tijd verstrijkt (kantoren 5 tot 15%, woningen 5%, maatschappelijk vastgoed 5 tot 15%).

Het lijkt wellicht vragen om problemen om 50 jaar vooruit te kijken. De realiteit kan dan heel anders zijn dan we nu verwachten. Daarom is het goed om te realiseren dat de kasstromen in de verre toekomst maar een geringe invloed hebben op de hoogte van het rendement bij een berekening op basis van IRR.

Herbestemmen kan financieel nét uit

Herbestemmen is geen vetpot. Zonder rekening te houden met de financieringslasten bedraagt het gemiddelde rendement op de 25 projecten 4,6%. Dit is ongeveer in dezelfde orde van grootte als de rente die de initiatiefnemers moesten betalen voor geleend geld om de projecten te financieren. Kortom, de initiatiefnemers ontvangen net genoeg netto-inkomsten om de investering terug te kunnen verdienen. Daarbij is al rekening gehouden met de subsidies die de initiatiefnemers hebben ontvangen.

Het is interessant om te zien hoe deze rendementscijfers zich verhouden tot de rendementen die worden behaald met regulier vastgoed. Het blijkt dat de grote marktpartijen in de afgelopen 10 jaar een rendement hebben behaald van 6,1% op hun Nederlandse directe vastgoedbeleggingen⁴. Op maatschappelijk vastgoed bedroeg het rendement in de afgelopen 8 jaar gemiddeld 5,3%⁵. Bij het interpreteren van deze cijfers moet er rekening mee worden gehouden dat de rendementen niet op dezelfde wijze zijn bepaald⁶, maar het versterkt de indruk dat het rendement bij herbestemmingsprojecten met gemiddeld 4,6% relatief laag is.

Grafiek 2 laat zien dat op het merendeel van de projecten een rendement wordt behaald van tussen de 4 en 6%. Maar er is ook een behoorlijke spreiding. Op acht projecten wordt een rendement voor financieringslasten behaald van minder dan 4%. Na aftrek van rente voor aangegane leningen blijft er zeer waarschijnlijk een verlies over. Andere projecten zijn juist weer zeer winstgevend. Welke oorzaken zijn er aan te wijzen voor de verschillen in winstgevendheid?

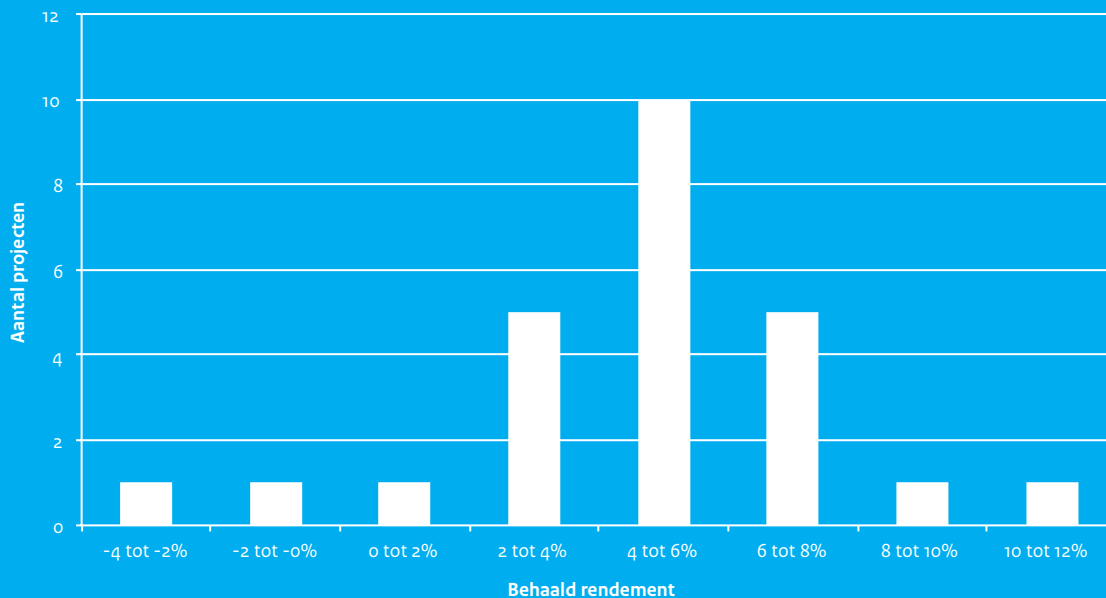
4 IPD Nederlandse Jaar Vastgoedindex 2012, (2013), IPD

5 IPD Nederlandse Jaar Maatschappelijk Vastgoedindex 2012 (2013), IPD

6 IPD meet het totaal rendement op basis van direct rendement (exploitatie resultaat) en indirect rendement (waardeverandering) zonder rekening te houden met financiering

Grafiek 2

Spreiding van de 25 projecten naar hoogte van het rendement voor financieringslasten.



