

PIE RAPPORTENREEKS

13

HANDLEIDING
Herbestemming van
Industrieel Erfgoed

B. Wassenaar

Uitgave:
Stichting Projectbureau Industrieel
Erfgoed
Zeist 1994

INHOUDSOPGAVE

VOORWOORD	2
1. INLEIDING	3
Wat is industrieel erfgoed?	3
Wat doet het Projectbureau Industrieel Erfgoed (PIE)?	3
Waarom herbestemmen?	4
Doel van deze handleiding	5
Voor wie is deze handleiding bedoeld?	7
Voor welke objecten is deze handleiding bedoeld?	7
Achtergronden van de informatie	8
2. DE INITIATIEFNEMER	9
Ideële Initiatiefnemer	9
Zakelijke Initiatiefnemer	10
Commerciële Initiatiefnemer	10
Overheid als initiatiefnemer	11
3. FINANCIERINGSVORMEN	12
Subsidiemogelijkheden	12
Fiscaal voordeel	13
Voorfinanciering	13
De restauratiehypothek	14
Private investeringen	14
4. PROJECTMATIGE AANPAK	16
De projecttrekker	16
Een geschikt gebouw	16
Steun van de overheid	17
Projectaanpak	18
5. DEFINITIES EN BEGRIPPEN	28
6. VERSCHENEN LITERATUUR OVER HERBESTEMMING	30
Bijlage 1: Vergelijking van de initiatiefnemers	32
Bijlage 2: Vergelijking van de financieringsvormen	40

VOORWOORD

Voor u ligt de conceptversie van de handleiding:

"Herbestemming van industrieel erfgoed"

Omdat geen één herbestemmingsproject hetzelfde is, is het nodig dat de uitvoerders en initiatiefnemers van dit soort projecten van elkaars ervaringen leren. Deze handleiding wordt dan ook geheel gebaseerd op de positieve en negatieve ervaringen van participanten in herbestemmingsprojecten.

Ondanks het feit dat het aantal geïnterviewde participanten groot is, denken wij dat kennis van meerdere ervaringen wenselijk is. Omdat iedere participant een herbestemmingsproject anders beleeft, is het ook mogelijk dat er in dit concept zaken ontbreken waarmee u ervaring hebt opgedaan.

Om van deze ervaringen te kunnen leren, hopen wij uw reactie waarvan wij in de definitieve versie van deze handleiding dankbaar gebruik zullen maken. Ook vragen met betrekking tot het herbestemmen van industrieel erfgoed zijn van harte welkom.

Wij hopen dat we door deze handleiding uw interesse en enthousiasme voor het herbestemmen van industrieel erfgoed hebben kunnen winnen.

Barbara Wassenaar
namens het Projectbureau Industrieel Erfgoed
telefoonnummer: 03404-32999
faxnummer: 03404-33008

1. INLEIDING

Wat is industrieel erfgoed?

Nederland kent ongeveer 45.000 beschermde monumenten en stads- en dorpsgezichten. Veruit het grootste deel ervan zijn gebouwen van vóór 1800, voornamelijk gekozen op grond van hun waarde uit een oogpunt van bouwkunst: kastelen, kerken, raadhuisen, (voornamelijk) woonhuizen en dergelijke.

De hoeveelheid beschermde monumenten uit de tijd ná 1800 is bescheiden. Met name de negentiende eeuw, met haar neostijlen, werd nog niet zo lang geleden gezien als een donkere periode in de geschiedenis van de architectuur met weinig eigen karakter. De Rijksdienst van de Monumentenzorg (RDMZ) is in de afgelopen decennia tot conclusie gekomen dat deze opvatting moest worden herzien, waardoor een algemene opwaardering van de 19e eeuwse bouwkunst ontstond. Dit is onder andere de tijdsperiode waarin de industriële revolutie een grote invloed op de vormgeving van onze gebouwde omgeving had.

De industriële revolutie ontwikkelde zich in medio 18e eeuw in Engeland en een eeuw later in Nederland. De aanleiding die de industriële revolutie gaf tot de bouw van nieuwsoortige gebouwen (b.v. voor de produktie, handel en administratie, kantoorgebouwen, overdekte markten en later tentoonstellingsgebouwen) mag niet worden onderschat.

Door de nieuwe bouwmaterialen die op de markt kwamen, ontstonden er nieuwe mogelijkheden voor de architectuur. De infrastructuur werd verbeterd door de aanleg van kanalen en spoorwegen met de daarbij behorende bouwwerken zoals sluizen, bruggen en spoorwegstations.

Wat doet het Projectbureau Industrieel Erfgoed (PIE)?

De Rijksdienst voor Monumentenzorg is enige jaren terug begonnen met het Monumenten Inventarisatie Project (MIP), speciaal voor jonge gebouwen en structuren uit de periode 1850-1940. Veel van het geïnventariseerde hoort thuis in de categorie industrieel erfgoed. Uit de inventarisatie is ook gebleken dat relatief veel van het industrieel erfgoed moeilijk in stand gehouden kan worden en verloren gaat.

Dit feit heeft het toenmalige ministerie van Welzijn, Cultuur en Volksgezondheid doen besluiten om het Projectbureau Industrieel Erfgoed in te stellen. Dit bureau is in 1992 gestart en houdt zich bezig met de problemen van selectie en waardestelling van het industrieel erfgoed. Ook staat het bureau centraal, in het onderzoek naar en de instandhouding van het industrieel erfgoed.

Naast de PIE-publicatie "Oude fabrieken, nieuwe functies"⁴, die op 24 november 1994 in Maastricht is uitgereikt aan de staatssecretaris van Cultuur, de heer Nuis, is ook deze handleiding bedoeld om verschillende doelgroepen te enthousiasmeren om het industrieel erfgoed in stand te houden.

Waarom herbestemmen?

Het herbestemmen van industrieel erfgoed wordt de laatste jaren steeds meer geaccepteerd. Er is in veel gemeenten een ontwikkeling waar te nemen waarbij de tendens verandert van sloop- en nieuwbouwprojecten naar hergebruik of herbestemming.

Aan industriële monumenten ontbreekt het niet in Nederland, zowel op stedelijke- als op niet-stedelijke lokaties is wel industrieel erfgoed te vinden. Redenen om te gaan herbestemmen zijn er genoeg te vinden: industrieel erfgoed heeft vaak meer karakter dan nieuwbouw, maar wanneer een gebouw leeg komt te staan en verpaupert, vormt het dikwijls een oorzaak voor het verval van de hele buurt. Het herbestemmen van een gebouw kan ook een goedkopere oplossing zijn dan de mogelijkheid van sloop en vervangende nieuwbouw. Daartegenover staat dat een herbestemmingsproces meer (onvoorziene) problemen met zich mee kan brengen.

Ook bij monumentenzorg is een toenemende oriëntatie plaats op herbestemmingsprojecten. Eén van de beleidsopgaven van monumentenzorg is:

"Het beantwoorden van de vraag welke overblijfselen uit het verleden bewaard moeten worden en hoe aanpassingen van die gebouwen aan het hedendaags gebruik - door middel van herstel, sloop en nieuwbouw - zodanig kan plaatsvinden dat ze een zinvolle functie krijgen.

Deze functie moet leiden tot economische opbrengsten die onderhoud en restauratie in de toekomst mogelijk blijven maken."³

Het budget van de Monumentenzorg staat onder druk ondanks het nieuwe beleid en een verruiming van het budget. Deze druk is het gevolg van de uitbreiding van het aantal restauraties en is er een verwachte toename van het aantal monumenten.

Veel gebouwen komen voor het predikaat monument in aanmerking maar omdat het behoud van het verleden te weinig toekomst geeft voor het heden, moeten steden en dorpen mogelijkheden hebben om te vernieuwen.

Het behoud en de restauratie van monumenten en historische steden en dorpen zonder voldoende perspectief voor nieuwe gebruiksfuncties, de zogenaamde onrendabele monumenten, bieden meestal geen structureel herstel.

Monumentenzorg komt hier in de positie dat zij een afweging moet gaan maken:

"de afweging tussen krampachtig in stand houden van historische musea óf hedendaags dynamisch gebruik met respect voor het verleden"³

De trend van het herbestemmen is niet alleen bij monumentenzorgers te vinden, ook in de stadsvernieuwing is men voorstander van de opwaardering van in verval geraakte gebieden door middel van vernieuwingsprojecten waarin herbestemming een grote rol kan spelen.

DOEL VAN DEZE HANDLEIDING

Met deze handleiding worden die doelstellingen nagestreeft die alledrie de instandhouding van het industrieel erfgoed beogen:

1. Stimuleren van herbestemming door particulieren
2. Particulieren inzicht geven in herbestemmingsprojecten
3. Adviseren van de (lokale) overheid

1. Stimuleren van herbestemming door particulieren

Er wordt op dit moment al veel herbestemd in Nederland, echter nog niet genoeg. Heel wat potentiële initiatiefnemers hebben nogal wat bedenkingen voordat zij met een project starten. Veel gehoorde bezwaren tegen het herbestemmen van industrieel erfgoed worden hieronder beschreven. Het is best mogelijk dat de lezer van deze handleiding er één of meerdere bezwaren in zal herkennen.

« De projecten zijn te ingewikkeld »

De reden van dit eerste bezwaar is vaak het gebrek aan ervaring van een initiatiefnemer. Vaak zijn de initiatiefnemers pioniers die aan een nieuw soort project beginnen. Hierbij maakt het niet uit of de initiatiefnemer een commerciële of een ideële doelstelling heeft, tijdens zo'n project breekt het gebrek aan ervaring met procedures en regelgeving vaak op.

De oorzaak van deze onervarenheid is dat er te weinig geleerd kan worden van andere projecten, er is te weinig ervaring waardoor iedere keer opnieuw het wiel moet worden uitgevonden. Dit kost veel tijd en vooral veel geld.

« De projecten zijn niet financieel haalbaar »

De subsidiebronnen zijn (bijna) uitgeput. Voorheen waren veel projecten afhankelijk van geldelijke steun van de overheid. Nu deze vorm van inkomsten wegvalt, is het de taak van de initiatiefnemer om te zorgen dat het project financieel haalbaar wordt.

Dit houdt in dat de nieuwe functie na de herbestemming zeer belangrijk wordt, een juiste keuze moet er voor zorgen dat het object economisch rendabel blijft. Hiervoor is een gedegen onderzoek noodzakelijk.

Verder zijn er verschillende financieringsconstructies zonder overheidssteun. Deze worden in de handleiding beschreven.

