



rijksuniversiteit
groningen

De haalbaarheid en betaalbaarheid van verplaatsbaar vastgoed.

Master thesis Real Estate Studies

Rijksuniversiteit Groningen, Faculteit Ruimtelijke Wetenschappen

Datum:

08-08-2011

SLEUTELWOORDEN

Verplaatsbaar vastgoed, modulebouw, duurzaam, demontabel vastgoed, flexibiliteit.

AUTEUR

P.O. Postma

1500597

BEGELEIDER

Dr. A.E. Brouwer

VOORWOORD

Voor u ligt de thesis ter afronding van de master vastgoedkunde aan de faculteit ruimtelijke wetenschappen aan de Rijksuniversiteit Groningen. In dit rapport is onderzoek gedaan naar de haalbaarheid en betaalbaarheid van verplaatsbaar vastgoed met een woon of bedrijfsfunctie.

Graag wil ik hier een woord van dank uitspreken tegenover de mensen die mij met veel enthousiasme hebben begeleid tijdens deze gehele periode. Ten eerste mijn begeleider en tevens eerste beoordelaar van de Rijksuniversiteit Groningen: dr. A.E. Brouwer. Veel dank voor het zorgvuldig doornemen van het rapport, de feedback en goede adviezen ten aanzien van het onderzoekstraject. Ten tweede wil ik de mensen van Open Lab Ebbinge bedanken voor alle informatie en contacten waarmee jullie mij geholpen hebben. De heer Schuurhuis wil ik bedanken voor alle tijd, aandacht en adviezen gedurende mijn onderzoek. De heer De Jongh wil ik bedanken voor zijn uitgebreide netwerk binnen de wereld van het verplaatsbare vastgoed en zijn kennis op dit vakgebied. Daarnaast wil ik de heer Inden bedanken voor zijn tijd en adviezen betreffende het economisch rekenkundige en bouwtechnische gedeelte van het onderzoekstraject. Hiernaast zou ik graag mijn familie en vrienden willen bedanken voor hun steun en adviezen. Ten slotte gaat mijn dank uit naar de geïnterviewde respondenten van het onderzoek, die mij hebben voorzien van waardevolle informatie en inzichten in het verplaatsbare vastgoed.

Pieter Oomke Postma

Groningen, augustus 2011

SAMENVATTING

Het onderzoek richt zich op verplaatsbaar vastgoed. Verplaatsbaar vastgoed is een groeiende nichemarkt, waarbinnen zich de laatste jaren grote ontwikkelingen voordoen. De kwaliteit en de uitstraling van verplaatsbaar vastgoed zijn de laatste jaren enorm toegenomen, waardoor het aantal gerealiseerde projecten ook toeneemt. Al deze ontwikkelingen maken verplaatsbaar vastgoed een interessant onderwerp voor verder onderzoek. Er bestaat weinig wetenschappelijk onderzoek naar verplaatsbaar vastgoed en de bijbehorende kosten en opbrengsten die hierbij komen kijken. De hoofdvraag die is opgesteld bij dit onderzoek luidt dan ook: wat is de haalbaarheid en betaalbaarheid van verplaatsbare woningbouw en bedrijfspanden?

Allereerst is er met behulp van een literatuurstudie getracht om duidelijkheid te verschaffen in de verschillende aspecten die een rol spelen bij het verplaatsbare vastgoed. Deze onderdelen bevatten onder andere de kenmerken van verplaatsbaar vastgoed, de levensduur, duurzaamheid, flexibiliteit, de verschillende kosten en opbrengsten, de regelgeving en het ontwikkelproces. Vervolgens is er een databestand opgesteld met hierin de verschillende kosten en opbrengsten van een aantal casussen in het verplaatsbare vastgoed. Deze data is onderling en met bestaand regulier vastgoed vergeleken en geanalyseerd. Tot slot zijn er tien interviews gehouden met verschillende actoren binnen het verplaatsbare vastgoed. Deze actoren bevatten vier bouwers, twee woningcorporaties, één vastgoedinvesteringsorganisatie, één non-profit huisvestingsorganisatie, één gemeente en één zelfstandig ontwikkelaar van kleinschalige projecten in het verplaatsbare vastgoed. Deze interviews worden gehouden om zo een beter beeld te krijgen welke gedachten en ideeën er spelen onder de partijen die betrokken zijn bij de ontwikkeling van verplaatsbaar vastgoed.

In de data analyse zijn een aantal zaken naar voren gekomen. Zo blijkt dat er in de stichtingskosten en verplaatsingskosten van verplaatsbaar vastgoed grote verschillen zitten tussen de verschillende casussen. De grote verschillen in stichtingskosten zijn op een aantal vlakken te verklaren, hier moet gedacht worden aan de mate waarin het vastgoedconcept is uitgewerkt, de (bouw)kwaliteit en de uitstraling van het verplaatsbare vastgoed. De verschillen in de verplaatsingskosten zijn te verklaren vanuit het aantal vierkante meters, de verwerking van gevelementen, het gebruik van plug and play systemen en de wijze waarop in het ontwerptraject over de verplaatsing is nagedacht. Uit de data analyse blijkt verder dat de exploitatietermijn van verplaatsbaar vastgoed met een bedrijfsfunctie al kan liggen op een periode van 5 jaar, waar dit bij de studentenhuisvesting een minimale periode is van tussen de 10 en de 15 jaar.

De interviews met verschillende actoren binnen het verplaatsbare vastgoed hebben inzicht gegeven in een aantal belangrijke aspecten. Zo blijkt de vervolglocatie bij verplaatsbaar vastgoed met een tijdelijke ontheffing/voorlopige bestemming van vijf jaar een noodzakelijke voorwaarde te zijn. Bij de garantiestelling voor een vervolglocatie is een belangrijke rol weggelegd voor gemeenten. Deze zijn vaak in het bezit van een aanzienlijke hoeveelheid bouwgrond, waardoor er in veel gevallen een mogelijkheid ligt om een geschikte vervolglocatie te vinden. Daarnaast hebben ze ook de mogelijkheid en bevoegdheid om een bestemmingsplan in gang te zetten. De geïnterviewden geven tevens aan dat wanneer de periode van de tijdelijke ontheffing/voorlopige bestemming van vijf jaar wordt verlengd naar tien jaar dit van grote invloed is op de haalbaarheid en betaalbaarheid van het verplaatsbare vastgoed. Dit onderzoek heeft aangetoond welke aspecten een rol spelen in de haalbaarheid en betaalbaarheid van verplaatsbaar vastgoed. Hiernaast heeft het onderzoek een aantal zaken aangekaart welke de ontwikkelingen hiervan in de toekomst zouden kunnen bevorderen.

INHOUD

| | |
|--|----|
| 1. INLEIDING | 6 |
| 1.1 INTRODUCTIE | 6 |
| 1.2 AANLEIDING | 6 |
| 1.3 PROBLEEM, DOEL EN VRAAGSTELLING | 7 |
| 1.4 RELEVANTIE | 7 |
| 1.5 OPERATIONEEL MODEL | 8 |
| 1.6 METHODOLOGIE | 8 |
| 1.7 BEPERKINGEN..... | 9 |
| 1.8 CONCEPTUEEL MODEL..... | 9 |
| 2. THEORIE | 11 |
| 2.1 VERPLAATSBAAR VASTGOED..... | 11 |
| 2.2 KENMERKEN VAN VASTGOED | 12 |
| 2.3 PATRONEN VAN GRONDGEBRUIK EN VESTIGINGSPLAATSTHEORIEËN..... | 14 |
| 2.4 DUURZAAMHEID IN DE VASTGOEDSECTOR..... | 17 |
| 2.5 FLEXIBILITEIT..... | 20 |
| 2.6 HUIDIGE PROJECTONTWIKKELING | 20 |
| 2.7 LEVENSDUUR VERPLAATSBAAR VASTGOED | 21 |
| 2.8 REGELGEVING VERPLAATSBAAR VASTGOED..... | 26 |
| 2.9 LIFE-CYCLE COSTING | 28 |
| 2.10 DE KOSTEN EN OPBRENGSTEN BIJ DE ONTWIKKELING VAN VERPLAATSBAAR VASTGOED..... | 31 |
| 2.11 DE EXPLOITATIEFASE VAN VERPLAATSBAAR VASTGOED..... | 34 |
| 2.12 GEREALISEERD VERPLAATSBAAR VASTGOED | 35 |
| 2.13 ONDERZOEKSOPZET EN HYPOTHESES..... | 38 |
| 3. ANALYSE: VERPLAATSBAAR VASTGOED..... | 40 |
| 3.1 LEVENSDUUR EN EXPLOITATIETERMIJN VAN VERPLAATSBAAR VASTGOED | 40 |
| 3.2 KOSTEN VAN VERPLAATSBAAR VASTGOED..... | 42 |
| 3.3 DE OPBRENGSTEN EN RESTWAARDE VAN VERPLAATSBAAR VASTGOED | 47 |
| 3.4 DE TOEPASSING VAN LIFE-CYCLE COSTING BIJ VERPLAATSBAAR VASTGOED | 48 |

| | |
|---|----|
| 3.5 LOCATIEFACTOREN BIJ VERPLAATSBAAR VASTGOED | 49 |
| 3.6 DE TOEPASSING VAN DE REGELGEVING BIJ VERPLAATSBAAR VASTGOED | 51 |
| 3.7 HET ONDERHOUD EN BEHEER BIJ VERPLAATSBAAR VASTGOED | 51 |
| 4. INTERVIEWS BETROKKEN PARTIJEN VERPLAATSBAAR VASTGOED | 53 |
| 4.1 MOTIVATIE EN OPZET INTERVIEWS | 53 |
| 4.2 ACTIVITEITEN BINNEN HET VERPLAATSBARE VASTGOED | 54 |
| 4.3 LEVENSDUUR EN EXPLOITATIETERMIJN VAN VERPLAATSBAAR VASTGOED | 55 |
| 4.4 OVERIGE FUNCTIES VERPLAATSBAAR VASTGOED | 57 |
| 4.5 ROL VAN DE OVERHEID BINNEN HET VERPLAATSBARE VASTGOED | 57 |
| 4.6 ROL VAN DE LOCATIE BIJ VERPLAATSBAAR VASTGOED | 58 |
| 4.7 DE PLUS EN MINPUNTEN VAN VERPLAATSBAAR VASTGOED | 59 |
| 4.8 DE BESPARINGSMOGELIJKEDEN BIJ STICHTING EN VERPLAATSINGSKOSTEN | 61 |
| 4.9 DE UITSTRALING VAN VERPLAATSBAAR VASTGOED | 62 |
| 4.10 HET LIFE-CYCLE COSTING PRINCIPE | 63 |
| 4.11 DE INVLOED VAN DE KREDIETCRISIS EN DE TOEKOMST VAN VERPLAATSBAAR VASTGOED | 63 |
| 5. CONCLUSIES, REFLECTIE EN AANBEVELINGEN | 65 |
| 6. LITERATUUR | 70 |
| 8. WEBSITES | 73 |
| 9. BIJLAGEN | 74 |
| Bijlage 1: Vragenlijst interviews | 74 |
| Bijlage 2: Geïnterviewde personen | 76 |

1. INLEIDING

1.1 INTRODUCTIE

De laatste decennia worden termen als duurzaamheid en flexibiliteit beduidend vaker gebruikt. De wereld wordt meer en meer bewust van de impact van het leven van de mens op de aarde. Kijk naar de film “An Inconvenient Truth”, deze film creëerde een ware buzz rond het klimaatbewustzijn. In de huidige wereld van het vastgoed spelen deze termen ook een belangrijker wordende rol (Shappell, 2010). Op welke manieren kan op een zo efficiënt en duurzaam mogelijke wijze een gebied in gebruik worden genomen? Één van de concepten waar de afgelopen jaren het nodige mee wordt geëxperimenteerd is het demontabele/verplaatsbare vastgoed (SEV, 2010). Hierbij wordt er op een nieuwe manier naar vastgoed gekeken en worden er nieuwe systemen en materialen toegepast in het bouwproces. Bij het demontabele vastgoed gaat het vaak om projecten waarbij het vastgoed na een periode van een vijftal á tiental jaar wordt verplaatst/gedemonteerd. Een bekend voorbeeld van verplaatsbaar vastgoed is het CitizenM hotel gelegen bij Schiphol. Dit verplaatsbare en demontabele hotelconcept is de laatste jaren erg succesvol gebleken en zal op een groot aantal andere locaties ontwikkeld worden. De semipermanente bouw kent vele voordelen waarvan de flexibiliteit de grootste is. Tijdelijke accommodaties hebben hiernaast ook andere voordelen. Zo zijn er minder sloopkosten, aangezien het gebouw (grotendeels) gedemonteerd kan worden. Daarnaast kunnen de verschillende gebouwonderdelen vooraf worden geproduceerd in een fabriek (prefab), dit heeft als voordelen dat het sneller gerealiseerd kan worden, er geen invloed is van het weer en er veiligere werkomstandigheden zijn voor de bouwers (Van der Meijden en Verwater, 2010). Deze voordelen maken demontabel en verplaatsbaar vastgoed bijzonder geschikt voor bebouwing op tijdelijk beschikbare locaties, een voorbeeld hiervan is het project van open lab op het voormalige CiBoGa terrein in Groningen. Op het terrein van 1 ha groot zullen een tiental tijdelijke paviljoens worden ontwikkeld voor een periode van vijf jaar.

1.2 AANLEIDING

Hoewel verplaatsbaar vastgoed een groeiende markt is en de mogelijkheden hierbinnen de laatste jaren enorm zijn gegroeid, is er nog maar weinig onderzoek gedaan naar de haalbaarheid, betaalbaarheid en de mogelijke nadelen en/of tekortkomingen. Deze thesis probeert dan ook een inzicht te geven in de financiële en markttechnische haalbaarheid van verplaatsbaar vastgoed. Het onderzoek is gericht op de belangrijkste bestemming binnen het verplaatsbare vastgoed; de tijdelijke woningmarkt. Daarnaast wordt ook de markt van de tijdelijke/verplaatsbare bedrijfspanden onderzocht. Hiermee is de volgende onderzoeksvraag geformuleerd;

Wat is de haalbaarheid en betaalbaarheid van verplaatsbare woningbouw en bedrijfspanden?

Hierbij wordt gekeken naar de stichtings- en exploitatiekosten van verplaatsbaar vastgoed. Belangrijke factoren die hierbinnen een rol spelen zijn de gebruikte materialen, de toegepaste technieken en de mate waar hiermee rekening wordt gehouden bij het ontwerp van het verplaatsbare vastgoed. Daarnaast spelen de vestigingstijd, locatie, regelgeving en afschrijvingstermijn van deze constructies een belangrijke rol in het onderzoek.

1.3 PROBLEEM, DOEL EN VRAAGSTELLING

1.3.1 Doelstelling

Het gebrek aan rapporten en onderzoek betreffende verplaatsbaar vastgoed geeft aan dat er nog veel onduidelijkheid heerst over deze materie. Het tot dusver uitgevoerde onderzoek richt zich met name op de juridische en planologische bepalingen die een rol spelen bij het plaatsen en verplaatsen van verplaatsbaar vastgoed (VROM en SEV). Daarnaast wordt op diverse universiteiten onderzoek gedaan naar de technische bouwkundige procedures die bij kunnen dragen aan een meer flexibele bouw (o.a. TU Delft en TU Eindhoven).

1.3.2 Onderzoeksvraag

Het doel van dit onderzoek is om een helder beeld te schetsen van de financieel economische en markttechnische haalbaarheid van verplaatsbaar woning- en bedrijfstvastgoed. De hoofdvraag die hierbij is geformuleerd luidt;

Wat is de haalbaarheid en betaalbaarheid van verplaatsbare woningbouw en bedrijfspanden?

1.3.3 Deelvragen

Om op de onderzoeksvraag een antwoord te geven zal eerst een aantal gerelateerde deelvragen beantwoord moeten worden. De deelvragen geven een dieper en nauwkeuriger beeld van de materie waardoor het beantwoorden van de hoofdvraag mogelijk wordt gemaakt. De deelvragen betreffen het volgende;

- 1) *Wat wordt verstaan onder verplaatsbaar vastgoed?*
- 2) *Hoe kunnen de kosten van het verplaatsen zo laag mogelijk gehouden worden?*
- 3) *Wat is de invloed van de locatie op de haalbaarheid en betaalbaarheid van verplaatsbaar vastgoed?*
- 4) *Wat zijn de kosten voor het aanleggen van de infrastructuur en het bouwrijp/woonrijp maken van verplaatsbaar vastgoed?*
- 5) *Welke directe en indirecte opbrengsten zijn er te behalen met verplaatsbaar vastgoed?*
- 6) *Wat is de minimale exploitatietermijn?*
- 7) *Welke betekenis kan verplaatsbaar vastgoed geven aan eigenaren van grond/locaties welke de komende jaren niet permanent ingevuld kunnen worden?*

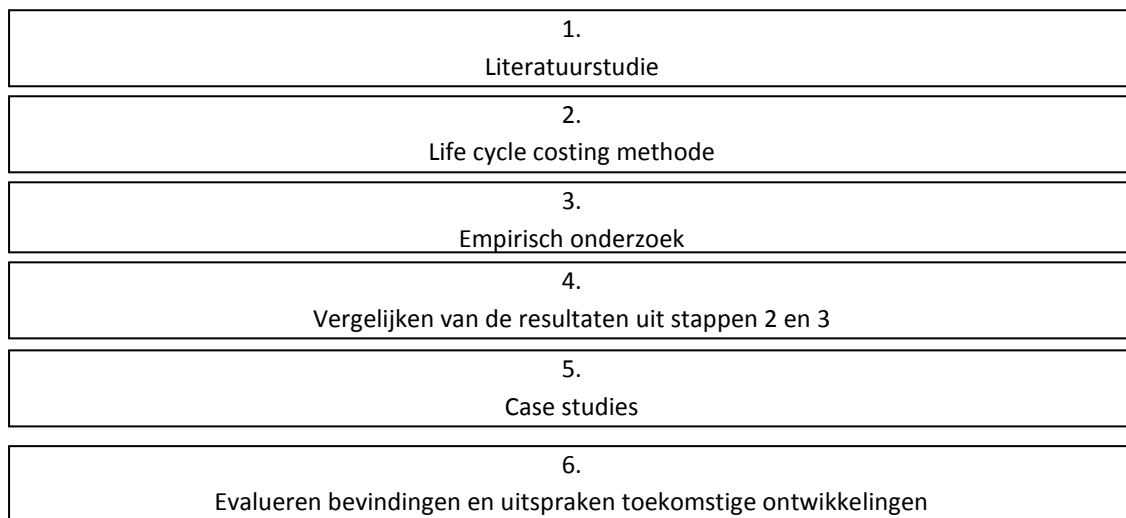
1.4 RELEVANTIE

De verplaatsbare vastgoedmarkt is een groeiende markt, waarin verschillende ontwikkelingen gaande zijn. Momenteel wordt er vanuit verschillende overheidsinstanties (Ministerie Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, SEV) onderzoek gedaan naar verplaatsbaar vastgoed. Het bestaande onderzoek gaat met name over de regelgeving en mogelijke knelpunten binnen het proces. Dit onderzoek draagt bij aan de kennis betreffende de kosten en opbrengsten behorende bij het verplaatsbare vastgoed.

1.5 OPERATIONEEL MODEL

Het onderzoek heeft betrekking op verplaatsbaar vastgoed met een tijdelijke woonbestemming en verplaatsbaar vastgoed met een bedrijfspand als bestemming. Het betreft een financieel economisch en markttechnisch gericht onderzoek naar de haalbaarheid en betaalbaarheid. De invalshoek die hierbij gekozen is die van opdrachtgever/ontwikkelaar, in sommige gevallen valt dit samen met de rol van exploitant.

Figuur 1: Operationeel model/Leeswijzer



1.6 METHODOLOGIE

1.6.1 Literatuurstudie

Het eerste gedeelte van het onderzoek betreft een literatuurstudie naar het verplaatsbare vastgoed en zal de relevante begrippen en methodologie behandelen. Het analyseren van bestaande literatuur zal een vergroot inzicht geven op de relevantie van bestaande theorieën op het verplaatsbare vastgoed. Dit zal uiteindelijk helpen bij het beantwoorden van de deelvragen en het verdere verloop van het onderzoek.

1.6.2 Analyse kosten en opbrengsten verplaatsbaar vastgoed

Het tweede gedeelte bestaat uit een data analyse van de verschillende kosten en opbrengsten welke komen kijken bij het verplaatsbare vastgoed. De gegevens die betrekking hebben op de kosten en opbrengsten zullen worden verzameld bij de verschillende betrokken partijen. Hierbij moet gedacht worden aan de ontwikkelaar, bouwer, woningcorporatie en gemeente. Er zullen goede afspraken gemaakt moeten worden over de omgang met deze cijfers, niet alle bedrijven zullen eenvoudig gegevens beschikbaar stellen. De cijfers zullen gecodeerd worden meegenomen bij de analyse, en niet openbaar worden gemaakt in het rapport zelf. De verschillende datasheets zullen waar mogelijk worden opgenomen in de bijlagen, een aantal casussen is echter niet openbaar beschikbaar.

1.6.3 Interviews

Naast het literatuuronderzoek en de analyse van de verschillende kosten en opbrengsten zullen er interviews plaatsvinden met betrokken partijen in het verplaatsbare vastgoed om een beter zicht te krijgen op een aantal belangrijke aspecten. Dit zal onder andere gaan over de handelswijze, de knelpunten en mogelijke oplossingen hiervan. De geïnterviewde personen hebben veelal een verschillende rol binnen de wereld van het verplaatsbare vastgoed. Deze rol verschilt van bouwer, woningcorporatie, ontwikkelaar/belegger, gemeente tot huurder binnen het verplaatsbare vastgoed. Veel van deze actoren zijn actief op een aantal verschillende locaties binnen Nederland, waarvan het Open lab Ebbingekwartier te Groningen er één is. Vanwege de exploratieve insteek van het onderzoek is er gekozen voor interviews in plaats van enquêtes. Met behulp van de interviews zijn de gedachtes van de verschillende actoren beter weer te geven. Het doel van de interviews is dan ook de ervaringen van de verschillende actoren binnen het verplaatsbare vastgoed in kaart te brengen (Flowerdew en Martin, 2005).

1.7 BEPERKINGEN

Op het gebied van verplaatsbaar vastgoed is weinig tot geen wetenschappelijk onderzoek beschikbaar, waardoor het verzamelen van de benodigde literatuur enige beperkingen met zich mee kan brengen. Bij het verzamelen van de kosten en opbrengsten van verschillende verplaatsbare vastgoed projecten kunnen zich moeilijkheden voordoen. Zo bestaat de kans dat een betrokken partij geen openheid wil geven van de te maken kosten en de te behalen opbrengsten. Dit kan worden opgelost door hier voorafgaande goede afspraken over te maken. Er valt hierbij aan te denken dat deze cijfers worden gebruikt bij het tot stand komen van het onderzoek, maar dat deze niet worden genoemd in de uiteindelijke thesis. De markt van het verplaatsbare vastgoed is een nichemarkt binnen de Nederlandse vastgoedmarkt, waardoor er relatief een klein aantal bouwers en ontwikkelaars is. Verplaatsbaar vastgoed maakt slechts een erg klein procentueel gedeelte uit van de totale bebouwing in Nederland. Een andere beperking is dat het onderzoek niet alle facetten van het verplaatsbaar vastgoed kan behandelen. Er is dan ook de keuze gemaakt om met het onderzoek met name de financieel economische en markttechnische kant van het verplaatsbaar vastgoed met een woon of bedrijfsbestemming te behandelen.

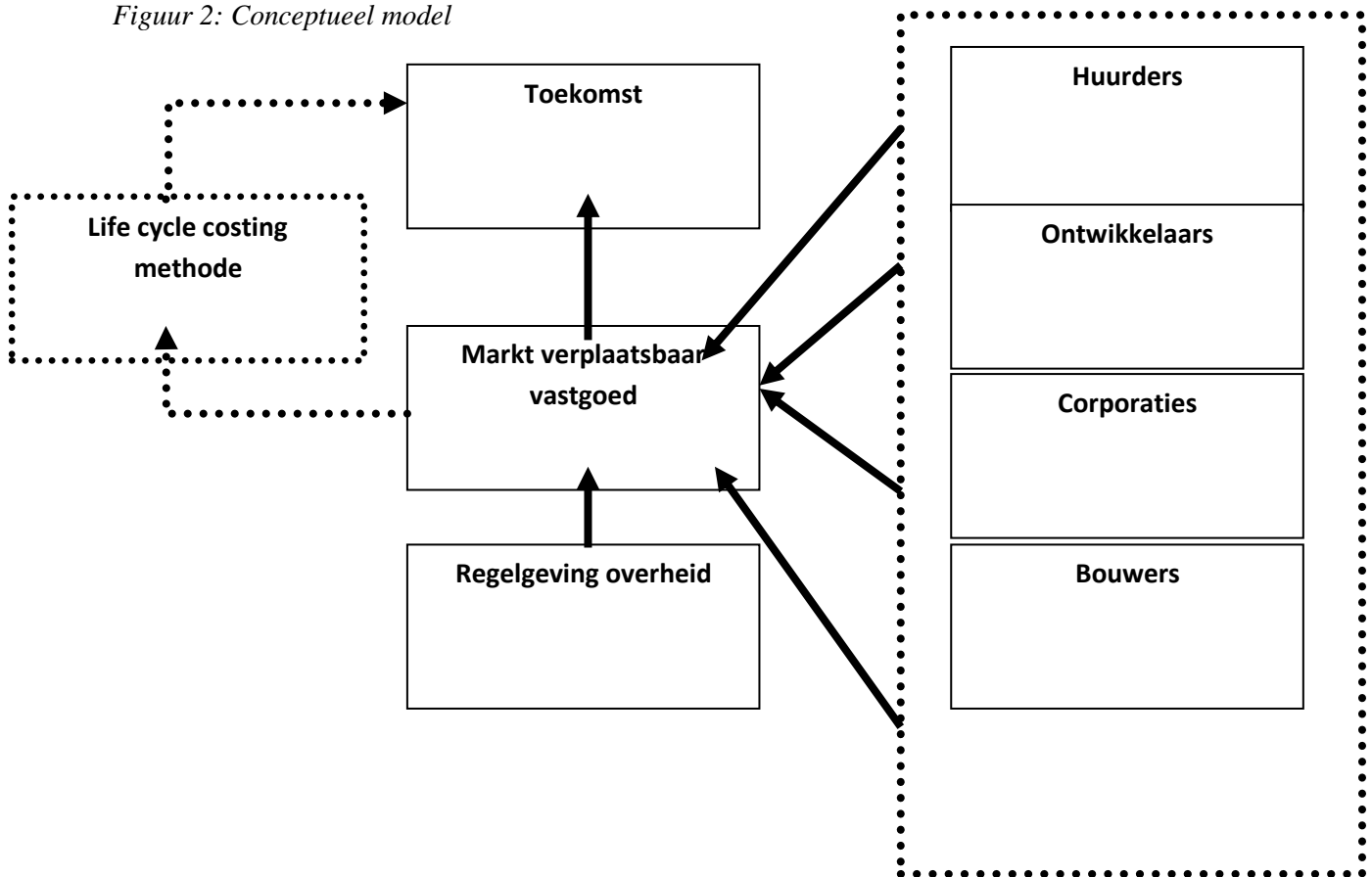
1.8 CONCEPTUEEL MODEL

Een conceptueel model is opgesteld om als hulp te fungeren bij het verkrijgen van inzicht in de situatie en het bereiken van de doelstelling. Het opgestelde model in figuur 2 laat zien welke onderlinge relaties van toepassing zijn en van welke elementen kennis vereist is om deze doelstelling te bereiken. De kern van het conceptuele model bestaat dan ook uit de markt van verplaatsbare vastgoed projecten met een tijdelijke bestemming als woonpand of bedrijfspand. De vier direct betrokken actoren bij het verplaatsbaar vastgoed ontwikkelproces begeven zich aan de rechterzijde. Het gaat hier om de ontwikkelaars/beleggers, huurders, bouwers en corporaties.

De te maken kosten en de te behalen opbrengsten, zowel materieel als immaterieel zijn van invloed op de verplaatsbare vastgoedmarkt. Er is dan ook een netwerk van onderlinge interacties en interdependances die van grote invloed zijn op de verplaatsbare vastgoedmarkt. Hiernaast speelt de rol van de overheid een belangrijke rol in het geheel. De geldende regelgeving is van invloed op de huidige en toekomstige ontwikkelingen in het verplaatsbare vastgoed. De life-cycle costing methode

weergegeven aan de linkerkzijde van het conceptueel model kan een in de toekomst belangrijker wordende rol gaan spelen.

Figuur 2: Conceptueel model



2. THEORIE

2.1 VERPLAATSBAAR VASTGOED

2.1.1 Het begrip verplaatsbaar vastgoed

In de bouw en vastgoedsector is veel onduidelijkheid over gebouwen met de mogelijkheid om te demonteren en te verplaatsen. Er worden verschillende begrippen naast elkaar en door elkaar heen gebruikt, wat de gehele situatie niet overzichtelijker maakt. Enkele voorbeelden van gebruikte terminologie zijn flexibel vastgoed, tijdelijke bouw, mobiel vastgoed, demonteerbare bouw en verplaatsbaar vastgoed. Niet alleen binnen de Nederlandse vastgoedwereld is er veel onduidelijkheid over de te gebruiken terminologie, dit is ook het geval bij de internationale vastgoedmarkt. In 'temporary buildings' van Schulte et al (2000) p.12 wordt ook getracht om een enkel begrip aan te houden voor al het verplaatsbare vastgoed. Hier wordt gekozen voor de term 'temporary buildings'. De beschrijving die hierbij wordt gegeven is: "Temporary buildings are constructions which are suitable for being and destined to be erected and dismantled repeatedly at different locations". Binnen het Nederlandse wetenschappelijke onderzoek is weinig tot niets geschreven over verplaatsbaar vastgoed, hierdoor is er dan ook geen eenduidig begrip voor. Om verwarring te voorkomen wordt in dit onderzoek uitsluitend gesproken over verplaatsbaar vastgoed. De eigenschappen die hieraan meegegeven worden zijn:

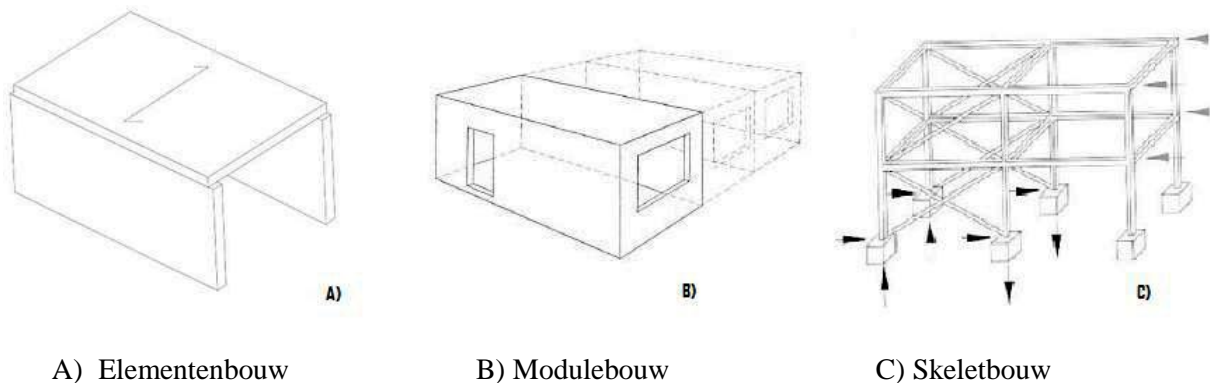
- verplaatsbaar vastgoed heeft een onderling sterk verschillende gebruiksduur.
- verplaatsbaar vastgoed heeft de mogelijkheid om van locatie te veranderen.
- verplaatsbaar vastgoed is demontabel.
- verplaatsbaar vastgoed is flexibel en is op de locatie aan te passen aan de gewenste eisen.
- verplaatsbaar vastgoed wordt voor een groot gedeelte prefab gebouwd.