Rendement voor financieringslasten	Aantal projecten
-4 tot -2%	1
-2 tot -0%	1
0 tot 2%	1
2 tot 4%	5
4 tot 6%	10
6 tot 8%	5
8 tot 10%	1
10 tot 12%	1

Leerlooierij, Heerenveen



Locomotiefremise, Bad Nieuweschans



Erve Oostermaet, Lettele



Industriegebouw Goudsesingel, Rotterdam



Een deel van de verklaring kan worden gevonden in de mate van bereidheid van initiatiefnemers om een lager rendement te accepteren. Corporaties nemen genoeg met een lager rendement dan de andere organisaties, het verschil is 1,1%. Ze maken ook minder gebruik van subsidies voor de financiering van hun projecten. Bij de corporaties wordt slechts 3,8% van de stichtingskosten gedekt door subsidies, terwijl dat bij herbestemmingsprojecten van de andere organisaties 21,9% is. Corporaties konden ook genoeg nemen met een iets lager rendement, omdat zij (toen nog) herbestemmingsprojecten konden financieren onder WSW-borging, wat een rendementsvoordeel oplevert van 0,7%. Maar dan nog behalen de andere organisaties een rendement dat 0,4% hoger ligt.

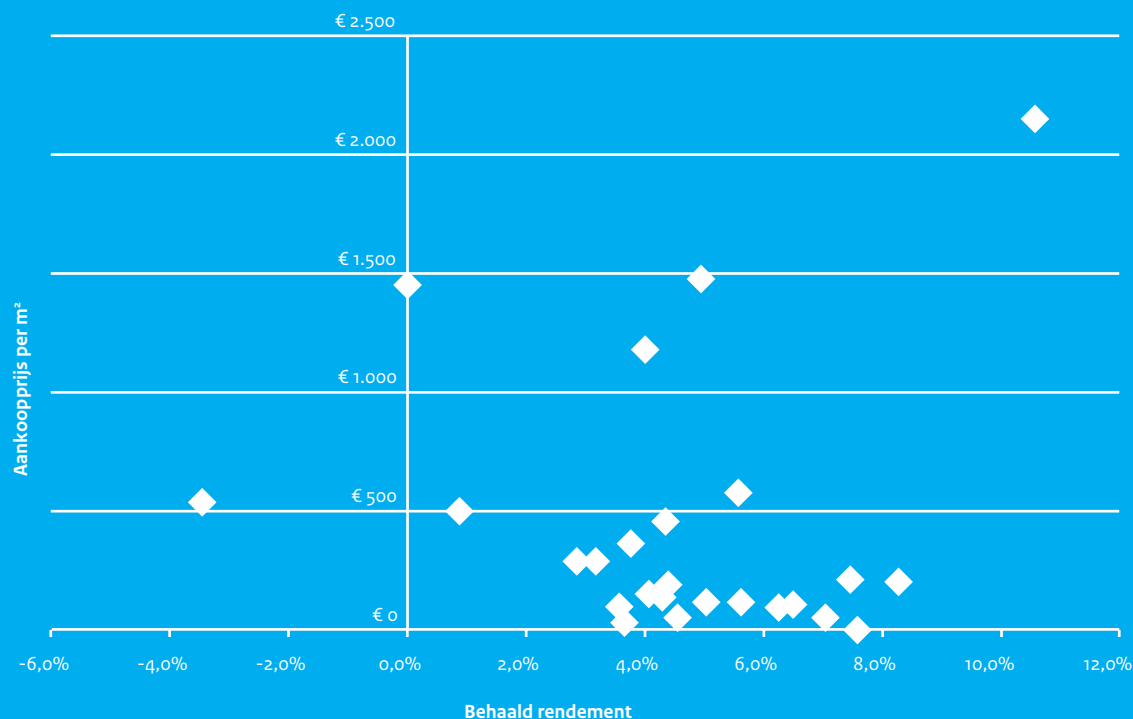
De mogelijkheden voor woningcorporaties om herbestemmingsprojecten op te pakken zijn de laatste jaren echter aanzienlijk minder geworden. De herbestemmingsprojecten komen vrijwel uitsluitend nog in aanmerking voor financiering onder WSW-borging als het gaat om herbestemming naar sociale woningbouw. Daarnaast wordt de financiële positie van corporaties uitgehold door o.a. de verhuurdersheffing. Tenslotte wordt de druk op corporaties opgevoerd om afscheid te nemen van gebouwen (ook monumenten) die geen direct volkshuisvestelijk doel dienen.