« Slopen en nieuwbouw is goedkoper en gemakkelijker »

Nieuwbouwprojecten zijn eenvoudiger om dat er zich minder onvoorziene situaties kunnen voordoen dan bij een bestaand pand, bovendien is er meer ervaring met nieuwbouwprojecten.

Gebleken is echter dat slopen met vervangende nieuwbouw in veel gevallen niet goedkoper is dan herbestemming. De storkosten van sloopafval zijn in de afgelopen jaren astronomisch toegenomen zodat een financiële haalbaarheidsanalyse tegenwoordig heel anders uitvalt.

« Overheid werkt tegen waardoor de projecten te lang duren »

De lokale overheid heeft een grote invloed op herbestemmingsprojecten. Behalve het feit dat de overheid zelf ook vaak initiatiefnemer is, heeft de overheid door juridische procedures (uitgeven van bouwvergunning, ruimtelijke ordeningsbeleid, monumentenbeleid etc.) ook veel invloed. Dit heeft bij een aantal projecten wel eens voor problemen gezorgd, waardoor de projecten zelfs niet doorgingen en het pand moest worden gesloopt.

Tegenwoordig is het beleid van veel lokale overheden gericht op het herbestemmen van lokaties en objecten waardoor medewerking van de overheid te verwachten is.

2. Uitleg voor particulieren bij het opzetten en uitvoeren van een herbestemming

De handleiding bestaat uit praktische informatie, geconcentreerd op het management tijdens een project.

In deze handleiding is onder meer te vinden:

- informatie over financieringsvormen/bronnen
- informatie over de juridische aspecten
- voorbeeld voor een aanpak van een herbestemming van industrieel erfgoed

3. Adviezen aan de (lokale) overheid

Bij de meeste lokale overheden is de tendens veranderd naar een beleid waar in hergebruik en dus herbestemming centraal staan. Door de grote invloed die de lokale overheid op herbestemmingsprojecten heeft, is het belangrijk dat de overheid precies weet wat er speelt en welke middelen zij nog aan kan wenden om het herbestemmen te stimuleren.

Een flexibele houding van de overheid is hier zeker nodig en kan bepalend zijn voor het slagen of falen van een project.

VOOR WIE IS DEZE HANDLEIDING BEDOELD?

- ▶ In eerste instantie is deze handleiding bedoeld voor degenen die van plan zijn, of overwegen om een herbestemmingsproject te gaan ondernemen en geen eerdere ervaring hebben met vastgoedontwikkeling, in het bijzonder herbestemming.
- ▶ De lokale overheid, die het herbestemmen in een gemeente wil stimuleren.

VOOR WELKE OBJECTEN IS DEZE HANDLEIDING BEDOELD?

In eerste instantie is deze handleiding gericht op het instandhouden van industrieel erfgoed. Bij industriële monumenten bestaan veel gebouwsoorten, structuren en materialen.

Niet voor iedere gebouwsoort is een functie te vinden, daarom is deze handleiding vrij algemeen en toepasbaar op zo veel mogelijk bouwtypen. Hierdoor wordt niet te veel ingegaan op bouwtechnische- en installatietechnische problemen. In het algemeen is hierover in de restauratie- en renovatiesector van de bouw al genoeg bekend.

In de handleiding wordt verder onderscheid gemaakt tussen panden die als monument beschermd zijn en panden die niet op monumentenlijsten voorkomen.

Achtergronden van de informatie

Deze handleiding is geheel gebaseerd op de ervaringen die zijn opgedaan in eerdere herbestemmingsprojecten. Er is gekeken naar de succes- en faalfactoren die het resultaat van dit soort projecten bepalen.

Ten behoeve van het onderzoek naar de succes- en faalfactoren bij herbestemmingsprojecten, is een enquête vervaardigd. Deze enquête, die is opgesteld door het Projectbureau Industrieel Erfgoed in samenwerking met Twijnstra Gudde, is gericht aan participanten in herbestemmingsprojecten van industrieel erfgoed. Het hoofddoel van deze enquête is om uit te vinden welke succes- en faalfactoren typisch zijn voor dit soort projecten.

De onderzochte projecten zijn:

CASE -STUDIES			
NAAM PROJECT	PLAATS	OUDE FUNCTIE	NIEUWE FUNCTIE
Twenthe centrum	Almelo	Textielfabriek	Bedrijvencentrum
Westergasfabriek	Amsterdam	Gasfabriek	Culturele functie
Tima	Apeldoorn	Tricotfabriek	Woonfunctie
Janninkcomplex	Enschede	Textielfabriek	Textielmuseum/ één-persoonshuishoudens
Begeman	Helmond	Constructiehallen	Gesloopt
Wiebengahallen	Maastricht	Sphinx Ceramique	Museum/kunstuitleen
DWL terrein	Rotterdam	Waterleidingbedrijf	Woonfunctie
Museum de Pont	Tilburg	Wolspinnerij Thomas de Beer	Centrum voor beelden-de kunst
Mercurius	Wormer	Rijstverwerkingsfabriek	Fabriek
De Adelaar	Wormerveer	Zeepfabriek	Kantoren

De uitkomsten van deze enquêtes^{4b} zijn in de vorm van succes- en faalfactoren als basis gebruikt voor deze handleiding. De succesfactoren worden als positieve ervaring in deze handleiding meegenomen, de faalfactoren worden als een waarschuwing gebruikt zodat deze in verdere projecten kunnen worden voorkomen.

2. DE INITIATIEFNEMER

Er bestaan verschillende soorten initiatiefnemers. Deze personen of organisaties zijn vaak de projecttrekkers tijdens een herbestemming.

Uit onderzoek is gebleken dat projecten verschillen per initiatiefnemer. Dat begint natuurlijk al bij de doelstellingen van het project; de reden om te gaan herbestemmen.

De initiatiefnemer vervult een belangrijke rol in het project. Vaak is deze persoon nauw betrokken bij het hele project en heeft een organiserende maar vooral ook stimulerende functie.

Het is voor iedere initiatiefnemer belangrijk dat de belanghebbenden tijdens het project goed samenwerken en één einddoel voor ogen hebben, het project moet van de grond komen en ook in de beheersfase een succes zijn.

Herbestemmen is eigenlijk vastgoedontwikkeling: veel initiatiefnemers hebben geen of weinig ervaring met projectontwikkeling van vastgoed. In veel schema's van projecten, uitgevoerd door projectontwikkelaars, lijkt het alsof deze projecten alleen uitvoerbaar zijn door deskundigen die jarenlange ervaring hebben.

Een project bestaat echter uit een aantal sleutelfactoren die de opzet van het project vormen. Binnen deze opzet is het mogelijk voor onervaren initiatiefnemers om projecten succesvol te ontwikkelen door middel van het inzetten van specialisten waar dat nodig is. Wanneer dat efficiënt mogelijk gebeurt worden aanzienlijke projectkosten bespaart. Adviseurskosten zijn namelijk vaak een grote kostenpost.

Bij de behandeling van de projectaanpak in hoofdstuk 4 wordt de taak van de initiatiefnemer, ook wel projecttrekker genoemd, beschreven. Verder worden de taken van de overige participanten waar nodig afgebakend.

Ideële Initiatiefnemer

De doelstelling van een ideële initiatiefnemer is in eerste instantie het instandhouden van een bepaald industrieel object. De ideële initiatiefnemer is vaak een niet-winstbeogende instelling of persoon.

De ideële initiatiefnemer heeft in het algemeen weinig ervaring met bouwen maar daarentegen wel goede connecties met de lokale overheid. De instelling heeft vaak geen budget en is afhankelijk van het geld dat zij zelf vergaart door middel van sponsoring of subsidie.

Omdat het object dat de initiatiefnemer wil beschermen geen functie meer heeft, houdt deze projectaanpak vaak in dat niet alleen een gebouw wordt ontwikkeld, maar ook een functie die in het gebouw moet komen. Hierdoor wordt het voor de initiatiefnemer belangrijk dat het karakter van het industrieel erfgoed ook ná de herbestemming behouden blijft. Omdat in deze projecten ook de cultuurhistorische en architectonische waarde belangrijk is, is deze nieuwe functie vaak van museale aard.

Zakelijke Initiatiefnemer

De doelstelling van de zakelijke initiatiefnemer is vaak het voorzien van een eigen (markante) huisvesting of het voorkomen van leegstand van het eigen onroerend goed. Het industriële object wordt dus gezien als een investering in eigen kapitaal en niet als een investering waar een bepaald rendement op gehaald moet worden.

Voorbeelden bij het zakelijk initiatief zijn o.a. bedrijven die graag hun huisvesting in een herbestemd industrieel monument willen, een particulier die in een watertoren wil wonen, een industriële organisatie die een leegstaande fabriek bezit maar extra kantoorruimte nodig heeft of een woningbouwvereniging wiens taak het is om woningen te realiseren.

In de zakelijke projectaanpak wordt de monumentale waarde hoog ingeschat. De reden waarom voor een bepaald pand is gekozen, is vaak de markante uitstraling van dit pand.

Een zakelijk initiatiefnemer heeft in de meeste gevallen geen ervaring met vastgoedontwikkeling maar wel met een projectmatige aanpak. Hierdoor zullen de nodige adviseurs worden ingeschakeld.

De functie en de bezetting na herbestemming staat in veel gevallen al vast. Ook komt het net als bij de ideële aanpak voor dat de nieuwe functies gecreëerd moeten worden. Een voorbeeld hiervoor zijn de bedrijfsverzamelgebouwen die in oude fabrieken een perfecte huisvesting hebben gevonden.

Omdat de gebouwen vaak redelijk specifiek zijn ontworpen voor die gebruiker is in de beheersfase succes van het project afhankelijk van het succes van de gebruiker.

Commerciële Initiatiefnemer

De doelstellingen van het commercieel initiatief is het behalen van een bepaald rendement op een gemaakte investering. Bij een projectontwikkelaar op korte termijn, bij een belegger op lange termijn.

De commerciële ontwikkelaars zijn professionals in het bouwen en worden steeds meer bedreven in het herbestemmen.

Doordat de projectontwikkelaar in eerste instantie het rendement nastreeft en de daarvoor benodigde vierkante meters, kan het belang van het instandhouden van de monumentale waarde in het gedrang komen.

Er zijn echter tussenvormen mogelijk waarbij gebruik wordt gemaakt van de vakkennis van een projectontwikkelaar, ter bevordering van de voortgang van het project, en de kennis van monumentenzorg die erop toeziet dat zoveel mogelijk van de monumentale waarde bewaard blijft. In dit soort projecten zullen vaak compromissen moeten worden gesloten.