De kenmerken die hier aan verplaatsbaar vastgoed worden meegegeven zijn gebaseerd op de volgende bronnen: Sev (2011), Schulte et al. (2000), Staib et al. (2009) en Briscoe (2006).

2.1.2 Toepassing van verschillende bouwsystemen binnen verplaatsbaar vastgoed.

Bij de bouw van verplaatsbaar vastgoed worden verschillende bouwsystemen afzonderlijk of in combinatie met elkaar toegepast. Deze toegepaste bouwsystemen zijn kortweg samen te vatten in drie verschillende methoden, zie afbeelding 1. Ten eerste wordt de modulaire bouw toegepast, dit wordt ook wel unit bouw genoemd. De gebruikte modulaire eenheden worden in een fabriekshal gebouwd, hierna worden de afzonderlijke eenheden naar de locatie verplaatst en samengevoegd tot één object. De tweede toegepaste methodiek is de elementenbouw. Losse elementen worden in de fabriek geproduceerd en op de bouwlocatie zelf wordt met behulp van de losse elementen het gebouw vervaardigd. Het grote verschil tussen de modulaire en de elementenbouw zit in de grootte. Waar het bij bouw met behulp van elementen gaat om vaak enkele onderdelen (panelen/ platen), gaat het bij modulaire bouw om complete eenheden/units. Een ander verschil tussen deze twee methodes is de grootte van de binnenruimtes. De modulaire bouw is met name geschikt voor kleinere eenheden met minder grote overspanningen, elementenbouw is daarentegen ook geschikt voor grote open ruimtes. De derde methode die wordt toegepast in het verplaatsbare vastgoed is de framebouw, vaak wordt dit in combinatie met één van de andere twee methodes gebruikt (Staib et al., 2009).

Afbeelding 1: Verschillende toegepaste bouwsystemen binnen het verplaatsbare vastgoed.



Bron: eigen bewerking van Staib et al. (2009)

2.2 KENMERKEN VAN VASTGOED

Tijdelijke eenheden en complexen met de mogelijkheid voor plaatsing op verschillende locaties worden veelal beschouwd als verplaatsbaar vastgoed. Het begrip verplaatsbaar vastgoed is op enkele vlakken echter conflicterend met de kenmerken die toebehoren aan het begrip vastgoed. Om dit verder te belichten worden de verschillende kenmerken van vastgoed in deze sectie verder uitgelicht. In van Gool (2007) worden de kenmerken aan linkerkant van tabel 1 aan vastgoed toegedicht:

Tabel 1: Overeenkomsten en verschillen tussen de kenmerken verplaatsbaar en regulier vastgoed.

| Kenmerken van vastgoed volgens van Gool (2007) | Overeenkomsten/verschillen ten opzichte van verplaatsbaar vastgoed |
|--|---|
| Vastgoed is niet verplaatsbaar. Economische, fysieke en demografische veranderingen kunnen het vastgoed kwetsbaar maken. Ontwikkelingen in de omgeving, veranderingen in koopkracht of veranderingen in de bevolking kunnen grote gevolgen hebben op het vastgoed. | Verplaatsbaar vastgoed is minder gevoelig voor deze veranderingen aangezien de vestigingsduur van verplaatsbaar vastgoed veelal korter is en verplaatsing relatief eenvoudig realiseerbaar is. |
| Vastgoed kan gezien worden als productiemiddel en als vermogensobject. Het wordt een productiemiddel genoemd omdat bedrijven investeren in de huisvesting. Door de mogelijkheid van belegging in onroerend goed heeft het een sterk ondernemingskarakter. | Hetzelfde geldt in mindere mate voor verplaatsbaar vastgoed. De bouw van zorgaccommodaties en scholen binnen het verplaatsbare vastgoed is groeiende. Er is een groeiende interesse vanuit de marktpartijen die dit zien als een interessant beleggingsobject. |
| Vastgoed heeft hoge eenheidsprijzen. Het is slecht opdeelbaar en niet eenvoudig aanpasbaar. Hierdoor is de investering voor een vastgoedobject vaak hoog en wordt het veelal gefinancierd door een relatief groot aandeel vreemd vermogen. | In tegenstelling tot het reguliere vastgoed is het verplaatsbare vastgoed goed aan te passen op individuele wensen en is een eventuele uitbreiding of inkrimping van het object eenvoudig realiseerbaar. Deze flexibiliteit geldt als één van de sterkste punten van verplaatsbaar vastgoed. De prijzen van verplaatsbaar vastgoed zijn bij voorbaat niet veel lager ten opzichte van het reguliere vastgoed, dit is onder andere afhankelijk van de kwaliteit en levensduur. |

| | |
|---|---|
| <p>Vastgoed heeft hoge transactiekosten. Naast de kosten van een koopcontract, de notariskosten en overdrachtsbelastingen zal ook rekening gehouden moeten worden met de informatiekosten. Deze kosten zijn relatief hoog, omdat vastgoed een heterogeen product is en er vele deelmarkten zijn. In Nederland vormen de belastinggelden de zwaarst wegende factor hierbinnen.</p> | <p>De transactiekosten van verplaatsbaar vastgoed verschillen in grote lijnen niet van het reguliere vastgoed. Waar bij regulier vastgoed een vermeerdering van de waarde zich kan voordoen heeft het verplaatsbare vastgoed enkel te maken met een afwaardering.</p> |
| <p>Vastgoed is een heterogeen product. Elk gebouw staat immers op een andere locatie en heeft verschillende huurders. Vastgoed wordt ook in serie gerealiseerd, maar verschilt onderling vaak op één of enkele facetten.</p> | <p>Bij verplaatsbaar vastgoed is dit niet anders, elke locatie is immers anders en ook hier is sprake van verschillende huurders. Doordat bij verplaatsbaar vastgoed vaak vanuit een concept en veelal prefab wordt gebouwd is seriebouw makkelijker te realiseren.</p> |
| <p>Vastgoed heeft een lange productietijd. Bij de realisatie van vastgoed komt veel kijken. Naast de bouw, dient ook rekening gehouden te worden met het bouwrijpmaken van de grond en het aanleggen van de infra en de nutsvoorzieningen.</p> | <p>Het bouwproces van verplaatsbaar vastgoed is vaak korter in vergelijking tot het reguliere vastgoed, waardoor er een versnelde realisatie mogelijk is. Voor een urgente ruimtevraag is verplaatsbaar vastgoed dan ook zeer geschikt met bouw tijden welke beperkt blijven van een aantal weken tot enkele maanden.</p> |
| <p>Bij vastgoed is er geen sprake van doorlopende prijsvorming. Doordat er onvolledige informatie is over het vastgoed en er markt imperfecties bestaan is er geen sprake van een doorlopende prijsvorming.</p> | <p>In het geval van het verplaatsbare vastgoed is dit niet anders, dezelfde kenmerken zijn immers ook hier van toepassing. Hoewel er in het verplaatsbare vastgoed veelal vanuit een concept wordt gewerkt is er veelal nog sprake van onvolledige informatie.</p> |
| <p>Vastgoed heeft een lange levensduur. Slijtage/veroudering van vastgoed is een langzaam verlopend proces. Technisch gezien kan vastgoed in sommige gevallen wel een eeuw mee, de hoge transactiekosten en de lange productietijd worden hierdoor rendabel gemaakt.</p> | <p>De levensduur van verplaatsbaar vastgoed is wisselend, afhankelijk van de insteek waarvoor het ontworpen is. Er zijn voorbeelden van verplaatsbaar vastgoed met een levensduur heeft van 5 jaar, maar er zijn ook voorbeelden van verplaatsbaar vastgoed met een levensduur vergelijkbaar met regulier vastgoed van minstens 50 jaar .</p> |
| <p>Bij vastgoed is sprake van veel overheidsregelgeving. Zo dient er bij de realisatie van vastgoed worden voldaan aan bouwvoorschriften en moet men in bezit zijn van een bouwvergunning. Hiernaast heeft de overheid bijvoorbeeld ook een grote rol in de sociale huursector.</p> | <p>Het verplaatsbare vastgoed heeft grotendeels te maken met dezelfde mate van overheidsregelgeving. Er zijn echter wel enige uitzondering hierop. Zo bestaat er regelgeving waardoor verplaatsbare vastgoed projecten voor de duur van vijf jaar na goedkeuring van het tijdelijk bouwbesluit op een bepaalde locatie kunnen staan.</p> |

Bron: Eigen bewerking op basis van Briscoe (2006), Jan Snel (2010), Partnership Scholenbouw (2009), SEV (2011), Ursem bouwgroep in de media (2010), Van der Meijden en Verwater (2010) en Zorginstellingen (2008).

Zoals uit de hiervoor genoemde kenmerken valt te zien verschilt het verplaatsbare vastgoed op een aantal facetten wezenlijk verschilt van het reguliere vastgoed. De verschillen liggen met name in de richting van de grotere flexibiliteit, bouwsnelheid, gebruik van andere materialen en de andere levensduur van het verplaatsbare vastgoed. Door de verschillen is het verplaatsbare vastgoed in

sommige gevallen meer en bij andere projecten minder geschikt ten opzichte van het reguliere vastgoed.

2.3 PATRONEN VAN GRONDGEBRUIK EN VESTIGINGSPLAATSTHEORIEËN

Meer dan eens vraagt men zich af waar en waarom verschillende functies zich op bepaalde plekken in het landschap vestigen. Om deze en andere gerelateerde vragen te beantwoorden zijn er diverse theorieën en veronderstellingen ontwikkeld. Hierbinnen is een belangrijke rol weggelegd voor de patronen van het grondgebruik “the patterns of land use” en de verschillende ontwikkelde vestigingsplaatstheorieën. Evenals in het reguliere vastgoed speelt dit in het verplaatsbare vastgoed ook een voorname rol. Vragen waar aan gedacht kan worden zijn: welke soorten van verplaatsbaar vastgoed passen op welke locatie, en waarom juist daar? Binnen dit onderdeel zal verder worden ingegaan op de verschillende ontwikkelde theorieën die bijdragen aan het beantwoorden van de verschillende locatie gerelateerde vragen.

Volgens Pellenbarg (1985, p 129-130) zijn locatietheorieën gericht op: “Het rubriceren en zo mogelijk kwantificeren van de factoren die individuele bedrijven leiden bij hun vestigingsplaatskeuze, min of meer los van het bestaande economische of ruimtelijke systeem waarbinnen zich deze keuze voltrekt.” De bestaande theorieën dienen met name te verklaren welke economische activiteiten zich op een bepaalde plaats voordoen en waarom dit zo is. Binnen de locatietheorieën bestaan verschillende stromingen. Een aantal van deze stromingen zijn de (neo)klassieke, behaviourale, de institutionele en de evolutionaire. In het volgende gedeelte zullen de verschillende bestaande stromingen nader worden belicht.

2.3.1 (Neo)Klassieke stroming

De klassieke stroming binnen de locatietheorieën richt zich uitsluitend op de te maken kosten en probeert deze in haar theorie dan ook zoveel mogelijk te beperken. De theorie wordt gekenmerkt door de beschikbaarheid en de kosten van de productiefactoren, hieronder vallen arbeid, kapitaal en de kosten van de hulpbronnen. De verscheidene transportkosten spelen een grote rol binnen deze theorie. Uitgangspunten binnen de stroming zijn dat er onder de bedrijven sprake is van volledige mededinging, deze volledig geïnformeerd zijn en autonoom en rationeel handelen.

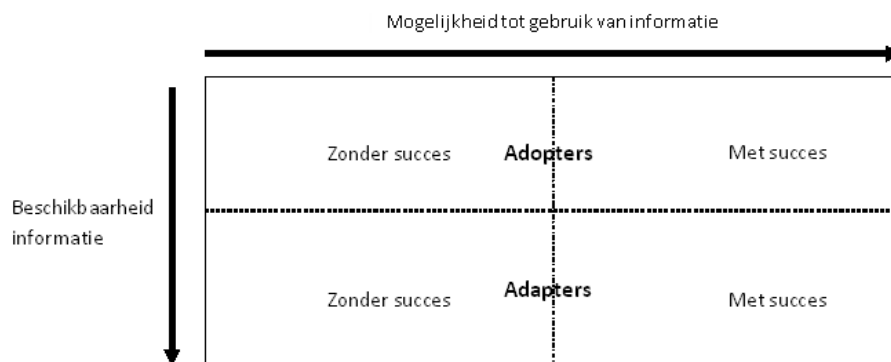
De klassieke stroming wordt door Lösch (1954) aangevuld met de te behalen opbrengsten, welke hij relateert met de kosten. Deze aanvulling draagt bij aan het ontstaan van de neoklassieke stroming. Hier wordt in tegenstelling tot de op kostenbeperkende klassieke stroming uitgegaan van winstmaximalisatie. De neoklassieke stroming houdt wel rekening met onvolledige informatie en onzekerheden, het blijft echter wel een van oorsprong mathematisch model waardoor de invloed hiervan gering blijft. De kritiek die op de klassieke theorieën bestaat is dat ze laten zien hoe locatiebeslissingen moeten worden genomen in plaats van op welke manier ze daadwerkelijk genomen worden. De theorieën zijn te wiskundig van insteek waardoor belangrijke componenten als percepties en onzekerheden te weinig worden meegenomen (Pen, 2002).

2.3.2 Behaviourale stroming

Een stroming welke de ontbrekende componenten van de klassieke theorieën wel behandeld is de behaviourale stroming. Allan Pred (1967) wordt als één van de grondleggers gezien van de behaviourale stroming. De term “bounded rationality” speelt een voorname rol binnen deze stroming, evenals onzekerheid, risico en persoonlijke percepties. Het gedrag van mensen komt niet voort uit hoe

de ruimte is ingericht, maar komt voort uit hoe de perceptie van deze ruimte is. Er zijn in de behaviourale stroming een aantal uitgangspunten van belang. Ten eerste is dit de beperkte rationaliteit van mensen, men heeft slechts de beschikking over beperkte informatie, bounded rationality. Ten tweede de onvolledige aanpassing aan de omgeving. Ieder mens heeft zijn eigen perceptie van de werkelijkheid en zijn eigen gevormde mental maps. Als derde uitgangspunt geldt het vermogen om informatie te verwerken bij een ieder verschillend is. Het laatste uitgangspunt is de onzekerheid waar een ieder mee te maken heeft met een dergelijke beslissing. In figuur 3 komen deze uitgangspunten naar voren.

Figuur 3: Behaviourale matrix van Pred



Bron: eigen bewerking van Harvey (1992)

Er is ook kritiek op de behaviourale aanpak, zo zou het teveel niet meetbare factoren bevatten, dit zorgt ervoor dat er uiteindelijk geen theoretisch framework gecreëerd kan worden. Daarnaast zou de behaviourale aanpak zich teveel bezig houden met het zich afzetten van de traditionele stromingen van locatietheorieën waardoor dit verdere ontwikkeling in de weg staat. In plaats hiervan zou de behaviourale stroming juist meer een aanvulling moeten zijn op de klassieke theorieën (Pen, 2002).

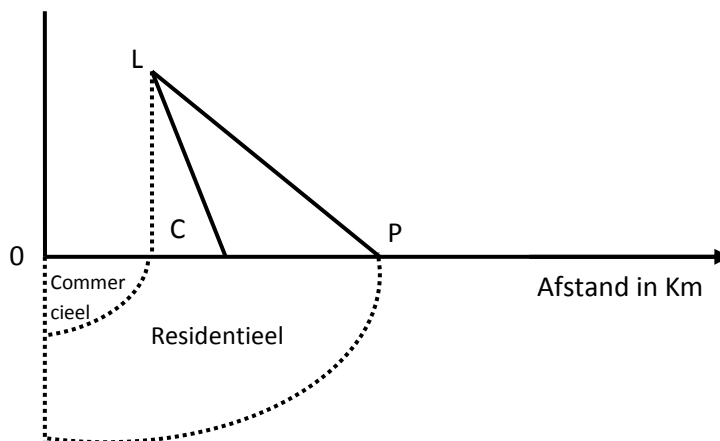
2.3.3 Institutionele en evolutionaire stroming

Ten tijde van de ontwikkeling van de behaviourale stroming kwam ook de institutionele stroming in opkomst. Bij deze stroming spelen bij locatiekeuze de interacties en de relaties tussen verschillende actoren een grote rol (Atzema et al., 2002). Er wordt er vanuit gegaan dat er een dynamisch proces bestaat tussen het bedrijf en haar omgeving. Een van de sleutelbegrippen binnen de evolutionaire stroming is embeddedness. Dit houdt in dat het locatiegedrag van bedrijven niet los kan worden gezien van de omgeving. De locatiekeuze is het uiteindelijke resultaat van de onderhandelingen met overheden, leveranciers en vakbonden over prijzen, lonen, belastingen, subsidies, infrastructuur en andere belangrijke factoren in het productieproces van het bedrijf. Hierbij geldt dat grotere bedrijven minder beïnvloedbaar zijn voor de deze factoren dan dat de kleinere bedrijven zijn (Pellenbarg et al., 2002). Binnen de institutionele stroming zijn de sociale en culturele context bepalend voor de uiteindelijke keuze wel of niet te verhuizen. De rijkdom en diversiteit binnen de institutionele stroming worden als punt van kritiek gezien. Hierdoor is het vrijwel onmogelijk om een consistente theorie te ontwikkelen. Een meer recente ontstane locatietheorie is de evolutionaire stroming. Deze stroming probeert de verschillende stromingen te combineren en aan te vullen. De evolutionaire stroming heeft veel weg van de institutionele stroming. De evolutionaire stroming vult de institutionele stroming aan door de technologische ontwikkelingen en internationalisering van de markten bij de theorie te betrekken (Boschma et al., 2002).

2.3.4 Model van Von Thunen

Één van de belangrijke denkers binnen de klassieke locatietheorieën is Von Thunen. De modellen van Von Thunen zijn van grote invloed geweest op de kennis en ontwikkeling van de diverse locatietheorieën. De Von Thunen theorie is gebaseerd op de hoogte van de transportkosten vanaf de centrale markt. Dit levert uiteindelijk een concentrisch model op waarbij elke zone zich specialiseert in een bepaald gebruik. Wanneer de transportkosten vanaf de centrale markt worden vervangen door de algemene bereikbaarheid is dit model ook toepasbaar op de urbane (stedelijke) gebieden. Om een simpel voorbeeld van dit model weer te geven zijn een aantal assumpties benodigd. Ten eerste zijn er in dit geval slechts twee typen gebruikers (bedrijven, huishoudens). Daarnaast prefereren alle gebruikers een plaats zo dicht mogelijk bij het centrum van de stad gelegen en kunnen bedrijven meer geld bieden dan de huishoudens. Ten slotte moet worden uitgegaan van een isotrope ruimte waarbij topografische verschillen en transportroutes worden genegeerd. Wanneer dit voorbeeld grafisch wordt uitgewerkt levert dit de volgende weergave op, dit valt te zien in figuur 4. Hierbij wordt de zone met bedrijven OC omringd door een zone van huishoudens. De grondwaarden nemen af naarmate de afstand van het centrum groter wordt, dit wordt weergegeven met de dalende lijn LP. Deze lijn laat het hoogst geboden bedrag zien op elk gegeven punt (Harvey, 1992).

Figuur 4: Toegankelijkheid en landgebruik



Bron: eigen bewerking van Harvey (1992).

2.3.5 Relevantie op verplaatsbaar vastgoed

Wanneer gekeken wordt naar het verplaatsbare vastgoed, is ook dit niet voor elke gegeven locatie geschikt. Welke locaties hiervoor in aanmerking komen hangt onder andere af van het type gebruiker en de bijbehorende doelgroep van het verplaatsbare vastgoed. Zo is uit de onderzoeksrapportage “de verplaatsbaarheid van verplaatsbare woningen” van het SEV (2011) gebleken dat bij het realiseren van de tijdelijke huisvesting voor studenten, de locatie ten opzichte van de onderwijsinstelling (universiteit, hogeschool) en het stadscentrum van groot belang is op het uiteindelijke succes. Voor andere gebruikers en invullingen met betrekking tot verplaatsbaar vastgoed gelden dergelijke voorwaarden ook. Evenals verplaatsbare woningbouw zijn verplaatsbare bedrijfspanden ook niet geschikt voor elke locatie. Bij verplaatsbaar zorgvastgoed wordt gekeken naar de specifieke wensen van de bewoners. Zo is het astmacentrum heideheuvel in Hilversum gebouwd in een bosrijke omgeving gerealiseerd, een stedelijke locatie zou hier niet op zijn plek zijn geweest (Kennissplatform duurzaam gebouwd, 2011). Een ander mooi voorbeeld waarbij de locatie een belangrijke rol speelt is

de totstandkoming van het tijdelijke verpleegtehuis Innersdijk nabij ten Boer. Door het tijdelijke tehuis hier te vestigen is dit: betaalbaar, goed bereikbaar voor het personeel en planologisch gezien relatief snel inpasbaar. Binnen het analysegedeelte van dit onderzoek worden de verschillende locatietheorieën geraadpleegd. Op deze manier kunnen deze theorieën bijdragen aan het bepalen van de succes en faalfactoren van een locatie bij verplaatsbaar vastgoed.

2.4 DUURZAAMHEID IN DE VASTGOEDSECTOR

Duurzaamheid is wereldwijd een hot item. In de vastgoedsector zijn steeds vaker initiatieven zichtbaar die te maken hebben met duurzaamheid. Deze duurzaamheids gerelateerde onderwerpen beginnen een belangrijker wordende rol te spelen binnen de vastgoedsector. Rond het jaar 1990 startte een periode van exponentiële groei binnen het gebruik van duurzaamheid in de vastgoedsector (Lucuick et al., 2005).

In 1990 werd door het Building Research Establishment (BRE) in het Verenigd Koninkrijk BREEAM ingevoerd. BREEAM wat staat voor BRE Environmental Assessment method wordt gebruikt als meetinstrument voor de mate van duurzaamheid van nieuwe gebouwen. In de jaren na de invoering van de methode is BREEAM ook bruikbaar gemaakt voor bestaande bouw. BREEAM is inmiddels uitgegroeid tot het meest toegepaste meetinstrument wereldwijd met vele navolgers in andere landen, zoals LEED in Noord-Amerika en Green Star in Australië. Inmiddels is de methode ook vertaald naar de Nederlandse situatie en wordt de methode BREEAM-NL ook hier toegepast. Naast de verschillende meetinstrumenten voor duurzaam vastgoed ontstonden er verschillende non-profit organisaties die de bouw en het gebruik van duurzaam vastgoed promoten. Het grootste en bekendste voorbeeld hiervan is het in 1993 opgerichte US Green Building Council. De afgelopen 10 jaar maakt de organisatie een stormachtige groei door, inmiddels zijn er meer dan 15.000 organisaties lid vanuit verschillende sectoren in de bouw en ontwikkelwereld. Om het duurzame bouwen te promoten worden onder andere verschillende programma's en services ingezet en wordt er nauw samengewerkt met belangrijke spelers in de bouw en ontwikkelwereld en daarnaast de lokale overheden (Fowler en Rauch, 2006).

Verschillende onderzoeken geven aan dat de bekendheid en betrokkenheid bij duurzaam bouwen zeer verschillend is. De bouwers en ontwikkelaars zijn veelal goed op de hoogte van het gebruik van duurzaam vastgoed en zijn dan ook aangesloten bij organisaties die duurzaam gebruik promoten. Financiers en gebruikers zijn echter minder goed op de hoogte van duurzaam vastgoed en zijn dan ook minder vaak aangesloten bij dergelijke organisaties. Er zijn dan ook veel mogelijkheden om de bekendheid en het gebruik van duurzaam vastgoed te promoten (Lucuick et al., 2005).

Duurzaam vastgoed levert verschillende voordelen op voor de verschillende betrokken stakeholders. In figuur 5 wordt op een grafische wijze duidelijk gemaakt welke verschillende voordelen van toepassing zijn.

Figuur 5: Voordelen duurzaam vastgoed voor de verschillende partijen.

| | Toenemend voordeel ↑ | | | | | | | | | | | | | | |
|---|-------------------------|-----|----|-----|----|----|-----------|-------|----------|--------------|-----------|--------------------------|-----------------|----------------------|---------------------|
| | | +++ | ++ | + | 0+ | 0 | Gebruiker | Buren | Eigenaar | Ontwikkelaar | Ontwerper | Investeerder / Financier | Lokale overheid | Provinciale overheid | Landelijke overheid |
| Economisch | | +++ | 0 | ++ | + | ++ | 0+ | 0+ | 0 | 0 | | | | | |
| Gezondheid gebruiker | | +++ | 0 | + | 0 | 0 | 0+ | + | ++ | 0+ | | | | | |
| Risicoreductie | | 0+ | 0 | +++ | + | + | + | 0 | 0 | + | | | | | |
| Impact klimaatverandering | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | ++ | + | ++ | | | | | |
| Ecologisch | | 0 | 0+ | 0+ | 0 | 0 | 0+ | ++ | + | + | | | | | |
| Verminderde afhankelijkheid infrastructuur | | 0 | 0 | + | 0+ | 0 | + | +++ | 0+ | 0+ | | | | | |
| Gebruikerscomfort | | +++ | 0 | + | 0+ | 0 | 0+ | 0 | 0+ | 0 | | | | | |

Bron: eigen bewerking van Lucuick et al. (2005).

Duurzaam vastgoed heeft een aantal economische voordelen ten opzichte van regulier vastgoed. Vanwege het groene ontwerp en de toepassing van bepaalde materialen vallen de onderhouds- en gebruikskosten van duurzaam vastgoed in de meeste gevallen fors lager uit dan die bij het reguliere vastgoed. Een ander voordeel is de verhoogde economische waarde van het duurzame vastgoed. Het levert een hogere huur op, is populairder onder de huurders en kan uiteindelijk wanneer dit gevraagd wordt voor een hogere prijs worden verkocht. Uit diverse onderzoeken (o.a. Matthiessen en Morris 2004, en Kats, 2003) is gebleken dat ontwerp en bouwkosten van duurzaam vastgoed wel ongeveer 2% hoger liggen dan bij het reguliere vastgoed, de economische voordelen zouden echter ruimschoots opwegen tegen dit nadeel.

Duurzaam vastgoed heeft in veel van de gevallen grote voordelen voor de gebruikers. Er is in de gebouwen vaak een goede luchtkwaliteit, goede isolatie, voldoende licht van buiten en een goed uitzicht. Onder de ecologische voordelen van duurzaam vastgoed worden de lage impact op de omgeving, het verminderde watergebruik, verminderde uitstoot van schadelijke gassen voor het milieu en het gebruik van milieuvriendelijke en recycle vriendelijke materialen gezien. Al deze effecten dragen indirect ook bij aan een verminderde impact op het klimaat (Dixon et al., 2007).

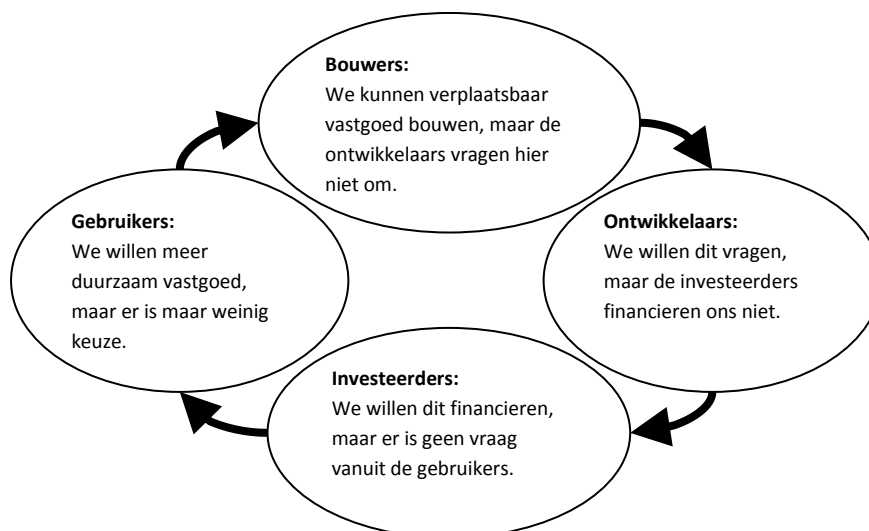
Bij de groei en de ontwikkeling van duurzaamheid in de vastgoedsector spelen een aantal factoren een grote rol (Dixon et al 2007). Deze factoren zijn:

- 1) Consumentenvraag.
- 2) Groei in sociaal verantwoordelijk investeren (Social Responsible Investment, SRI).
- 3) Regelgeving.
- 4) Waarde voor aandeelhouders.

De afgelopen decennia is de bekendheid met duurzaam vastgoed enorm gegroeid, dit heeft er onder andere voor gezorgd dat er een vergrote consumentenvraag is ontstaan en dat tegenwoordig meer bedrijven, organisaties en investeerders zich bezighouden met social responsible investing. Onder

social responsible investment wordt het maximaliseren van de positieve effecten en het minimaliseren van de negatieve effecten van onroerend goed eigendom, beheer en ontwikkeling op de maatschappij, de natuurlijke omgeving en de toekomstige inkomensstromen verstaan. De regelgeving betreffende duurzame ontwikkelingen is in veel landen enorm verbeterd, waardoor deze projecten makkelijker van de grond kunnen komen. Ten slotte zien de verschillende aandeelhouders ook in dat het ontwikkelen van duurzaam vastgoed een toegevoegde waarde kan creëren. De ontwikkeling van duurzaamheid in de vastgoedsector verloopt echter niet zo voorspoedig als dat dit volgens verschillende betrokken instanties zou kunnen verlopen. Één van de redenen hiervoor is de zogenoemde circle of blame. De verschillende betrokken partijen verwijten elkaar van alles, wat verdere ontwikkeling van het duurzame vastgoed in de weg staat. De circle of blame is schematisch weergegeven in figuur 6 (Dixon et al., 2007).

Figuur 6: voorbeeld van de circle of blame.



Bron: eigen bewerking van Dixon et al. (2007).

Duurzaam vastgoed houdt bij de ontwikkeling en bouw rekening met een groot aantal verschillende zaken, zie tabel 2. Het wil niet zeggen dat bij een duurzaam gebouw van al deze punten sprake is, vastgoed is immers heterogeen en uniek. Duurzaamheid wordt als één van de grootste voordelen van verplaatsbaar vastgoed gezien. Dit omdat bij de materiaalkeuze rekening wordt gehouden met de flexibiliteit van het materiaal en de mate waarin onderhoud noodzakelijk is. Wanneer het gebouw is gerealiseerd, is dit bij verplaatsbaar vastgoed relatief eenvoudig te verplaatsen naar een andere locatie. Een andere optie is om het verplaatsbare vastgoed te demonteren ten behoeve van hergebruik, hierdoor worden de sloopkosten geminimaliseerd wat bijdraagt aan de duurzaamheid. De huidige ontwikkelingen in het verplaatsbare vastgoed door onder andere de toepassing van nieuwe materialen en technieken bevorderen de verdere ontwikkeling van de duurzaamheid. Verplaatsbaar vastgoed wordt in deze tijd niet alleen meer gezien als een tijdelijke oplossing, maar ook als een flexibele oplossing waarin eenvoudig ingespeeld kan worden op een eventuele groei of krimp binnen het gebruik (Mak, 2010).