Verder is gekeken of kenmerken van de gebouwen van invloed zijn op de winstgevendheid van herbestemmingsprojecten. Kunnen verschillen verklaard worden uit het feit of het gebouw is aangewezen als rijksmonument of niet? Is een ligging in de Randstad gunstiger dan daarbuiten? Bij de geselecteerde projecten zijn dit soort verschillen niet te zien. Dat wil niet zeggen dat dit soort verschillen er niet zijn; de ervaring van BOEi is dat locatie of monumentale status wel degelijk van invloed is op de kans het herbestemmingsproject te laten slagen. Maar om dat inzichtelijk te maken zou onderzoek verricht moeten worden naar de verschillen tussen gerealiseerde projecten en projecten die al sneuvelen in de planvormingsfase.

Opvallend genoeg is er ook geen enkel verband tussen de aankoopprijs (per vierkante meter) en de behaalde rentabiliteit op het project. Je zou verwachten dat nieuwe eigenaren (op basis van residueel rekenen) minder willen betalen voor het gebouw als het verwachte rendement lager is, maar grafiek 3 laat zien dat er geen relatie is tussen de aankoopprijs en het behaalde rendement. Hieruit trekken we de voorzichtige conclusie dat na het nemen van de investeringsbeslissing zich ook nog onvoorziene omstandigheden voordoen die van invloed zijn op de rentabiliteit van de herbestemmingsprojecten. Daar wordt in de volgende paragraaf nader op ingegaan.

Grafiek 3

Geen verband aanwezig tussen aankoop prijs voor het gebouw en gerealiseerd rendement.



Project	Rendement voor financiering	Aankoop prijs per m ²
S Hertogenbosch, Marienburg	-3,4%	€ 533
Soest, Watertoren	0,0%	€ 1.440
Ons Gebouw, Hilversum	0,9%	€ 484
Nijmegen, Danielskerk	2,8%	€ 284
Bad Nieweschans, Locomotiefremise	3,6%	€ 94
Maastricht, ENCI	3,7%	€ 14
Heerenveen, Leerlooierij	3,8%	€ 354
Huppel, Scholtengoed Boeijink	3,2%	€ 292
Nijmegen, Oude Postkantoor	4,0%	€ 1.179
Enschede, NJ Menko	4,1%	€ 143
Delft, Laboratoriumschool	4,3%	€ 139
Project X	4,3%	€ 440
Steenwijk, Kornputkazerne	4,4%	€ 184

Project	Rendement voor financiering	Aankoop prijs per m ²
OLV Onbevlekt onbevangen	4,6%	€ 50
Amsterdam, Tramremise	5,6%	€ 575
Rotterdam, Industriegebouw Goudse singel	5,0%	€ 1.472
Lettele, Erve Oostermaet	5,0%	€ 113
Hengelo, Gieterij Stork	6,3%	€ 91
Project Y	5,6%	€ 116
Amersfoort, Rohm en Haas	6,5%	€ 100
Breda, Annastede	7,0%	€ 52
Stadskanaal, Burgemeester Lieseschool	7,5%	€ 212
Roosendaal, Sint Jan	7,6%	€ 0
Dongen, Leerlooierij	8,3%	€ 194
Villa Flora, Nieuw Buinen	10,6%	€ 2.140

Kornputkazerne, Steenwijk



Laboratoriumschool, Delft



Leerlooierij Driesen, Dongen



Mariënborg, 's-Hertogenbosch



Hindernissen in de realisatiefase

In de vorige paragraaf was al beschreven dat het verschil in rendement op herbestemmingsprojecten voor een groot deel verklaard kan worden door de bereidheid van sommige organisaties om genoegen te nemen met een lager rendement. Maar dat is niet het hele verhaal. Tijdens de herbestemmingsprojecten doen zich ook onverwachte tegenslagen voor die een negatief effect hebben op het behaalde rendement.