In de commerciële aanpak is de afzet van het gebouw in z'n geheel al verzekerd. De financiering is meestal in handen van een belegger. Aan dit soort projecten worden de volgende eisen gesteld:

- De objecten zijn gemakkelijk/snel te verhuren/verkopen, een goede aansluiting op de marktvraag is hiervoor nodig;
- Factoren als een goede lokatie, een grote gebruikersgroep en een flexibel indeelbare gebouwstructuur zijn belangrijk

De commerciële initiatiefnemer moet hiervoor in staat zijn om:

- marktbewegingen in de gaten te houden;
- onderzoek te doen naar de waarde van de lokatie;
- op de hoogte te zijn van het juridische voorschriften;
- een optimale planning te maken waarmee tijd wordt gewonnen;

Zodra het project opgeleverd en verkocht is, is de commerciële initiatiefnemer niet meer verantwoordelijk voor het succes van het project,

Overheid als initiatiefnemer

De overheid is de grootste vastgoedbezitter in ons land en komt ook daarvoor in aanraking met leegstand in oudere gebouwen.

De Rijksgebouwendienst (RGD) is bijvoorbeeld verantwoordelijk voor het beheer van een grote vastgoedvoorraad en komt daardoor veel in aanraking met herbestemming.

De doelstelling van de overheid als initiatiefnemer is vooral het vernieuwen van de gebouwvoorraad om verpaupering te voorkomen.

Ook door middel van het stadsvernieuwingsbeleid met als instrument de onteigeningswet en door het aflopen van erfpachtcontracten, komt de overheid in het bezit van industriële objecten.

Het bureau van de Rijksbouwmeester, onderdeel van de Rijksgebouwendienst, heeft een uitgebreide ervaring met herbestemmingsprojecten.

Op lokaal niveau treedt de gemeente op als initiatiefnemer. Hier komen de meeste problemen voor. Over het algemeen duren de projecten daar te lang als gevolg van ingewikkelde inspraakprocedures, ontwerpwedstrijden en de onervarenheid met de projectaanpak.

De aanpak van het zoeken naar een nieuwe functie verschilt per overheid. De gebouwen van de Rijksgebouwendienst die zijn herbestemd, zullen doorgaans gebruikt worden voor bestaande publieke functies. Deze aanpak is te vergelijken met het zakelijk initiatief.

Voor de projecten die door de provincies en gemeenten worden geïnitieerd, zal in de meeste gevallen ook een nieuwe functie worden gecreëerd. Deze aanpak is te vergelijken met de ideële aanpak.

In beide gevallen blijft de overheid in de beheersfase betrokken bij het project.

Vergelijking van de initiatiefnemers

In bijlage 1 is een vergelijking gemaakt tussen de initiatiefnemers. Het is belangrijk dat bij het starten van een project bekend is welke projectsituatie te verwachten is. Ook staan in deze bijlage de kenmerken per initiatiefnemer gedetailleerd omschreven.

3. FINANCIERINGSVORMEN

Er zijn talloze manieren om een herbestemmingsproject te financieren. Vooral voor monumentaal beschermde panden zijn veel mogelijkheden met betrekking tot de financiering, echter de mogelijkheden tijdens herbestemming zijn als gevolg van de hoge culturele waarde meer beperkt.

In dit hoofdstuk wordt onderscheid gemaakt tussen de volgende financieringsvormen:

- subsidie verstrekking door de overheid
- fiscaal voordeel
- laag rentende lening
- private investering
- fondsvorming
- sponsoring
- hypotheek

In het eerste deel van dit hoofdstuk worden de financieringsvormen beschreven, in bijlage 2 volgt een schematisch overzicht van de voorwaarden voor een bepaalde investering.

Om de overzichtelijkheid van deze handleiding zo groot mogelijk te houden is het niet mogelijk om erg uitgebreid op deze financieringsvormen in te gaan. Daarom staan bij een aantal financieringsvormen een verwijzing naar de betrokken organisatie en het adres om verdere informatie op te vragen. Wanneer u denkt voor een bepaalde financieringsvorm in aanmerking te komen is het raadzaam om bij die organisatie verdere informatie aan te vragen. Deze adressen staan in hoofdstuk 6 vermeld.

Subsidiemogelijkheden

Op het van cultuurgebied zijn er zijn niet echt veel subsidiemogelijkheden voor het herbestemmen van industrieel erfgoed. Om in aanmerking te komen voor het ontvangen van de monumentensubsidie (Besluit Rijkssubsidiëring Restauratie Monumenten, BRRM, en Besluit Rijkssubsidie Onderhoud van Monumenten, BROM) moet het object op de rijksmonumentenlijst zijn opgenomen.

Daarbij komt dat de bron van inkomsten van het object voor en ná de restauratie hetzelfde moet zijn. Hierdoor komt een herbestemmingsproject in de meeste gevallen niet in aanmerking voor de BRRM-subsidie. Het onderhoud van monumenten, dat dient voor de instandhouding van de monumentale aspecten van het pand is echter wel subsidiabel via de BROM.

Het budget van monumentenzorg is de afgelopen jaren sterk afgenomen, terwijl er steeds meer (jonge) monumenten op de lijst worden bijgeschreven. Het gevolg hiervan is dat er meer geïnvesteerd moet worden door particulieren en projecten die wel voor subsidie in aanmerking komen, er lang op moeten wachten.

«Ondanks de bovenstaande beperkingen is het toch raadzaam om te onderzoeken of het project in aanmerking komt voor subsidie. Hierover kan bij de gemeente of bij de Rijksdienst voor de Monumentenzorg³ geïnformeerd worden. Wanneer de late uitbetaling van de subsidie een probleem is, kan geprofiteerd worden van de "voorfinanciering" van de stichting Nationaal Restauratiefonds² »

Wanneer het industriële erfgoed niet opgenomen is op de Rijksmonumentenlijst, en hierdoor niet in aanmerking komt voor subsidie van het ministerie van OCW, is het raadzaam om de geldelijke steun te verkrijgen via andere ministeries.

Als voorbeelden worden hier de ministeries van VROM, economische zaken en WVS genoemd. Hierbij wordt dan bedoeld op de subsidies in het kader van Ruimtelijke ordening, stadsvernieuwing, het ontwikkelen van economische projecten (bijvoorbeeld bedrijfsverzamelgebouwen), welzijnsactiviteiten en milieu.

Fiscaal voordeel

De restauratiekosten van een object zijn fiscaal aftrekbaar wanneer een inkomsten- of vennootschapsbelastingplichtige die eigenaar, erfpachter of vruchtgebruiker is van dat object dat op de rijksmonumentenlijst staat.

De kosten die aftrekbaar zijn:

- de kosten van bouwkundige werkzaamheden wanneer deze dienen tot instandhouding van de bron. De oud staat moet (bij benadering) worden hersteld.
- afschrijving van het pand (in principe jaarlijks)
- overige vaste eigenaarslasten

De overige voorwaarden om voor fiscaal voordeel in aanmerking te komen, zijn dezelfde voorwaarden die voor de subsidieverstreking gelden:

- het pand moet voor en na de restauratie dezelfde bron van inkomen hebben. Dit is geen vorm van herbestemming.

Het is echter wel zo dat de gewone onderhoudskosten vóór de restauratie en in de toekomst wél aftrekbaar zijn.

Voor gedetailleerde informatie met betrekking tot de voorwaarden voor het verkrijgen van fiscaal voordeel staat verder in deze handleiding aangegeven. Verdere informatie is op te vragen bij de Belastingdienst/bureau monumentenpanden^{*1}.

Voorfinanciering

Wanneer een project een bepaald bedrag aan subsidie toegewezen heeft gekregen, kan het soms nog lang duren (soms zelfs enkele jaren!) voordat dat bedrag gestort wordt. Dit is niet voordelig voor de projectvoortgang. Het object dat herbestemd moet worden zal nog meer in verval raken en daardoor de kosten onnodig opschroeven.

Voor het overbruggen van de tijd tot de subsidie uitgekeerd wordt kan bij de stichting Nationaal Restauratiefonds een voorfinanciering worden aangevraagd.

Deze voorfinanciering houdt in dat bijna het hele subsidiebedrag "voorgeschoten" wordt in de vorm van een lening met een zeer lage rente (0,25% boven de rente van de staatslening).

Omdat hiervoor dezelfde voorwaarden gelden als voor het verkrijgen van subsidie, zal deze voorfinanciering, zullen niet veel herbestemmingprojecten in aanmerking komen.

Verdere informatie is aan te vragen bij de stichting Nationaal Restauratiefonds^{*2}NRF

De restauratiehypotheek

Deze laagrentende lening wordt ook door het NRF verstrekt op grond van een subsidie-toezegging van het rijk aan monumenteneigenaren die ook nog eens fiscale aftrekmogelijkheden genieten. Deze lening is een onderdeel van de Rijkssubsidieregeling (BRRM) en onderscheidt zich van gewone hypotheeken door het uitzonderlijk lage rentepercentage en de gunstige voorwaarden.

Om in aanmerking te komen voor deze hypotheek gelden echter dezelfde voorwaarden als voor het verkrijgen van subsidie en hierdoor zullen niet veel herbestemmingsprojecten van deze voordelige lening kunnen genieten. Toch is het niet onverstandig na te gaan of het project voor deze restauratiehypotheek in aanmerking komt. Informatie is te verkrijgen bij de stichting Nationaal Restauratiefonds² (NRF).