Tabel 2: Duurzaam vastgoed
Duurzaam vastgoed.....

| Locatiefactoren: | Interieur van het gebouw: |
|---|---|
| Wordt niet ontwikkeld op fragiele gronden in een kwetsbare omgeving. | Maakt het mogelijk het gebouw flexibel in te richten met behulp van bijvoorbeeld flexibele muren. |
| Draagt niet bij aan urban sprawl. | Maakt slim gebruik van de controle over de verlichting en verwarming (gebruikersspecifieke controle). |
| Wordt ontwikkeld in de nabijheid van een goede infrastructuur met een goed openbaar vervoernetwerk. | Maakt goed gebruik van voldoende natuurlijke belichting en voldoende zicht naar buiten. |
| Bouwkavel: | Draagt bij aan een goede luchtkwaliteit binnen het gebouw. |
| Houdt rekening met het grondwaterpeil. | Heeft een verlaagd gebruik van kraanwater bij afvoer van toiletten en dergelijke. |
| Heeft een verlaagde impact op de lokale flora en fauna. | Maakt gebruik van duurzaamheidsbevorderende oplossingen (gescheiden inzameling van afval ten behoeve van recycling). |
| Heeft een hogere mate van groen.(kleine footprint van het gebouw, minimalisering van parkeerplaatsen aan de oppervlakte.) | Verborgene kenmerken: |
| Exterieur van het gebouw: | Maakt gebruik van geselecteerde bouwmaterialen die voldoen aan de vooropgestelde eisen ten aanzien van de duurzaamheid. |
| Houdt rekening met een goede lichtinval. | Heeft voldoende mogelijkheden voor continue meting van de kwaliteit en biedt mogelijkheden tot verdere optimalisatie. |
| Maakt gebruik van duurzame energie zoals wind en zonne-energie. | |
| Heeft groene daken. | |
| Minimaliseert de effecten van lichtvervuiling op de omgeving | |

Bron: eigen bewerking van Lucuick et al. (2005).

2.5 FLEXIBILITEIT

Flexibiliteit is vaak een onduidelijk met een positieve insteek benaderd begrip, waarbij de bedoeling op verschillende wijzen valt uit te leggen. In diverse wetenschappelijke publicaties wordt flexibiliteit uitgelegd als de gemakkelijke veranderbaarheid en/of ongebondenheid qua activiteiten, qua plaats, qua ruimte en qua tijdstip (Buit, 1975). Binnen de flexibiliteit in de bouw doen zich de afgelopen decennia grote ontwikkelingen voor. Zo zijn er flexibele bouwsystemen ontwikkeld zodat de consument de gebouwen op een eigen wijze kan inrichten. Hierbij valt te denken aan vloer en leidingssystemen die praktisch op elke plek geplaatst kunnen worden en flexibele wandsystemen waardoor ruimtes naar eigen wens gecreëerd en gevormd kunnen worden (Van Boven, 2005). Hiernaast wordt tegenwoordig ook nadrukkelijker nagedacht over de mate waarin een gebouw demontabel is. Flexibiliteit is de laatste jaren van groeiende importantie gebleken en wordt als één van de belangrijkste pluspunten gezien van verplaatsbaar vastgoed. Bij het begrip flexibiliteit gerelateerd aan verplaatsbaar vastgoed valt hierbij te denken aan de mate van verplaatsbaarheid, de snelheid waarmee dit gaat en de verplaatsingskosten die erbij komen kijken. Andere zaken waar aan gedacht kan worden zijn de mogelijkheden tot uitbreiding en krimp van het vastgoedobject.

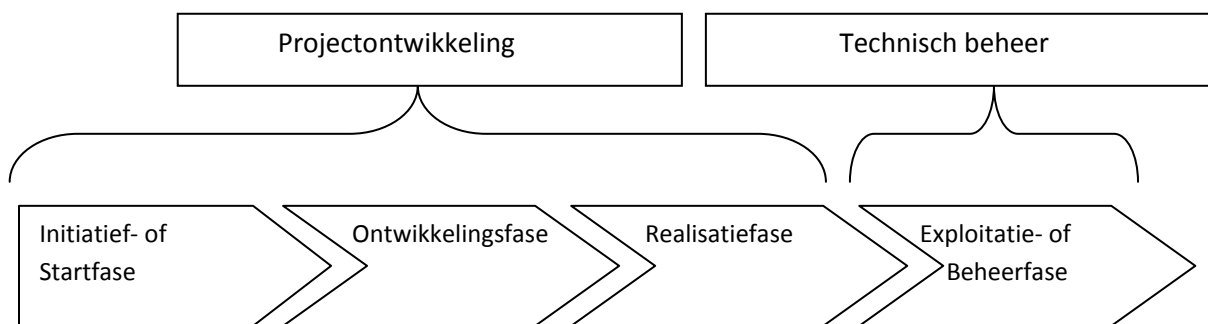
2.6 HUIDIGE PROJECTONTWIKKELING

De projectontwikkeling kent in deze tijd niet meer de eenvoudige aanpak, welke bijvoorbeeld werd gebruikt halverwege de 20e eeuw. In principe worden dezelfde handelingen nog wel verricht maar zijn er andere/meer actoren betrokken en wordt het proces anders ingevuld. Waar in vroegere tijden het

ontwikkelingsproces serie geschakeld was, is dit tegenwoordig veelal niet meer het geval. De koers van het ontwikkelingsproces wordt tegenwoordig constant bijgestuurd. Het ontwikkelingsproces wordt dan ook wel een iteratief proces genoemd. Hiermee wordt het herhaald uitvoeren van een reeks bewerkingen bedoeld om zo tot het gewenste resultaat te komen (Nozeman, 2008).

Over het aantal fasen en de invulling van de fasen binnen de projectontwikkeling is geen eenduidigheid. Er zijn verschillende voorstanders van respectievelijk vier, vijf en zelfs acht fasen. Één van de meest voorkomende fase modellen is het vierstappen model dat onder andere door de auteurs Elias (1993), Gehner (2003) en daarnaast het NEPROM wordt gebruikt. Deze vierdeling bestaat uit de volgende fasen: initiatief of startfase, ontwikkelingsfase, realisatiefase en exploitatie- of beheerfase. Dit is schematisch weergegeven in figuur 7.

Figuur 7: Fasen in de projectontwikkeling.



Bron: Eigen bewerking van o.a. Nozeman (2008) en Kor en Wijnen (2009).

De beheersfase wordt binnen de projectontwikkeling vaak onderbelicht. Deze fase is door de lange levensduur van vastgoed echter van groot belang. Door het beheersen van de kwaliteit van het vastgoed en door in te spelen op veranderende kwaliteitseisen van de gebruiker zijn op diverse vlakken winst te behalen. De eventuele leegstand kan hierdoor worden teruggedrongen, de waarde van het vastgoed wordt behouden en er bestaan hierdoor zelfs mogelijkheden voor waardecreatie (Korteweg, 2002).

De levensduur van vastgoedobjecten staat vooraf de realisatie niet vast. Deze valt niet of nauwelijks te voorspellen en is van een groot aantal factoren afhankelijk. Het verouderingsproces van vastgoedobjecten gaat in vanaf de oplevering en eindigt met de sloop van het object. De afschrijvingstermijn van vastgoedobjecten wordt opgesteld aan de hand van de verwachte levensduur. Deze afschrijvingstermijn verschilt per type functie die aan het vastgoedobject wordt gegeven. Gemiddeld geldt een afschrijvingstermijn voor vastgoed tussen de 50 en 70 jaar (bij appartementen 40-70jr, kantoren 20-60jr, winkels 30-50jr).

2.7 LEVENSDUUR VERPLAATSBAAR VASTGOED

Over de levensduur van het huidige verplaatsbare vastgoed heerst veel onduidelijkheid. Er wordt veelal met een verschillende levensduur gewerkt voor de verschillende toe te kennen functies. Deze levensduur varieert van 10 tot 60 jaar. Het grootste gedeelte van de reeds gerealiseerde verplaatsbare vastgoedprojecten is nog vrij jong (<10jaar), er is dan ook weinig ervaring met de levensduur van het verplaatsbare vastgoed (SEV, 2011).

Ondanks de jeugdigheid en de weinige ervaring met verplaatsbaar vastgoed lijkt de bestaande theorie over de levensduur van het reguliere vastgoed grotendeels ook van toepassing op het verplaatsbare

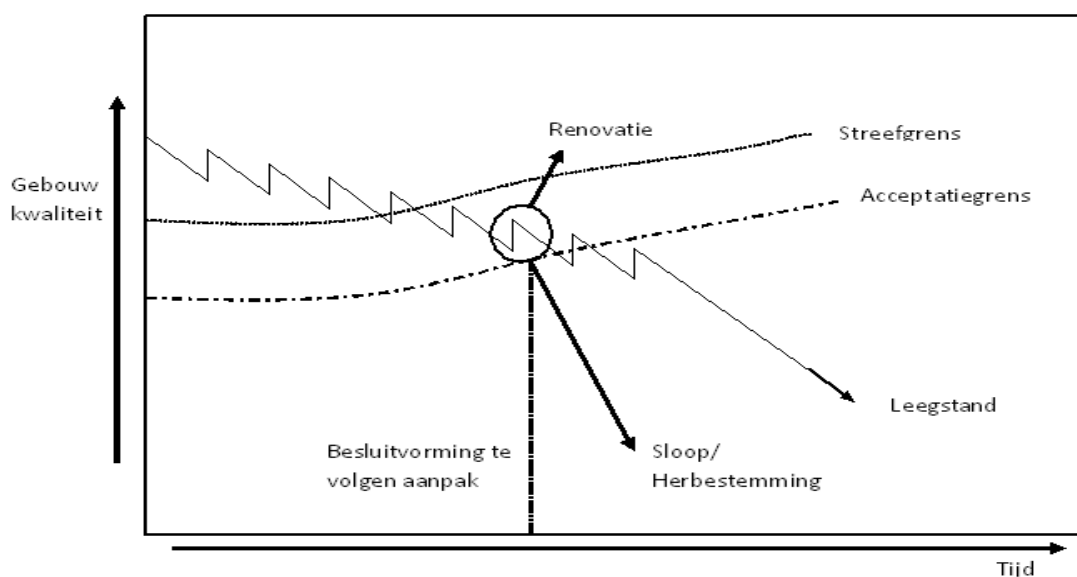
vastgoed. De factoren welke bij regulier vastgoed belangrijk zijn bij de levensduur, zijn dit ook bij verplaatsbaar vastgoed. De schematische weergaven van de levensduur zijn dan ook goed te gebruiken, weliswaar dienen hier enige aanpassingen in te komen. Één van de bijzondere factoren welke hierbij een belangrijke rol speelt is het verplaatsen van het vastgoed. Door het verplaatsen van het vastgoed naar een andere locatie kan de nieuwe omgeving de nodige invloed uitoefenen op de levensduur van het vastgoed (SEV, 2011).

Binnen de vastgoedgerelateerde literatuur wordt veroudering vanuit diverse invalshoeken bekeken. Hier wordt een uiteenlopende verzameling van begrippen voor gebruikt. Om verwarring over de verschillende gehanteerde begrippen voor veroudering te voorkomen worden deze hieronder afzonderlijk behandeld.

2.7.1 Technische levensduur

Bij de technische levensduur van vastgoed moet gedacht worden aan fysieke slijtage van het gebouw. Het gebruik van het gebouw, het weer, chemische factoren en andere fysieke factoren zorgen voor slijtage. Deze fysieke slijtage verloopt over het algemeen erg langzaam. De fysieke levensduur van gebouwen beslaat vaak vele decennia, tot zelfs enkele eeuwen. Niet alle onderdelen van het gebouw hebben te maken met deze levensduur. Zo kunnen de technische installaties binnen gebouwen gemiddeld slechts vijf á vijftien jaar mee, terwijl veel andere onderdelen van een gebouw veel minder onderhoudsintensief of zelfs onderhoudsvrij zijn. Twee factoren welke een belangrijke rol spelen binnen de structurele veroudering van gebouwen zijn de aanvangskwaliteit van het gebouw en het plegen van onderhoud. Wanneer de aanvangskwaliteit van het gebouw van een relatief laag niveau is, zullen zich sneller mankementen voordoen. Dit heeft gevolgen voor de snelheid waarmee de slijtage zich zal voordoen. Hiernaast is onderhoud aan het vastgoed een belangrijke factor bij de snelheid waarmee de slijtage zich voordoet. Geen of slecht onderhoud van het vastgoed zal het proces van slijtage aanzienlijk versnellen (Kruijt 1974, 1984, 1986). In figuur 8 wordt schematisch weergegeven dat continue herinvesteringen nodig zijn om aan het geëiste acceptatieniveau van de gebruiker te voldoen.

Figuur 8: De technische levensduur van vastgoed



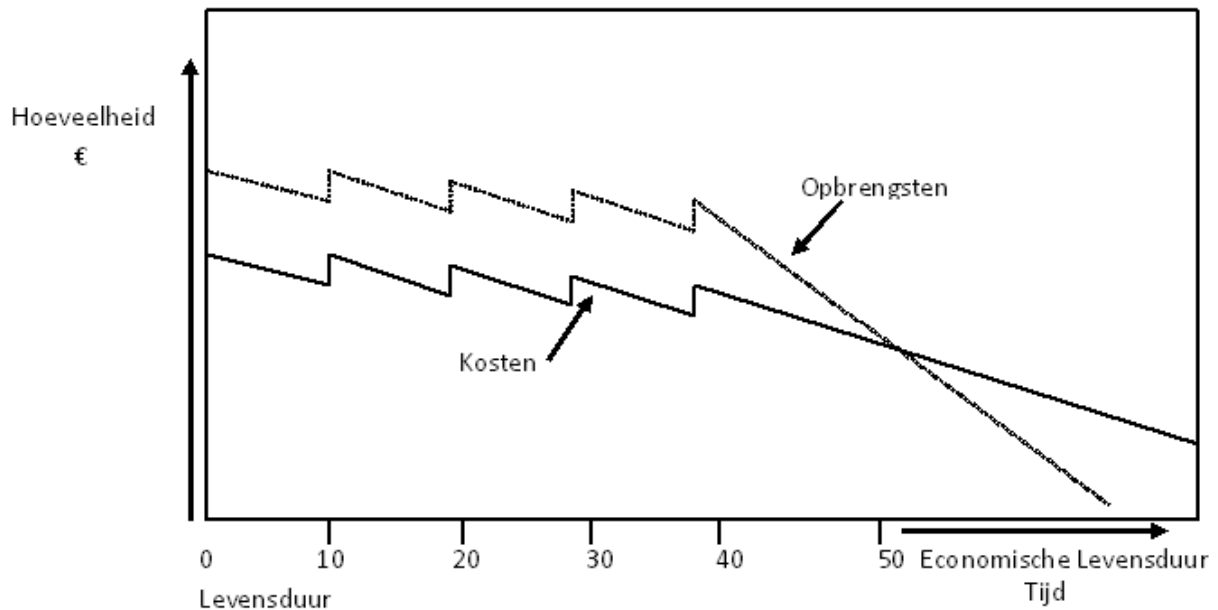
Bron: Eigen bewerking van Korteweg (2002).

Bij de technische levensduur heeft verplaatsbaar vastgoed een aantal nadelen en een aantal voordelen ten opzichte van regulier vastgoed. Één van de nadelen is het vaak tijdelijke karakter dat het verplaatsbare vastgoed uitstraalt. Bij het ontwerp van het verplaatsbare vastgoed dient hier uitvoerig rekening mee gehouden te worden. Wanneer het vastgoed een uitstraling heeft van een tijdelijke bestemming (dit wordt vaak als kwalitatief minder ondervonden) kan dit grote gevolgen hebben op de verhuurbaarheid en levensduur van het vastgoed. Een ander nadeel is veelal de materiaalkeuze en de toepassing van het materiaal bij verplaatsbaar vastgoed. Bij de bouw van verplaatsbaar vastgoed worden vaak andere en veelal kwalitatief wat mindere materialen gebruikt dan bij het reguliere vastgoed. Deze materialen zijn over het algemeen lichter, flexibeler en goedkoper. De toepassing van het materiaal kan van grote invloed zijn op de levensduur van het vastgoed. Het gebruik van kwalitatief mindere materialen zorgt voor versnelde slijtage. Een voorbeeld hiervan is een tijdelijke studentenaccommodatie waar de binnenkant slecht is afgewerkt met goedkope materialen waaronder dunne binnenwanden. Hier treedt snel slijtage op, de eenheden worden hierdoor snel uitgewoond en zijn vervolgens niet of slecht verhuurbaar. Één van de voordelen van verplaatsbaar vastgoed ten opzichte van het reguliere is dat het veelal modulair gebouwd kan worden. Wanneer één van de modulaire elementen defect of versleten is kan deze simpelweg uit het geheel worden gehaald en vervangen worden door een nieuwe. Daarnaast is bij verplaatsbaar vastgoed een hoge mate van standaardisatie mogelijk. Bepaalde onderdelen kunnen op voorraad worden gemaakt, bij een defect onderdeel kan dit zo onmiddellijk worden vervangen.

2.7.2 Economische levensduur

Bij de economische levensduur wordt een aantal verschillende facetten van veroudering gebruikt. Ten eerste kan de economische levensduur van een gebouw worden bekeken vanaf de kant van de gebruiker of van de kant van de eigenaar. Wanneer de economische levensduur van een gebouw vanuit de eigenaar/verhuurder/belegger wordt bekeken gaat het veelal om het gebrek aan winstgevendheid welke een herinvestering in het verouderde gebouw zal opleveren. Als het te investeren bedrag in renovatie/aanpassing te groot wordt geacht, is er geen sprake meer van een eventueel te behalen winst. Op het punt waar de kosten hoger zijn dan de opbrengsten is dus sprake van het einde van de economische levensduur. Bij een eigenaar / bewoner zal de kijk op de economische levensduur heel anders zijn. Een andere kijk geldt bv ook voor instellingen zonder winstoogmerk, bv een woningcorporatie. Deze zal niet kijken naar de winstgevendheid van het vastgoed op een termijn van slechts 10 á 15 jaar, maar in plaats hiervan zal hij kijken naar de lange termijn van het vastgoedobject. Hiernaast spelen ook andere factoren een belangrijke rol binnen de economische levensduur van een gebouw, dit zijn onder andere de locatie en de omgeving waar deze gevestigd is. Een aantal voorbeelden waar in deze situatie aan gedacht kan worden zijn verandering van de stedelijke structuur, veroudering van de omgeving, vermindering van de toegankelijkheid en veranderde locatie-eisen van de gebruiker (Lichfield 1988). De levensduur van gebouwen is zoals bekend niet eindig, door het maken van kosten kan de levensduur van het vastgoed worden voorzien van impulsen. Deze investeringen zullen gemaakt blijven worden tot het punt waarop de kosten hoger worden dan de opbrengsten. Wanneer dit punt is bereikt is de economische levensduur van het vastgoed verstreken. Kortweg heeft dit patroon van de economische levensduur getracht weer te geven, zoals in figuur 9 is te zien.

Figuur 9: De economische levensduur van vastgoed



Bron: Eigen bewerking van Korteweg (2002).

De economische levensduur van verplaatsbaar vastgoed verschilt op een aantal vlakken van het reguliere vastgoed. Zo houdt de gebruiker vaak rekening met een kortere gebruikstermijn. De tijdelijke bestemming van in veel gevallen slechts vijf jaar speelt hier een belangrijke rol bij. Door deze tijdelijkheid zijn de verplaatsing en de hierbij te maken kosten van groot belang op de economische levensduur van het verplaatsbare vastgoed. Wanneer de kosten van het verplaatsbare vastgoed niet meer opwegen tegen te opbrengsten zal er geen winst meer te behalen zijn en is de economische levensduur verlopen. Bij de economische levensduur van verplaatsbaar vastgoed zijn de transportkosten en de aanlegkosten van de infrastructuur, riolering, water, gas en elektraleidingen dan ook van grote invloed. Hiernaast spelen de omgeving en de locatiefactoren een rol bij de economische levensduur (SEV, 2011). Het verplaatsbare vastgoed heeft hier enkele voordelen ten opzichte van het reguliere vastgoed. Wanneer er zich een verandering in de stedelijke structuur, veroudering van de omgeving of een verandering van de locatie-eisen voordoet kan hier met verplaatsbaar vastgoed relatief eenvoudig op ingespeeld worden, aanpassing of verplaatsing is hier eenvoudig te realiseren (SEV, 2010).

2.7.3 Functionele levensduur

De functionele levensduur van vastgoed wordt bepaald door de verandering van eisen van gebruikers voor bepaalde functies en aspecten binnen het gebouw. Door snelle technologische ontwikkelingen kunnen de wensen in die mate veranderen dat het huidige gebouw hier niet meer aan kan voldoen. Voorbeelden hiervan zijn onder andere de beperking voor het aanleggen van breedbandinternet, te weinig parkeerplaatsen en het afwezig zijn van een mogelijkheid voor het installeren van airconditioning. De functionele levensduur is grotendeels ook afhankelijk voor de functie welke het vastgoed heeft. Zo zijn bijvoorbeeld kantoren vele malen gevoeliger voor technologische ontwikkelingen dan woningen. Door bij het ontwerp van het vastgoed rekening te houden met duurzaamheid en flexibiliteit is op veel toekomstige technologische ontwikkelingen goed in te spelen. Wanneer nieuwe technologische ontwikkelingen aan de orde zijn, zijn deze dan meestal vrij eenvoudig

in te passen. Transformatie wordt vaak als laatste redmiddel gezien tegen de functionele veroudering. Waar een gebouw bijvoorbeeld niet meer geschikt is voor een kantoorfunctie, kan dit bijvoorbeeld na transformatie tot woonfunctie nog vele jaren mee (Korteweg, 2002).

Een voordeel bij de functionele levensduur van verplaatsbaar vastgoed is de flexibiliteit hiervan. Wanneer er aanpassingen gevraagd zijn, is dit bij verplaatsbaar vastgoed relatief eenvoudig toe te passen. Bij de vraag naar meer ruimte zou bijvoorbeeld een extra module bijgeplaatst kunnen worden. Transformatie van verplaatsbaar vastgoed wordt tot op heden niet/weinig toegepast. Het specialistische karakter van het verplaatsbare vastgoed leent zich vaak ook niet voor andere functies (Briscoe, 2006).

2.7.4 Relatieve levensduur

Bij relatieve levensduur moet gedacht worden aan de marktsituatie van het vastgoed. Vraag en aanbod van vastgoed spelen hierbinnen een grote rol. Wanneer op de markt bijvoorbeeld veel nieuwe kantoorpanden worden gebouwd, neemt de vraag naar de oudere panden af. Omgekeerd wanneer er weinig nieuwbouw is van kantoorpanden, dan neemt de vraag naar kantoorpanden toe. Hierdoor blijft er relatief ook veel vraag naar de oudere panden. Op deze wijze is binnen het vastgoed ook een kwaliteitspiramide op te zetten. Nieuwbouw van vastgoed stroomt binnen aan de bovenkant van de piramide, het bestaande oudere vastgoed schuift door naar onderen. Op een gegeven moment valt door de continue instroom van nieuw vastgoed, het oudere vastgoed onder in de piramide buiten de markt (Korteweg, 2002). Deze ontwikkelingen zijn schematisch weergegeven in figuur 10.

Figuur 10: De relatieve levensduur

| | | Verandering eisen gebruikers | | |
|------------------------------|----------------------|------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| | | Nee | Ja | |
| Verandering kenmerken object | Relatief (nieuwbouw) | Pand | Relatieve veroudering pand | Functionele veroudering pand |
| | | Locatie | Relatieve veroudering locatie | Functionele veroudering locatie |
| | Absoluut | Pand | Functionele veroudering locatie | |
| | | Locatie | Structurele veroudering locatie | |

Bron: Eigen bewerking van Korteweg (2002).

De relatieve levensduur van verplaatsbaar vastgoed verschilt op een aantal vlakken van het reguliere. Uit de reeds gerealiseerde projecten valt te zien dat de relatieve veroudering van het verplaatsbare vastgoed sneller verloopt ten opzichte van het reguliere vastgoed. Een voorbeeld van relatief snelle veroudering, is het project met de buitenlandse studentenhuysvesting in Leeuwarden. Dit project kampte enkele jaren na de oplevering met hoge kosten voor onderhoud en reparatie en een teruglopende bezettingsgraad. De buitenlandse studenten gaven de voorkeur aan reguliere huysvesting in de binnenstad, waardoor de leegstand van het verplaatsbare vastgoed verder toenam. Uit onderzoek is gebleken dat verplaatsbaar vastgoed kwetsbaarder is voor bepaalde veranderingen en de relatieve levensduur hier dan ook korter is (Sev, 2011).

2.8 REGELGEVING VERPLAATSBAAR VASTGOED

Bij het plaatsen en verplaatsen van verplaatsbaar vastgoed speelt de regelgeving een belangrijke rol. Deze regelgeving verschilt per bestemming die aan het verplaatsbaar vastgoed wordt gegeven, zo is de regelgeving bij tijdelijke woonbestemmingen strenger dan bij overige bestemmingen. De regelgeving van verplaatsbaar vastgoed is op een aantal vlakken verschillend van het reguliere vastgoed, om deze reden kan dit van grote invloed zijn op de haalbaarheid en betaalbaarheid. In de onderstaande sectie zal de relevante regelgeving van verplaatsbaar en tijdelijk vastgoed worden behandeld.

Bij het toepassen van de wetgeving bij verplaatsbaar vastgoed zijn er een aantal die specifiek bekeken moeten worden. Er zijn een viertal typen woonsituaties te onderscheiden. De mogelijkheid tot verplaatsing van de woning en de aanwezigheid van een woonbestemming voor het gebied spelen hierbij een rol, zie tabel 3.

Tabel 3: De verschillende woonsituaties

| | Woonbestemming aanwezig | Geen woonbestemming |
|------------------------|---|--|
| Verplaatsbare woning | Wooncontainers en andere tijdelijke woonconcepten | Wooncontainers en stacaravans |
| Locatiegebonden woning | Leegstaande woningen | Leegstaand kantoor/bedrijf of andere functie zonder aanwezige woonbestemming |

Bron: Eigen bewerking op basis van SEV (2010) rapport regelgeving verplaatsbaar vastgoed.

In 2008 werd de nieuwe wet ruimtelijke ordening (WRO) ingevoerd met onder andere de volgende doelstellingen:

- 1) Het sneller en soepeler laten verlopen van bestemmingsplanprocedures. Heldere regelgeving van de nieuwe WRO moet ervoor zorgen dat de wet overzichtelijker, leesbaarder en dus eenvoudiger wordt.
- 2) De WRO dient de verhoudingen tussen rijk (landelijk), provincie (regionaal) en gemeente (lokaal) beter weer te geven. Ruimtelijke beslissingen worden op alle niveaus genomen. De nieuwe WRO zorgt ervoor dat het duidelijker is wie waarvoor verantwoordelijk is.
- 3) Gemeenten beter op ruimtelijke ontwikkelingen laten toezien en het actueler houden van de bestemmingsplannen (VROM, 2010).

De invoering van de nieuwe WRO heeft veel zaken veranderd voor zowel de overheid zelf als de marktpartijen. Zo zijn er veranderde verhoudingen tussen het rijk, de provincie en de gemeente en zijn de rollen van deze partijen enigszins veranderd. Het blijkt dat na invoering van de nieuwe WRO de onervarenheid en de onbekendheid met de nieuwe regels voor een soms moeizame totstandkoming zorgt van diverse plannen. Daarnaast levert de achterstand met de oude WRO werkzaamheden enige vertraging op. Er zijn reeds enkele reparatiewetten doorgevoerd om zo de onvolmaaktheden in de nieuwe WRO aan te passen.

De nieuwe wet ruimtelijke ordening heeft een viertal mogelijkheden om een tijdelijk woningproject te realiseren. Ten eerste kan dit door artikel 3.2 WRO (WABO art2.1 lid1) voor een voorlopige bestemming. Hierbij geldt als voorwaarde dat het project een maximale looptijd heeft van vijf jaar,

deze heeft geen verlengingsmogelijkheid. Daarnaast kan de voorlopige bestemming alleen worden ingezet als onderdeel van een nieuw op te stellen bestemmingsplan. Een andere mogelijkheid ligt er met het artikel 3.22 (WABO art2.1 lid1 in c conjuncto) op basis van tijdelijke ontheffing, ook hier geldt de randvoorwaarde dat het project een maximale looptijd heeft van vijf jaar. De voorwaarde van een maximale looptijd van vijf jaar wordt veelal als een beperking gezien, deze tijd wordt als onvoldoende aangemerkt om een investering rendabel te maken. Een mogelijke oplossing ligt in het koppelen van verschillende tijdelijke locaties om zo de investeringen over een lange termijn uit te smeren. Een derde mogelijkheid is er met de buitenplanse ontheffingen, artikel 3.23 in de WRO (WABO art3.1 lid 1 onder a), deze mogelijkheid is echter alleen beschikbaar voor het tijdelijke huisvesten van buitenlandse werknemers, waardoor deze voor overige huisvestingskwesaties niet toepasbaar is. Tenslotte kan een project gerealiseerd worden door een blijvende bestemming toe te kennen met behulp van een bestemmingsplan of paraplubestemmingsplan. In dit geval dient wel de algehele bestemmingsplanprocedure te worden doorlopen (RO magazine, 2010).

Bij het toepassen van artikel 3.22 lid 1 moet worden uitgegaan van een tijdelijke woonbehoefte, dit is in de praktijk vaak moeilijk aan te tonen. Inmiddels is dit knelpunt na een uitspraak van de raad van state omtrent deze kwestie niet meer van toepassing. Het aantonen is inmiddels vereenvoudigd en dus makkelijker te bewijzen.

De afgelopen periode doen zich een aantal ontwikkelingen voor in de regelgeving met betrekking tot tijdelijke huisvesting. Zo is in oktober van 2010 de wet algemene bepalingen omgevingsrecht (WABO) ingevoerd. Hierdoor hoeft de initiatiefnemer slechts één enkele vergunning aan te vragen in plaats van een reeks vergunningen. De procedure voor deze vergunning is wel langer dan de afzonderlijke vergunningen van voorheen, in zijn totaliteit scheelt dit echter wel veel kostbare tijd (verantwoord verplaatsen SEV, 2010). Tegenwoordig hebben gemeenten een nieuwe mogelijkheid binnen de regelgeving. Via de verklaring van geen bedenkingen kunnen plannen aan de gemeenteraad worden voorgeleid. De gemeenteraad kan vervolgens besluiten of het plan bijdraagt aan de maatschappelijke doeleinden. Indien dit van toepassing is, kan het project alsnog gerealiseerd worden (Sev, 2010).