Tegenvallende huuropbrengsten

Bij 20% van de herbestemmingsprojecten waren de huuropbrengsten in de eerste jaren na herbestemming aanmerkelijk lager dan waar men vooraf vanuit was gegaan, hetzij doordat de eerste huurder failliet is gegaan, hetzij doordat het herbestemde monument minder goed in de markt ligt dan men had gedacht. Dit heeft duidelijk negatieve gevolgen voor het rendement dat op deze projecten wordt behaald. Het gemiddelde rendement op deze projecten ligt met 4,0% beduidend lager dan de 4,6% die gemiddeld over alle projecten wordt behaald. Zeker als men in ogenschouw neemt dat de corporaties in deze groep relatief ondervertegenwoordigd zijn.

Langdurige vergunningprocedures

Bij maar liefst 10 van de 25 projecten (40%) kostte het veel meer moeite om de benodigde vergunningen te verkrijgen dan verwacht. Vertraging kan een nadelige invloed hebben op het financiële resultaat, doordat de planvormingskosten toenemen en de rentekosten ook als het pand reeds voor een hoog bedrag (niet de welbekende € 1,-) is aangekocht.

Toch leidt de opgelopen vertraging bij deze 10 projecten niet tot een zichtbaar lager rendement. Waarschijnlijk komt dit doordat bij veel projecten de plankosten en rentekosten toch relatief geringe kostenposten zijn in het totale ontwikkelingsproject. De invloed van andere factoren is veel sterker en het aantal projecten in dit onderzoek is te klein om een duidelijk effect te kunnen zien.

Maar dat de vertraging fors kan zijn, blijkt uit de herbestemming van Gieterij Stork in Hengelo tot schoolgebouw, waar de initiatiefnemers 6 jaar vertraging hebben opgelopen tijdens het vergunningentraject. Oorzaak hiervan waren de bezwaren (en een rechtszaak) van het Cuypersgenootschap tegen de sloop van de zijbeuken van de oude gieterij. Daarnaast heeft men bij een aantal projecten minder aanpassingen kunnen doen aan het bestaande gebouw dan gehoopt, waardoor de functionaliteit van het pand lager is geworden. Bij Scholtengoed Boeijink heeft initiatiefnemer De Woonplaats geen dakramen kunnen realiseren. Bij de herbestemming van klooster Mariënborg tot woningen heeft men moeten kiezen voor Franse balkons in plaats van volwaardige buitenruimten. Als de functionaliteit van het pand minder wordt, heeft dat uiteindelijk ook consequenties voor de verkoop- of verhuurbaarheid en dus de financiële waarde van het herbestemmingsproject. En als het investeringsbesluit eenmaal is genomen is er geen weg meer terug.

Achteraf is het moeilijk vast te stellen of de moeizame vergunningsprocedures te wijten zijn aan te starre overheden of te avontuurlijke initiatiefnemers die de monumentale waarden van het monument veronachtzaamden. Deze voorbeelden laten wel zien dat het voor herbestemmingsprojecten belangrijk is dat initiatiefnemers en toezichthouders elkaar snel weten te vinden als het gaat om de bouwkundige aanpassingen die men aan monumentale gebouwen kan doen.

Onbekendheid met het gebouw

Herbestemmen is een lastiger proces dan nieuwbouw, omdat het bestaande gebouw – en niet een kaal stuk grond – de uitgangssituatie is. En het gebouw stelt de initiatiefnemer regelmatig voor verrassingen. Zo bleken bij Mariënborg in 's Hertogenbosch de spouwmuren volgestort met specie, waardoor de mogelijkheden voor na-isolatie opeens aanzienlijk beperkt werden. Bij leerlooierij Driessen in Dongen bleek de kapconstructie in een slechtere staat te zijn dan aanvankelijk verwacht, waardoor een groter deel van de constructie vervangen moest worden. Dit soort voorbeelden tonen aan hoe belangrijk het is om de bouwkundige staat van het gebouw vroegtijdig in het proces in beeld te hebben.