Private investeringen

Door de inkrimping van het subsidiebudget van de overheid, is het noodzakelijk geworden dat er meer door particulieren geïnvesteerd gaat worden. Hoewel dit een aantal jaren geleden problemen gaf, is er toch een duidelijke tendens te bemerken dat zeker ook beleggers geïnteresseerd worden voor het investeren in herbestemmingsprojecten. Hiervoor zijn een aantal voorwaarden belangrijk:

belegger:

Een belegger heeft de voorkeur voor projecten met een zo laag mogelijk risico en een zo hoog mogelijk rendement op lange termijn. Er worden steeds meer herbestemmingsprojecten ondernomen waardoor steeds meer knowhow op dit gebied ontstaat, en het risico af neemt. Voor de meeste beleggers gelden voor herbestemming dezelfde voorwaarden als voor nieuwbouwprojecten: het project moet niet te klein zijn, de lokatie moet goed zijn, het gebouw moet flexibel in gebruik zijn, een eenvoudige beheersvorm hebben en de afzet moet gegarandeerd zijn.

vastgoedbedrijven:

Deze bedrijven zijn vaak gekoppeld aan een bank. Over het algemeen initiëren deze instellingen geen projecten. Wanneer er echter een solide plan klaarligt voor het herbestemmen van een object, zijn zij op te treden als financieel risicodragers. De projecten worden meestal ontwikkeld door een commerciële initiatiefnemer waarbij het vastgoedbedrijf "over de schouder meekijkt".

sponsoring:

Wanneer een object alleen in aanmerking komt voor een herbestemming tot een functie die geen economische basis heeft om de kosten van herbestemming te kunnen dekken, is het zoeken naar sponsors vaak de enige oplossing. De potentiële sponsors zijn te vinden in de industriële branche. Redenen voor deze bedrijven om te gaan sponsoren zouden kunnen zijn:

- om P.R. redenen
- het conserveren van een industriebranche die niet meer voorkomt, dit om een indruk te geven van hoe een bepaalde industriebranche eruit zag.
- plaatselijke organisaties voor toerisme: het creëren van een extra object voor het aantrekken van toerisme (museale functies) als versterking van de aanwezige toeristische activiteiten

Bij de grotere herbestemmingsprojecten is het raadzaam om een fonds op te richten waarop verschillende partijen kunnen storten. Bij een gezamenlijke financiering is het eerder mogelijk om een project financieel haalbaar te krijgen. In deze constructie is het belangrijk na te gaan welke voorwaarden de sponsors een budget in het fonds storten. Hierbij moet gelet worden of deze voorwaarden na oplevering ook nog levensvatbaar zijn en of deze voorwaarden niet tegenstrijdig zijn.

Door de netwerkfunctie, die deze organisaties hebben, is er veel informatie voorhanden over herbestemmingsprojecten in de betreffende branche. Het is daarom zeker raadzaam contact op te nemen met de desbetreffende industriële brancheorganisatie wanneer er plannen zijn voor herbestemmen van een industrieel object. In veel gevallen kunnen dit soort organisaties advies geven over eventuele financiële middelen en projectmatige aanpak. De meeste organisaties zijn opgenomen in de Almanak voor industrieel erfgoed⁴.

Package deals

Het stichten van een investeringsconstructie waarop beleggers of andere particulieren kunnen investeren tegen een bepaald rendement in geval van meerdere investeerders met kleinere budgetten. Vanuit deze investeringsconstructie worden projecten ondernomen en beheerd door een ontwikkelaar waardoor een vastgoedportefeuille ontstaat die een bepaald rendement oplevert. Het voordeel hiervan is het spreiden van het risico over een aantal projecten en het opdoen van veel ervaring met herbestemming waardoor de projecten steeds beter uitgevoerd kunnen worden.

Hypotheek:

Bij kleinere projecten waar de initiatiefnemer ook de nieuwe gebruiker zal zijn en de nieuwe functie specifiek, kan natuurlijk ook in veel gevallen een hypotheek worden afgesloten.

De voorwaarde hiervoor is dat de hypotheekaanvrager wel in aanmerking kan komen voor de benodigde hypotheeksom.

Omdat dit toch een dure vorm van financieren is voor een gebouweigenaar, is het raadzaam eerst naar andere soorten van financiering te informeren.

4. PROJECTMATIGE AANPAK

Bij herbestemming is een aantal factoren zeer belangrijk voor het slagen van het project. Wanneer aan een van deze factoren niet voldaan wordt, zal het project zeer moeizaam gaan en soms zelfs falen. Deze factoren zijn:

- een projecttrekker
- een geschikt gebouw
- steun van de overheid
- een goed projectplan

• De projecttrekker

De projecttrekker is in vele gevallen de initiatiefnemer van het project die de gehele projecttijd bij het project betrokken blijft. De projecttrekker hoeft geen professionele bouwer te zijn maar moet wel een duidelijk doel voor ogen hebben en daar niet van afwijken. Hij/zij moet flexibel kunnen omgaan met de mogelijkheden die er zijn, constant de projectvoortgang in de gaten houden en de andere participanten aantrekken (tijdelijk of permanent), en wijzen op de doelstelling van het project.

Tijdens de voorbereidende fasen heeft de projecttrekker de verantwoordelijkheid. Ook tijdens de fase na de oplevering blijven sommige projecttrekkers betrokken omdat zij ook verantwoordelijk zijn voor het succes van de nieuwe functie.

• Een geschikt gebouw

De situatie zowel qua lokatie als bouwtechnisch is erg belangrijk voor het slagen van een project. Wanneer het gebouw slecht onderhouden is en in een zeer ver stadium van verval is, is het project bijna niet haalbaar zonder subsidie of andere geldelijke steun. Wanneer het project dan niet voor subsidie in aanmerking komt, is het zonde van de tijd en het geld dat er ingestopt wordt.

De factoren die bepalen of een gebouw geschikt is:

- *lokatie*
 - aanwezigheid van voorzieningen of aantrekkingspolen
 - bereikbaarheid van de lokatie (fiets, auto, openbaar vervoer en parkeermogelijkheden)
 - welke andere functies zijn op de lokatie aanwezig en gaat dat samen met de nieuwe beoogde functie?
 - welk imago heeft de lokatie (bijvoorbeeld afbraakbuurt of toplokatie)
 - wat zijn de plannen van de lokale overheid met de lokatie (stadsvernieuwingsplannen)
- *vorm*
 - herkenbaarheid en imago van het pand
 - vorm en samenstelling van de ruimten
 - diepte van gebouw, hoogte van de verdiepingen
 - mogelijkheden van een flexibele indeling
 - brandwerendheidseisen en vluchtgangen

- *staat*
 - conditie van het gebouw na leegstand (verpaupering en eventueel vandalisme)
 - bouwtechnische staat van de draagstructuur en dak
 - conditie van de riolering
 - aanwezigheid van bodemvervuiling
 - verwachte onderhoud na herbestemming

Het onderzoek naar de geschiktheid van een gebouw kan per functie verschillen. Voor een aantal gebruiken zijn standaardnormen opgesteld die een goed hulpmiddel kunnen zijn voor een toekomstige gebruiker om zelf te beoordelen of een gebouw geschikt is ^{*6+7}.

Voor de beoordeling van de conditie van het gebouw is het aan te raden om een opnameformulier in te vullen, dit kan ook door een aannemer gedaan worden.

Informatie over de lokatie kan bij een plaatselijke makelaar opgevraagd worden, en informatie over eventuele stadsvernieuwingsplannen bij de Dienst Ruimtelijke Ordening van de gemeente.

Er is op vele gebieden informatie op te vragen is over het gebouw en de lokatie, en ook zijn hiervoor diverse adviseurs in te schakelen. Veel informatie over de geschiktheid van het gebouw kan simpelweg verkregen worden door naar het gebouw te gaan kijken. Vaak kan na één bezoek al gekeken worden of het gebouw geschikt is.

● **Steun van de overheid**

De lokale overheden spelen bijna altijd een belangrijke rol in herbestemmingsprojecten. Zowel direct door financiële steun of indirect door het verstrekken van bouwvergunningen of het wijzigen van een bestemmingsplan. Veel projecten zijn ook door de gemeenten geïnitieerd en uitgevoerd, dikwijls als beleid tegen leegstaande en in verval geraakte gebouwen.

Het is raadzaam dat een projecttrekker zich in een vroeg stadium op de hoogte stelt van het beleid van de lokale overheid en de bedoelingen die er zijn met het object waar de projecttrekker herbestemmingsplannen mee heeft. Wanneer de bedoelingen van de gemeente lijnrecht tegenover de herbestemmingsplannen staan, dan heeft een project weinig overlevingskansen.

Wanneer de overheid niet positief tegenover de plannen staat, zal zij waarschijnlijk niet alleen bereid zijn om indirect medewerking te verlenen, maar eventueel ook direct door middel van advisering, toetreding in het projectteam of eventueel geldelijke steun.

Het toetreden van de lokale overheid in het projectteam kan nuttig zijn: zo denkt de overheid zelf mee en kan toetsen of de eisen die zij stellen redelijk zijn.

PROJECTAANPAK

Uit de analyse van een groot aantal case-studies en interviews met participanten van herbestemmingsprojecten is de voorbeeldprojectaanpak ontstaan. Hoewel er vaak verschillende manieren bestaan om een einddoel te bereiken, geen project is hetzelfde, is het zelden mogelijk om onvoorwaardelijk te bepalen dat de ene manier beter is dan de andere. Het is zelfs zo dat er genoeg voorbeelden zijn van projecten waarin niets van de hier onderstaande projectaanpak is meegenomen, maar die toch zeer geslaagd zijn.

Om een (ingewikkeld) project overzichtelijk te houden, wordt het opgedeeld in fasen. Iedere fase wordt beëindigd door middel van een beslispoint alvorens de aan de volgende fase kan worden begonnen. De vier fasen waarin dit project kan worden opgedeeld zijn:

- de initiatieffase ► het opzetten van een levensvatbaar herbestemmingsplan.
- de ontwerpfase ► het verzamelen van alle middelen en personen die nodig zijn voor het project
- de uitvoeringsfase ► de technische uitvoering van de herbestemming
- de beheersfase ► het verzekeren van het voortbestaan van het gebouw door het succes van de nieuwe functie

In deze handleiding wordt schematisch per fase aangegeven welke participanten er in die fase betrokken zijn, welke acties ondernomen moeten worden en aan welke beslispointen voldaan moet zijn voordat aan de volgende fase kan worden begonnen.

DE INITIATIEFFASE		
Startpunt:	Een gebouw dat zijn functie heeft verloren moet worden herbestemd tot een economisch rendabele functie	
Participant	Aktie	Met behulp van
Projecttrekker	• beoordelen van het gebouw • functiekeuze • aanstellen van adviseurs (tijdelijk of permanent) • zoeken naar financieringsvormen • maken van een planning en globale begroting • analyse van het bestemmingsplan • analyse van de monumentale waarde • contact zoeken met de RDMz ^{*3} • opstellen van een globaal programma van eisen • onderzoek naar eventuele bodemverontreiniging	• aannemer en/of makelaar • makelaar • • hoofdstuk 3 • onafhankelijke kostenadviseur • dienst ruimtelijke ordening • afdeling monumentenzorg
Lokale overheid	• bepalen van de eigen doelstellingen • publiek-rechtelijke procedures in werking stellen • waar mogelijk en nodig aanvragen van geldelijke steun • aanwijzen van één aanspreekpunt	
beslispunt initiatieffase	• beslissing aan de hand van de globale haalbaarheidsanalyse • selectie van de mogelijkheden die in de definitiefase uitgewerkt gaan worden	

Beschrijving van de acties:

- **Beoordeling van het gebouw**
Eerder in dit hoofdstuk staat in de paragraaf "een geschikt gebouw" globaal vermeld op welke aspecten gelet moet worden bij de beoordeling.
Bij twijfel over de geschiktheid van het gebouw kan een onafhankelijk adviseur ingeschakeld worden. Voor de bouwtechnische aspecten zoals het achterstallig onderhoud kan een aannemer eventueel een mening geven, over verwervingsprijzen en toekomstige huurprijzen op die lokatie kan een makelaar adviseren.
- **Functiekeuze**
Dit is de belangrijkste keuze die gemaakt wordt tijdens het project omdat het succes van het project voor een groot deel daarvan uitmaakt.
Wanneer er nog geen opties voor een toekomstige functie zijn, wordt het maken van een keuze een ingewikkeld proces omdat deze keuze van veel aspecten afhankelijk is.