Buiten de planologische haalbaarheid dient ook rekening gehouden te worden met een aantal overige zaken. Één ander knelpunt bij het realiseren van tijdelijke huisvesting kan liggen bij de milieuregelgeving. Zo wordt het onderzoek wat voorafgaande de realisatie van de tijdelijke bouw moet plaatsvinden betreffende flora, fauna en geluid als een zware last gezien (RO magazine, 2010). Problemen kunnen zich ook voordoen bij het verplaatsen van de tijdelijke woningen. Zo is de afwezigheid van een gezaghebbende uitspraak betreffende het bouwbesluit een moeilijke kwestie. Wanneer de eisen van het bouwbesluit bij verplaatsing vallen onder nieuwbouw zijn de kosten aanzienlijk hoger dan dat dit zou zijn bij bestaande bouw. Er bestaan bij de plantoetsers verschillende opvattingen over de te gebruiken normen, waardoor er vervelende situaties kunnen ontstaan voor de investeerder en aanbieder van het verplaatsbare vastgoed (RO magazine, 2010).

In het onderzoek “verantwoord verplaatsen” dat in opdracht van de SEV is uitgevoerd, worden drie mogelijkheden voor de aanpak van de knelpunten in de regelgeving behandeld. De mogelijkheden die SEV noemt zijn:

- 1) Het opzetten van een handreiking verplaatsbare gebouwen. Hierin zou de VROM-visie wat betreft het bouwbesluit en de WRO ten aanzien van verplaatsbare gebouwen worden toegelicht. Hierdoor

ontstaat een gezaghebbende uitspraak, die verduidelijking geeft in welke situaties toetsing aan de eisen voor bestaande bouw volstaat bij verplaatsing.

2) Aanpassing van de WRO en het bouwbesluit. Hierdoor zou het begrip tijdelijke behoefte voor huisvesting makkelijker kunnen worden toegepast en ontstaat er meer duidelijkheid in het bouwbesluit voor plantoetsers. Deze optie lijkt enigszins op de motie Linhard, deze aanpassing is echter niet uitsluitend toepasbaar op leegstaande kantoorpanden maar ook op terreinen met een andere functie/bestemming.

3) Het ontwikkelen van een certificaat. Dit heeft als doel dat verplaatsbare gebouwen slechts eenmaal bij de eerste plaatsing worden getoetst op de (nieuw)bouweis. Vervolgens is het gebouw voor een bepaalde tijdsperiode (minimaal 15 jaar) te verplaatsen naar andere locaties zonder dat er aan een nieuwe bouweis voldaan dient te worden. Er dient in dit geval alleen nog aan de locatiegebonden eisen te worden voldaan, deze maken slechts 20 procent uit van de bouweisen. De invoering van een certificaat zal de nodige tijd en geldbesparing opleveren waardoor het proces van verplaatsen sneller verloopt. De omvang van de markt voor verplaatsbaar vastgoed lijkt nu echter nog te klein om te kiezen voor de invoering van een certificaat. De drie mogelijke aanpakken zouden stapsgewijs kunnen worden ingezet. Wanneer blijkt dat een handreiking onvoldoende is, kan tot aanpassing van de WRO en het bouwbesluit worden overgegaan. Bij voldoende draagvlak binnen de verplaatsbare vastgoedmarkt kan worden overgegaan op invoering van een certificaat (verantwoord verplaatsen, SEV, 2010).

Bij verplaatsbare bedrijfshuisvesting, zorg, onderwijs en andere functies loopt men bij de regelgeving veelal tegen andere zaken en omstandigheden aan. Een groot gedeelte van de verplaatsbare bedrijfshuisvesting is op een locatie gevestigd voor een periode van maximaal vijf jaar, hierbij kan er ook worden voldaan aan een voorlopige bestemming. Bij projecten met een vestigingstijd langer dan vijf jaar is er ook hier sprake van een andere regelgeving. De eisen waar een bedrijfsgebouw aan dient te voldoen zijn echter vele malen lichter dan de eisen bij een woonfunctie, waardoor realisatie van een bedrijfsgebouw eenvoudiger is. Bij zorgvoorzieningen liggen deze zaken wat anders en dient er wel aan strengere eisen te worden voldaan. De regelgeving ten opzichte van het verplaatsen van het vastgoed komt grotendeels overeen met het verplaatsbare vastgoed met een woonbestemming. Het veranderen van deze regelgeving zal dit gehele proces ook hier vereenvoudigen

2.9 LIFE-CYCLE COSTING

Bij duurzame ontwikkeling van de omgeving geldt het basisprincipe van het met een optimale efficiëntie gebruik maken van de beschikbare grondstoffen. Er zijn veel opvattingen over welke technieken en materialen toegepast kunnen worden om bij te dragen aan een duurzaam resultaat. De prijzen die tegenwoordig voor onroerend goed worden betaald geven goed weer wat de gebruiker over heeft voor de huur. De prijzen voor het ontwikkelen en bouwen van duurzaam vastgoed zijn veelal hoger dan de kosten voor regulier vastgoed. Hierdoor zullen veel ontwikkelaars de keuze maken voor het reguliere (goedkopere) vastgoed, dit hoeft niet altijd te betekenen dat het reguliere vastgoed goedkoper is. De methode van life-cycle costing kan bijdragen aan het inzichtelijk maken van de huidige en toekomstige kosten welke van toepassing zijn bij realisatie en gebruik van gebouwen.

Hierbinnen is een belangrijke rol weggelegd voor de energie welke de verschillende onderdelen kosten. De life-cycle costing methode houdt rekening met een aantal factoren waardoor uiteindelijk

zou kunnen blijken dat het vooraf duurder veronderstelde duurzame ontwerp uiteindelijk toch goedkoper blijkt te zijn (Aye, et al., 2000).

Het principe van life-cycle costing is in de jaren 1960 ontwikkeld binnen de defensietak van de Verenigde Staten. Het werd vooral gebruikt om militair materiaal onderling te vergelijken op basis van kosten en duurzaamheid. In de jaren hierop is het principe ook geschikt gemaakt voor andere doeleinden zoals consumptieproducten en onroerend goed. De life-cycle cost methode wordt als een algemeen erkende methode gezien, al is de toepassing hiervan wisselend per land en per sector. Het gebruik van de methode heeft er voor gezorgd dat er bij het ontwerpen van gebouwen niet alleen naar de relatief korte termijn wordt gekeken, maar dat men ook kijkt naar de lange termijn en de milieukundige gevolgen die het object heeft (Cole en Sterner, 2000).

De life-cycle costing approach werkt met de gedachte dat de hogere kapitaalkosten kunnen worden gerechtvaardigd door de lagere beheers en onderhoudskosten. Hierdoor zou de markt de toegevoegde waarde van duurzaam vastgoed in kunnen zien. Uiteindelijk zullen de principes van het duurzaam en groen bouwen kunnen worden gezien als een inkomens verhogende factor en zal dit leiden tot een verhoogde toegevoegde waarde van het onroerend goed (Aye, et al., 2000).

De methode wordt toegepast door alle elementen van kosten bij een bepaald vastgoedobject te benaderen. Alle mogelijke kosten worden verzameld, daarnaast worden toekomstige kosten gediscoteerd naar de huidige tijd om zo vergelijking van kosten mogelijk te maken (Olubodun, et al., 2010). Waarden en kosten waar aan gedacht kan worden bij toepassing van de life-cycle costing methode zijn onder andere de tijdsperiode, de gekozen energiewaarden, waarden voor inflatie, onderhoudsschema's, administratie en personeel (Cole en Sterner, 2000).

Bij de toepassing van de life-cycle costing methode zijn een drietal zaken van belang. Ten eerste zal er data moeten worden verzameld van de kosten van kapitaal, operatie, transport en vervangingskosten. Ten tweede zullen er assumpties en verwachtingen moeten worden opgesteld over de levensduur van het gebouw en de verschillende onderdelen. Deze moeten onder andere de tijd bevatten dat het gebouw wordt gebruikt en de kosten en frequentie van onderhoud en vervanging. Ten slotte het laatste en lastigste component, deze bevat het voorspellen van de toekomstige marktcondities zoals de rente, inflatie, het risico en de vraag en verhuurbaarheid.

Energiegebruik in gebouwen kan geclassificeerd worden als energie gerelateerd aan de productie van bouw materiaal (kapitaal), operationele energie, transport energie en energie benodigd voor vervanging. Energie van het kapitaal bestaat uit alle energie die benodigd is voor het produceren van het bouw materiaal van het gebouw, de diensten die bij het produceren komen kijken en de afwerking van het gebouw. Bij een nieuw te bouwen gebouw zal de energie gerelateerd aan het kapitaal relatief hoog zijn en bij het renoveren en recyclen van bouw materiaal zal de energie gerelateerd aan het kapitaal relatief laag zijn. De sloopkosten dienen indien aanwezig ook meegenomen te worden. Operationele energie bestaat uit de energie die benodigd is voor de bouw werkzaamheden en de energie die benodigd is bij het gebruik van het gebouw. Bij deze kosten kan gedacht worden aan de kosten voor het gebruik van gas, water en elektriciteit. Onder transportenergie wordt niet alleen de energie verstaan die benodigd is bij het transporteren van de bouw materialen maar ook de energie die de toekomstig gebruikers/medewerkers en bezoekers benodigd zijn voor vervoer. Zo heeft een locatie met een goede bereikbaarheid per openbaar vervoer een lager niveau van transportenergie dan een afgelegen slecht bereikbare locatie. Het laatste component van de energiekosten bestaat uit de kosten die benodigd zijn om de huidige locatie te vervangen voor een nieuwe locatie (Aye, et al., 2000).

Er is echter ook kritiek op de life-cycle costing methode, zoals valt te lezen in het artikel van Olubodun, et al. (2010). Zo zou er door de subjectieve manier van het bepalen van de disconteringsfactor mogelijkheid zijn tot sturing, dit kan leiden tot vooraf gekozen resultaten. Door de keuze voor een onreële disconteringsfactor kunnen toekomstige kosten verdoezeld worden en wordt er zo vaak gekozen voor de goedkoopste bouwoptie. Ondanks deze kritiek wordt de life-cycle costing methode gezien als een waardevolle werkwijze voor het vergelijken van verschillende bouwontwerpen (Olubodun, et al., 2010). De toepassing van de life-cycle costing methode is de laatste jaren groeiende, volgens Schmid (1999) komt dit mede door het wereldwijde beseffen van het belang van duurzaamheid.

Uit verschillende onderzoeken naar de toepassing van life-cycle costing, zoals in het Verenigde Koninkrijk (Olubodun, et al, 2010) en in Zweden (Sternier, 2000) blijkt dat er tegen een aantal knelpunten wordt aangelopen. Zo ontbreekt het bij de verschillende partijen vaak aan voldoende kennis over de methode, waardoor toepassing hiervan niet of slecht mogelijk is. Er is hierdoor vaak een gebrek aan motivatie, men is niet bereid te investeren in het toepassen van life-cycle costing. De toegevoegde waarde hiervan wordt niet als voldoende ondervonden. Door dit gebrek aan kennis en motivatie worden de methode en de uiteindelijke resultaten niet op waarde geschat. Daarnaast is er geen eenduidige methode over hoe life-cycle costing toegepast dient te worden. Bij toepassing wordt veelal een verschillende aanpak gebruikt en zijn de typen waarden die gebruikt worden vaak verschillend. Ten slotte wordt de methode als erg complex ervaren, het toepassen van toekomstige waarden is geen eenvoudige taak en brengt de nodige onzekerheden met zich mee. Het verkrijgen van de operationele kosten en de informatie over de levensduur van verschillende bouwmaterialen is vaak lastig, dit levert vaak veel tegenstrijdige data op.

Om de toepassing van de life-cycle costing methode te bevorderen zijn er een aantal mogelijkheden. Een optie is om kennis over de methode over te dragen aan overkoepelende bouw en vastgoedorganisaties zodat deze de principes van life-cycle kunnen verspreiden onder de verschillende gerelateerde bedrijven. Voorlichting en kennisoverdracht kunnen ook worden toegepast aan de zijde van de cliënten, deze krijgen zo een beter zicht op de mogelijkheden en de voordelen bij toepassing. Uiteindelijk zou dit er toe kunnen lijden dat in toekomstige processen de toepassing van life-cycle costing standaard wordt. Een andere mogelijkheid ligt in het door experts laten ontwikkelen van een gestandaardiseerd framework, zodat de toepassing van life-cycle costing vereenvoudigd wordt. Het opstellen van een database waardoor de diverse kosten van de materialen en componenten eenvoudiger verkrijgbaar worden behoort ook tot één van de mogelijkheden. De toepassing van deze mogelijkheden zal de onderlinge verschillen binnen het hanteren van de life-cycle costing methode verminderen waardoor de kwaliteit verhoogd wordt en de resultaten beter onderling vergelijkbaar zijn (Cole en Sternier, 2000).

Door toepassing van de life-cycle costing methode en rekening te houden met het milieu, duurzaamheid en de kwaliteit tijdens de ontwerpfase kan dit bij een groot aantal zaken een meerwaarde geven. Zo kan een kwalitatief prettig verblijfsklimaat binnen het gebouw er voor zorgen dat er een competitieve meerwaarde wordt gecreëerd. Een kwalitatief prettig en duurzaam gebouw zorgt eveneens voor een beter imago en levert veelal een hogere huur per m² op. Daarnaast kan het zorgen voor een betere verblijfsbeleving, de productiviteit van de werknemers vergroten en het ziekteverzuim laten dalen. Deze benoemde positieve effecten zijn echter niet de belangrijkste reden van toepassing van de methode. De hoofdreden voor het toepassen van life-cycle costing blijft de totale kostenreductie tijdens de levensduur van het gebouw. Door met zaken als het ontwerp, de

isolatie en onderhoudskosten rekening te houden zou volgens Flanagan et al. (1987) tot 55% op de totale kosten van een gebouw bespaard kunnen worden. Dit is dan ook de belangrijkste reden om de life-cycle costing methode toe te passen (Cole en Sterner, 2000).

Tabel 4 geeft een vereenvoudigd beeld op welke manier de life-cycle costing methode uitgewerkt kan worden. Het aantal te bekijken aspecten is zelf te bepalen en kan variëren van vrij eenvoudig tot uitgebreid en complex.

Tabel 4 : Uitwerking mogelijke aspecten life-cycle costing methode

| Optie: | Niks doen | Alles renoveren | Opkopen en renoveren | Nieuw gebouw |
|---------------------------------------|-----------|-----------------|----------------------|--------------|
| Oorspronkelijke kosten vastgoedobject | | | | |
| Vloeroppervlakte in m ² | | | | |
| Bouwkosten per m ² : | | | | |
| Renovatie | | | | |
| Nieuw te bouwen | | | | |
| Totale bouwkosten | | | | |
| Electriciteitskosten per jaar | | | | |
| Gaskosten per jaar | | | | |
| Totale energiekosten | | | | |
| Andere terugkomende kosten | | | | |
| Afval en sloopkosten | | | | |
| Totale life-cycle kosten | | | | |
| Kosten per m ² | | | | |
| Waarde per m ² | | | | |

Bron: Eigen bewerking van Aye, et al., 2000.

2.10 DE KOSTEN EN OPBRENGSTEN BIJ DE ONTWIKKELING VAN VERPLAATSBAAR VASTGOED.

Uitgangspunt bij de ontwikkeling van vastgoed is de vraag of de opbrengsten van het project opwegen tegen de te maken kosten. Met andere woorden; wordt dus gekeken of een project financieel haalbaar is. De eerste stap hierin is het bepalen van de te verwachten opbrengsten. Dit wordt gedaan aan de hand van een marktonderzoek en door vergelijkingen op te stellen met min of meer overeenkomstige projecten. Op de vastgoedmarkt met een woonbestemming wordt er uitgegaan van een vrij-op-naam (v.o.n.) prijs, terwijl bij commercieel vastgoed wordt uitgegaan van de prijs die de eigenaar bereid is te betalen. Een veel gebruikt hulpmiddel voor het vaststellen van het beschikbare budget voor de investeringen is de BAR (Nozeman, 2008).

Naast het in kaart brengen van de opbrengsten wordt er een overzicht gemaakt van de te maken investeringskosten, deze eenmalige kosten worden stichtingskosten genoemd. Ze zijn onder te

verdelen in verschillende categorieën, dit gebeurt van grof naar fijn. Onder de stichtingskosten vallen de volgende onderdelen:

- 1) Grondkosten
- 2) Bouwkosten
- 3) Inrichtingskosten
- 4) Bijkomende kosten
- 5) Algemene kosten
- 6) Opslag voor winst en risico

Binnen de categorieën bestaan weer verschillende verder gespecificeerde onderdelen, in grote lijnen komen de kosten van verplaatsbaar vastgoed overeen met die van regulier vastgoed, er zijn echter ook verschillen. Bepaalde onderdelen van de kosten van verplaatsbare vastgoedprojecten zijn voorafgaande het bouwproject eenvoudiger in te schatten. Fabrieksmatige modulebouw biedt een beter inzicht op de te maken kosten en laat zich beter beheersen. Zo werken veel grote bouwers vanuit een bepaald concept waardoor de kosten veelal tot in detail te benaderen zijn. De verschillen binnen de kosten worden hieronder verder gespecificeerd.

De grondkosten kunnen bij verplaatsbaar vastgoed hoger of lager liggen. Hoger als je voor korte periode (van bijvoorbeeld 5 jaar) de grond bouwrijp moet maken en installatiekosten moet plegen. De grondkosten kunnen ook lager liggen, wanneer het om een braakliggende locatie gaat waar de eigenaar behoefte heeft aan een invulling, dit kan zo de nodige kostenvoordelen opleveren. De Bouwkosten bij verplaatsbaar vastgoed zijn afhankelijk van de te realiseren kwaliteit en de beoogde exploitatie periode. Over het algemeen zijn de bouwkosten lager dan bij regulier vastgoed. Inrichtingskosten binnen het verplaatsbaar vastgoed zijn afhankelijk van het kwaliteitsniveau wat gevraagd en geleverd wordt, deze zullen veelal lager liggen ten opzichte van het reguliere vastgoed. Dit omdat er bij de fabrieksmatige productie veel van de uiteindelijke inrichting is meegenomen. De bijkomende kosten van verplaatsbaar vastgoed zullen over het algemeen lager liggen, aangezien er vanuit bestaande concepten wordt gewerkt. Dit betekent minder handwerk en dus minder kosten voor bijvoorbeeld honoraria. De algemene kosten liggen bij verplaatsbaar vastgoed lager, dit is wel afhankelijk van de kwaliteit, de uitstraling en het geleverde maatwerk. Het is beter in te plannen en verder gestandaardiseerd ten opzichte van regulier vastgoed.

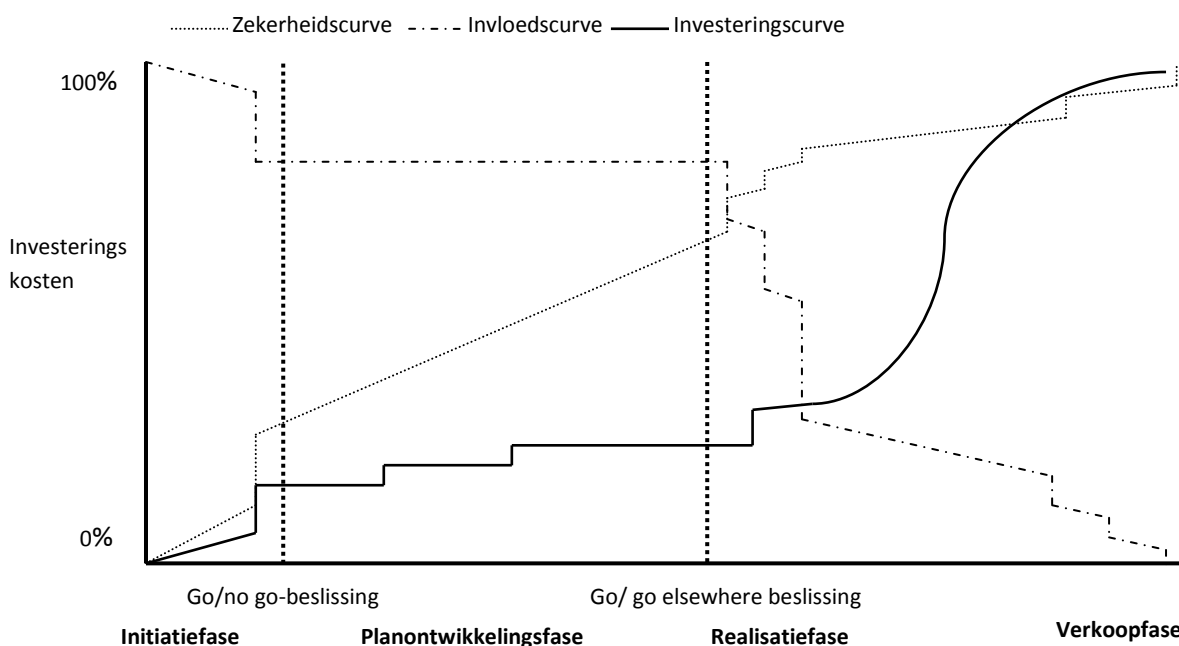
In de loop van het ontwikkelproces wordt de kostenramingen gedetailleerder opgezet. De onzekerheden worden op deze manier verderop in het proces steeds minder groot. In het handboek projectontwikkeling van Nozeman (2008) worden de verschillende onzekerheidspercentages (voor nieuwbouwprojecten) in de loop van het ontwikkelproces op de volgende waarden geschat:

- Raming (schets ontwerp) 6%,
- elementenbegroting (voorlopig ontwerp) 4%,
- elementenbegroting (definitief ontwerp) 2%,
- inschrijfbegroting (bestek) 0%.

Risicomanagement vormt een belangrijk onderdeel van de projectontwikkeling, het is een continue activiteit welke gedurende het gehele proces wordt uitgevoerd. De voordelen die toe te dichten zijn aan risicomanagement zijn onder andere de mogelijkheid voor sturing op het vlak van rendement/risicoverhouding, het ontlopen van onverwachte tegenvallers en het op een zo goed mogelijke wijze inplannen van de cashflow. De mate van onzekerheid/zekerheid en de beïnvloedbaarheid binnen het proces kunnen grafisch weergegeven worden, zie figuur 11. De beïnvloedbaarheid van het proces neemt af wanneer de zekerheid op het algehele project toeneemt. Gehner, (2003) benoemt zes belangrijke mijlpalen binnen het proces waar de zekerheids en invloedcurve sprongen laat zien. Deze punten zijn:

- 1) Het sluiten van de grondovereenkomst,
- 2) het sluiten van de aannemingsovereenkomst,
- 3) afgifte van een onherroepelijke bouwvergunning,
- 4) behalen van een minimaal gewenst (voor)huurpercentage,
- 5) sluiten van een financieringsovereenkomst,
- 6) sluiten van een koopovereenkomst.

Figuur 11: Risicomomenten tijdens het projectontwikkelingsproces



Bron: eigen bewerking van Nozeman (2003).

Actief risicomanagement evenals een goed inzicht in de kosten en opbrengsten binnen het project wil niet zeggen dat het gehele proces succesvol verloopt. Een succesvol verlopend project is van vele andere factoren afhankelijk. Een veranderde marktsituatie kan er bijvoorbeeld voor zorgen dat er uiteindelijk minder of geen vraag meer is naar een bepaald product. Er kan hierbij gedacht worden aan het niet op elkaar aansluiten van vraag en aanbod door een verkeerde prijs productverhouding.

Succesvolle projectontwikkeling kan gezien worden als een goed verlopend samenspel tussen diverse actoren en processen waarvan een goede financiële huishouding slechts één van de onderdelen is.

2.11 DE EXPLOITATIEFASE VAN VERPLAATSBAAR VASTGOED

Deze fase is de langste uit het gehele vastgoedproces. Bij het verplaatsbare vastgoed is de duur van deze fase echter vaak korter dan bij het reguliere vastgoed. Daarnaast speelt de verplaatsing een belangrijke rol binnen dit proces.

De exploitatiefase bestaat bij regulier vastgoed uit vier kasstromen, bij het verplaatsbare vastgoed kan de kastroom van de verplaatsing worden toegevoegd. De belangrijke kasstromen wordt beschreven in het handboek projectontwikkeling van Nozeman (2008), dit zijn:

- De jaarlijkse huuropbrengsten welke met een bepaalde huurstijging worden geïndexeerd.
- De exploitatiekosten welke jaarlijks terugkeren. Hierbij valt te denken aan de kosten om het gebouw te onderhouden en het kwaliteitsniveau op peil te houden. Er valt echter ook te denken aan niet vastgoedgerelateerde kosten zoals heffingen, verzekeringen, OZB en mutatiekosten.
- Het groot onderhoud. Deze post komt bij verplaatsbaar vastgoed minder vaak voor aangezien de algehele exploitatiefase van verplaatsbaar vastgoed minder lang is. Bij regulier vastgoed komt deze kostenpost eens per 10 á 20 jaar voor, bij verplaatsbaar vastgoed eens per 6 á 8 jaar.
- De restwaarde is de eenmalige opbrengst uit de verkoop van het vastgoed. Bij verplaatsbaar vastgoed is de restwaarde erg moeilijk te bepalen. De restwaarde wordt sterkt beïnvloed door de mogelijkheden voor hergebruik. In de praktijk zie je bijvoorbeeld dat bij studentenhuysvesting de corporaties afschrijven tot nul over een exploitatieperiode van bijvoorbeeld 12 jaar. Dit is een nogal behoudende benadering met voor de corporatie weinig risico. In het verleden ging men bij jongerenhuysvesting in regulier vastgoed uit van een afschrijvingsperiode van 30 jaar voor onzelfstandige eenheden en 50 jaar voor eenheden met eigen voorzieningen. Indien het verplaatsbare vastgoed met een functie voor studentenhuysvesting na een periode van 12 jaar toch langer (her)gebruikt kan worden of er zicht is op een nieuwe locatie, kan er een nieuwe exploitatietermijn worden gerealiseerd.
- De verplaatsingskosten spelen een belangrijke rol binnen de exploitatie van het verplaatsbare vastgoed. Wanneer er bij het ontwerp goed nagedacht is over de verplaatsing kan dit veel extra kosten schelen.

Met behulp van de belangrijke kasstromen kan de investeerder een beslissing maken wat hij maximaal bereid is te investeren in het project. Met behulp van het disconteren van de toekomstige kasstromen in de netto huidige waarde te berekenen.

De restwaarde is binnen het vastgoed een belangrijk begrip. Het staat voor de opbrengst van het vastgoed aan het eind van de gebruiksperiode. Hoe langer de gebruiksperiode van het vastgoed is, hoe lastiger het is om de restwaarde vast te stellen. Bij verplaatsbaar vastgoed is de exploitatietermijn op locatie veelal korter dan bij regulier vastgoed. Het betekent dat de restwaarde een grotere invloed heeft op de exploitatie van verplaatsbaar vastgoed (Nozeman, 2008).

Er bestaan een aantal hulpmiddelen om de restwaarde van een vastgoedobject te bepalen. De methoden die hiervoor gebruikt worden zijn: grondopstalmethode, waardeontwikkelingmethode, exit-yieldmethode, huidigwaardemethode en de DCF-waardemethode. Deze methoden worden vooral gebruikt bij het bepalen van de restwaarde bij reguliere vastgoedobjecten, niet elke methode is dan ook even geschikt voor toepassing op verplaatsbaar vastgoed. De waardeontwikkelingmethode gaat uit van woningen waar vaak een waardeontwikkeling bij plaats vindt, bij verplaatsbaar vastgoed is geen sprake van waardeontwikkeling, hierdoor wordt deze methode ook niet geschikt geacht. Toepassing van de huidigwaardemethode is ook een lastig verhaal binnen het verplaatsbare vastgoed. Er bestaat dan ook veel onduidelijkheid over de toekenning en waardering van de restwaarde bij het verplaatsbare vastgoed. Een belangrijke oorzaak hiervan is dat verplaatsbaar vastgoed los van de grond wordt gezien, waar dit bij regulier vastgoed niet het geval is (van Gool, 2007).

2.12 GEREALISEERD VERPLAATSBAAR VASTGOED

Verplaatsbaar vastgoed wordt gezien als een relatief nieuw concept binnen het vastgoed. Bij veel mensen zijn wel enkele voorbeelden bekend van een project waar gewerkt wordt met verplaatsbaar vastgoed. Veelal worden dan de verschillende containerwoningen voor studenten genoemd. Wanneer echter verder wordt gekeken zijn er ook tal van projecten gerealiseerd waarbij het verplaatsbare vastgoed een andere functie heeft. In dit onderdeel wordt een aantal verschillende gerealiseerde projecten uitgelicht.

2.12.1 Verplaatsbaar vastgoed met een huisvestingsfunctie

Projecten met een huisvestingsfunctie worden ingezet bij tal van verschillende doelgroepen met een specifieke invulling. Een veel gehoorde doelgroep is die van de studenten en jongeren huisvesting. Binnen Nederland zijn er in tal van steden complexen met deze bestemming gerealiseerd.

Een voorbeeld van een gerealiseerd en reeds verplaatst complex voor studentenhuishuizing is te vinden in Wageningen. Door toestroom van een groot aantal buitenlandse studenten was er sprake van een enorme stijging in de behoefte aan geschikte woonruimte. In 2004 zijn er om deze reden 150 studentenwoningen gerealiseerd. Door de tijdelijke bestemming van 5 jaar en het opkopen van de grond door een projectontwikkelaar dienden de wooneenheden verplaatst te worden. In 2009 is de verplaatsing afgerond en is het complex op enkele onderdelen een upgrade voorzien. Zo zijn er duidelijke verbeteringen zichtbaar in de uitstraling van het complex. Op de nieuwe locatie heeft het complex een definitieve bestemming gekregen waardoor men niet meer is gebonden aan de 5 jaar (SEV, 2011).

In Amsterdam worden de tijdelijke woningen op een grotere schaal toegepast, over 3 locaties verspreid staan er 2100 verplaatsbare woningen. Binnen de gerealiseerde projecten in Amsterdam doen zich grote verschillen voor. Hierbij valt te denken aan het materiaalgebruik, de uitstraling en de verschillen in transportkosten. Bij de oudere projecten blijken de transportkosten dermate hoog uit te vallen dat het neerzetten van compleet nieuwe woningen een meer rendabele oplossing is (SEV, 2011).

In Groningen is woningcorporatie Nijestee actief met verplaatsbare woningprojecten voor studenten en jongeren. Na een succesvolle start van het project met tijdelijke studenteneenheden aan het Damsterdiep, besloot Nijestee op een tweede locatie (de Antillenstraat) ook verplaatsbare woningen te realiseren. Begin 2011 is het derde project met 345 verplaatsbare eenheden gerealiseerd op het Boden terrein. Binnen de gerealiseerde projecten is ook hier een verschil zichtbaar in toegepaste regelgeving,

de kwaliteit en de uitstraling. Zo is het project aan het Damsterdiep gerealiseerd met een tijdelijke ontheffing voor 5 jaar. Inmiddels is er een nieuw bestemmingsplan opgesteld en kan Nijestee de units nog enkele jaren exploiteren. De studentenwoningen aan de Antillenstraat voldoen aan het bestemmingsplan en zijn deze niet gebonden aan een beperkte periode (Nijestee, 2011).