Maar ook al zijn dit soort bouwkundige hindernissen vervelend, uit dit onderzoek blijkt niet dat het rendement daar serieus onder leidt. Tegenslagen tijdens de bouwfase zijn relatief gemakkelijk herkenbaar en worden misschien daarom wel vaak genoemd als één van de grote obstakels bij herbestemmingsprojecten, terwijl het ontwikkelen van een goed totaalconcept veel belangrijker is voor het financieel slagen van het project. Dat blijkt uit de financiële tegenslagen die ontstaan als (goede) huurders wegblijven, zoals eerder al is genoemd.

Naarmate organisaties meer ervaring opdoen met herbestemmingsprojecten worden ze er alerter op om dit soort obstakels in het proces tijdig te onderkennen en te ondervangen.

Inventieve oplossingen om het rendement te verhogen

De initiatiefnemers hebben gezocht naar mogelijkheden om de kosten van herbestemmingsprojecten terug te dringen. Een mooi voorbeeld hiervan is dat Monumenten Fonds Brabant bij de Sint Jan in Roosendaal de gebruikelijke restauratievolgorde heeft omgedraaid. Doorgaans restaureert men eerst de buitenkant, daarna de binnenkant. Dit project stond het toe om eerst de binnenkant te restaureren, waardoor de Sint Jan al verhuurd kon worden terwijl aan de buitenkant nog restauratiewerkzaamheden werden uitgevoerd. Zorginstelling ADhD noord heeft de herbestemming van Villa Flora in Nieuw Buinen laten uitvoeren door de eigen technische dienst, ondersteund door de cliënten. De kosten van de herbestemming zijn daardoor zeer beperkt gebleven, waardoor dit project financieel gezien het meest aantrekkelijk is.

Ook loont het om tijdig na te denken over herbestemming van het gebouw, bij voorkeur als het nog in gebruik is. Bij het Oude Postkantoor in Nijmegen kon het gebouw tijdens de planvormingsfase nog verhuurd worden aan de vorige eigenaar. Daardoor bleven de inkomsten op peil.

Op het gebied van financiering zien we bij deze 25 herbestemmingsprojecten geen innovatieve, opzienbarende constructies, zoals crowd funding of cofinanciering door gebruikers. Dat komt waarschijnlijk doordat bij deze 25 projecten de planvormingsfase al vóór de economische crisis was doorlopen en vastgoedprojecten toen nog relatief makkelijk bancaire financiering kregen. Bij een aantal projecten zien we wel dat er sprake is van financiële verevening binnen een gebiedsontwikkeling. In dat geval wordt de financiële overwaarde op nieuwbouw deels aangewend om de herbestemming van het monument mogelijk te maken. Dit was een welkome extra inkomstenbron, maar de laatste jaren zien we deze bron opdrogen doordat vastgoedprijzen zo hard zijn gedaald dat er ook bij nieuwbouwprojecten nauwelijks nog sprake is van overwaarde.