Bij het maken van een functiekeuze moet de projecttrekker rekening houden met de volgende aspecten:

- de soort lokatie
welke functie heeft de lokatie en welke functies passen daarbij zonder dat er teveel concurrentie ontstaat of dat bedrijven juist van elkaars aanwezigheid kunnen profiteren.
- bereikbaarheid van de lokatie
- markt
hoe liggen de vraag - aanbod verhoudingen op die lokatie, naar welke gebouwsoorten is veel vraag?
- het object
hoe is de ruimtelijke indeling: wat past in het gebouw? hier moet vooral gekeken worden naar de verdeling van de ruimtes, de diepte van het gebouw, lichtinval en de draagconstructie leent het gebouw zich voor een combinatie van functies? Een combinatie stelt de gebruikers vaak in staat om direct of indirect van elkaar te profiteren. Dit is belangrijk bij het aantrekken van meerdere gebruikers en maakt het mogelijk om zo optimaal mogelijk gebruik te maken van de verschillende soorten ruimtes.
- meerdere functies
- maatschappelijk
welke functies worden wel of niet geaccepteerd in een bepaald gebouw?
- financieel
is de nieuwe functie economisch rendabel of zijn er extra investeringen nodig en zijn deze voorhanden?

veel voorkomende functies in industrieel erfgoed:

Oude functies	NIEUWE FUNCTIES									
	wonin- gen	admin- istr. over- heid	soc. cult. functies	museum attrac- ties	bedrijfs verz. geb	win- kels	hore- ca/ hotel	sport recreatie	ove- rig	TO- TAAL
pakhuis	41	15	9	5	12	6	6	2	4	100
fabriek	52	40	11	38	56	34	13	6	35	285
administratief overheid	17	4	2	3	1	1	6		2	36
station	16	9	2	10	3	5	7	2	7	61
religieus gebouw	5	2	5	2	1	1				16
kazerne	9	2				1				12
ziekenhuis	6	1			1				1	9
school/instituut	6		1	1					1	9
klooster	4	2		2						8
tehuis	5			1					1	7
veiling/beurs	3	6	7	3	1	1	2		2	25
waterleidingbedrijf	8	4	2	1	1		1		10	27
gemaal	4			12					1	17
werf				5	1				1	7
overig	9	8	3	16	4	1	8	5	9	63
TOTAAL	185	93	42	99	81	50	43	15	74	682

[Bronnen: projectlijst herbestemming TU Eindhoven (22-01-'93)
privélijst: ir. E. Schulte en ir. H.J. Bemelmans]

Het opstellen van een planning c.q. voortgangsschema

Dit is een handig hulpmiddel om te kijken hoe het met de voortgang van het project staat. Het is voor iedereen duidelijk wat er van hem of haar verwacht wordt en wanneer dat verwacht wordt. Ook is gebleken dat een project sneller verloopt als naar een bepaalde datum wordt toegewerkt.

In een gedegen planning moet komen te staan:

- welke participanten zijn verantwoordelijk voor welke acties en beslissingen?
- welke acties moeten ondernomen worden, hoe lang duren deze acties en wanneer moeten zij klaar zijn?

Omdat herbestemmingsprojecten vaak onoverzichtelijk zijn, is het aan te raden om rekmomenten in de planning op te nemen. Wanneer er dan onvoorziene situaties ontstaan, loopt de planning niet uit.

Veranderingen in de planning kunnen in deze fase kosteloos worden opgenomen, wanneer er echter later in het project nog veranderingen in de planning voorkomen, zullen er extra kosten ontstaan.

Contact met de lokale overheid

Wanneer een herbestemmingsproject in de initiatieffase vorm begint aan te nemen, probeer dan uit te vinden welke netwerken bij de overheid nuttig kunnen zijn tijdens het project. Hoe meer de overheid betrokken is, hoe eerder zij bereid zijn om medewerking te verlenen. Redenen om contact op te nemen zijn:

- Lokale overheden zijn goed op de hoogte over vastgoedontwikkeling en planvorming in de streek.
- De afdeling ruimtelijke ordening kan advies geven over de procedures die gevolgd moeten worden bij bijvoorbeeld bestemmingsplanprocedures. Probeer precies uit te vinden welke procedures er moeten worden doorlopen voor het verkrijgen van een bouwvergunning: welke acties er moeten worden ondernomen, hoe lang dat kan duren en hoe groot de kans is dat de bouwvergunning wordt verstrekt.
- Om uit te vinden of het project in aanmerking komt voor subsidie, welke voorwaarden eraan verbonden zijn en op welke termijn er dan eventueel een bedrag kan vrijkomen.
- Het bepalen van een eventuele monumentale status. Welke beperkingen zijn er in dat geval opgelegd?

Beslispunt initiatieffase: de haalbaarheidsanalyse

Een haalbaarheidsanalyse is een manier om te zien of een project levensvatbaar is. Een haalbaarheidsanalyse wordt ook wel gebruikt om derden te overtuigen dat ze het project (financieel) moeten ondersteunen.

In een haalbaarheidsanalyse worden de volgende zaken beschreven:

- de doelstellingen van het project
- de marktvraag (in verband met de voorgestelde functie)
- organisatie (welke participanten zijn bij het project betrokken)
- uitvoering (hoe het project uitgevoerd wordt)
- financieel (kosten, baten/subsidies)
- evaluatie

Naar mate het project vordert, kan de haalbaarheidsanalyse steeds meer gedetailleerd worden uitgevoerd. Het is wel belangrijk om realistisch te blijven wat betreft de toekomstige inkomsten. Verwacht niet dat het gebouw meteen na oplevering voor 100% afgezet zal worden.

De financiële haalbaarheidsanalyse kan het best door een onafhankelijke kostendeskundige worden opgesteld. Dit schept vertrouwen voor wanneer men afhankelijk is van externe financiers.

DE ONTWERPFASE		
Startpunt:	Verwerving van het object	
Participant:	Aktie	Met behulp van
Projecttrekker	• Verwerving van het object • voorverhuur • bijhouden van de planning, eventueel aanpassen aan de voorwaarden van de financiers • bijhouden van de haalbaarheidsanalyse • aanstellen van een architect	• makelaar • advocaat • gebruiker • financier • kostenadviseur • kostenadviseur
Architect	• het vervaardigen van een plan, dat moet worden ingediend bij de bouwvergunningsaanvraag	• constructeur • installatie - adviseur • aannemer
Kostenadviseur	• opstellen gedetailleerde begroting, gebaseerd op plan architect	• architect
Aannemer	• advies aan architect over uitvoeringsmogelijkheden • opstellen van een begroting	
Gebruiker	• opstellen van programma van eisen	• projecttrekker • architect
Overheid	• toetreden van een ambtenaar in het projectteam om misverstanden in een zo vroeg mogelijk stadium te voorkomen • het behandelen van de bouwvergunningsaanvraag • het uitvoeren van de artikel 19 procedure (Wet Ruimtelijke Ordening)	
Financier	• opstellen van de randvoorwaarden • wanneer komen de subsidies vrij	
beslispunt ontwerpfase	het verwerven van de bouwvergunning	

- **Verwerving van het object**

Bij het kopen van een leegstaand pand moeten rekening gehouden worden met de volgende punten:

- Het tijdstip van verwerving speelt een grote rol. Aan de ene kant kan men door het object vroegtijdig in eigendom te verwerven voorkomen dat als gevolg van een concreet herbestemmingsplan de prijs wordt opgedreven. Bovendien kunnen de prijsonderhandelingen zeer langdurig zijn, zodat bij uitgestelde verwerving of afwachtende houding het project ernstig vertraagd kan worden.
Aan de andere kant zijn de risico's bij vroegtijdige verwerving hoog, met name wanneer het gaat om grote onzekerheden, bodemvervuiling en renteverliezen.
- Als een gemeente het pand heeft gekocht en in erfpacht uitgeeft, zorg dat er geschikte erfpachtvoorwaarden gelden. Gebruik een advocaat om de wettelijke en contractuele regelingen te treffen.
- Ga na wat gangbare prijzen zijn, vraag desnoods advies aan een onafhankelijke makelaar of laat een taxatie doen naar de waarde van de grond + opstal
- Betaal nooit meer dan het budget toelaat

- **voorverhuur**

Wanneer tussentijdse renteverliezen een probleem worden omdat het project wordt vertraagd, is het verstandig om het object op korte termijn te verhuren. De project-trekker hoeft geen hoge huuropbrengst te verwachten, maar doordat het object niet leeg staat zal er minder sprake zijn van verpaupering en vandalisme.

- **het aanstellen van een architect**

Voor onervaren projecttrekkers zal het niet eenvoudig zijn om een architect te selecteren. Een architect weet in veel gevallen welke andere adviseurs het best aangesteld kunnen worden. Onervaren projectontwikkelaars kunnen het best zoeken naar een architect wiens eerdere werk zij waarderen. Ga eens kijken naar andere herbestemmingprojecten en zoek uit welke architecten verantwoordelijk zijn voor het ontwerp. Deze gegevens zijn op te vragen bij de Bond van Nederlandse Architecten (BNA)⁸.

Sommige architecten werken op een 'no cure no pay' basis. Dit houdt in dat het vooronderzoek alleen wordt uitbetaald als het project doorgang vindt. Deze contract-vorm is ideaal voor een herbestemmingsproject.