2.12.2 Verplaatsbaar vastgoed met een zorg of onderwijsfunctie

Naast de doelgroep studenten en jongeren, worden verplaatsbare wooneenheden ook ingezet bij andere doelgroepen. Zo zijn in Nieuwekerk aan de IJssel in 2007 150 units geplaatst welke functioneerden als aanleunwoningen in de zorg. Verder zijn ook vergelijkbare units in het verleden geplaatst in Aalsmeer en Uithoorn. Verplaatsbare oplossingen in de zorg zijn populair omdat ze kunnen dienen als tijdelijke oplossing bij de geplande realisatie van een nieuw complex of de sloop van een verouderd complex. De gebruikers van de units zijn vooraf vaak sceptisch over de units. Wanneer ze echter zien dat deze toch ruimer zijn opgezet en makkelijker toegankelijk zijn ten opzichte van hun oude kamers verdwijnt veel van de kritiek (SEV, 2010).

Binnen de zorg is de vraag naar tijdelijk vastgoed al jarenlang groeiende. Verplaatsbaar vastgoed projecten schieten uit de grond op diverse plekken en voor diverse doelgroepen. Zo kon de stichting gehandicaptenzorg Limburg (SGL) niet meer voldoen aan de grotere vraag naar specifieke zorg voor rolstoelpatiënten in Bunde. De gangpaden waren te smal en het gebouw voldeed niet meer aan de huidige veiligheidseisen. De bouw van een tijdelijke voorziening door Jan Snel bood hier een oplossing. Door goede communicatie met zowel de architect als de interieur architect kon een complex gerealiseerd worden dat voldoet aan de specifieke wensen en eisen van de SGL en bovendien een huiselijke uitstraling heeft. Andere voorbeelden van verplaatsbaar vastgoed met een zorgfunctie zijn: het pand van de Mondriaan zorggroep in Maastricht voor de begeleiding van verslaafden en de tijdelijke uitbouw van het Academisch Medisch Centrum in Amsterdam (Ursem in het nieuws, 2010).

Recent is Ten Boer gestart met de bouw van een tijdelijke oplossing voor het verpleeghuis Innersdijk. Het huidige Innersdijk in de wijk Beijum te Groningen zal worden gesloopt en worden vervangen door een nieuw te bouwen accommodatie. Het tijdelijke complex in Ten Boer zal voor een periode van circa 4 jaar in de behoefte voorzien. Door het gebruik van de modulaire bouwelementen kan het gebouw na de gebruiksperiode eenvoudig worden gedemonteerd en op een andere locatie weer worden opgebouwd. De gemeente Ten Boer heeft een bijkomend voordeel van de ontwikkeling, zo kunnen de extra inkomsten uit het tijdelijke project worden aangewend om de grondexploitatieverliezen op het uitbreidingsplan Woldwijk (economische recessie en stagnerende woningbouw) te verminderen (Zorggroep Groningen, 2011).

2.12.3 Verplaatsbaar vastgoed met een bedrijfsfunctie

Binnen de verplaatsbare vastgoedmarkt voor bedrijfsfuncties zijn een aantal grote bedrijven (Jan Snel, Jarino, De Meeuw, Ursem, Wagenbouw, Buko en Dirctbouw) actief. Veelal wordt er hier vanuit een bepaald concept gewerkt zoals het combi 21 concept van de Meeuw. De concepten worden voor een uitgebreid scala aan bedrijfsactiviteiten toegepast. Enkele voorbeelden hiervan zijn: kantoorfuncties voor banken, bedrijven inclusief magazijn en accountancykantoren. In principe zijn deze concepten voor bijna elke bedrijfsfunctie toepasbaar. Door de hoge mate van standaardisatie van deze concepten zijn ze eenvoudig aan te passen aan de wensen van de klant en snel leverbaar.

De kwaliteit en uitstraling van deze bedrijfshuisvesting is zeer wisselend. Er bestaan basismodellen zonder gevelbekleding of gebruik van hoogwaardige materialen, maar ook zeer hoogwaardige oplossingen welke niet of nauwelijks van permanent vastgoed zijn te onderscheiden. Twee voorbeelden van gerealiseerd verplaatsbaar vastgoed met een bedrijfshuisvesting zijn zichtbaar in figuur 12. In deze figuur is ook het verschil in uitstraling duidelijk zichtbaar.

Figuur 12: Twee voorbeelden van gerealiseerd verplaatsbaar vastgoed met een bedrijfsfunctie.



Bron: Eigen bewerking van referentiemateriaal van de bouwers

Om het grote aantal mogelijkheden en de aanwezige verschillen in het verplaatsbare vastgoed weer te geven is tabel 5 opgesteld met daarbij relevante informatie.

Tabel 5: Overzicht gerealiseerd verplaatsbaar vastgoed

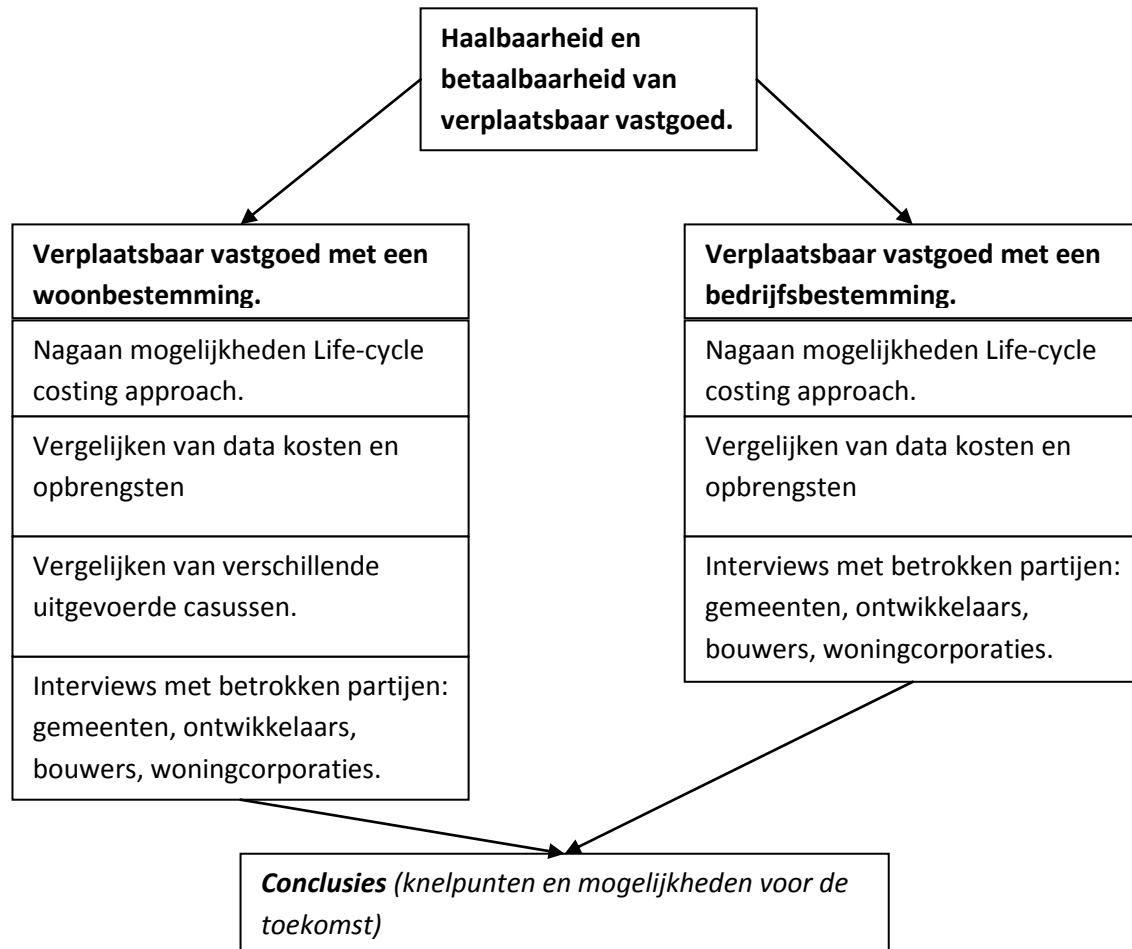
| Projectnaam: | Functie: | Locatie: | Bouwer: | Bouwtijd: | Exploitatietermijn: | Beoogde levensduur: |
|--|----------------------|------------|-----------------|-------------------|---|---------------------|
| 504 Studentenwoningen Leiden | Studentenhuisvesting | Leiden | Ursem | 14 maanden | Onbekend | Minimaal 50 jaar |
| 345 Studentenwoningen Groningen | Studentenhuisvesting | Groningen | Van der Wiel | 5maanden | Circa 13 jaar | Minimaal 40jaar |
| 4e Gymnasium | School | Amsterdam | Ursem | 6 maanden | 1 periode van 5jaar, vervolgens een nieuwe locatie. | Minimaal 40jaar |
| Infocentrum OLE | Kantoor/winkel | Groningen | Jan Snel | 1 week | 5jaar | Minimaal 15jaar |
| Studentenwoningen Antillenstraat | Studentenhuisvesting | Groningen | Plegt-Vos | 5 maanden | Circa 15 jaar | Minimaal 40jaar |
| Verplaatsbaar verpleeghuis Heydeborg | Zorg | Hilversum | Ursem | 8 maanden | Circa 20jaar | Minimaal 50jaar |
| Academisch medisch centrum Amsterdam | Ziekenhuis | Amsterdam | Jan Snel | 16 weken | Onbekend | Onbekend |
| Ontwikkelbedrijf Veenendaal-Oost | Kantoorfunctie | Veenendaal | De Meeuw | Enkele maanden | Onbekend | Onbekend |
| Hampshire Inn - Mooi Veluwe | Hotel | Putten | De Meeuw | Enkele maanden | Onbekend | Onbekend |

Bron: eigen bewerking verzamelde data (o.a. bijlagen: 3, 4, 5).

2.13 ONDERZOEKSOPZET EN HYPOTHESES

Voor het vervolg van het onderzoek is een onderzoeksopzet opgesteld om de verdere aanpak te verduidelijken.

Figuur 13: Onderzoeksopzet



Aan de hand van de behandelde theorie is een aantal verwachtingen op te stellen, deze kunnen bijdragen om antwoord te geven op de deelvragen. De conclusies van de deelvragen dragen op hun beurt weer bij tot een antwoord op de hoofdvraag van het onderzoek. In dit onderdeel zullen de opgestelde verwachtingen verder worden uitgelicht.

Er is veel onduidelijkheid over het gebruik van diverse begrippen binnen het vastgoed met een mogelijkheid tot een verplaatsing. Onder verplaatsbaar vastgoed wordt het vastgoed geschaard dat wordt ontwikkeld met een toekomstige verplaatsing in het achterhoofd. Deze verplaatsing kan zich voordoen na een periode van vijf jaar, maar ook na een periode van tien tot vijftien jaar of langer.

Na het bestuderen van diverse literatuurbronnen binnen het verplaatsbare vastgoed, kunnen hier een aantal zaken uit worden opgemaakt. Zo blijkt uit diverse reeds uitgevoerde projecten dat er grote verschillen zijn in de onderlinge verplaatskosten. Daar waar in het ontwerpproces rekening is gehouden met de toekomstige verplaatsing en hier slim op is ingespeeld zijn grote besparingen behaald of te behalen. De verwachting kan worden uitgesproken dat wanneer er bij het

ontwikkelp proces gedetailleerd wordt gekeken naar het ontwerp en het zo efficiënt mogelijk verplaatsen er een groot voordeel valt te behalen op in de te toekomst te maken verplaatsingskosten.

De rol van de locatie bij het verplaatsbare vastgoed lijkt een belangrijke rol te spelen. Niet elke locatie is even geschikt voor een functie van verplaatsbaar vastgoed. Dit hangt in sterke mate af van de functie waarvoor het vastgoed is bestemd. Ook de mate van beschikbaarheid in tijd gezien, is van invloed. De verwachting die hierbij kan worden uitgesproken is dat de locatie van grote invloed is op de uiteindelijke haalbaarheid en betaalbaarheid van het verplaatsbare vastgoed.

De kosten voor het aanleggen van de infrastructuur en het bouwrijp maken zullen bij verplaatsbaar vastgoed zullen rond hetzelfde niveau liggen als bij het reguliere vastgoed. Een uitzondering hierop zou kunnen zijn dat bij het ontwikkelen van verplaatsbaar vastgoed veelal niet geheid hoeft te worden hetgeen de kosten naar beneden kan brengen.

Verplaatsbaar vastgoed zou voor een aantal directe en indirecte opbrengsten kunnen zorgen. De verwachtingen zijn dat verplaatsbaar vastgoed snel gerealiseerd kan worden en flexibel kan worden ingezet om zo op een eenvoudige wijze om te gaan met krimp en groei. De indirecte effecten van verplaatsbaar vastgoed moeten vooral gezocht worden in de invulling van braakliggende terreinen in stedelijk gebied en spin off effecten die dit met zich mee zou kunnen brengen.

De minimale exploitatietermijn is een belangrijk begrip bij het verplaatsbaar vastgoed. De verwachting is dat deze afhankelijk is van de beoogde functie, de daarbij beoogde kwaliteit, de hiermee gepaarde kosten en opbrengsten en de mogelijkheden en zekerheden met betrekking tot hergebruik van het uiteindelijk te ontwikkelen verplaatsbare vastgoed.

Voor grondeigenaren van locaties waar de komende jaren nog niet gebouwd kan worden zou verplaatsbaar vastgoed wellicht een positieve ontwikkeling zijn. De verwachtingen in het Ebbingekwartier in Groningen zijn dat de tijdelijke bebouwing op de locatie een positieve invloed zal hebben op de buurt en door het doorbreken van negatieve associaties die de bevolking heeft bij een langdurend braakliggend bouwterrein. Dit zou ook een positief effect kunnen hebben op de woningmarkt in het gebied en de uiteindelijke verkoop van de geplande nieuwbouwwoningen.

3. ANALYSE: VERPLAATSBAAR VASTGOED

In het analyse onderdeel zal een aantal zaken welke belangrijk worden geacht bij de ontwikkeling van het verplaatsbare vastgoed verder worden uitgelicht. Binnen het kosten en opbrengsten onderdeel van het verplaatsbaar vastgoed zullen verschillende reeds gerealiseerde projecten met elkaar worden vergeleken op basis van stichtingskosten, exploitatiedata en verplaatsingskosten. Deze punten zullen naast een onderlinge vergelijking, ook worden vergeleken met regulier vastgoed. De analyse van het verplaatsbare vastgoed zal zich niet beperken tot de kosten en de te behalen opbrengsten, er zijn meerdere zaken en factoren die in dit onderdeel naar voren komen. Andere belangrijke zaken binnen de analyse zijn de locatie, exploitatietermijn, de levensduur, het onderhoud en beheer van verplaatsbaar vastgoed, de toewijzing van restwaarde en de toepassing van bestaande regelgeving.

Om tot een analyse van het verplaatsbare vastgoed te komen is hierover data ingewonnen bij verschillende partijen. De verkregen data is verkregen van bouwers, woningcorporaties, ontwikkelaars en gemeenten. Hiernaast is ook gebruik gemaakt van data uit bestaand onderzoek (SEV, 2010, 2011) en van het kerngetallen kompas bouwkosten (2011). De verzamelde data, waar onder andere gedacht kan worden aan de stichtingskosten, exploitatiedata en verplaatsingskosten is geen eenvoudige taak gebleken. Niet elke gevraagde partij kon of mocht hier cijfers over naar buiten brengen. Indien er wel data beschikbaar is gesteld zijn hier afspraken over gemaakt om deze data niet openbaar te maken in de thesis en slechts te gebruiken bij de analyse. Uiteindelijk is er een databestand opgesteld uit de verkregen en verzamelde gegevens (zie bijlagen 3 t/m 8). Een aantal databronnen is niet digitaal en niet openbaar beschikbaar, deze bronnen zijn in het onderzoek af gecodeerd als bijlage x. De bevindingen uit de verschillende data zullen in dit onderdeel worden besproken.

3.1 LEVENSDUUR EN EXPLOITATIETERMIJN VAN VERPLAATSBAAR VASTGOED

Na het verzamelen van de data van de verschillende gerealiseerde verplaatsbare vastgoed projecten is gekeken na de beoogde levensduur, exploitatietermijn en het beoogde aantal verplaatsingen tijdens deze exploitatietermijn. Over de levensduur van het verplaatsbare vastgoed bestaat nog veel onduidelijkheid, er wordt in veel gevallen vanuitgegaan dat de levensduur hiervan minimaal 40 jaar is, andere bouwers geven aan dat de levensduur van het verplaatsbare vastgoed dat ze op dit moment realiseren niet veel verschilt van het reguliere vastgoed en gaan uit van 60 jaar. De in de praktijk gehanteerde exploitatietermijn per functie van het verplaatsbare vastgoed komt in grote lijnen met elkaar overeen. Bij de studentenwoningen, gaat men over het algemeen uit van een exploitatietermijn tussen de 10 en de 15 jaar, een periode van minder dan 10 jaar wordt als financieel niet haalbaar geacht. In de tabel 6 is weergegeven welke exploitatietermijn wordt gehanteerd bij de diverse projecten.

Tabel 6: Exploitatietermijn verplaatsbare studentenhuysvesting.

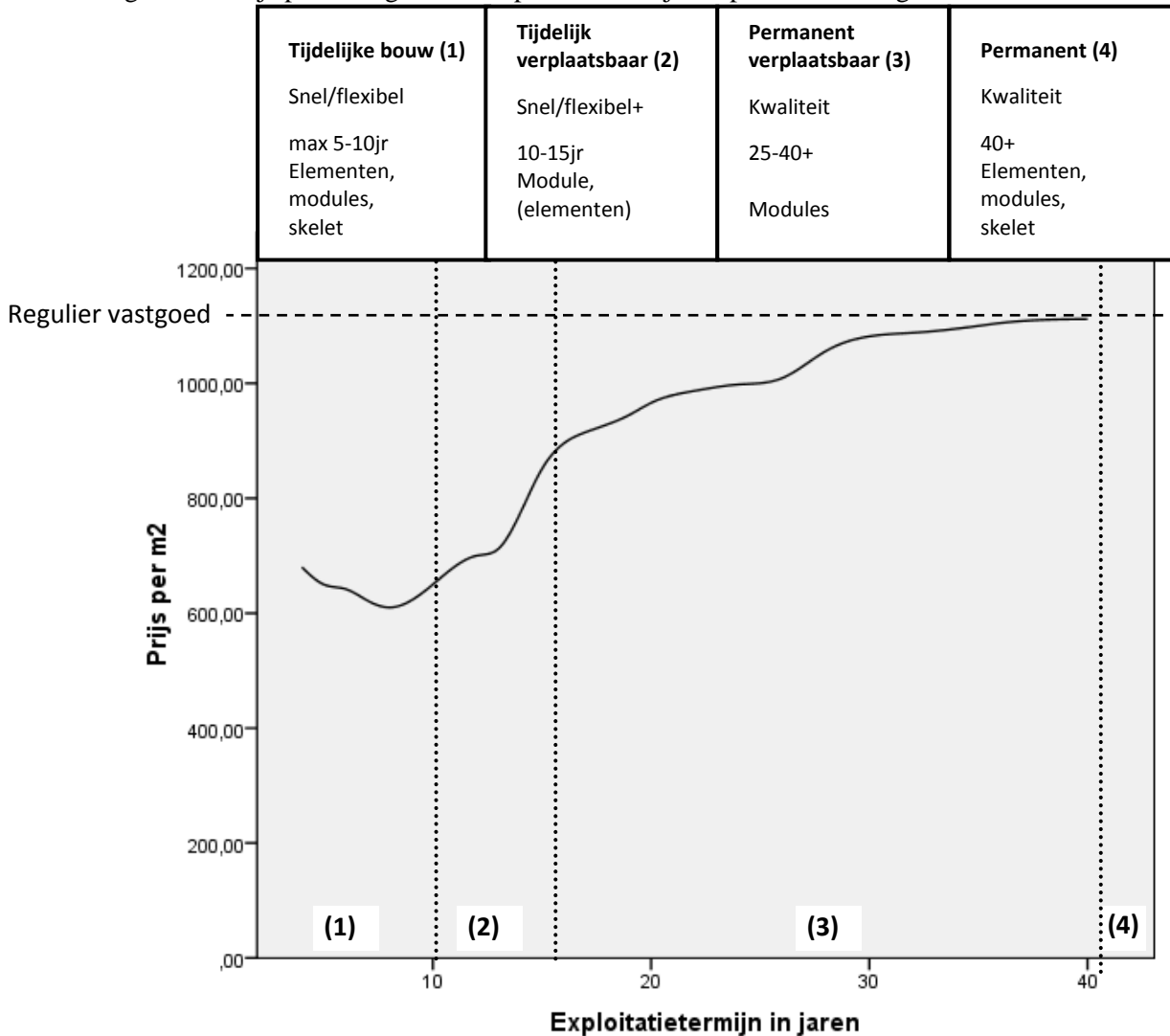
| Projectnaam: | Rendabel vanaf: |
|--|-------------------------------|
| Spacebox Amersfoort | 10-12jaar |
| Drie verschillende projecten de Key in Amsterdam | 10-12jaar |
| Studiocity Zaandam | 15jaar (met 2 verplaatsingen) |
| Nijestee vd Wiel | 15jaar (13jaar bodenterrein) |
| Ursem Leiden | minimaal 20jaar |
| Nog te realiseren project X | 15 tot 20 jaar |

Bron: Verzamelde data verschillende bouwers.

De verschillende woningcorporaties schrijven de verplaatsbare studentenhuisvesting na de exploitatietermijn vaak volledig af naar nul. De onzekerheid over een eventuele vervolglocatie, de technische staat van de units en de vraag naar de huisvesting is volgens de corporaties te groot. Net als bij veel andere projecten van woningcorporaties is er daarom regelmatig sprake van een onrendabele top.

Binnen het verplaatsbare vastgoed met een bedrijfsfunctie zitten grote verschillen. Zo is er naast de markt voor koop ook een grote verhuurmarkt. De projecten welke in de verhuur zitten zijn moeilijk te vergelijken met de koopmarkt. De verhuurcontracten van deze bedrijfshuisvesting hebben over het algemeen een contractduur van maximaal 5 jaar. Wanneer de verhuurperiode langer is dan 5 jaar, dan is de aankoop van een dergelijk object veelal goedkoper en blijkt huur een dure oplossing te zijn. Een aantal bedrijven zoals De Meeuw, Jan Snel en Jarino beschikken over een grote verhuurvloot. Deze vloot bestaat over het algemeen uit redelijk gestandaardiseerde units, die desgewenst op de specifieke wensen van de cliënt aangepast kunnen worden. Na een verhuurperiode worden de units vaak opgeknapt en in sommige gevallen geüpgrade, hierdoor kan de levensduur aanzienlijk verlengd worden. Naast deze twee constructies wordt er ook regelmatig gebruik gemaakt van koop met daarbij een terugkoopregeling, deze constructies zijn echter alleen geschikt voor de kortere periodes.

Daar waar de kwaliteit van de studentenwoningen onderling steeds dichter naar elkaar toe groeit, zijn binnen de bedrijfshuisvesting nog grote verschillen. De kwaliteit verschilt hier van een simpele werkunit, tot een unit die niet of nauwelijks is te onderscheiden van reguliere bedrijfshuisvesting van hoge kwaliteit in de permanente sfeer. Een oorzaak voor deze verschillen ligt in de vraag naar kwaliteit en de gebruiksduur van het object. Deze vraag is bij bedrijfshuisvesting vele malen diverser. De kosten voor een unit van lagere kwaliteit en uitstraling zijn dan ook significant lager dan de units met een hogere kwaliteit en uitstraling. De hogere kwaliteit van de bouw heeft een positief effect op de levensduur, de bouwkosten nemen echter ook toe bij een hogere kwaliteit en levensduur. Om de onderlinge verschillen hierbij verduidelijken zijn hierin vier categorieën onderscheiden, dit valt te zien in figuur 14.

Figuur 14: Prijs per m² tegenover Exploitatietermijn verplaatsbaar vastgoed.


Bron: Eigen bewerking aan de hand van data (Bijlagen: 3, 5, 7 en X).

Goed onderhoud en beheer van het verplaatsbare vastgoed kan de levensduur van de projecten aanzienlijk verlengen. Indien er actief beheer wordt gevoerd met periodiek onderhoud blijft de kwaliteit van het vastgoed op een hoger niveau en zal dit naast de technische levensduur ook de verhuurbaarheid ten goede komen. Bij actief beheer en onderhoud zal de levensduur van de projecten in grote lijnen overeenkomen met de figuren van de technische en economische levensduur, zoals valt te zien in figuur 7 en figuur 8 op bladzijdes 22 en 24. Uit recente onderzoeken van het SEV (2010 en 2011) komt naar voren dat onderhoud en beheer belangrijke zaken zijn om de levensduur van het vastgoed in stand te houden en waar mogelijk te verlengen.

3.2 KOSTEN VAN VERPLAATSBAAR VASTGOED

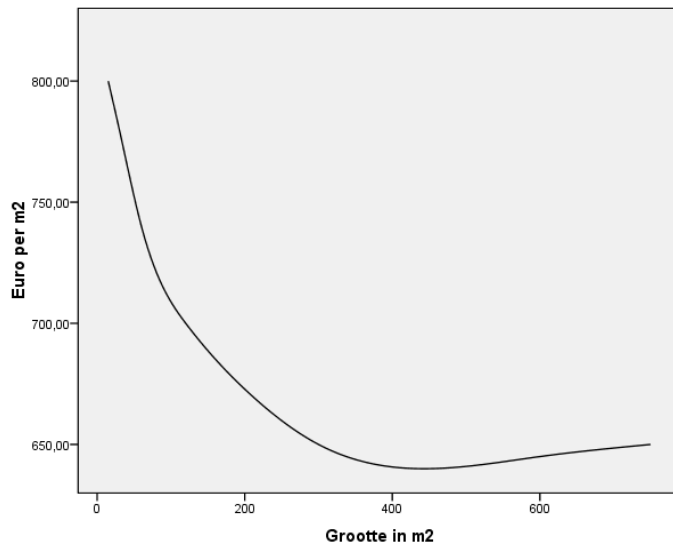
De kosten binnen het verplaatsbare vastgoed spelen een belangrijk onderdeel bij de keuze. Een aantal facetten kan hierbij een belangrijke rol spelen. Zo kan een bedrijf bijvoorbeeld te maken hebben met grote groei, maar is dit op korte termijn niet op te vangen binnen de bedrijfshuisvesting. Door de snelle bouwtijd van verplaatsbaar vastgoed is dit op eenvoudige wijze op te vangen tegen relatief lage

kosten. De bouw van regulier vastgoed voor de bedrijfshuisvesting kost immers meer tijd en daardoor ook meer geld. Waar verplaatsbare bedrijfshuisvesting in een aantal weken gerealiseerd kan worden, moet bij de reguliere permanente variant gedacht worden aan minimaal een half jaar.

Flexibiliteit, een ander voordeel van verplaatsbaar vastgoed kan ook de nodige kostenvoordelen opleveren. Waar een groeiend bedrijf te maken kan hebben met veel onzekerheid in de toekomst, kan het kiezen voor een verplaatsbare oplossing, waardoor er op een relatief eenvoudige manier ingespeeld kan worden op groei en krimp. Wanneer een bedrijf groeit en meer ruimte nodig heeft, kan het bedrijf met behulp van verplaatsbaar vastgoed eenvoudig uitbreiden. Bij krimp binnen een bedrijf is het mogelijk om de uitbreidingen te verplaatsen naar een andere locatie of deze te verkopen. Het werken vanuit een concept met gestandaardiseerde units maakt het mogelijk om met relatief eenvoudige aanpassingen het verplaatsbare vastgoed naar huidige en op termijn naar toekomstige wensen in te vullen.

De aspecten kosten en bouwsnelheid spelen ook een belangrijke rol bij de huisvesting en met name de studentenhuisvesting. Wanneer een stedelijke bouwlocatie voor langere tijd niet wordt gebruikt en de toekomstige plannen hiervoor nog gemaakt moeten worden, of voorlopig niet uitgevoerd worden, kan deze locatie uitermate geschikt zijn voor een tijdelijke invulling zoals studentenhuisvesting. Op huidige locaties met verplaatsbare studentenhuisvesting zijn vaak gunstige afspraken gemaakt met de grondeigenaren. Dit is in veel gevallen mogelijk, omdat deze locaties anders de eerst komende jaren niet tot ontwikkeling komen en er zich alleen maar renteverliezen en andere bijkomende kosten voordoen. De toegepaste regelgeving bij het tot stand komen van deze projecten is verschillend en zal in een later onderdeel verder worden toegelicht.

Binnen de verplaatsbare en tijdelijke studentenhuisvesting wordt gewerkt vanuit een aantal concepten en groottes. De goedkopere basisconcepten maken gebruik van containers en transformeren deze naar studentenwoningen, waar bij de duurdere concepten alleen de basisvorm van een container de enige gelijkenis is. In dit geval wordt er gebruik gemaakt van een betonnen vloer, een stalendraagconstructie en materiaal van een hogere kwaliteit voor de wanden en daken. Naast de verschillen in kwaliteit en de toepassing van bouwmaterialen zijn er ook verschillen zichtbaar in de grootte van de verschillende studenteneenheden. De oppervlaktes van de studenteneenheden verschillen van 18m² tot 38m². Een algemeen gegeven binnen de bouw is dat de bouwkosten per m² lager worden na gelang het aantal m² van het gebouw groter wordt. Dit heeft te maken met het percentage aan wanden en daken binnen de ruimte. Zo heeft een groter gebouw over het algemeen percentageel minder wanden dan een klein gebouw, hierdoor lopen de kosten per m² dan ook af wanneer de grootte toeneemt. Dit valt te zien in figuur 15. Bij de uitwerking van de data van de verschillende casussen van bedrijfshuisvesting, zijn de extreme waarden welke de loop van de grafiek ernstig beïnvloeden buiten beschouwing gelaten.

Figuur 15: Kosten verplaatsbaar vastgoed per m² ten opzichte van de oppervlakte in m².


Bron: Eigen bewerking aan de hand van data (Bijlage 4, 6, 7).

Uit de grafiek is op te maken dat bij een bepaalde grootte de kosten per m² (ongeveer vanaf 500m²) weer toenemen. Een mogelijke redenering hiervoor is dat bij grotere oppervlaktes er sprake is van grotere overspanningen. Deze overspanningen zijn vaak relatief duur en in veel gevallen niet eenvoudig toepasbaar op het unitbouw principe. Wanneer deze figuur vergeleken wordt met de trendlijn van regulier vastgoed blijkt dat deze in grote lijnen overeenkomt.

De bouwkosten van verplaatsbaar vastgoed lopen zeer uiteen. Deze zijn onder andere afhankelijk van de grootte, kwaliteit, uitstraling en de technische levensduur waarvoor het wordt gebouwd. Om een duidelijk beeld te hebben van deze onderlinge verschillen is tabel 7 opgesteld.

Tabel 7: Bouwkosten verschillende verplaatsbare vastgoedprojecten, gecorrigeerd met BDB cijfer, prijspeil 2011.

| Bouwkosten | | |
|-------------------------------|----------------------------|---------------------------------|
| Studentenhuisvesting project: | Bouwkosten per unit: | Oppervlakte in m ² : |
| A | € 24.500 | 30 |
| B | € 45.000 | 27,5 |
| C | € 32.000 | 37 |
| D | € 25.000 | 30 |
| E | € 35.000 | 30 |
| Bedrijfsruimte project: | Prijs per m ² : | Oppervlakte in m ² : |
| A | € 706 | 170 |
| B | € 602 | 648 |
| C | € 778 | 360 |

Bron: Eigen bewerking aan de hand van data (Bijlage 3, 4, 6, 7, X).