Het belang van subsidies voor herbestemmingsprojecten

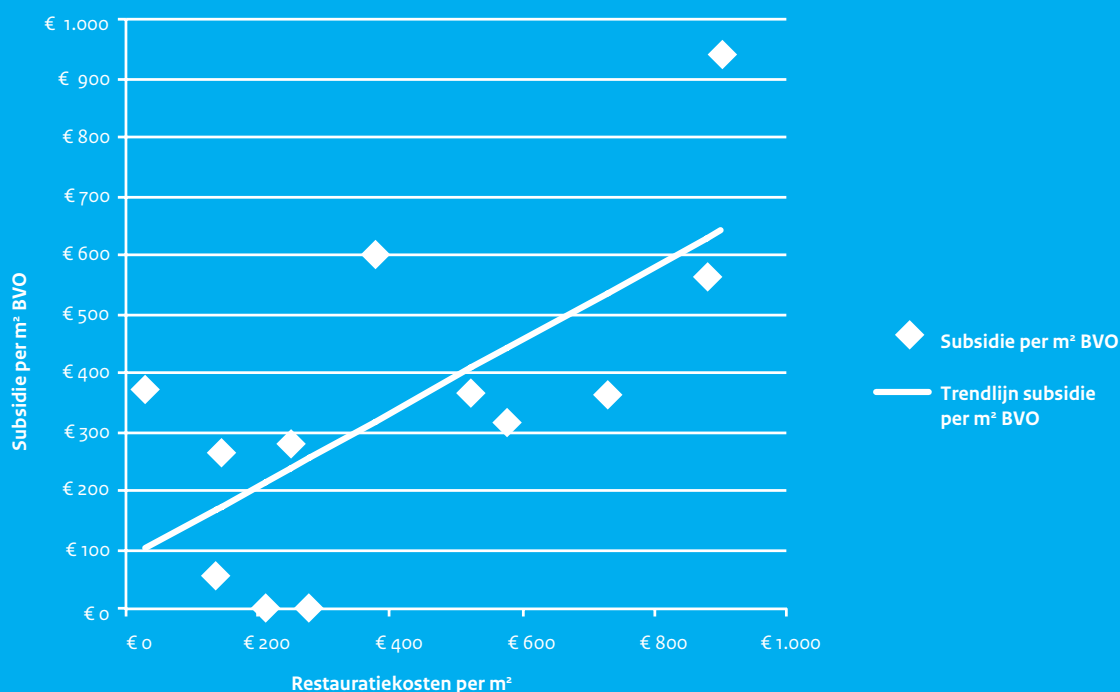
De initiatiefnemers konden gemiddeld 13,2% van de stichtingskosten dekken door subsidies. Eerder was al beschreven dat corporaties aanmerkelijk minder subsidie ophaalden voor hun projecten dan de andere organisaties (3,8% om 21,9%). Zonder deze subsidies zou het gemiddelde rendement voor financieringslasten dalen van 4,6% naar 2,9%. Dit rendement is absoluut te laag om marktconforme rentelasten te betalen en veel projecten zouden zonder subsidies dus niet uitgevoerd kunnen worden.

Kijkend naar de factoren die van invloed zijn op het toekennen van subsidies, dan is het verrassend om te zien dat de subsidiebedragen bij de rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten niet hoger zijn dan bij de gebouwen zonder monumentale status. Bij de rijksmonumenten zijn de subsidies gelijk aan 13,6% van de stichtingskosten, bij gemeentelijke monumenten is dat 7,3% en bij de gebouwen zonder monumentale status is het percentage het hoogst met 16,3%. Een fors deel van de subsidies is dan ook niet afkomstig van sec monumentenzorg, maar komt van regelingen gericht op gebiedsontwikkeling, regionale ontwikkeling of stimulering van de werkgelegenheid. Daardoor kon voor de gebouwen zonder monumentale status (maar wel met een bijzonder karakter) toch relatief de meeste subsidie worden aangevraagd.

Tegelijkertijd is er wel een positief verband tussen de hoogte van de restauratiekosten en de hoeveelheid subsidie die wordt gegeven, zoals grafiek 4 laat zien. Ook al komt de subsidie dus niet uit het budget voor monumentenzorg, de subsidieverstrekkingen letten er wel degelijk op dat het geld ten goede komt aan de gebouwen die het ook het hardst nodig hebben.

Grafiek 4

Relatie tussen de hoogte van de restauratiekosten per m² BVO en verstrekte subsidies per m² vloeroppervlak (BVO).



Project	Restauratiekosten per m ²	Subsidie per m ² BVO	Trendlijn subsidie per m ² BVO
Maastricht, ENCI	€ 27	€ 371	€ 102
Hengelo, Gieterij Stork	€ 136	€ 58	€ 169
Amersfoort, Rohm en Haas	€ 144	€ 264	€ 174
Stadskanaal, Burgemeester Lieseschool	€ 212	€ 0	€ 216
Roosendaal, Sint Jan	€ 251	€ 281	€ 239
Nijmegen, Oude Postkantoor	€ 278	€ 0	€ 256
Bad Nieweschans, Locomotiefremise	€ 376	€ 600	€ 317
Breda, Annastede	€ 524	€ 366	€ 408
Dongen, Leerlooierij	€ 576	€ 318	€ 440
Soest, Watertoren	€ 730	€ 365	€ 535
Amsterdam, Tramremise	€ 880	€ 562	€ 628
Heerenveen, Leerlooierij	€ 901	€ 940	€ 641