- **Opstellen van een gedetailleerde haalbaarheidsanalyse**

Een goede kostenadviseur zal onmisbaar zijn op grote en gecompliceerde projecten. Deze kan in een vroeg stadium al informatie geven over de kostenconsequenties van verschillende beslissingen. De kosten van een project kunnen oplopen door middelen ter verfraaiing van het eindresultaat, maar die voor het project zelf niet belangrijk zijn. Wanneer deze toepassingen niet vereist zijn voor de subsidieverstrekker of om markttechnische redenen, is het misschien verstandig om deze aanpassingen weg te laten of later uit te voeren.

- **Het aanstellen van een aannemer**

Samenwerken met een aannemer in een vroeg stadium van een project kan voordelig werken. De aannemer kan goed adviseren over de te volgen bouwmethode en welke consequenties deze methode heeft voor de kosten en het ontwerp van het project. Bij het uitzoeken van een aannemer is het raadzaam dat de projecttrekker naar aannemers zoekt die ervaring in het herbestemmen of restaureren hebben. Het is wel verstandig om bij het aanstellen een afstandsverklaring af te sluiten.

- **Opstellen van programma van eisen**

Wanneer in dit stadium de toekomstige functie al bekend is en deze een specifieke indeling vereist, moet de gebruiker in samenwerking met de architect en projecttrekker een programma van eisen opstellen.

Beslispunt Definitiefase: de bouwvergunning

Het verkrijgen van de bouwvergunning is een teken dat het ontwerp aan alle door de overheid gestelde eisen is voldaan. De meest voorkomende eisen zijn:

- Bouwbesluit
- Woningwet
- Bestemmingsplan
- Schone grond verklaring
- Hinderwet vergunningen
- Monumentenwet

Wanneer het project nog steeds op een goed schema ligt en de financiering is rond kan aan de uitvoeringsfase begonnen worden.

DE BEHEERSFASE		
Startpunt:	Het intrekken van de nieuwe gebruikers	
Participant	Actie	Met behulp van:
Projecttrekker	• succesvol maken van de functie • beheer dat leidt tot succes	
Financier/Belegger	• het succesvol renderen van de investering	

- **Het succesvol maken van de nieuwe functie**
In deze fase moet het project zijn vruchten gaan afwerpen. Het project kan niet als een succes worden gezien totdat de nieuwe functies zelfonderhoudend zijn. Dit moet het gevolg zijn van het vinden van geschikte functies en deze houden. In sommige gevallen vereist dit niet meer dan een rechtlijnige marketing en directievoering, met name bij woningbouw of kantoorgebruik.
Meestal is het belangrijk om een situatie te creëren waarin de gebruikers (de huurders of de bezoekers) het continu naar hun zin hebben. In deze omstandigheden lijkt de laatste fase van de herbestemming meer op het opstarten en runnen van een bedrijf, dan het beheren van een gebouw.
- **Beheer dat leidt tot succes**
Uit de case-studies blijkt dat er twee belangrijke, maar verschillende aspecten van het succesvol beheren zijn:
 - Extern: het voortzetten van het waken over het succes van de gebruikers
 - Intern: Het vastgoedbeheer
 - De projecttrekker moet het begeleiden totdat het project goed is gevestigd en opzicht zelf staat.
 - De bezettingsgraad van het gebouw moet hoog blijven.

5. DEFINITIES EN BEGRIPPEN

Bedrijfsruimte	Ruimte bestemd voor productie en distributie van goederen. Ook bedrijfspaviljoens met een verhoogde kantoorcomponent, soms oplopend tot 50% van het totaal vloeroppervlak vallen hieronder.
Bestaande bouw	Kantoor en/of bedrijfsgebouwen ouder dan twee jaar.
Bruto rendement	De bruto huurinkomsten vóór afschrijvingen en eigenaarslasten als percentage van de totale verwervingsprijs.
Economische levensduur	De periode gedurende welke de gebouwen voldoen aan de eisen van de gebruikers en een positief rendement opleveren voor de eigenaren.
Efficiënt ruimtegebruik	(ten behoeve van een functie) Het gebruik dat, afhankelijk van de gebruiksfunctie van het gebouw, per prestatie-eenheid resulteert in een gunstige verhouding tussen het bruto-vloeroppervlak en het netto vloeroppervlak
Eigenbouw	Kantoor- en/of bedrijfsgebouwen die voor rekening van de gebruiker gerealiseerd worden.
Functionele levensduur	De periode gedurende welke het gebouw heeft, conform zijn bestemming.
Herbestemming	Het ontwikkelen van een nieuwe, economische rendabele, functie voor een object dat door maatschappelijk of economische redenen leeg is komen te staan. De bedoeling van deze ingreep is dat de instandhouding van het object is gewaarborgd
Industrieel erfgoed	In deze handleiding bedoelen we hierbij de overblijfselen van het onroerend goed van verouderd vormen van bedrijf en techniek. Voorbeelden zijn o.a. fabrieken, spoorwegstations, watertorens, gemalen en arbeiderswoningen.
Nieuwbouw	Gebouwen die nog niet eerder in gebruik zijn geweest. Ook bestaande bouw, welke zeer ingrijpend gerenoveerd is, wordt als nieuwbouw aangemerkt.

Opname	Kantoor- en/of bedrijfsruimte die op de "vrije markt" verhuurd en verkocht is, met uitzondering van sale-and-lease-back transacties en nieuwbouw ten behoeve van eigenaar gebruikers (de zogenoemde eigenbouw). Opname-cijfers worden geregistreerd op het moment dat tussen betrokken partij en wilsovereenstemming bereikt is.
Renovatie	Bij deze ingreep gaat het om het vervangen van oude materialen door moderne materialen en technieken. De nadruk ligt hierbij op de opwaardering van het gebouw middels moderne materialen en installatie-technische systemen, terwijl het eigenlijke gebruik of de gebruiksmogelijkheden van het gebouw niet of nauwelijks wijzigen.
Restauratie	Bij deze ingreep is het doel het herstel van het gebouw in zij originele staat zowel naar architectonisch verschijningsvorm als naar materiaalgebruik en detaillering. Uiteraard mag de bovenstaande indeling niet opgevat worden als een scherpe en eenduidige indeling; de onderscheiden categorieën lopen veelal in elkaar over.
Sociale levensduur	De sociale levensduur van een gebouw hangt af van de organisatie (groei), nieuwe technologie (automatisering), de concurrentie en de huisstijl. Deze levensduur is voor kantoren 10 tot 20 jaar.
Starters	Dit is een categorie huurders die net gaan beginnen 'op zichzelf' te wonen. Voorbeelden zijn: afgestudeerden, samenwonenden en de welbekende 'Yuppen'. Vaak gebruikt de categorie starters de woningen als eerste plaats om van daaruit een andere woning te zoeken (bijvoorbeeld bij gezingsuitbreiding).
Bedrijfs verzamel gebouw	In hetzelfde gebouw zijn verschillende bedrijven gevestigd.
Voorraad	Het totale bestand van een bepaald type (in gebruik of leegstand, al dan niet te koop/huur aangeboden) uitgedrukt in een bepaald aantal m ² bruto vloeroppervlakte.
Vrije markt	De huur en/of koop markt waarin projectontwikkelaars en beleggers kantoor-en bedrijfsgebouwen aanbieden voor nog onbekende gebruikers.

6. VERSCHENEN LITERATUUR OVER HERBESTEMMING

*¹ Informatie over de fiscale aftrekbaarheid

Brochure: Uw monument en de belastingdienst
Uitgave van: Stichting Nationaal Restauratiefonds i.s.m. de Belastingdienst.
Verkrijgbaar: Belastingdienst/Bureau Monumentenpanden
Inputplein 1
3821 AM AMERSFOORT

*² Werkwijze van Stichting Nationaal Restauratiefonds (NRF)

Brochure: Een nieuw leven voor uw monument
Uitgave van: Stichting Nationaal Restauratiefonds
Verkrijgbaar: St. Nationaal Restauratiefonds
Westerdorpstraat 68
Postbus 15
3870 DA HOEVELAKEN

*³ Adres voor praktische vragen over monumenten

Uitgave: Monumenten beter bekeken
Een aanzet tot een visie op het monumentenbeleid tot het jaar 2005
en een doorkijk naar andere jaren
Rijksdienst voor de Monumentenzorg (RDMz)
Broederplein 41
Postbus 1001
3700 BA ZEIST

*⁴ Organisaties voor het behoud van industrieel erfgoed

Almanak: Almanak voor het industrieel erfgoed
Publicatie: Oude fabrieken, nieuwe functies
Uitgave van: Projectbureau Industrieel Erfgoed
Broederplein 29
Postbus 948
3700 AX ZEIST

*⁵ Het creëren van een nieuwe functie

Handleiding: Voorbeeldboek voor het opzetten van een bedrijvencentrum
Uitgave van: Nederlandse Vereniging voor bedrijvencentra en Economische Ontwikkelingen
Verkrijgbaar: Secretariaat NVBEO
Ondernemerscentrum Markant
Postbus 3000
1300 EA ALMERE

*⁶ Hulpmiddelen bij de beoordeling van de geschiktheid van een gebouw voor kantoorruimte

REN-norm: Real Estate Norm, voor de beoordeling van kantoorlokaties en kantoorgebouwen
Uitgave van: Zadelhoff makelaars, Jones Lang Wootton en Starke Diekstra
Verkrijgbaar: Zadelhoff makelaars
St. Jacobsstraat 440
3511 BT Utrecht

*⁷ Hulpmiddel bij de beoordeling van de geschiktheid van een gebouw voor bedrijfsruimte

Toets: De bedrijfshuisvestingstoets

Uitgave van: Instituut voor Midden- en kleinbedrijf (IMK)

Verkrijgbaar: Vereniging van Kamers van Koophandel in Nederland
Postbus 265
3440 AG WOERDEN

*⁸ Informatie over het werk van architecten en projecten:

Koninklijke Maatschappij ter Bevordering der Bouwkunst - de Bond van Nederlandse architecten (BNA)

Keizersgracht 321

1016 EE AMSTERDAM

BIJLAGE 1

Vergelijking van de initiatiefnemers

Bijlage 1: Vergelijking van de initiatiefnemers				
ORGANISATIES	Ideël	Zakelijk	Commercieel	Overheid
KENMERKEN VAN DE SOORT INITIATIEFNEMER				
initiatiefnemer	• niet winstbeogende organisaties	• Organisaties die herbestemmen om in eigen behoefte te voorzien	• Organisaties die herbestemmen voor de markt tegen een marktgericht rendement	• Organisatie in de functie van volksvertegenwoordiging
voorbeelden	• particulieren; • stichtingen; • musea;	• woningbouwverenigingen • gebouweigenaren • Amsterdams Monumenten Fonds (AMF)	• projectontwikkelaars • aannemers • vastgoedbedrijven	• lokale overheden • bureaus voor monumentenzorg • Stichting Nationaal Restauratie Fonds
doelstellingen reden van herbestemming	• instandhouding industriële monumenten	• voorziening van eigen markante (bedrijfs) huisvesting • tegengaan leegstand eigen gebouwworraad	• investeren in vastgoed • produceren van vastgoed • werkvoorziening (projectontwikkelaars/aannemers)	• monumentenbeleid • stadsvernieuwingsbeleid • eigen voorziening