De grote verschillen in de bovenstaande tabel weergegeven studentenhuisvesting zijn op een aantal wijzen te verklaren. De eerder ontwikkelde projecten zijn van een eenvoudiger ontwerp, met een andere, lagere materiaal- en bouwkwaliteit waardoor de kosten veelal lager uitvallen. De grote verschillen in kosten zijn ook goed zichtbaar in de uitstraling van de verschillende verplaatsbare studentenhuisvestingprojecten, zoals valt te zien in figuur 16.

Figuur 16: Verschillen in kwaliteit en uitstraling studentenhuisvesting



Foto links: eerder gerealiseerd project verplaatsbare studentenhuisvesting (Damsterdiep, Groningen).
Foto rechts: later gerealiseerd project verplaatsbare studentenhuisvesting (Antillenstraat, Groningen).

De verschillen tussen de bouwkosten van het verplaatsbare vastgoed met een bedrijfsfunctie liggen op een aantal uiteenlopende vlakken. Veelal wordt hier gewerkt vanuit een concept module welke naar de wensen van de klant is aan te passen en in te vullen. Hierbij kan gedacht worden aan verschillen in technische installaties en de afwerking van de buitenzijdes met behulp van gevelelementen. Met een hoogwaardige afwerking van de projecten zijn relatief hoge kosten gemoeid. Een hoogwaardige afwerking zorgt echter wel voor een andere uitstraling van het project, waardoor dit in sommige gevallen niet of nauwelijks van regulier vastgoed met een bedrijfsfunctie is te onderscheiden.

Een ander belangrijk kosten aspect betreft de kosten die bij de verplaatsing van het verplaatsbare vastgoed moeten worden gemaakt. Tussen de verplaatsingskosten van de verschillende projecten doen zich grote verschillen voor, dit is vooral goed zichtbaar bij de verplaatsingskosten van de studentenhuisvesting, zoals in tabel 8 is weergegeven.

Tabel 8: Verplaatsingskosten verplaatsbare studentenhuisvesting, gecorrigeerd met BDB cijfer, prijspeil 2011.

| Verplaatsingskosten | | |
|---------------------|------------------------------|--|
| Project: | Kosten verplaatsing per unit | Kosten verplaatsing per m ² |
| A | € 5.750 | € 320 |
| B | € 12.000 | € 500 |
| C | € 20.000 | € 585 |
| D | € 8.500 | € 285 |
| E | € 5.000 | € 145 |

Bron: Eigen bewerking aan de hand van data (Bijlage 3, X).

Deze verschillen in verplaatsingskosten kunnen door een aantal zaken veroorzaakt worden. Ten eerste speelt de geschiktheid van het ontwerp een belangrijke rol binnen de mogelijkheden en de kosten tot verplaatsing van het object. Wanneer er tijdens de ontwerpfase al gedetailleerd is nagedacht over de toekomstige verplaatsing en deze ideeën doorgevoerd worden in het uiteindelijke ontwerp kan dit de

verplaatsingskosten verlagen. Er valt hierbij te denken aan de koppeling van de verschillende units onderling, plug and play koppelingen voor de natte cel bij studentenhuisvesting maar ook bijvoorbeeld aan de verschillende demontage mogelijkheden van diverse onderdelen. Een ander onderdeel waar het nodige op bespaard kan worden zijn bijvoorbeeld de losse elementen welke bij verschillende verplaatsbare vastgoed projecten op de locatie zelf worden vastgekoppeld. Bij deze elementen valt te denken aan trappenhuizen, nooduitgangen, maar ook gevelbekleding. Veel verplaatsbare vastgoed projecten worden opgewaardeerd met elementen om zo de uitstraling en de kwaliteit van het project te verhogen. Deze elementen kunnen bij een ondoordachte of een onvoldoende doordachte toepassing bij verplaatsing de kosten ver omhoog schroeven. Het slim gebruik van bepaalde materialen en het voorafgaand aan het project, in het ontwerpproces te werken vanuit de gedachte van een toekomstige verplaatsing kan helpen om de kosten hiervan laag te houden. Hiernaast speelt het aantal vierkante meters ook een belangrijke rol bij de hoogte van de verplaatsingskosten. Bij een verplaatsing komen een hoop zaken kijken, zoals een hijskraan, vrachtwagens voor het vervoer en het nodige personeel voor de verplaatsing zelf en de aanleg van de infrastructuur en nutsvoorzieningen. Wanneer er slechts enkele vierkante meters of units worden verplaatst is dit een relatief kostbare activiteit. Naarmate het aantal vierkante meter of units toeneemt, zullen de relatieve kosten van de verplaatsing dan ook afnemen.

Voorafgaande de bouw moet de keuze voor het type vastgoed duidelijk zijn. Wanneer er gekozen wordt voor verplaatsbaar vastgoed, dient de verplaatsing deel uit te maken van de exploitatietermijn. Het geschikt maken van het vastgoedobject voor een verplaatsing brengt extra kosten met zich mee. De extra kosten voor het geschikt maken van het vastgoedobject voor verplaatsing wordt door de verschillende deskundigen van de grote bouwers geschat op ongeveer 25%, uitgaande van permanent verplaatsbaar vastgoed van hoogwaardige kwaliteit. Onder permanent verplaatsbaar wordt het vastgoed verondersteld met een levensduur van 25 jaar of meer. De kosten voor het geschikt maken voor een verplaatsbaar vastgoed object van een lager kwaliteitsniveau zijn minder. In tabel 9 wordt een voorbeeld gegeven van een project in de initiatiefase. De percentages geven de onderlinge verhoudingen weer tussen de keuze voor regulier vastgoed of dan wel permanent verplaatsbaar vastgoed. In het geval dat er zich geen verplaatsing in de toekomst zal voordoen, is de keuze voor permanent verplaatsbaar vastgoed veelal minder aantrekkelijk dan de keuze voor regulier vastgoed.

Tabel 9: Voorbeeld project zorginstelling, de verhoudingen van de investeringskosten.

| | Regulier VG | Permanent verplaatsbaar |
|---------------------|-------------|-------------------------|
| kosten bouw | 100% | 125% |
| kosten verplaatsing | 75% | 25% |
| Totaal | 175% | 150% |

Bron: Ursem bouwgroep (2011).

Bij het verplaatsbare vastgoed speelt het moment van verplaatsing binnen de exploitatietermijn en de levensduur van het object ook een belangrijke rol. De verplaatsingskosten van een object met een korte levensduur/exploitatie zullen relatief hoog zijn in vergelijking tot de totaalsom van stichting-, beheer- en exploitatiekosten. Bij een object met een langere levensduur/exploitatie zullen de verplaatsingskosten een relatief lager gedeelte uitmaken van de totaalsom van stichting-, beheer- en exploitatiekosten. Op een bepaald moment wordt de levensduur/exploitatie van een bepaald

verplaatsbaar vastgoed object zo lang dat de kwaliteit ook moet toenemen. Bij een lange levensduur/exploitatietermijn van verplaatsbaar vastgoed dient de kwaliteit ook naventant toe te nemen, en dit kan gevolgen hebben op de mogelijkheden van verplaatsing en de kosten hiervan. Wanneer de levensduur en de kwaliteit toenemen wordt er veelal van ander bouw materiaal gebruik gemaakt. Dit materiaal is vaak robuuster en kwalitatief hoogwaardiger waardoor de kosten voor verplaatsing toenemen.

3.3 DE OPBRENGSTEN EN RESTWAARDE VAN VERPLAATSBAAR VASTGOED

Het opbrengsten aspect bij verplaatsbaar vastgoed zit op bepaalde vlakken anders in elkaar ten opzichte van het reguliere vastgoed, een belangrijke rol is hier weggelegd voor de restwaarde. Om een duidelijk beeld te krijgen van de opbrengsten worden de huuropbrengsten en de restwaarde van het verplaatsbare vastgoed afzonderlijk behandeld, hierbij wordt gebruik gemaakt van de verzamelde data uit de verschillende casussen.

3.3.1 De huuropbrengsten van verplaatsbaar vastgoed.

Bij het verplaatsbare vastgoed met een huisvestingsfunctie komen de huuropbrengsten van de verschillende projecten in grote lijnen met elkaar overeen. De huuropbrengsten worden over het algemeen gerelateerd aan het bestaande huurpuntensysteem. Het door de rijksoverheid opgestelde systeem bepaalt aan de hand van verschillende woningonderdelen het aantal punten en zo de maximaal te vragen huur. Een kwalitatief goede uitstraling van een woning zal zich niet direct vertalen in een hogere huuropbrengst, maar kan op termijn wel voordeel opleveren omdat een kwalitatief goed project gewilder is en de kans op leegstand in de toekomst dus minder groot is (lager risico).

De huuropbrengsten bij bedrijfshuisvesting zijn sterk marktafhankelijk. Er zijn hier een aantal factoren die een belangrijke rol spelen. Deze factoren zijn onder andere de locatie, het uitrustingsniveau en aanpasbaarheid/flexibiliteit. In de huuropbrengsten van de bedrijfshuisvesting zijn enkele verschillen zichtbaar, deze zijn te verklaren aan de hand van de hierboven genoemde factoren.

3.3.2 De restwaarde van verplaatsbaar vastgoed.

In de reguliere woningbouw is er bijna altijd sprake van een restwaarde, alleen als er om bepaalde redenen gesloopt moet worden (sanering, hoge leegstand) kan de restwaarde negatief uitvallen. Bij verplaatsbaar vastgoed wordt in de meeste gevallen sneller afgewaardeerd naar nul, waardoor er geen sprake meer is van een restwaarde en de mogelijke risico's die hier betrekking op hebben worden vermeden. In de onderzochte casussen van de verplaatsbare studentenhuisvesting blijkt dat de woningcorporaties de restwaarde na afloop van de exploitatieperiode ook veelal afwaarderen naar nul. Deze voorzichtige houding lijkt enigszins vreemd, aangezien de technische levensduur van het vastgoed vaak een veel langere periode bevat dan de opgestelde exploitatietermijn. De onzekerheid van een mogelijkheid voor een vervolgllocatie lijkt hierin een belangrijke rol te spelen, interviews met betrokken partijen zullen dit moeten uitwijzen.

3.4 DE TOEPASSING VAN LIFE-CYCLE COSTING BIJ VERPLAATSBAAR VASTGOED

De life-cycle costing methode zou op verschillende manieren kunnen worden toegepast op verplaatsbaar vastgoed. Één van de wijzen waarop dit zou kunnen gebeuren is door de methode zo op te zetten dat verplaatsbare vastgoed projecten vergelijkbaar gemaakt kunnen worden met reguliere permanente vastgoedprojecten. Hiervoor zijn enkele aanpassingen in het model noodzakelijk. Er zullen hiervoor bepaalde actoren in de onderlinge vergelijking moeten worden toegevoegd. Een sterk punt van het verplaatsbare vastgoed is de flexibiliteit, het kan relatief eenvoudig inspelen op een verandering in de vraag naar ruimte. Groei en krimp van de projecten is uit te voeren door units of gedeeltes van het object toe te voegen of te verwijderen. Flexibiliteit en verplaatsbaarheid kunnen bijdragen aan de duurzaamheid van het vastgoed en zouden wat dit betreft ook goed bij het model passen. Toevoeging van enkel de factoren flexibiliteit en mogelijke verplaatsbaarheid is niet voldoende om een realistisch beeld te geven van de totale vastgoedmarkt met al zijn mogelijkheden. Wanneer er voor een lange periode op een enkele locatie ontwikkeld wordt is het relatief ongunstig om in verplaatsbaar vastgoed te investeren en biedt regulier vastgoed een betere oplossing. Nadeel van het life-cycle costing model en de toepassing hiervan op het verplaatsbare vastgoed ligt in de hoeveelheid benodigde kwantitatieve data en de gedetailleerdheid van deze data. Veel instanties hebben niet de mogelijkheid om aan deze data te komen waardoor uitwerking van de methode een lastig proces is.

Bij het tot stand komen van dit onderzoek bleek het ook nagenoeg onmogelijk om de data van de verschillende partijen te verkrijgen en de zo de methode toe te passen. Om een beeld te creëren waarin toch zichtbaar is welke voordelen en nadelen er zitten aan de verschillende mogelijke opties, is er gekozen om het model uit te werken met behulp van kwalitatieve data. De gebruikte data is afkomstig uit onder andere literatuur van (Aye, et al, 2000; Cole en Sterner, 2000; SEV, 2011; Lucuick et al, 2005.) en daarnaast gegevens van de grotere bouwers van verplaatsbaar vastgoed. Tabel 10 geeft een uitwerking van een mogelijk voorbeeld uit de praktijk. In dit voorbeeld is uitgegaan van een eigenaar/gebruiker van een bedrijfspand. De mogelijke opties voor de eigenaar/gebruiker zijn: huidige pand behouden, gehele pand renoveren, een ander/bestaand pand opkopen en renoveren, verplaatsbaar vastgoed voor een kortere periode ontwikkelen en het huidige pand slopen en nieuwbouw, verplaatsbaar vastgoed voor een langere periode en verkoop van het huidige pand of de nieuwbouw van een regulier vastgoed pand.

Tabel 10: Kwalitatieve uitwerking life-cycle costing methode.

| Optie: | Niks doen | Alles renoveren | Bestaand pand opkopen en renoveren | Verplaatsbaar vastgoed (periode tot 5jr) icm | Verplaatsbaar vastgoed (periode tot 25jr) | Nieuw gebouw (Regulier vastgoed) |
|---------------------------------------|-----------|-----------------|------------------------------------|--|---|----------------------------------|
| Effect bedrijfsvoering | - | - | ++ | ++ | ++ | ++ |
| Investeringskosten vastgoedobject | +++ | + | - | + | 0 | - |
| Vloeroppervlakte in m ² | Vast | Vast | Variabel | Variabel | Variabel | Variabel |
| Bouwkosten per m ² : | +++ | + | - | 0 | 0 | - |
| Renovatie | +++ | - | - | +++ | +++ | +++ |
| Nieuw te bouwen | +++ | +++ | +++ | ++ | + | - |
| Totale bouwkosten | +++ | 0 | - | +++ | ++ | - |
| Elektriciteitskosten per jaar | - | 0 | 0 | + | ++ | +++ |
| Gaskosten per jaar | - | 0 | 0 | + | ++ | ++ |
| Kosten flexibiliteit | - | - | - | +++ | +++ | 0 |
| Verplaatskosten | - | - | - | +++ | +++ | 0 |
| Kosten bij levensduur langer dan 40jr | - | 0 | 0 | - | 0 | +++ |
| Totale energiekosten | - | - | - | + | ++ | +++ |
| Andere terugkomende kosten | - | 0 | 0 | - | - | +++ |
| Afval en sloopkosten | 0 | - | - | +++ | +++ | - |
| Totale life-cycle kosten | - | 0 | 0 | + | ++ | + |
| Kosten per m ² | Variabel | Variabel | Variabel | Variabel | Variabel | Variabel |
| Waarde per m ² | Variabel | Variabel | Variabel | Variabel | Variabel | Variabel |

| Negatief | | | | Positief |
|----------|---|---|----|----------|
| - | 0 | + | ++ | +++ |

Toegepaste schaal:

Bron: eigen bewerking van de life-cycle costing methode uit Aye, et al., 2000.

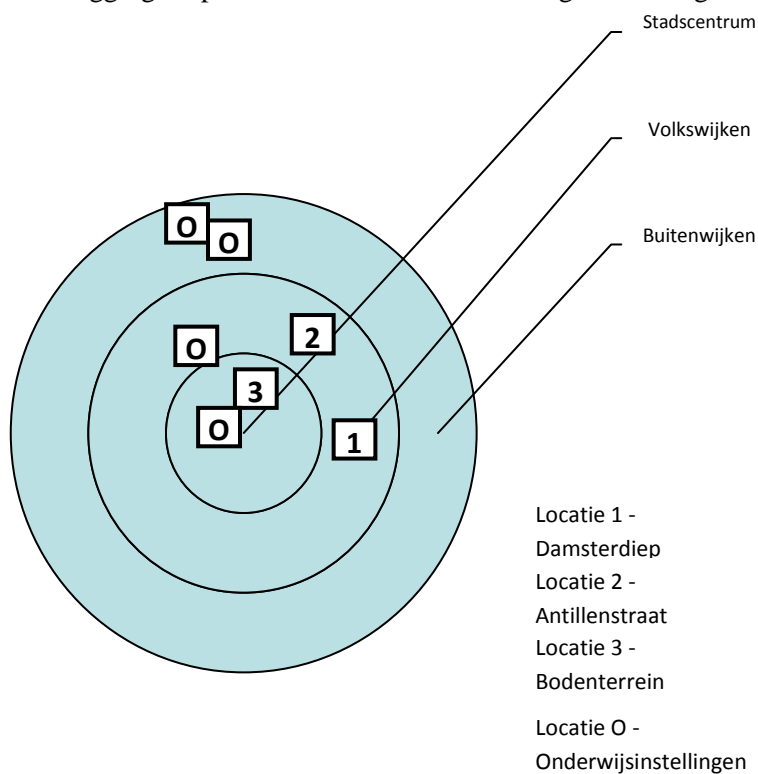
Met behulp van het life-cycle costing model met daarbij enkele toevoegingen zou de methode kunnen worden toegepast om onderling reguliere vastgoedprojecten te vergelijken met verplaatsbare vastgoed varianten. Om duurzaamheid verder te bevorderen zou het model met daarbij de verschillende mogelijkheden en meewegende factoren wel moeten worden uitgebreid. In de toekomst van de projectontwikkeling kan de life-cycle costing methode en de daaraan verwante methodes een belangrijke rol gaan spelen. De aandacht voor duurzaamheid zal de komende tijd alleen maar toenemen, waardoor er op een andere specifieke manier naar vastgoed gekeken moet worden. De life-cycle costing methode kan bij het inzichtelijk krijgen van duurzaamheid binnen het vastgoed een toenemende rol spelen.

3.5 LOCATIEFACTOREN BIJ VERPLAATSBAAR VASTGOED

Met behulp van data van de verschillende studentenhuisvestingprojecten (o.a bijlagen 3, X en gesprekken met verschillende actoren) is gekeken welke invloed de locatie heeft op het verplaatsbare vastgoed. Bij studentenhuisvesting zijn hier duidelijke patronen zichtbaar welke ook in andere onderzoeken naar voren komen (Sev, 2011). Als ideale locatie voor studentenhuisvesting wordt een

locatie tussen de onderwijsinstelling en de binnenstad verondersteld. Deze locaties worden door de huurders als meest interessant bevonden, hier is de leegstand dan ook aanzienlijk lager dan in het buitengebied. Een eerder genoemd voorbeeld waar de locatie een belangrijke rol heeft gespeeld bij het niet slagen van een verplaatsbaar vastgoed project was de huisvesting van buitenlandse studenten in Leeuwarden. Deze plek aan de rand van de stad nabij de onderwijsinstelling bleek niet aantrekkelijk te zijn voor de buitenlandse studenten, waardoor er zich relatief gezien veel leegstand voordeed. Andere voorbeelden waar de locatie een belangrijke rol speelt worden onder andere genoemd in het rapport van de Sev (Verplaatsbare woningen, 2011), belangrijkste voorwaarden welke naar voren komen bij de realisatie van verplaatsbaar vastgoed als studentenhuisvesting zijn een ligging nabij de onderwijsinstelling, ligging nabij de binnenstad en openbaar vervoer in de directe omgeving. De verschillende studentenhuisvesting locaties uit het databestand zijn allemaal relatief gunstig gelegen ten opzichte van de belangrijk ondervonden locatievoorwaarden, relatieve ligging valt te zien in figuur 17.

Figuur 17: Ligging verplaatsbare studentenhuisvesting in Groningen



Bron: eigen bewerking van locaties verplaatsbare studentenhuisvesting Groningen.

Bij de bedrijfshuisvesting blijkt de locatie een minder belangrijke rol te spelen, in principe zijn veel locaties hier geschikt voor. De kanttekening die hierbij gezet moet worden is dat de functie van de bedrijfshuisvesting hierin een belangrijke rol speelt. Een accountancy kantoor of vestiging voor kinderopvang is veelal niet geschikt voor vestiging op een industrieterrein. Uit de verzamelde data blijkt dat de projecten in verschillende gebieden met verschillende functies zijn gevestigd, deze projecten sluiten in het algemeen goed aan bij de bestaande bebouwing in het gebied.

3.6 DE TOEPASSING VAN DE REGELGEVING BIJ VERPLAATSBAAR VASTGOED

De toepassing van de regelgeving is bij veel van de onderzochte projecten verschillend. Ten eerste zijn er de verschillen in de regelgeving tussen het verplaatsbare vastgoed met een bestemming voor huisvesting en het verplaatsbare vastgoed met een bedrijfsfunctie.

Bij het verplaatsbare vastgoed met een bedrijfsfunctie wordt in een aantal gevallen gebruik gemaakt van de tijdelijke ontheffing of voorlopige bestemming voor een periode van maximaal vijf jaar. Hierbij is er in alle gevallen sprake van een huurconstructie. Één casus is gevestigd op een locatie waar al een ander permanent pand van de firma is gevestigd, hierdoor wordt dit gebruikt als uitbreiding. Voordeel hiervan is dat er in dit geval op relatief eenvoudige wijze een bouwvergunning kon worden verkregen. Het verplaatsbare vastgoed met een bedrijfsfunctie voor een periode langer dan vijf jaar voldoet in alle gevallen aan het bestemmingplan en de geldende bouwvoorwaarden. Deze regelgeving is lichter dan bij het vastgoed met een huisvestingsfunctie en dus eenvoudiger toepasbaar.

De regelgeving bij huisvesting is vele malen strenger dan bij de bedrijfshuisvesting. Er is hier sprake van hogere eisen aan de maatvoering, EPC (Energie Prestatie Coëfficiënt), brandveiligheid, lichtinval en een aantal andere zaken. Het tot stand laten komen van een verplaatsbaar vastgoed project met een huisvestingsfunctie is door al deze strengere voorwaarden lastiger. De toegepaste constructies van de regelgeving zijn evenals bij de verplaatsbare bedrijfshuisvesting divers te noemen. Een aantal gerealiseerde projecten maakt ook hier gebruik van de tijdelijke ontheffing of voorlopige bestemming. In veel van deze gevallen wordt de periode van vijf jaar echter overschreden met één tot enkele jaren. Dit was mogelijk op basis van oude regelgeving vaak in combinatie met privaatrechtelijke afspraken met gemeentes. Bij de casus van de studentenhuisvesting aan het Damsterdiep in Groningen moest echter in verband met de nieuwe regelgeving nWro een wijziging in het bestemmingsplan doorgevoerd worden om zo de periode van het project te verlengen. Waar in het verleden vaak gebruik werd gemaakt van de tijdelijke ontheffing of voorlopige bestemming is dit tegenwoordig minder het geval. Een langere vestigingsperiode op een bepaalde locatie betekent een kleiner aantal verplaatsbewegingen gedurende de exploitatieperiode en dus uiteindelijk lagere kosten. Een aantal van de onderzochte casussen van verplaatsbaar vastgoed met een huisvestingsfunctie voldoet aan het bouwbesluit voor nieuwbouw en voldoet aan het bestaande bestemmingsplan, waardoor ze niet gebonden zijn aan een bepaalde periode. Momenteel ligt er een wetsvoorstel bij de tweede kamer, waardoor de toepassing van de regelgeving bij verplaatsbare vastgoedprojecten in de toekomst wordt vereenvoudigd. Dit zal uiteindelijk leiden tot een verkorte procedure qua regelgeving en een langere vestigingstermijn.

3.7 HET ONDERHOUD EN BEHEER BIJ VERPLAATSBAAR VASTGOED

Tijdens de exploitatiefase van verplaatsbaar vastgoed zijn onderhoud en beheer noodzakelijk om de kwaliteit van het pand op een aanvaardbaar niveau te houden. Het onderhoud en beheer van verplaatsbaar vastgoed heeft zoals genoemd in de theorie een aantal voordelen hebben ten opzichte van regulier vastgoed. Uit het onderzoek van de SEV (2011) blijkt dat goed onderhoud en beheer kan bijdragen aan de verplaatsbaarheid van het vastgoed. Wanneer dit niet of slecht is geregeld daalt de kwaliteit van het vastgoedobject, kan dit leegstand en overlast tot gevolg hebben en zorgt dit uiteindelijk voor een slecht imago. Hogere kwaliteit van het vastgoedobject leidt tot hogere waardering door gebruikers en huurders en dus tot zorgvuldiger gebruik en daarmee dus lagere

beheers en onderhoudskosten. Bij een goed en zorgvuldig/doordacht ontwerp zijn de onderhoudskosten vergelijkbaar met regulier vastgoed en in sommige gevallen vallen deze kosten zelfs lager uit. De kosten voor onderhoud kunnen bij verplaatsbaar vastgoed lager uitvallen vanwege het enerzijds werken vanuit een bepaald concept, en anderzijds de hoge mate van standaardisatie van de gebruikte bouwmaterialen en onderdelen. Bij de hoge mate van standaardisatie kan gedacht worden aan het relatief goedkoop produceren/opkopen van onderdelen met behulp van schaalvoordelen. Naast een aantal positieve punten van het onderhoud en beheer van verplaatsbaar vastgoed, heeft het ook negatieve punten ten opzichte van het reguliere vastgoed. Zo worden veelal lichtere materialen toegepast bij het verplaatsbaar vastgoed, deze kunnen bij te lang achterwege blijvend beheer aanleiding geven tot extra kosten, dit is echter ook mede afhankelijk van het kwaliteitsniveau van het verplaatsbare vastgoed. Een bijkomend voordeel van het onderhoud van verplaatsbaar vastgoed kan zich voordoen bij de verplaatsing. Afhankelijk van de periode van de verplaatsingstermijn kan de verplaatsing samenvallen met het onderhoud. Hierdoor kunnen de te maken kosten bij de verplaatsing gecombineerd worden met de kosten van het te verrichten onderhoud, dit kan de nodige kosten voordelen opleveren. Uit analyse van de verzamelde data blijkt dat een kwalitatief beter verplaatsbaar vastgoed concept in de praktijk minder onderhoud zal vragen, minder hinder zal ondervinden van leegstand en dus ook over het algemeen minder beheerkosten zal hebben.

4. INTERVIEWS BETROKKEN PARTIJEN VERPLAATSBAAR VASTGOED

4.1 MOTIVATIE EN OPZET INTERVIEWS

Het onderzoek naar de haalbaarheid en betaalbaarheid van het verplaatsbaar vastgoed heeft een exploratief karakter. Er is weinig onderzoek uitgevoerd naar verplaatsbaar vastgoed en de financiële mogelijkheden en onmogelijkheden hierbinnen. Om een beter beeld te krijgen welke gedachten en ideeën er spelen onder de partijen die betrokken zijn bij de ontwikkeling van verplaatsbaar vastgoed kunnen de interviews een belangrijke bijdrage leveren. Een ander bijkomend voordeel van het gebruiken van interviews is dat hierbij zaken naar voren kunnen komen waar gaandeweg het onderzoek nog niet aan is gedacht. Voor de opzet van de interviews is gekozen om het transcript te gebruiken om zo de discours van het gesprek zo goed mogelijk vast te leggen. Om het proces zo soepel mogelijk te laten verlopen is er gekozen voor het opnemen van de gesprekken met een memorecorder. Dit geeft de mogelijkheid om tijdens de interviews beter te luisteren en in te spelen op de antwoorden van geïnterviewde (Flowerdew en Martin, 2005).

Bij het houden en analyseren van de interviews moet tevens gedacht worden aan de positie van de interviewer, deze heeft ook invloed op de uiteindelijke antwoorden. Daarnaast kunnen de verschillende geïnterviewden antwoorden vanuit de organisatie waarvoor ze werkzaam zijn en zo trachten invloed uit te oefenen op de uiteindelijke uitkomsten van het onderzoek. Bij het houden van interviews dient ook rekening gehouden te worden met de locatie. Wanneer het interview gehouden wordt op de locatie waar het bedrijf zelf is gevestigd, zal de houding van de geïnterviewde anders kunnen zijn dan wanneer dit op een andere openbare locatie wordt gehouden (Flowerdew en Martin, 2005). De interviews zijn op verschillende locaties afgenomen, dit was afhankelijk van de tijdsplanning en voorkeuren van de geïnterviewde. De locaties verschillen van een kantoorruimte tot een rustige hoek in een croissanterie.

Om tot een representatief beeld te komen van de verschillende actieve actoren binnen de wereld van het verplaatsbare vastgoed, is gestart om vanuit de database van stichting Olex een aantal geschikte contactpersonen op te zoeken. Op deze manier is het mogelijk gebleken om tot een lijst met te interviewen personen te komen met een verschillende achtergrond. Hiernaast heeft het snowball effect tijdens de interviews geholpen om voor nieuwe contacten te zorgen. Uiteindelijk heeft dit geleid tot een lijst geïnterviewden met de volgende achtergronden: vier bouwers, twee woningcorporaties, één vastgoedinvestering organisatie, één non-profit huisvestingsorganisatie, één gemeente en één zelfstandig ontwikkelaar van kleinschalige projecten in het verplaatsbare vastgoed. De geïnterviewde personen en de hierbij betrokken instanties zijn weergegeven in tabel 11.

Tabel 11: Lijst geïnterviewde personen.

| Geïnterviewde: | Instantie: |
|-----------------------|---------------------------------|
| René Asschert | ROEZ Gemeente Groningen |
| At Smit Duyzentkunst | Nijestee |
| Erika Hepping | VGI RUG |
| Ingeborg Hollak | WoonFriesland |
| Christophe de Jongh | Vlasblom Projectontwikkeling BV |
| Diederik Kwant | Jarino |
| Martijn van Loon | Ursem Bouwgroep BV |
| Ben de Roo | Jan Snel |
| Luuk Schuring | De Meeuw |
| John Wolters | BEAK Vastgoedbeheer |

Bij het opstellen van de interviews is het eerste gedeelte gebruikt om de personen en instanties zichzelf te laten introduceren. Een bijkomende functie van deze vragen is dat hiermee getracht wordt de geïnterviewde op zijn/haar gemak te stellen. Vervolgens is een reeks vragen opgesteld om zo de diverse huidige projecten en het tot stand komen van de keuze voor het verplaatsbaar vastgoed verder te belichten. Het volgende blok met vragen houdt zich bezig met de verschillende voordelen en nadelen van het verplaatsbare vastgoed en de verschillende zaken die vanuit het empirische onderzoek als belangrijke factoren bij de ontwikkeling van verplaatsbaar vastgoed kunnen worden aangemerkt. De volgende sectie bestaat uit vragen waaruit de mogelijkheden om kosten te besparen binnen de ontwikkeling en verplaatsing van het verplaatsbare vastgoed naar voren moeten komen. De afsluitende vragen binnen het interview beslaan de huidige economische situatie en de mogelijkheden die de geïnterviewden zien binnen de toekomst van het verplaatsbare vastgoed. Er is voor deze volgorde in de vraagstelling gekozen om zo duidelijkheid te scheppen voor de interviewer alsook de geïnterviewde. Het interview begint met een inleidend gedeelte, gaat dan vervolgens over via een aantal algemene vragen naar vragen die gedetailleerd op de materie in gaan. Het interview eindigt met een tweetal vragen die over de huidige situatie gaan en de toekomstverwachtingen gaan.