NJ Menko, Enschede



OLV Onbevlekt Ontvangen, Arnhem



Ons Gebouw, Hilversum



Oude postkantoor, Nijmegen



Blijven herbesteden in de komende jaren

De in dit artikel besproken projecten zijn allemaal uitgevoerd in de periode 2000 – 2009. Sindsdien is het herbesteden van monumenten niet gemakkelijker geworden. Bouwwerkzaamheden kunnen weliswaar iets scherper worden ingekocht, maar dit voordeel wordt ruimschoots teniet gedaan door lagere huur- en verkoopopbrengsten. Banken zijn terughoudend in het verstrekken van leningen en vragen een hogere rente. Overheden schroeven subsidiebijdragen noodgedwongen terug en geven er steeds vaker de voorkeur aan om een bijdrage te verstrekken in de vorm van een lening. Een lening tegen een lage rente is een steun in de rug, maar het is geen oplossing voor herbestedingsprojecten waarbij de kosten voor herbesteding onvermijdelijk hoger zijn dan de inkomsten die uit de exploitatie gegenereerd kunnen worden. Organisaties die herbesteden zullen daarom nog creatiever op zoek moeten gaan naar oplossingen waarmee ze gebouwen een tweede leven kunnen geven en tegelijkertijd zelf het hoofd boven water houden.

Opbouwen van een portefeuille om risico's te beperken

Eén van de aandachtspunten is het beperken van de risico's bij herbestedingsprojecten. Bij de 25 herbestedingsprojecten in dit onderzoek worden gemiddeld net voldoende netto-inkomsten gegenereerd om de investering terug te verdienen. Vanuit commercieel oogpunt is het ondernemen van herbestedingsprojecten dus nauwelijks interessant. Zeker als ook in ogeschouw wordt genomen dat de spreiding in het behaalde rendement bij de 25 projecten groot is. Sommige projecten zijn wel zeer winstgevend, op andere wordt verlies geleden. Het risicoprofiel van investeren in herbestedingsprojecten is daarom hoog. Dit pleit ervoor dat organisaties ervaring blijven opdoen met het realiseren van herbestedingsprojecten en een portefeuille opbouwen. In een portefeuille kunnen mee- en tegenvallers op herbestedingsprojecten elkaar compenseren. Daarnaast neemt dankzij ervaring de kennis toe en kunnen risico's beter worden onderkend en gemanaged. Als organisaties te klein zijn om zelf een portefeuille op te bouwen, dan doen ze er verstandig aan om samenwerking te zoeken met anderen.

Nog meer nadruk op stabiele huuropbrengsten

Bij herbestemmingsprojecten zal nog meer de nadruk moeten liggen op het exploitabel maken van het gebouw, omdat vooral tegenvallende huuropbrengsten een negatieve invloed hebben op het rendement. Door overcapaciteit in de meeste sectoren van de vastgoedmarkt zullen de huren de komende jaren onder druk blijven staan. Initiatiefnemers van herbestemmingsprojecten moeten hun kennis van de vastgoedmarkten uitbreiden om aan te sluiten bij de vraag van de schaarser wordende vastgoedconsument.

De wensen van de gebruiker zullen ook meer leidend moeten worden bij de bouwkundige aanpassingen om het gebouw geschikt te maken voor de nieuwe functie. Een mooie uitstraling alleen is niet meer voldoende. De gebruiker is meer dan ooit in de positie om ook eisen te stellen op het gebied van onder andere duurzaamheid, klimaatbeheersing en daglichttoetreding. Het is van belang dat initiatiefnemers op deze terreinen voldoende speelruimte krijgen om herbestemmingsprojecten te kunnen blijven doen.

Tenslotte is het van belang dat ook andere partijen in Nederland, zoals overheden, financiers en burgers, zich blijven inzetten om herbestemmingsprojecten mogelijk te maken. Herbestemmingsprojecten zijn vaak complexe financiële puzzels, maar gezien hun grote positieve spin-off voor de omgeving verdienen deze puzzels het om opgelost te worden.



Scholtengoed Boeijink, Huppel



Villa Flora, Nieuw-Buinen



Paardentramremise, Amsterdam



Rohm & Haas, Amersfoort



St. Jan, Roosendaal



Watertoren, Soest



Colofon

Auteurs **Arno Boon en Frank Vehof van BOEi**

Met dank aan Ineke Louwers en Han Smits voor hun bijdrage aan dit onderzoek als stagiairs bij BOEi.

Onderzoek is mede mogelijk gemaakt door het Nationaal Programma Herbestemming van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.

Fotografie www.kennisbankherbestemming.nu

Vormgeving En-publique.nl