Bijlage 1: Vergelijking van de initiatiefnemers				
ORGANISATIES	Ideël	Zakelijk	Commercieel	Overheid
VASTGOEDWAARDE VAN HET INDUSTRIEEL ERFGOED				
invloed van de waarde als monument	<u>zeer belangrijk:</u> Reden van de herbestemming, de waarde als monument vaak helemaal meegenomen in het project.	<u>belangrijk:</u> De invloed van deze behoudsnormen is groot, voor de haalbaarheid van het project wordt vaak geprobeerd om een compromis te sluiten met de monumentenzorg.	<u>niet belangrijk:</u> Vaak kunnen de behoudsnormen remmend werken. Bij herbestemming staat het rendement voorop, alleen de markante waarde van het gebouw is om markttechnische redenen belangrijk.	<u>belangrijk:</u> Door het afnemende subsidiebudget van de overheid wordt het voor de haalbaarheid nodig om de behoudsnormen te herzien, vooral in het geval van de onrendabele monumenten.
fysieke staat van het gebouw	<u>niet belangrijk:</u> Het object wordt herbestemd vanwege de cultuurhistorische of architectonische waarde. architectonisch ontwerp is onderschikt aan het gebouw.	<u>belangrijk:</u> De bouwtechnische staat bepaald voor een groot deel of het project haalbaar is. Ruimtelijk moet het gebouw (redelijk) passen bij de nieuwe gebruikers.	<u>zeer belangrijk:</u> Bij lange termijnbelegging is het nodig dat het pand duurzaam is en dus een goede technische staat heeft. Er moet sprake zijn van een efficiënt ruimtegebruik.	<u>minder belangrijk:</u> Als de bouwtechnische staat slecht is, maar de cultuurhistorische staat hoog wordt het object toch wel instandgehouden (binnen bepaalde redelijke grenzen).
invloed van de locatie	<u>minder belangrijk:</u>	<u>belangrijk:</u> De lokatie moet passend zijn voor de nieuwe gebruiker.	<u>zeer belangrijk:</u> Voor een laag risico moet de locatie zeer goed zijn: de infrastructuur, voorzieningen en de omliggende functies. Dit om een goede verhuurbaarheid te garanderen.	<u>belangrijk:</u> het industriële erfgoed in bezit van de overheid staat vaak op een goede locatie, meestal in het centrum van een gemeente.

Bijlage 1: Vergelijking van de initiatiefnemers				
ORGANISATIES	Ideël	Zakelijk	Commercieel	Overheid
voorbeeld van objecten en locaties	• gemalen • landschapobjecten • polderlandschap • fabrieken buiten de gemeenten	• oude fabriek in of aan de rand van het centrum • watertorens • objecten langs het water • pakhuizen/opslagplaatsen	• stedelijke havenlocaties • oude pakhuizen • grote fabriekscomplexen (aan het water)	• stadsvernieuwingsgebieden • overheidsgebouwen
manier/moment van verwerving	Het object komt in de aandacht wanneer: • huidige gebruiker vertrekt • bedreiging door sloop • verpaupering als gevolg van leegstand dreigt verwerving dmv: • kraken of anders pas als het gehele plan klaar is	Het gebouw is al in het bezit van de initiatiefnemer het gebouw wordt overgekocht van gemeente of particulier (voor of na de realisering voorbereidingsfase)	• Het gebouw wordt aangeboden door een projectontwikkelaar • Het gebouw wordt aangekocht, vaak samen met een terrein waar nieuwbouwplannen voor liggen. • De aankoop vindt in de meeste gevallen plaats nadat de haalbaarheid van het project bewezen is. • In sommige gevallen in het beginstadium van het project wat niet onverstandig is omdat de grondprijs zal stijgen wanneer er een potentieel plan ligt	• Door middel van het aflopen van de erfpacht • Vanwege het stadsvernieuwingsbeleid (onteigening, stimuleren van het verhuizen van industriële centrumlocaties naar de rand van de gemeente)

Bijlage 1: Vergelijking van de initiatiefnemers				
ORGANISATIES	Ideël	Zakelijk	Commercieel	Overheid
FUNCTIEKEUZE				
nieuwe gebruikers nieuwe doelgroep	Museale functies, het liefst een functie die de eigenlijke staat van het gebouw het meest intact laat	De nieuwe gebruiker is in veel gevallen de initiatiefnemer zelf, daar is het gebouw dan ook op uitgezocht.	Kantoororganisaties Duurdere woningbouw Door het volgen van de marktbewegingen wordt een nieuwe functie uitgezocht.	Nieuwe functies: • sociale functies (sociale woningbouw) • publieke functies (overheids instellingen)
manier van functiekeuze	Marktonderzoek waarbij de behoudsnormen de belangrijkste voorwaarden zijn	Bij aanwezigheid gebruiker: • ruimtelijk onderzoek • locationeel onderzoek • haalbaarheidsonderzoek bij afwezigheid gebruiker: • marktonderzoek • ruimtelijk onderzoek • locationeel onderzoek • haalbaarheidsonderzoek	Marktonderzoek: • aanbod/vraag verhouding • locationeel onderzoek • niveau van aanvangshuur • mogelijkheden tot een langetermijn verhuur	keuze door middel van: • ontwerprijstvragen • inspraakprocedures
FINANCIËLE AANPAK				
investering/ financieringsconstructie	• sponsoring • eigen budget van de stichting • laagrentende lening (nationaal restauratiefonds NRF) • fiscale voordeelregeling • inzamelingsacties	• fondsconstructie • eigen budget (bedrijf) • fiscale voordeelregeling • hypotheek • laagrentende lening (NRF)	• vastgoedportefeuille	• overheidsgelden • volkshuisvesting (i.g.v. woningbouwverenigingen)

Bijlage 1: Vergelijking van de initiatiefnemers				
ORGANISATIES	Ideel	Zakelijk	Commercieel	Overheid
PROJECTMATIGE KANT				
relatieve tijdsduur van het project in volgorde	4 (langst)	2	1 (minst lang)	3
voorbereidingsfase	relatief het langst, acties die tijd kosten: • financiële haalbaarheid • bouwvergunningaanvraag • monumentale bescherming • verkrijgen subsidie	relatief snel, acties die veel tijd kosten: • financiële haalbaarheid • wijziging bestemmingsplan (art. 19 procedure)	relatief het snelst, acties die veel tijd kosten: • marktonderzoek (nieuwe functie) • wijziging bestemmingsplan • aanpassing aan behoudsnormen	relatief langzaam, acties die veel tijd kosten: • inspraakregelingen • marktonderzoek (nieuwe functie)
ontwerpfase	Langzaam, het is moeilijk een ontwerp te maken dat voor een groot deel aan de behoudsnormen voldoet	Snel, meedenken door monumentenzorg. Bruto/netto verhouding is minder belangrijk dan bij commerciële ontwikkelaar	Langzaam: het ontwerp moet voldoen aan de hoge eisen van de nieuwe (hoog niveau) gebruiker en aan de behoudsnormen.	Langzaam: weer door de inspraakavonden en de ontwerprijstvragen
uitvoeringsfase	Langzaam, hier is vaak sprake uitvoering in eigen beheer. Ook is er weinig ervaring in de uitvoering	Snel, door de ervaring van de meeste zakelijke initiatiefnemers is er wel een snelle uitvoering mogelijk	Snel: professionals in het (ver)bouwen	Redelijk snel: in de uitvoering is bij de overheid redelijk wat know how te verwachten

Bijlage 1: Vergelijking van de initiatiefnemers				
ORGANISATIES	Ideël	Zakelijk	Commercieel	Overheid
invloed participanten veel voorkomende participanten	• bestuur stichting • monumentenzorg • huidige bewoners • architect • aannemer • sponsors • actiegroepen	• financiers • gebruikers • ontwerpteam • uitvoerder • monumentenzorg (mits beschermd)	• gebruikers • ontwerper • monumentenzorg (mits beschermd)	• ontwerpteam • buurtbewoners • uitvoerende diensten/particulieren
invloed van overheid	• subsidieverstrekking • monumentenzorg • bouwvergunningsaanvraag	• subsidieverstrekking • monumentenzorg • bouwvergunningsaanvraag	• subsidieverstrekking • monumentenzorg • bouwvergunningsaanvraag (incl. WRO art, 19 procedure) • aankoop van grond (+ opstal)	• subsidieverstrekking • meerjarenplannen Rijksoverheid • andere ministeries
lokationeel veel voorkomend in	in de kleinere gemeenten buiten de centra	rand van de steden door het hele land	vooral in de Randstad in de steden	vooral in de grote gemeenten
beheersvorm na herbestemming	door de stichting	eigen gebruik exploitatiemaatschappij	verhuur verkoop lease	in bezit van de gemeente of van een woningbouwvereniging

Bijlage 1: Vergelijking van de initiatiefnemers

ORGANISATIES	Ideël	Zakelijk	Commercieel	Overheid
voordelen	• goede omgang met de behoudsnormen • ook voor minder rendabele objecten slecht en specifieke ruimten) • goede procedurele know how • handig in het vergaren van geldelijke steun agv een goede P.R.	• goede oplossing voor het ruimt. ordening-probleem • milieubewust (herbestemming i.p.v. nieuwbouw) • gebruik gedegen markt-onderzoek (AMF) • goede afweging tussen de behoudsnormen en economische aspecten • oplossing voor tekort aan bedrijfsruimten voor starters • redelijke snelle project-tijd	• snelle projectaanpak • vaak opwaardering van een geheel gebied • milieubewust (hoewel er gemiddeld meer sloopafval vrijkomt dan bij de andere initiatiefnemers) • weinig (invloed van) andere participanten	• voorbeeldfunctie: vooral bij herbestemming voor eigen gebruik • veel panden komen in aanmerking voor herbestemming
nadelen	• de projecten duren te lang • er moet vaak (overheids) geld bij (dalend budget) • twijfels over de duurzaamheid van de nieuwe functie	• projecten zijn niet interessant voor beleggers (te klein + rendement = te laag) • geen optimale ruimtelijke bruto/netto verhouding	• weinig rekening houden met behoudsnormen • alleen projecten op goede lokaties • alleen grote projecten/hoognivoprojecten	• afnemend budget en er moet lang op gewacht worden (via de meerjaren-plannen) • teveel inspraak van buitenaf: lange projecttijd • voorbereidingsfase duurt te lang, objecten verpauperen • alleen voor publieke functies, deze hebben vaak geen goed economisch draagvlak