Voorgaand aan de interviews is er een pilot interview gehouden. Dit pilot interview is opgezet om te kunnen evalueren hoe de vraagstelling en volgorde verliep. Na het houden van het pilot interview zijn er enkele kleine aanpassingen gemaakt in de vraagstelling en in volgorde, vervolgens is gestart met het houden van de overige interviews. Het pilot interview is ook opgenomen in de resultaten van de analyse. De keuze hiervoor is gemaakt omdat het interview nuttige informatie bevat en de aanpassingen in de volgorde en vraagstelling minimaal waren.

4.2 ACTIVITEITEN BINNEN HET VERPLAATSBARE VASTGOED

Alle geïnterviewde personen zijn op één of andere manier betrokken bij een verplaatsbaar vastgoed project. De betrokkenheid hierbinnen verschilt van bouwer tot ontwikkelaar tot gebruiker. De rol binnen de projecten verschillen onderling en de beweegredenen ook. Een aantal projecten is in principe verplaatsbaar maar zijn niet gerealiseerd met een eventuele verplaatsing in het achterhoofd. Zo spreekt Asschert, gemeente Groningen over de toekomstige plannen binnen de studentenhuisvesting in Groningen. “Er is sprake van een project waarbij het permanente gedeelte wordt gebouwd door een bouwer welke ook verplaatsbaar vastgoed ontwikkeld, dit is alleen in de permanente sfeer. Het betekent dus dat je met modulaire bouw van een erg hoge kwaliteit in een permanente exploitatie van 50 jaar kan zetten, dit maakt het financieel wel weer aantrekkelijk. In principe zou het project verplaatst kunnen worden.” Asschert, gemeente Groningen geeft hiernaast aan dat de toekomstvisie voor het gebied en de demografische ontwikkelingen binnen de stad Groningen een belangrijke rol spelen bij het tot stand komen van de keuze voor het verplaatsbare vastgoed. Gemeente Groningen is op diverse plekken bezig met de ontwikkeling van studentenhuisvesting. Asschert, gemeente Groningen zegt hierover: “zoals het er nu naar uitziet wordt het een mix van permanent en tijdelijk, omdat het afhankelijk is van de situatie.”

De keuze om tot verplaatsbaar vastgoed te komen ligt verschillend. De bouwers spelen veelal in op een vraag, welke zich in het verleden heeft voortgedaan. Vanuit hier is het concept verder ontwikkeld en zijn de activiteiten in het verplaatsbare vastgoed uitgebreid. Zo zegt Schuring, de Meeuw: “de Meeuw bestaat nu 80 jaar. Het is ooit begonnen met keetwagens, dat groeit steeds verder uit.” de Roo, Jan Snel geeft een vergelijkbare ontstaansgeschiedenis aan: “De keuze voor flexibele bouw is bijna 50 jaar geleden gemaakt. Jan Snel is voortgekomen uit het transport. In de beginperiode werd een

bouwkeet achtige constructie regelmatig verplaatst. De toenmalige eigenaar heeft toen gedacht dit kan ik ook en zo is deze tak ontstaan.” Bij de woningcorporaties en opdrachtgevers liggen de motieven achter verplaatsbaar vastgoed vanzelfsprekend anders. Bij Nijestee is de keuze voor verplaatsbare studentenhuisvesting meer het toevallige samenkomen van verschillende zaken. Smit Duyzentkunst, Nijestee geeft aan dat “De keuze kwam tot stand na gesprekken met de gemeente die de wens hadden snel een hoeveelheid jongerenhuisvesting te realiseren. Dingen vallen soms samen, in die tijd werden we ook door Plegt-Vos geïnformeerd over mogelijkheden voor studentenhuisvesting, daar zijn we toen ook wezen kijken hoe dit eruit zag. Toen was het idee om dit op het terrein van het Damsterdiep neer te zetten omdat totdat we deze locatie tot ontwikkeling zouden brengen we een hele tijd verder zijn. We hebben daar uiteindelijk ongeveer 220 eenheden geplaatst.” Hepping, VGI RUG zegt het volgende over de reden om voor verplaatsbaar vastgoed te kiezen: “er was bij de faculteit een dringende ruimtebehoefte die vervuld moest worden. Als het open lab er niet was, zou het project ook door zijn gegaan. Het is meer toeval dat het zo op deze manier tot stand is gekomen.” Wat opvalt binnen de keuze voor het verplaatsbare vastgoed is dat de dringende ruimtevraag en de snelheid van het bouwproces belangrijke motieven spelen om tot de keuze van verplaatsbaar vastgoed te komen.

De verplaatsbare vastgoed projecten waar de geïnterviewde personen zich mee bezig houden zijn divers te noemen. De vier geïnterviewde grote bouwers houden zich bezig met verschillende projecten met verschillende functies, de andere geïnterviewden zijn momenteel veelal bezig met één project. De verschillende instanties en verplaatsbare vastgoedprojecten zijn weergegeven in tabel 12.

Tabel 12: Geïnterviewde instanties met daarbij behorende verplaatsbare vastgoed functies.

| Instantie: | Projecten: | Functie: |
|---------------------------------|--|--|
| BEAK Vastgoedbeheer | Kinderdagverblijf in Groningen | Kinderopvang |
| De Meeuw | Verschillende projecten op diverse locaties | Zorg, onderwijs, bedrijfsleven, logies |
| Jan Snel | Verschillende projecten op diverse locaties | Onderwijs, kantoor, bouw, industrie, zorg, huisvesting, logies |
| Jarino | Verschillende projecten op diverse locaties | Huisvesting, onderwijs, zorg, kinderopvang |
| Nijestee | Studentenhuisvesting op diverse locaties | Huisvesting |
| ROEZ Gemeente Groningen | Studentenhuisvesting op diverse locaties | Huisvesting |
| Ursem Bouwgroep BV | Verschillende projecten op diverse locaties | Huisvesting, zorg, onderwijs, utiliteitsbouw |
| VGI RUG | Onderwijslocatie in Groningen | Onderwijs |
| Vlasblom Projectontwikkeling BV | Dakwoningen en Amfihuis | Huisvesting |
| WoonFriesland | Huisvesting buitenlandse studenten in Leeuwarden | Huisvesting |

Bron: Verzamelde data tijdens de interviews

4.3 LEVENSDUUR EN EXPLOITATIETERMIJN VAN VERPLAATSBAAR VASTGOED

Levensduur is een belangrijk facet binnen de verplaatsbare bouw. Met de verschillende verplaatsbare vastgoed concepten wordt er gericht op een verschillende levensduur. Een belangrijk onderscheid is hier te maken tussen te koop en de verhuurmarkt van verplaatsbaar vastgoed. Bij verhuur wordt vaak uitgegaan van een kortere technische levensduur. Bij verhuur wordt vaak ook slechts voldaan aan het

tijdelijke bouwbesluit wat geldig is voor een periode van vijf jaar. De levensduur van verplaatsbaar vastgoed en de rol van het bouwbesluit hierbinnen wordt door de Roo, Jan Snel op de volgende manier verwoordt: *“Je moet hierbij onderscheid maken tussen tijdelijk en permanent. Het Nederlandse bouwbesluit maakt heel strikt onderscheid en dit ligt op de vijf jaar. Tot vijf jaar is tijdelijk en langer dan vijf jaar is permanent. Heel veel van de oplossingen die wij bieden zijn ter overbrugging van, dan wel verbouw, dan wel nieuwbouw, dan wel tijdelijke opvang van hun capaciteit. Wanneer er over permanente oplossingen wordt gesproken moet de levensduur gelijk zijn aan die van traditionele bouw. Dit varieert, er zijn bedrijven die zeggen we schrijven af in 25 jaar, maar ook 20, 30, 40 en dit kunnen wij ook aan, dat is geen probleem.”* De permanente tak binnen het verplaatsbare vastgoed begint een grotere rol te spelen. Van Loon, Ursem bouwgroep BV zegt over het studentenhuysvesting project in Leiden: *“de exploitatie ligt op 50 jaar, het heeft in principe dezelfde technische levensduur als dat reguliere bouw heeft. Omdat we alleen een andere productiemethode gebruiken maar dezelfde materialen gebruiken als bij reguliere bouw is de levensduur hetzelfde als bij reguliere bouw.”* Dat de kwaliteit en de levensduur van het vastgoed de laatste jaren enorm verbeterd is, wordt ook aangegeven door Hollak, Woonfriesland wanneer ze spreekt over het project in Leeuwarden uit 2003: *“Technisch gezien zou het project wel tien tot vijftien jaar hebben meegekund. Het was gerealiseerd in 2003, men was toen op een hele andere manier bezig verplaatsbaar vastgoed in vergelijking tot nu, alles was een stuk eenvoudiger en simpeler qua constructie.”* Naast de verschillen tussen de koop en verhuurmarkt, speelt de toegenomen kwaliteit ook een rol binnen de levensduur van het verplaatsbare vastgoed.

Over de exploitatietermijn en het break even point van verplaatsbaar vastgoed wordt verschillend gedacht. Naast dat het hier belangrijk is voor welke functie het vastgoed is bedoeld, denken de aannemers en bouwers hier verschillend over ten opzichte van de woningcorporaties. Smit Duyzentkunst, Nijestee zegt over het break even point: *“dat is helemaal afhankelijk van de functie. De studentenhuysvesting is niet dekkend, daar is de bedrijfswaarde lager dan de stichtingskosten. Bij de sociale huysvesting heb je bijna altijd een lagere bedrijfswaarde dan de stichtingskosten, dit vinden wij ook normaal en hier houden we ook rekening mee. Daar rekening mee houdend moet je bij de exploitatie wel denken aan 20 jaar. Maar wil je toe naar dat er überhaupt geen geld bij moet, dan zit je wel op 25 jaar.”* De bouwers geven aan dat het break even point dichterbij ligt, maar dat dit mede afhankelijk is van de functie en de locatie van het object. De periode die ze hier minimaal voor noodzakelijk achten ligt tussen de 5 en de 20 jaar. Waar de periode van 5 tot 10 jaar met name geldt voor kantoorpanden en de periode van 15 tot 20 jaar van toepassing is op studentenhuysvesting.

Naast de levensduur en de exploitatietermijn, speelt de restwaarde ook een belangrijke rol binnen het verplaatsbare vastgoed. De restwaarde die toegekend kan worden aan een project hangt onder andere af van de constructie (koop, huur of lease) en de periode waarvoor het ergens staat. De verschillende partijen binnen het vastgoed zijn voorzichtig met het toekennen van een restwaarde. Kwant, Jarino zegt hierover: *“dit hangt er van af hoe klantspecifiek het gebouw gemaakt is. Als het een redelijke standaard is, dan zou je er een restwaarde aan kunnen geven. Er zijn unitbouwers die geven na een gebruiksperiode van 3 jaar nog 35% van de waarde van het gebouw terug. Doe dit een paar keer en je bent failliet. De heerinzetbaarheid van een gebouw kun je namelijk over 3 jaar niet bepalen. Koop van 5 of koop van 10 jaar is anders dan koop van 3 jaar. Wat is restwaarde, is dat terughalen tegen de kosten, is dat 10%. Je moet jezelf ook niet vast manoeuvreren.”* Over het toekennen van een restwaarde wordt dan ook voorzichtig gedaan, dit kan de nodige onnodige risico's geven. Smit Duyzentkunst, Nijestee geeft hierover aan dat: *“wanneer iets op 20 jaar wordt gezet zoals bij de Antillenstraat zou dit ongetwijfeld nog restwaarde hebben zoals bijvoorbeeld het metaal wat zijn waarde behoudt. Er dient echter nog wel gesloopt te worden en het terrein moet worden opgeruimd,*

netto hou je dan niks over.” Naast de afhankelijkheid van de tijdsperiode en de koopconstructie is de restwaarde volgens de Jongh, Vlasblom projectontwikkeling BV ook van andere zaken afhankelijk: *“Het hangt natuurlijk allemaal ook erg af van de kwaliteit van het concept en het onderhoud wat er is gepleegd.”* De restwaarde binnen het verplaatsbare vastgoed blijft een lastig begrip, juist dat het vastgoed niet locatiegebonden is maakt het erg gecompliceerd.

4.4 OVERIGE FUNCTIES VERPLAATSBAAR VASTGOED

Verplaatsbaar vastgoed wordt voor een breed aantal functies ingezet. De meest bekende functie is ongetwijfeld de studentenhuisvesting, maar het is zeer zeker voor een groot aantal andere functies ook zeer geschikt. De partijen binnen het verplaatsbaar vastgoed richten zich diverse functies en zien ook verschillende mogelijkheden in de toekomst. Wanneer gekeken wordt naar de functies waar de bouwers zich op richten zijn hierin duidelijke specialisaties zichtbaar. Van Loon, Ursem Bouwgroep BV zegt bijvoorbeeld hierover: *“Wij richten ons met name op de studentenhuisvesting, onderwijs en de zorghuisvesting. In het verleden hebben we ook cellencomplexen gerealiseerd voor justitie en ander verplaatsbaar vastgoed. In de toekomst zien wij een grote groei in de vraag vanuit de zorgsector.”* Waar Ursem veel projecten ten behoeve van de studentenhuisvesting realiseert, richt de Meeuw zich op totaal andere functies. Schuring, de Meeuw zegt: *“We zijn op dit moment ook heel erg actief met de realisatie van reddingsbrigades, daar hebben we een samenwerkingsovereenkomst mee. Immigrantenhuisvesting komt toch wel opzetten, dan zit je wel met aanvullende eisen omdat het slaapvertrekken zijn. Woonbestemmingen zijn niet interessant voor ons vanwege de scherpe wet en regelgeving hier.”* Een relatief nieuwe functie waar een aantal partijen, waaronder Jan Snel zich ook op richt is het hotelconcept voor buitenlandse arbeiders. Deze hotels worden veelal ontwikkeld op plekken waar nieuwe industriële werken worden gebouwd. Jarino ziet in de buitenlandse werknemers geen mogelijkheden en richt zich op andere functies, Kwant, Jarino zegt hierover: *“Studentenhuisvesting, zorg, scholen en kantoren, dan heb je eigenlijk alles zo’n beetje wel gehad. Het heeft geen zin om voor buitenlandse werknemers iets neer te zetten. Deze blijven een bepaalde periode en gaan vervolgens weer weg.”* Waar een groot gedeelte van de bouwers zich specialiseert en richt op een bepaalde functie, ziet Jan Snel alleen maar mogelijkheden. De Roo, Jan Snel zegt hierover: *“elke toepassing, elk gebouw dat op traditionele wijze gerealiseerd kan worden, kan ook in flexibele bouw gerealiseerd worden. Ik zie hier dan ook geen beperkingen in, alleen maar mogelijkheden.”* De opdrachtgevers en huurders van verplaatsbaar vastgoed zien met name mogelijkheden voor de acute vraag zo zegt Hepping, VGI RUG dat het geschikt is voor: *“vooral tijdelijke dingen of als nood of reservecapaciteit wanneer je met grootschalige verhuisbewegingen bezig bent. Het verplaatsbare heeft gelijk iets tijdelijks.”* Asschert, gemeente Groningen ziet grote mogelijkheden voor verplaatsbaar vastgoed en zegt hierover: *“volgens mij is het heel breed inzetbaar. Ik denk ook dat het er steeds meer naar toe gaat dat je het vastgoed op deze brede manier inzet, omdat de tijd van de grote ontwikkelingen voorbij is en het toegaat naar bouwen voor een periode van 50 jaar, daar zal veel meer flexibiliteit komen en noodzakelijk zijn.”*

4.5 ROL VAN DE OVERHEID BINNEN HET VERPLAATSBAAR VASTGOED

Het plannen en realiseren van verplaatsbare vastgoedprojecten vraagt een compleet andere denk en handelswijze in vergelijking tot het reguliere vastgoed. Twee belangrijke verschillen hiertussen zijn de tijdelijkheid en de toekomstige verplaatsing. De Nederlandse wet en regelgeving speelt dan ook een rol binnen het verplaatsbare vastgoed, maar wat is deze rol en hoe wordt deze rol opgevat door de verschillende betrokken partijen. Er kan bij de rol van de overheid gedacht worden aan de lokale

overheden, maar ook aan de rijksoverheid. De verschillende geïnterviewde partijen denken verschillend wat betreft de rol van de lokale als wel de rijksoverheid. De woningcorporaties geven aan dat de wijze waarop naar verplaatsbaar vastgoed gekeken moet worden anders is, Smit Duyzentkunst, Nijestee zegt hierover: *“Het vraagt van de stedenbouwkundige ontwerpers om op een andere manier naar de stad te kijken. Als je bereid bent om op een andere manier naar de ruimtelijke beelden en de ontwikkeling van een stad te kijken kan tijdelijk invulling als een verrijking worden ervaren en beschouwen in plaats van het is het net niet, je moet wel ruimte in je hoofd hebben om die schakeling te maken. Dit zal overigens nog niet iedereen lukken omdat er te vaak in eindbeelden wordt gedacht en niet in de tijdelijkheid.”* Onder de ondervraagde bouwers komen verschillende zaken naar voren. Zo wordt er aangegeven dat bepaalde normen binnen de tijdelijke studentenhuisvesting totaal niet reëel zijn en dat dit een heroverweging van de regelgeving waard is. Zo geeft van Loon, Ursem Bouwgroep BV aan: *“in het kader van bouw wet en regelgeving wordt op dit moment gelobbyd om verplaatsbaar vastgoed, zeker met een afschrijftermijn van 15 of 20 jaar af te vragen of je dit wel allemaal via het bouwbesluit moet laten voldoen. Waarom moet een studentenwoning aan een EPC van 0.6 voldoen, waarom? Omdat het van het bouwbesluit moet, het EPC is ergens op gebaseerd, op een woning van 70 tot 80m², terwijl de studentenwoningen nog geen 30m² zijn. Het feit is wel zo dat deze dus in principe overgedimensioneerd is voor een studentenwoning, dit geeft wel een prijs van zoveel duizend euro per woning. Gaan we vanuit het maatschappelijk belang de woning exploitabel maken en dat deze snel gerealiseerd kunnen worden en de tekorten oplossen, of gaan we ons alleen maar houden aan de normeringen.”* Een ander punt waarvoor volgens één van de bouwers verandering van wet en regelgeving benodigd zou zijn is de geldigheid van de bouwvergunning bij een verplaatsing. Wanneer in de huidige situatie een verplaatsbaar vastgoed object een bouwvergunning heeft zou dit bij verplaatsing naar een andere locatie weer opnieuw hieraan moeten voldoen. Deze procedure kost tijd en dus veel geld, het haalt alle snelheid uit het proces. De Roo, Jan Snel zegt hierover: *“je zult het niet voor elkaar kunnen krijgen dat wanneer je een bouwvergunning krijgt voor een bepaalde locatie, dat je deze kan meenemen naar welke locatie dan ook.”* Op dit moment wordt er bij minister Donner druk gelobbyd voor aanpassing van een aantal zaken in de wet en regelgeving, hierdoor zou realisatie van verplaatsbaar vastgoed vereenvoudigd kunnen worden. De lokale overheden dienen volgens de verschillende betrokken partijen mee te denken in het ontwikkelproces. Asschert, gemeente Groningen zegt over de rol van de lokale overheid: *“Ik denk dat wij als overheid heel goed de voorwaarden kunnen scheppen voor tijdelijk vastgoed door, ofwel zelf de grond beschikbaar te stellen als we dit hebben ofwel door planologische medewerking te verlenen. De verschillende functies van de overheid moeten dan ook meewerken en meedenken over verplaatsen op termijn.”* De rol van de overheid binnen het verplaatsbare vastgoed ligt volgens de geïnterviewden niet heel anders dan bij het reguliere vastgoed. Wel dient de overheid een andere denkwijze te hanteren, om zo de realisatie hiervan niet te beperken.

4.6 ROL VAN DE LOCATIE BIJ VERPLAATSBAAR VASTGOED

Binnen het realiseren van vastgoedprojecten speelt de locatie veelal een belangrijke rol. Bij verplaatsbaar vastgoed worden veelal hele andere eisen en voorwaarden gesteld op het vlak van de locatie. Welke zaken spelen bij de locatie van verplaatsbaar vastgoed een rol en hoe wordt er hiermee omgegaan?

De tijdelijkheid speelt een rol binnen de realisatie van het verplaatsbare vastgoed. Met het oog op de toekomstige verplaatsing wordt de locatie voor een beperkte periode van tijd ontwikkeld. Deze manier van ontwikkelen vraagt een andere denkwijze wat betreft de locatie en de invulling hiervan. Er

doen zich dan ook diverse veranderingen voor in deze werkwijze. Smit Duyzentkunst, Nijestee zegt hierover: *“Het beeld is dat er over een x aantal jaar een andere bestemming op komt, het is maar de vraag of je het over verplaatsbaar of tijdelijk vastgoed hebt. De stedenbouwkundige discussie komt steeds meer naar boven dat je minder in eindtermen moet denken, maar dat je moet denken aan een meer tijdelijke invulling hiervan. Op het bodenterrein wordt gebruik gemaakt van de situatie waar de invulling die meer permanent is nog heel lang op zich laat wachten. Je maakt dus gebruik van de tussentijd, dit zul je steeds meer gaan zien en dit zul je op veel meer plekken binnen de steden zien. Dit vraagt een andere stedenbouwkundige/ruimtelijke benadering omdat uiteindelijk stedenbouwkundige ontwerpers zijn gericht op eindbeelden en niet op een ontwikkeling die over een termijn van 30 jaar loopt.”* Het werken met de tussentijd levert meer voordelen op, zo geeft de Roo, Jan Snel aan wat het verschil is tussen tijdelijk en permanent bij een locatie. *“Bij tijdelijke bouw is de locatie minder bepalend, minder beperkend misschien dan bij permanent. Op het moment dat je tijdelijk ergens een pandje wil neerzetten, ook al is de bestemming van de locatie op dat moment anders dan het gebruik dat je tijdelijk wil neerzetten, dan kan je daar met een tijdelijke ontheffing van het bestemmingsplan een heel eind komen.”*

De bouwers van verplaatsbaar vastgoed kijken meer naar de beperkingen bij de bouw op de locatie zelf, van Loon, Ursem Bouwgroep BV zegt hierover: *“bij verplaatsbaar vastgoed moet de locatie te allen tijde goed bereikbaar zijn, er wordt gewerkt met grote trailers en kranen. In de regel gaat dit wel, binnenstedelijk kan je deze vorm van bouwen vaak goed toepassen.”* De ruimtekwestie komt hier dan ook vooral naar voren, Schuring, de Meeuw geeft aan: *“Het enige wat belangrijk is voor de locatie is of er voldoende ruimte is.”* In principe wordt nagenoeg elke locatie geschikt geacht. De locatie wordt door de bouwers in het algemeen minder belangrijk ondervonden en niet als beperking ondervonden.

De Jongh, Vlasblom projectontwikkeling BV, één van de initiatiefnemers van het project Open Lab Ebbinge in Groningen kijkt vooral naar de mogelijkheden: *“locatie is heel belangrijk en daarom is het wel een belangrijke kans en stimulans voor tijdelijke bouw. De bouw van tijdelijke oplossingen zal door allerlei toekomstige ontwikkelingen wel bevorderd worden.”* De manier waarop een locatie wordt gezien en wordt ingevuld zal in de komende jaren veranderen en zal voor verplaatsbaar vastgoed nieuwe deuren kunnen openen.

4.7 DE PLUS EN MINPUNTEN VAN VERPLAATSBAAR VASTGOED

Het verplaatsbare vastgoed heeft een aantal voor en nadelen ten opzichte van het reguliere vastgoed. Er wordt verschillend over deze plus en minpunten gedacht onder de partijen welke actief zijn in het vastgoed. In dit onderdeel zullen de verschillende punten welke naar voren zijn gekomen tijdens de interviews naast elkaar worden gezet en zal er een vergelijking hiertussen worden opgesteld.

Twee pluspunten komen in nagenoeg elk interview naar voren en zijn dan ook de belangrijkste redenen om bij de realisatie van een bepaald project voor verplaatsbaar vastgoed te kiezen. Hepping, VGI RUG geeft aan: *“Deze pluspunten liggen bij de flexibiliteit en de mogelijkheid om snel aan een veranderde vraag te voldoen.”* De bouwsnelheid vormt een belangrijk pluspunt, de Jongh, Vlasblom projectontwikkeling BV zegt hierover: *“Het is dus minstens 50% sneller dan normale projectontwikkeling en kan wel twee keer zo snel zijn. In de plaats dat een plan van idee tot oplevering 4 tot 5 jaar duurt. Bij een tijdelijk project kan dit allemaal al opgeleverd worden binnen een halfjaar tot een jaar.”* Ook de woningcorporaties benoemen de snelheid van het bouwtraject als een belangrijk pluspunt. Smit Duyzentkunst, Nijestee: *“Het grootste pluspunt van wat wij aan studentenhuysvesting*

doen is dat je in een korte tijd tegen een relatief laag tekort een grote hoeveelheid woonruimte kunt realiseren.” Het andere belangrijke pluspunt van verplaatsbaar vastgoed komt ook in nagenoeg alle interviews naar voren, Schuring, de Meeuw zegt hierover: *“je bent een stuk flexibeler. Als je nu bijvoorbeeld naar diverse scholen van ons kijkt. Daar heb je een basis staan en alles wat er omheen staat is uit te breiden en weer in te krimpen.”* Een ander veelgenoemd voordeel zijn de lagere kosten van het verplaatsbare vastgoed ten opzichte van het reguliere vastgoed. Deze voordelen in de kosten zitten niet alleen in de productie en materiaalkosten, maar ook in het uiteindelijk sneller kunnen realiseren van een project. De Roo, Jan Snel benoemd hiernaast een derde belangrijk pluspunt: *“Duurzaamheid is een argument dat je de laatste jaren steeds meer hoort. Als je traditioneel bouwt na afloop van een gebruikperiode, zou je moeten gaan slopen, dat levert een hele hoop afval op, bij flexibele bouw heb je dat niet. Met flexibele bouw kun je deze sloopkosten verminderen tot minimaal de helft en misschien nog wel meer. Feitelijk is het gehele pand en alles wat er op en aan zit hergebruikbaar.”* Dit laatste pluspunt zal in de toekomst een belangrijkere rol gaan spelen, aangezien duurzaamheid en de bereidheid tot duurzaam bouwen wereldwijd groeit.

Tijdens de interviews kwamen ook de nadelen/minpunten van verplaatsbaar vastgoed naar voren. Schuring, de Meeuw zegt hierover: *“een nadeel van de unitbouw zijn de kolommen. Je bent beperkt in je werk daarin, zeker als het om tijdelijk gaat, bij permanent kunnen we daar wat meer mee doen.”* Het meest genoemde minpunt wordt mooi verwoord door van Loon, Ursem Bouwgroep BV: *“de esthetische waarde van het verplaatsbare vastgoed kan nog beter. Overal hangt een prijskaartje aan en dat moet je ook in het ogenschouw houden. Je ziet dat je bij elk project van een versie 1.0 naar 2.0 naar 3.0 naar 4.0 gaat en dat er continu verbetering is.”* Een ander belangrijk punt wordt benoemd door de Roo, Jan Snel: *“een minpunt is de acceptatie in de markt. En dan met name de acceptatie van wat wij leveren. De bouwwereld is een traditionele wereld in mijn beleving, conservatief misschien zelfs in bepaalde onderdelen. Je ziet ook dat bij heel veel instanties waar mensen de opdrachten uit hebben te geven nog vanuit een redelijk conservatief oogpunt wordt gedacht.”* Er wordt volgens de verschillende geïnterviewden niet of op een pas vrij laat tijdstip binnen de planontwikkeling gedacht aan verplaatsbaar vastgoed, de acceptatie hiervan ligt nog niet op het niveau waar dit zou moeten liggen. Overige genoemde minpunten van verplaatsbaar vastgoed zijn de te strenge eisen wat betreft de brandveiligheid en de EPC bij bijvoorbeeld studentenhuisvesting en de relatief erg hoge kosten van het installatiegedeelte.

Door tijdens het ontwerpproces rekening te houden met de bepaalde eigenschappen van het verplaatsbare vastgoed kan ingespeeld worden op bepaalde plus en minpunten. De Jongh, Vlasblom projectontwikkeling BV geeft aan hoe belangrijk bepaalde facetten hierbinnen zijn: *“het grote verschil tussen permanent en tijdelijke bouw is dat je voor 100% rekening houdt met het moment dat het over 5 a 10 jaar uit elkaar gehaald moet worden. Dat betekent dat je extra kosten maakt en slimme kliksystemen moet bedenken.”* De plug and play systematiek binnen het verplaatsbare vastgoed wordt meerdere malen genoemd om in te spelen op de sterktes en de zwakheden. Een ander belangrijk punt waar aan gedacht moet worden tijdens het ontwerpproces zijn de exploitatieperiode en vooraf opgestelde mogelijkheden voor verplaatsing, krimp en uitbreidingsmogelijkheden van het project. Van Loon, Ursem Bouwgroep BV zegt hierover: *“het belangrijkste binnen de ontwikkeling is wat de kernvraag is: moet het verplaatst worden, in hoeveel bouwlagen, moet het project ook getransformeerd worden en wat voor configuratie moet het zijn. Er zijn een aantal kernvragen die je stelt aan de opdrachtgever die hij niet altijd gewend is, omdat hij alleen maar traditioneel denkt. Bij de flexibiliteit die er op dit moment al mogelijk is moet je verder denken dan bij de traditionele bouw.”*

Het meewegen van de specifieke sterktes en zwaktes binnen het ontwerpproces kan van een toegevoegde waarde zijn bij de uiteindelijke realisatie van een verplaatsbaar vastgoed project.

4.8 DE BESPARIINGSMOGELIJKEDEN BIJ STICHTING EN VERPLAATSINGSKOSTEN

Om verplaatsbaar vastgoed financieel haalbaar te maken zijn te stichtingskosten en met name de verplaatsingskosten een belangrijk aspect. In de interviews is hier aandacht aan besteed doormiddel van een aantal vragen, deze betroffen hoe deze kosten zo laag mogelijk gehouden kunnen worden. Aan de hand van de resultaten is naar voren gekomen dat er de laatste jaren al een grote slag is gemaakt wat betreft de stichtingskosten van verplaatsbaar vastgoed, er valt hier echter nog wel verder op te besparen. Zo geeft van Loon, Ursem Bouwgroep BV aan: *“om de stichtingskosten te verlagen zou je bij de laatste 10% nog wel wat kunnen besparen op het bouwkundige koppelen en het installatietechnische koppelen, die slagen zijn we nu op dit moment ook al aan het maken. Dit zullen nog wel de moeilijke punten blijven.”* In een tweetal andere interviews komt het besparen doormiddel van het verlagen van het btw tarief naar voren. De overheid zou dit door kunnen voeren ten behoeve van de flexibiliteit en verhoogde duurzaamheid welke verplaatsbaar vastgoed zou kunnen geven. Dit wordt onder andere aangegeven door Hepping, VGI RUG: *“de overheid zou zo iets aan de btw kunnen doen om de kosten omlaag te brengen. Hierdoor kan je een kostenvoordeel verkrijgen.”* Naast deze twee mogelijkheden tot besparen op de stichtingskosten worden onder andere de verdere standaardisatie van de units genoemd en het verdere stroomlijnen van het bouwproces in de fabriek. Deze zaken kunnen verplaatsbaar vastgoed kostenvoordelen kunnen opleveren ten opzichte van regulier vastgoed.