Bijlage 1: Vergelijking van de initiatiefnemers				
ORGANISATIES	Ideël	Zakelijk	Commercieel	Overheid
voorbeelden	De Pont - Tilburg Begemann - Helmond Jannink - Enschede	Twente - centrum DWL - Rotterdam De Adelaar - Wormerveer Vondelkerk - Amsterdam	Wiebengahallen - Maastricht Entrepotdok - Amsterdam Mercurius - Wormer	Westergasfabriek - Amsterdam Tima - Apeldoorn

BIJLAGE 2

Vergelijking van de financieringsvormen

Bijlage 2: Vergelijking van de financieringsvormen

Subsidie mogelijkheden				
Subsidieverstrekker	Soort subsidie en doel van de subsidie	Voorwaarden voor het verkrijgen van subsidie	Subsidieverkrijger	Aard en bedrag van de subsidie
Rijksoverheid, ministerie van :				
V.R.O.M.	Gemeentelijke subsidieverordening stadsvernieuwing (artikel 41 wet op de stads en dorpsvernieuwing) Subsiëring van stads- en dorpsvernieuwingsactiviteiten d.m.v. fondsvorming. Rijk: zorgt voor de middelen Provincies:coördinatie en toezicht Gemeente: uitvoering	▶ verbetering woonomgeving ▶ restauratie woonhuismonumenten ▶ grondkosten ▶ sanering milieuhinderlijke bedrijven ▶ steun voor bedrijven in stadsvernieuwingsgebieden ▶ welzijnsvoorzieningen ▶ voorbereiding reconstructie en sanering rioleringen	Via gemeenten of provincies: ▶ bewoners ▶ bedrijven ▶ sociale en culturele instellingen ▶ woningcorporaties	Afhankelijk van object en gemeente ▶ bijdrage ineens ▶ jaarlijkse bijdragen
	Besluit woninggebonden subsidies Het besluit regelt de financiële bijdragen van het rijk aan gemeenten voor de bouw van nieuwe woningen en voor ingrijpende woningverbetering	▶ Sociale huurwoningen ▶ Sociale koopwoningen	Via gemeenten: ▶ Particuliere bouwers ▶ Woningcorporaties ▶ Beleggers ▶ Eigenaar bewoners	▶ Bijdrage ineens ▶ Jaarlijkse bijdragen ▶ informeer bij uw gemeente naar de mogelijkheden
	Lokatiesubsidieregeling 1992 Subsiëren van grondkosten zodat een haalbare grondexploitatie wordt bereikt	▶ bouwgrond	Gemeenten	Max f 10.000,- per woning

Subsidie mogelijkheden				
Ministerie van W.V.S.	Welzijnsactiviteiten Het bevorderen van sociaal culturele processen, gericht op doelstellingen die de ontwikkelings van de verschillende vermogens van de mens bevorderen	o.a. voor: ▸ centra voor kunstzinnige vorming; ▸ sportieve recreatie ▸ jongeren- en speeltuinwerk ▸ kinderdagverblijven ▸ gezinsvervangende tehuizen ▸ bibliotheken	Gemeenten en instellingen	Bijdragen voor activiteiten waarvoor geen andere rijksbijdrageregeling of wettelijke bekostigingsregeling geldt, uit gemeenten- en provinciefonds
Ministerie van O.C.W.	Besluit Rijkssubsidieregeling Restauratie Monumenten Verbetering en restauratie van beschermde monumenten	De gebouwen die opgenomen zijn op de monumentenlijst met de functie: ▸ openbare gebouwen ▸ verdedigingswerken ▸ gebouwen voor liefdadige instellingen ▸ agrarische gebouwen ▸ molens ▸ weg- en waterbouwkundige werken	Eigenaren (natuurlijke en rechtspersonen)	Het subsidiebedrag is een percentage van kosten: ▸ kerken 50% ▸ molens 40% ▸ publiekrechtelijke gebouwen 40% ▸ andere 30%
	Besluit Rijkssubsidiëring Onderhoud van Monumenten Onderhoud van monumenten	zie boven	Eigenaren (natuurlijke en rechtspersonen)	Subsidie is een percentage van de kosten: ▸ kerken 50% (max f 12.500 p.j.) ▸ molens 40% (max. f 1200 p.j.) ▸ kastlen 40% (max f 40.000,- p.j)

Fiscaal voordeel				
Geldverstrek- kende instantie	Beschrijving	Voorwaarden m.b.t. het object voor het fiscale voordeel	Voorwaarden voor de perso- nen/instanties	Grote van het bedrag, manier van uitbetaling
Stichting Natio- naal Restaura- tiefonds (NRF)	Fiscaal voordeel bij restaura- tie: De mogelijkheid om een deel van de kosten die worden ge- maakt tijdens een restauratie wettelijk beschermde monu- meten af te trekken	het pand moet: ▶ op de rijksmonumenten- lijst staan ▶ voor en na de restaura- tie dezelfde bron van inkomsten hebben	▶ organisaties waar de panden een deel van het ondernemingsvermogen zijn ▶ eigenaar / bewoner van een pand	▶ de restauratiekosten voor zover deze door de belas- tingdienst als kosten van onderhoud worden aange- merkt. ▶ De te ontvangen subsidies worden hier dan weer van afgetrokken ▶ vaste eigenaarslasten (bijv. premie en opstalverzekering) ▶ rente en kosten voor het afsluiten van een lening
	Fiscaal voordeel bij herbe- stemming: De mogelijkheid om een deel van de onderhoudskosten af te trekken vóór of ná de res- tauratie	het pand moet: ▶ op de rijksmonumenten- lijst staan ▶ een bron van inkomsten zijn	▶ organisaties waar de panden een deel van het ondernemingsvermogen zijn ▶ eigenaar / bewoner van een pand	▶ onderhoudskosten ▶ vaste eigenaarslasten

Mogelijkheden m.b.t. restauratiehypotheken				
Stichting Nationaal Restauratiefonds (NRF)	De restauratiehypothek vormt een onderdeel van de Rijkssubsidieregeling (BRRM) en onderscheidt zich van gewone hypotheek door het uitzonderlijk lage rentepercentage en de gunstige voorwaarden.	▶ het pand moet op de Rijksmonumentenlijst staan ▶ De restauratiekosten moeten fiscaal aftrekbaar zijn ▶ als de RDMz subsidie heeft toegezegd op grond van de Brm	▶ aan monumenteigenaren met fiscale aftrekmogelijkheden	▶ de hypotheek bedraagt 30% van de subsidiabele kosten ▶ de hypotheek komt gelijktijdig beschikbaar met de subsidie ▶ de rente ligt 5% beneden de geldende marktrente, met een minimum van 0,5% ▶ de rente staat gedurende de looptijd van 30 jaar vast. ▶ aflossing via het annuïteitensysteem
	Voorfinanciering De mogelijkheid die het NRF biedt om al tijdens de restauratie over (een voorschot op) de subsidie en eventuele restauratie-hypothek te beschikken	hiervoor gelden dezelfde voorwaarden als bij een restauratiehypothek	hiervoor gelden dezelfde voorwaarden als bij een restauratiehypothek	▶ rentepercentage is 0,25% boven het rentepercentage van de staatslening ▶ uitkering gaat in gedeelten, afhankelijk van de voortgang van de werkzaamheden

Private investeringen				
Financier	manier van investeren	doelstelling van de investering	Voorwaarden voor de financiering	soort projecten/initiatiefnemers
(Institutionele) belegger	Financiering van het gehele project: ▶ aankoop ▶ uitvoering herbestemming ▶ exploitatielasten in de beheersfase	Het verkrijgen van een marktgericht rendement door middel van verhuur van het object aan derden. Dit gebeurt op lange termijn	▶ redelijke bouwtechnische staat ▶ goede lokatie ▶ efficiënt indeelbare gebouwstructuur ▶ aansluiting op de markt-vraag	▶ zakelijk initiatief (mits geen specifieke ruimten) ▶ commercieel initiatief ▶ grote projecten (investering vanaf 5 miljoen gulden)
Bancaire instanties: Vastgoedafdelingen	Financiering van het gehele project: ▶ aankoop ▶ uitvoering herbestemming ▶ verkoop van het object	Het verkrijgen van een marktgericht rendement op korte termijn. Investering in vastgoed om de afzet van hypotheek te stimuleren	▶ redelijke bouwtechnische staat ▶ goede lokatie ▶ efficiënt indeelbare gebouwstructuur ▶ aansluiting op de markt-vraag	▶ zakelijk initiatief ▶ commercieel initiatief ▶ grote projecten (investering vanaf 5 miljoen) ▶ voorkeur voor woningbouw maar ook bedrijfsverzamelgebouwen
Sponsoring	Door middel van donaties. Deze worden gedaan door industriële bedrijven of verenigingen waarbij deze bedrijven bij aangesloten zijn	Deze donaties hebben vaak een p.r. functie. Een goed beeld conserveren van hoe een bepaalde industriebranche er uit heeft gezien	▶ project moet haalbaar zijn ▶ de oorspronkelijke functie moet zichtbaar blijven	▶ ideëel initiatief ▶ zakelijk initiatief informatie over de brancheorganisaties is te vinden in de Almanak ⁵

Package deal	Het stichten van een investeringsconstructie waarop beleggers of andere particulieren kunnen investeren tegen een bepaald rendement	In geval van meerdere investeerders met kleinere budgetten. Eventueel kunnen op zo'n fonds ook nog subsidies worden gestort.	▶ het fonds moet goed beheerd worden en er is een actief beleid nodig om investeerders te vinden	▶ ideëel initiatief ▶ zakelijk initiatief ▶ initiatief van de overheid voorbeeld N.V. AMF
Hypotheek	Aan te vragen bij een hypothecaire instantie	Het behalen van een bepaald rendement	▶ gebouw kan voor een specifieke gebruiker zijn ▶ nieuwe gebruiker moet in aanmerking komen voor de gevraagde hypotheeksom	▶ zakelijke aanpak