Een ander belangrijk aspect zijn de verplaatsingskosten. Hoe lager deze kosten zijn, hoe makkelijker een verplaatsing gerealiseerd kan worden en hoe vaker dit tijdens de exploitatietermijn zou kunnen. Het meest gehoorde punt waarbij bespaard kan worden op de verplaatsingskosten zijn de toepassing van plug and playsystemen tussen de onderlinge modules. Van Loon, Ursem Bouwgroep BV spreekt over de verplaatsingskosten en zegt hierover: *“de woningen die we nu bijvoorbeeld voor Leiden bouwen, zijn wanneer ze de fabriek verlaten al voor ongeveer 90% klaar. De resterende 10% van de werkzaamheden zijn de koppeling van de woningen en het plug en play systeem toepassen op de leidingen. Door deze manier van werken is alles ook weer heel eenvoudig los te koppelen en eenvoudig te verplaatsen.”* Naast de toepassing van plug en play systemen kan goed projectleiderschap tijdens de verplaatsing ook de nodige besparingen opleveren. De Roo, Jan Snel geeft aan dat een groot gedeelte van de besparingen hiermee te behalen zijn. Een punt wat meerdere malen naar voren is gekomen bij de interviews is de te korte duur van het tijdelijke bouwbesluit, de vijf jaar die hiervoor staat wordt door verschillende partijen als te kort bevonden. Een verplaatsing om de vijf jaar wordt door deze partijen als moeilijk realiseerbaar geacht. Een verruiming van de termijn van 5 jaar naar 10 of 15 jaar zal een belangrijke bijdrage kunnen leveren aan het financieel haalbaar maken van verplaatsingen op langere termijn. Kwant, Jarino ziet echter wel de nodige knelpunten hierbij: *“de overheid in Den Haag bedenkt die regelgeving, de lokale overheid handhaaft en ziet toe. We kunnen in Den Haag alles vinden, je kunt zeggen we leggen het naar 10 of naar 15 jaar, dan moet dat ook nog vertaald worden naar het ambtelijk apparaat, dan ben je weer 10 jaar verder voordat die mensen hun mindset omgezet hebben. Wij leven met een stigma, wij zijn hokkenbouwers, enkel glas, houten vloeren, condens op de ramen en een gaskachel, dat is passé dat is voorbij. Wij moeten als volwaardige bouwpartner gezien worden in de Nederlandse bouwmarkt, en dat worden we niet.”* Een

andere mindset en een aantal veranderingen in de regelgeving zouden zo de verplaatsingskosten over de gehele exploitatietermijn omlaag kunnen brengen.

Wanneer een verplaatsbaar vastgoed object is geplaatst op basis van het tijdelijke bouwbesluit van 5 jaar en de exploitatietermijn hiervan langer is, komt de kwestie naar voren of een vervolglocatie voorafgaande de realisatie noodzakelijk is. Er dient in dit geval rekening gehouden te worden met huur en terugkoop constructies waarbij de vervolglocatie veelal niet van toepassing is, na afloop van deze periode wordt het vastgoed toegevoegd aan de vloot van de bouwer. Onder de geïnterviewden blijkt dat bij de projecten voor een periode van 5 jaar een vervolglocatie als noodzakelijke voorwaarde wordt geacht. Hoe deze garantie op een vervolglocatie geregeld dient te worden levert wel de nodige vragen op. Asschert, gemeente Groningen zegt hierover: *“het wordt dan wel spannend wat de rol is van de overheid, want die garantie op een vervolglocatie kan je niet altijd geven. Dan is het gewoon echt een kwestie van vertrouwen in elkaar dat je wel je best doet om te zoeken naar een andere plek, dan blijft het risico toch wel bij de ondernemer. Ik vind niet dat je als overheid die risico’s kunt nemen, dan zal dat tijdelijke vastgoed zich moeten bewijzen. Als het daadwerkelijk zo’n goed product is, moet je na 5 jaar ergens anders waar behoefte is tegen geringe kosten dat vastgoed kunnen realiseren.”*

4.9 DE UITSTRALING VAN VERPLAATSBAAR VASTGOED

Over de uitstraling van verplaatsbaar vastgoed is vaak veel te doen, het wordt niet altijd als mooi ondervonden. Binnen het verplaatsbare vastgoed zijn echter grote verschillen zichtbaar in kwaliteit en uitstraling, het verschilt hierin van containerbouw in vrij simpele vormen tot aan oplossingen met hoogwaardige gevels en een compleet andere uitstraling. Tegenwoordig worden er projecten gerealiseerd waar het niet of nauwelijks nog zichtbaar is dat het om verplaatsbaar vastgoed gaat. In de interviews is de vraag hoe belangrijk de uitstraling van het verplaatsbare vastgoed is ook naar voren gekomen. Hoe belangrijk de uitstraling is hangt af van een aantal zaken, dit zijn onder andere de locatie, de functie, de schaalgrootte en de periode van vestiging. De uitstraling is erg belangrijk bij een kantoorpand op een zichtlocatie, bij petrochemische plint op een haventerrein is dit in veel mindere mate het geval. Onder een aantal bouwers is de uitstraling zeer belangrijk, zo zegt van Loon, Ursem Bouwgroep BV: *“Ik denk dat de uitstraling heel belangrijk is. Dit omdat die associatie eraf moet van de containerbouw. Dit is en blijft een stigma, daarom is het ook goed dat we ook zo in het nieuws staan en in de bladen.”* De groeiende kwaliteit van de uitstraling van verplaatsbaar vastgoed komt ook naar voren in het interview met de Roo, Jan Snel, hier wordt gezegd: *“wij kunnen bijvoorbeeld voor een hoogwaardige uitstraling zorgen door bijvoorbeeld allerlei wandbekledingen, gemetselde muren er omheen te zetten, maar ook wanden die worden bekleed met composiet. Je ziet ook vaak wanneer mensen in dergelijke panden lopen dat ze geen onderscheid kunnen zien in tijdelijke en traditionele bouw.”* De uitstraling van het verplaatsbare vastgoed blijkt van groeiende importantie te zijn en in de kwaliteit hiervan is ook een stijgende lijn zichtbaar.

Verplaatsbaar vastgoed wordt de laatste jaren vaker ontwikkeld op braakliggende binnenstadslocaties, waar de komende jaren nog geen bouwontwikkelingen zichtbaar zijn. Het wordt als waardevolle invulling hiervan gezien en zou dan ook de nodige indirecte opbrengsten kunnen realiseren. De Jongh, Vlasblom projectontwikkeling BV is duidelijk over de indirecte effecten welke het verplaatsbare vastgoed zou kunnen hebben op braakliggende binnenstedelijke locaties: *“het kan waardeontwikkeling voor het gebied opleveren. Het trekt potentiële huurders en kopers voor het gebied en voorkomt een negatief imago van lege gebieden. Als de gemeente en de eigenaren de tijdelijkheid positief bekijken dan komt het gewoon als een normaal gedeelte van de stad eruit te zien en verhoogd het de verkoop en*

verhuurwaarde van toekomstige projecten.” Nagenoeg alle geïnterviewden geven aan dat het verplaatsbare vastgoed voor de nodige opbrengsten kan zorgen en zien dit dan ook als een waardevolle invulling van langdurig braakliggende binnenstedelijke terreinen.

4.10 HET LIFE-CYCLE COSTING PRINCIPE

Duurzaamheid is een begrip wat de laatste jaren een van toenemend belang is geworden. Niet alleen gebruikers en overheden hechten tegenwoordig meer waarde aan duurzame oplossingen, ook opdrachtgevers en bouwers beginnen hierin meer interesse te tonen. Een opkomende methode binnen de duurzaamheid in het vastgoed is de life-cycle costing methode. Tijdens de interviews is er gevraagd naar het belang van duurzaamheid, de bekendheid met de life-cycle costing methode en de toegevoegde waarde die deze methode bij het verplaatsbare vastgoed zou kunnen geven. De verschillende ondervraagde partijen geven aan dat ze de laatste jaren meer bezig zijn met duurzaamheid en de bevordering hiervan. De life-cycle costing methode is bij het grootste gedeelte van de geïnterviewden niet bekend, de belangrijkste oorzaak hiervan is dat er een grote verscheidenheid is aan opvattingen en methodes voor duurzaamheid waardoor vaak een andere terminologie wordt gebruikt. Smit Duyzentkunst, Nijestee zegt hierover: *“de term zegt me niks maar we nemen deze indicatoren wel mee in de ontwikkeling van de projecten. Dit is een term uit de wetenschappelijke wereld, wij kijken er meer op een bedrijfsgerichte manier naar. Zo doen wij ook bepaalde investeringen zodat we hier later voordeel uit halen met bijvoorbeeld het onderhoud. We kijken hier meer met het oog op het besparen van geld en minder op de mate van duurzaamheid. In deze gevallen hoef je per definitie dan ook niet te spreken van duurzaamheid.”* Na het beschrijven van de methode en de werkwijze hiervan wordt dit door het grootste gedeelte van de geïnterviewden als een waardevolle toevoeging gezien. Zo zegt Asschert, gemeente Groningen over de life-cycle costing methode: *“in de breedte lijkt het me waardevol. Als je nu duurzaamheid pakt, wordt dit heel erg eenzijdig bekeken, maar eigenlijk zou je dit veel breder moeten bekijken. Er wordt nu vooral gekeken naar duurzaamheid als energiebesparing of als materiaalgebruik, eigenlijk zou je hier in een bredere zin naar moeten kijken. Je zou de productie ook moeten berekenen en bekijken wat er gebeurt als het vastgoed qua exploitatie ophoudt te bestaan, je houdt nog wel de materialen en hoe duurzaam zijn deze. Ik vind het heel goed om hier in de volle breedte naar te kijken en dan ook om te kijken wat hier nu goed is, permanent of tijdelijk. Ik verwacht in principe dat tijdelijke bouw goedkoper is omdat het qua modulaire bouw sneller te bouwen is en rationeler te bouwen is. Ik denk dat het dus al snel goedkoper is dan de permanente variant en als het dan op duurzaamheid ook nog beter scoort is dit natuurlijk mooi meegenomen.”* Tijdens de interviews werd de life-cycle costing methode als zeer interessant ondervonden, een aantal partijen vroeg of er een mogelijkheid was om enige informatie hierover toegezonden te krijgen.

4.11 DE INVLOED VAN DE KREDIETCRISIS EN DE TOEKOMST VAN VERPLAATSBAAR VASTGOED

De kredietcrisis is van grote invloed op de bouw en vastgoedsector wereldwijd, bedrijven zijn failliet gegaan en vele andere hebben moeite om het hoofd boven water te houden. In de interviews is dan ook gevraagd wat de invloed is van de kredietcrisis voor de markt van verplaatsbaar vastgoed. Het blijkt dat de invloed van de crisis ook hier van grote invloed is, de financiering is moeilijker rond te krijgen, opdrachtgevers zijn huiverig en de bouwers kampen met minder werk waardoor er mensen ontslagen moeten worden. De opdrachtgevers ondervinden met name problemen met het rond krijgen van de financiering, Wolters, Beak zegt over de invloed van de kredietcrisis: *“de condities waaronder de*

banken zo'n object gaat financieren zijn veranderd. Je bent een beetje opgeleverd aan de wensen van de bank. Voor de crisis kwamen de banken nog wel eens bij je aan om te vragen of je nog een projectje wil doen. Nu moet je het echt voor de hals deuren wegslepen." Een andere invloed welke merkbaar is bij de opdrachtgevers, is dat er bij aanbestedingen een groter aantal gegadigden is, iedereen wil graag werken. De woningcorporaties ondervinden op een ander vlak hinder van de crisis, Hollak, WoonFriesland zegt over de invloed: "die is behoorlijk, we hebben eind vorig jaar bijna de helft van onze projecten moeten stilleggen. Je ziet in Leeuwarden dat de woningmarkt volledig op slot zit. Hierdoor zijn de projecten die wij hebben toch eigenlijk niet helemaal van de grond komen, er is nog geen zicht op betere tijden hierin." Bij de bouwers van verplaatsbaar vastgoed zijn de gevolgen van de crisis ook merkbaar, Schuring, de Meeuw omschrijft de invloed van de kredietcrisis als "groot, met name de financiering. Dit zie je in de gezondheidszorg waar er heel wat projecten zijn uitgesteld door de financiering. In Zwolle heeft een zorgproject bijvoorbeeld een halfjaar stilgelegen door de financiering. Ook in het bedrijfsleven is het veel moeilijker om een project gefinancierd te krijgen. Het blijkt ook wel als je kijkt dat we 4 a 5 jaar geleden 20 a 24 units per dag maakten en nu 10 tot 12 per dag, dat is een halvering. Het heeft puur te maken met gehele bedrijfseconomische situatie." De Roo, Jan Snel ziet de invloed van de crisis ook, maar ziet zeker ook de kansen die dit oplevert, hij zegt hierover: "het enthousiasme om te investeren in wat voor vorm van vastgoed dan ook is natuurlijk heel erg afgenomen de afgelopen jaren, in die zin hebben wij daar natuurlijk ook last van. Het feit dat wij flexibel kunnen bouwen, panden die naar verloop van tijd weer ontmanteld kunnen worden en niet alleen maar gerealiseerd hoeven te worden voor leegstand, dat is wel een voordeel. In elke grote stad in Nederland heb je door de kredietcrisis te maken met terreinen waar een bouwstop is, dit schept wellicht wel mogelijkheden voor flexibel vastgoed." De andere bouwers zien ook de mogelijkheden in de tijden van de crisis, met name de flexibiliteit die het verplaatsbare vastgoed kan de nodige kansen bieden.

Over de toekomst van het verplaatsbare vastgoed zijn alle geïnterviewde partijen positief, ze verwachten geen stormachtige, maar een geleidelijke groei van de markt. Met name de bouwers zien de mogelijkheden van verplaatsbaar vastgoed, Kwant, Jarino zegt hier bijvoorbeeld over: "voordat wij de toekomst van het bouwen echt actueel kunnen maken zijn we zo 10 jaar verder. De grootste ontwikkeling van de laatste tijd is dat er steeds meer wordt gesproken over verplaatsbaar vastgoed en dat het steeds meer als een volwaardig alternatief wordt gezien. We zijn er alleen nog lang niet. Het kan dus nog wel een hele tijd duren, maar als bijvoorbeeld de regelgeving versoepeld en versneld wordt kan het natuurlijk weer heel anders lopen. Wanneer de modulebouwers van dit moment 1 a 2 procent van de totale bouwmarkt bouwen, dan hebben wij de broek aardig vol zitten. Eigenlijk zouden we met z'n allen de handschoen van het verplaatsbare vastgoed moeten oppakken zodat we een bolwerk kunnen vormen." De geïnterviewde gemeentes, woningcorporaties en opdrachtgevers zien met name de rol van flexibiliteit in de toekomst toenemen, hierdoor zal de rol van verplaatsbaar vastgoed in de toekomst dan ook toenemen.

5. CONCLUSIES, REFLECTIE EN AANBEVELINGEN

Het afsluitende hoofdstuk zal de belangrijkste conclusies van het onderzoek behandelen. Er zal getracht worden om behulp van de bevindingen en resultaten de hoofdvraag te beantwoorden. De hierop aansluitende reflectie zal ingaan op het verloop van het onderzoek. Hierin wordt bekeken of de opgestelde opzet ook het gewenste resultaat heeft opgeleverd en welke eventuele beperkingen aan het onderzoek zijn verbonden. Het onderzoek zal worden afgesloten met de aanbevelingen voor toekomstig onderzoek.

5.1 Conclusies

Om het onderzoek enigszins af te bakenen is er een hoofdvraag aan verbonden, deze hoofdvraag luidt: ***Wat is de haalbaarheid en betaalbaarheid van verplaatsbare woningbouw en bedrijfspanden?*** Met behulp van een aantal opgestelde deelvragen is getracht om de hoofdvraag te beantwoorden. In de sectie hieronder zullen de belangrijkste bevindingen en resultaten van het onderzoek worden besproken, om vervolgens de hoofdvraag te beantwoorden.

Tijdens het uitvoeren van het onderzoek werd al snel duidelijk dat er ten aanzien van verplaatsbaar vastgoed geen eenduidig begrip bestaat. Er worden binnen de vastgoedmarkt verschillende begrippen meegegeven, welke allen op verschillende wijze worden toegepast. Om verwarring te voorkomen is in dit onderzoek uitsluitend gebruik gemaakt van de term verplaatsbaar vastgoed. De mogelijkheid om van locatie te veranderen, een grote mate van prefab bouw, een grote flexibiliteit, de mogelijkheid om te demonteren en een sterk onderling verschillende gebruiksduur zijn de eigenschappen die hierbij aan dit begrip zijn meegegeven. Bij dit type vastgoed wordt in grote lijnen een drietal verschillende bouwmethodes toegepast. De meest toegepaste bouwmethode is de modulebouw, daarnaast wordt er ook gebruik gemaakt van elementenbouw, skeletbouw en combinaties van deze drie methodes.

De kosten spelen bij het verplaatsbare vastgoed een belangrijke rol. Binnen deze kosten is er onderscheid te maken tussen stichtingskosten, verplaatsingskosten en de kosten voor onderhoud en beheer. Aan de hand van de uitgevoerde data analyse is gebleken dat er grote verschillen zijn binnen de verschillende verplaatsingskosten van verplaatsbaar vastgoed. Er is een aantal zaken welke hierbij een belangrijke rol spelen. Ten eerste moet er gedacht worden aan het concept van waaruit gewerkt wordt. Modulebouw lijkt hierin de meest geschikte bouwmethode om de kosten laag te houden. Een ontwikkeling van de laatste jaren is het implementeren van plug en play systemen bij de verschillende koppelingen in het verplaatsbare vastgoed. Door toepassing hiervan zijn de verschillende installaties en leidingen relatief eenvoudig te koppelen, dit heeft een positieve uitwerking op de hoogte van de verplaatsingskosten. Om de kwaliteitsuitstraling te verhogen worden vaak losse gevelementen aan de verschillende projecten toegevoegd. Wanneer deze gevelementen op een slimme wijze in het verplaatsbare vastgoed verwerkt worden scheelt dit een aantal handelingen en dus extra kosten bij de verplaatsing. De schaal van het verplaatsbare vastgoedproject speelt ook een belangrijke rol bij de verplaatsingskosten. Een klein project met weinig vierkante meters zal bij verplaatsing relatief duur zijn ten opzichte van een grootschalig project. Een ander belangrijk aspect bij de verplaatsingskosten is de vestigingsperiode op een locatie. De huidige regelgeving staat in veel gevallen slechts toe, dat een object voor een periode van vijf jaar op een bepaalde locatie gevestigd mag zijn. Wanneer deze periode naar tien jaar wordt getrokken is de exploitatietermijn tussen de verplaatsing(en) in langer, waardoor de relatieve kosten van deze verplaatsing lager worden. Op het moment van schrijven liggen er ten aanzien van tijdelijke huisvesting een aantal voorstellen bij de tweede kamer. Minister Donner

pleit ervoor dat de periode waarin gemeenten mogen afwijken van het bestemmingsplan wordt verlengd van vijf naar tien jaar. Tevens liggen er voorstellen klaar om de minimale oppervlakte van een studentenkamer te verlagen van 24m² naar 18m². Deze voorstellen zullen bijdragen aan het terugbrengen van het tekort aan studentenhuysvesting in grote steden, tevens zullen deze maatregelen de relatieve verplaatsingskosten omlaag brengen.

Met behulp van de te maken kosten en de te behalen opbrengsten is de minimale exploitatietermijn te bepalen. De minimale exploitatietermijn van het verplaatsbare vastgoed is voor een groot gedeelte afhankelijk van de beoogde functie. Verplaatsbaar vastgoed met een bedrijfshuysvesting heeft een kortere exploitatietermijn dan bijvoorbeeld verplaatsbaar vastgoed met een woonfunctie. Dit heeft enerzijds te maken met de lichtere voorschriften waar aan voldaan moet worden wat betreft wetgeving, anderzijds heeft dit te maken met het materiaalgebruik. Waar de minimale exploitatietermijn voor verplaatsbaar vastgoed met een functie als bedrijfshuysvesting al kan liggen op 5 jaar, is dit in het geval van de studentenhuisvesting een minimale periode tussen de 10 en de 15 jaar.

Naast de verschillende kosten en opbrengsten speelt de locatie een rol bij het verplaatsbare vastgoed. De mogelijkheid tot verplaatsing zorgt ervoor dat verplaatsbaar vastgoed in een mindere mate gebonden is aan een locatie ten opzichte van regulier vastgoed. Als bouwlocatie wordt nagenoeg elke plek geschikt geacht, indien deze goed bereikbaar is voor het bouwverkeer. Bij verplaatsbare vastgoedprojecten met een voorlopige bestemming of tijdelijke ontheffing wordt een vervolgllocatie als noodzakelijke voorwaarde gezien. Hierbinnen is een belangrijke rol weggelegd voor de plaatselijke gemeente. Deze zijn vaak in het bezit van een aanzienlijke hoeveelheid bouwgrond, waardoor er in veel gevallen een mogelijkheid ligt om een geschikte vervolgllocatie te vinden. Daarnaast hebben ze ook de mogelijkheid en bevoegdheid om een bestemmingsplan in gang te zetten. Bij studentenhuisvesting blijkt de ligging van de locatie een belangrijke rol te spelen in de kans op succes. Ligging nabij de binnenstad, de onderwijsinstelling en openbaar vervoer blijkt in veel gevallen een belangrijke voorwaarde te zijn voor een succesvol project. Bij het verplaatsbare vastgoed met een bedrijfsfunctie zijn er minder locatie-eisen zichtbaar. Op/nabij de locatie van deze projecten dienen enkel enigszins vergelijkbare functies of sectoren gevestigd te zijn.

Verplaatsbaar vastgoed kan een aantal directe en indirecte opbrengsten opleveren. Bij een acute vraag naar ruimte kan met behulp van een verplaatsbaar vastgoed oplossing hierop snel worden ingespeeld. De relatief korte bouwtijd en de hoge mate van flexibiliteit zijn twee belangrijke redenen. De grote flexibiliteit kan tevens bijdragen aan groei of krimp vraagstukken van het huidige vastgoedobject. Verplaatsbaar vastgoed kan hiernaast ook voor indirecte opbrengsten zorgen. Braakliggende binnenstedelijke locaties kunnen op korte termijn toch ontwikkeld en in gebruik genomen worden, waardoor de renteverliezen deels wegvallen. Daarnaast heeft de tijdelijke ontwikkeling van het braakliggende terrein veelal een positief effect op het gebied zelf en de omgeving. Daarmee draagt de tijdelijke gebiedsontwikkeling bij aan een positief imago van het gebied. Hierdoor kan er eerder interesse worden gewekt voor toekomstige ontwikkelingen van potentiële ontwikkelaars, huurders, kopers en beleggers.

De opgedane informatie uit het literatuuronderzoek, de analyse van de verschillende kosten/opbrengsten en ten slotte de interviews met personen welke actief zijn binnen het verplaatsbaar vastgoed dragen bij aan het beantwoorden van de hoofdvraag:

Wat is de haalbaarheid en betaalbaarheid van verplaatsbare woningbouw en bedrijfspanden?

De markt van het verplaatsbare vastgoed maakt de afgelopen jaren enorme ontwikkelingen door. De kwaliteit is de afgelopen jaren toegenomen, evenals de uitstraling. Het verplaatsbare vastgoed kan gezien worden als een groeiende nichemarkt binnen de bouw. Het aantal functies waarvoor verplaatsbaar vastgoed ingezet wordt is groeiende, tegenwoordig zijn er volgens de bouwers nauwelijks restricties voor de mogelijkheden. Kwalitatief hoogwaardig verplaatsbaar vastgoed is dan ook niet of nauwelijks te onderscheiden van regulier vastgoed. Aan de vraagkant binnen het vastgoed doen zich ook veranderingen voor. Tijdens het vastgoedontwikkelp proces wordt de keuze voor verplaatsbaar vastgoed naast de keuze voor regulier vastgoed vaker meegenomen. De groei van het aantal referentieprojecten draagt tevens bij aan een positievere beeldvorming van verplaatsbaar vastgoed. Daarbij komt dat de huidige markt het mogelijk maakt dat aan braakliggende bouwlocaties middels tijdelijk vastgoed een zinvolle invulling gegeven kan worden.

Twee van de sterke punten van verplaatsbaar vastgoed zijn de flexibiliteit en de bouwsnelheid. Deze twee punten dragen dan ook bij aan de haalbaarheid en betaalbaarheid. In de bedrijfshuisvesting zijn de mogelijkheden voor huur en koop met terugkoopregeling belangrijke factoren. Deze constructies zorgen ervoor dat verplaatsbaar vastgoed ook voor de kortere termijn ingezet kan worden. De exploitatietermijn voor verplaatsbaar vastgoed met een bedrijfsfunctie begint rond de vijf jaar, dit is grotendeels wel afhankelijk van de kwaliteit en het gebruikte concept. Regelgeving speelt bij de bedrijfshuisvesting een relatief minder grote rol, deze is minder strikt dan dit bij de studentenhuisvesting het geval is. Bij een tijdelijke ontheffing of voorlopige bestemming voor vijf jaar blijkt een vervolglocatie een noodzakelijke voorwaarde te zijn. Gemeenten beschikken veelal over veel grond en bouwlocaties, ze spelen dan ook een sleutelrol hierbinnen. Een bepaalde vorm van een garantiestelling door gemeenten kan de haalbaarheid en betaalbaarheid van het verplaatsbare vastgoed bevorderen.

De komende vijf á tien jaar zal de vraag naar studentenhuisvesting groot blijven, verplaatsbaar vastgoed zal een rol blijven spelen in het vergroten van het aanbod. Uit analyse van de reeds gerealiseerde verplaatsbare studentenhuisvesting blijkt de minimale exploitatietermijn tussen de 10 en 15 jaar te liggen, er blijken hierbinnen wel verschillen te zijn. Deze verschillen zijn ook aanwezig in de verplaatsingskosten van de verschillende projecten, deze variëren van 5.000 tot 20.000 euro per unit. Het uitwerken van de concepten voor verplaatsbare studentenhuisvesting (plug and play systemen, goede isolatie en verzorgt uitstralingsniveau) zal de kwaliteit hiervan laten toenemen en de bouw- en verplaatsingskosten laten afnemen. De huidige ontwikkelingen worden gestimuleerd door aanstaande wijzigingen betreffende studentenhuisvesting. Zo zal de periode voor de tijdelijke ontheffing en de voorlopige bestemming verlengd worden van vijf naar tien jaar en wordt de minimale grootte van een studentenwoning verlaagd van 24m² naar 18m². Deze wijzigingen zullen de betaalbaarheid en daarmee het realiseren van verplaatsbaar vastgoed met een huisvestingsfunctie voor studenten bevorderen, waardoor er eenvoudiger aan deze grote vraag voldaan kan worden. Evenals bij het verplaatsbare vastgoed met een bedrijfsfunctie, ligt er bij de studentenhuisvesting ook een belangrijke rol voor de gemeenten ten opzichte van de vervolglocaties. Het maken van afspraken of het sluiten van een intentieovereenkomst over de vervolglocaties zou een positief effect kunnen hebben. Ontwikkelaars en corporaties zijn dan niet genooddaakt om dan tot nul af te schrijven en daarmee zal de betaalbaarheid en haalbaarheid van verplaatsbaar vastgoed sterk kunnen worden bevorderd. De financiële ruimte die hierdoor ontstaat, kan ook worden aangewend om de woon- en ruimtelijke kwaliteit op een aanvaardbaar niveau te houden. Dit heeft uiteindelijk ook weer positieve

effecten op de verhuurbaarheid op de wat langere termijn en is daarmee tevens voor de investeerder risico verlagend.

Verplaatsbaar vastgoed is een groeiende markt waarbinnen de nodige kansen en mogelijkheden liggen. Duurzaamheid zou een belangrijk pluspunt van verplaatsbaar vastgoed kunnen worden, de life-cycle costing methode zou hierbinnen een bijdrage kunnen leveren. De invloed van de kredietcrisis is ook merkbaar in het verplaatsbare vastgoed, dit levert naast negatieve effecten echter ook een aantal positieve effecten en daarmee kansen voor met name de verplaatsbare vastgoedmarkt op. De toekomst van het verplaatsbare vastgoed ziet er dan ook goed uit, het aandeel verplaatsbaar vastgoed binnen de bouw in Nederland zal de komende jaren verder groeien.

5.2 Reflectie

Tijdens het onderzoek heeft een aantal zaken invloed gehad op het verdere verloop en de uitkomsten. De beperkte hoeveelheid wetenschappelijke publicaties betreffende verplaatsbaar vastgoed heeft er voor gezorgd dat de thesis een bredere exploratieve insteek heeft gekregen. De markt van het verplaatsbare vastgoed blijkt relatief klein te zijn met een beperkt aantal grotere spelers. Het verkrijgen van de benodigde data bleek een lastige opgave te zijn. Veel bouwers willen geen of nauwelijks inzage geven in de verschillende kosten. Uiteindelijk is een databestand opgesteld met de belangrijkste gegevens, maar waarin het niet mogelijk bleek om de verschillende kostenposten tot in het detail te behandelen en te vergelijken. De beschikbaar gestelde data is dan ook voor een groot gedeelte niet openbaar, hierdoor is het onderzoek niet reproduceerbaar. De relatief kleine hoeveelheid data betreffende de verschillende kosten en opbrengsten van verplaatsbaar vastgoed heeft gevolgen voor de populatievaliditeit. Er zijn dan ook aan de hand van de steekproef geen algemeen geldende uitspraken te doen over de gehele verplaatsbare vastgoedsector. Vanwege de exploratieve insteek van het onderzoek is er gekozen voor semigestructureerde interviews. Het gevolg van deze opzet is dat de verschillende interviews niet direct vergelijkbaar zijn, hierdoor valt echter wel in te spelen op de antwoorden van de verschillende geïnterviewde personen. Bij het interviewgedeelte moet ook rekening worden gehouden dat de geïnterviewde personen sociaal wenselijke antwoorden kunnen geven en hierdoor weinig of geen negatieve zaken aankaarten. Deze mogelijk sociaal wenselijke gedachtegang kan invloed hebben op de validiteit van de interviews. Het onderzoek beslaat een kleine nichemarkt binnen de vastgoedwereld, de groei van het verplaatsbare vastgoed zou er voor kunnen zorgen dat het aantal wetenschappelijke publicaties hierover ook zal toenemen. Buiten de onderzoeken van de SEV, is er weinig onderzoek gedaan naar de diverse aspecten van het verplaatsbare vastgoed. Er liggen op dit gebied dan ook genoeg mogelijkheden, een aantal van deze mogelijkheden zal in het volgende onderdeel aanbevelingen worden behandeld.

5.3 Aanbevelingen

Gedurende het onderzoek zijn een aantal zaken naar voren gekomen waar toekomstig onderzoek naar gedaan zou kunnen worden. Eén van de belangrijke conclusies van deze thesis is het belang van de vervolglocatie en de rol die de gemeenten hierin kunnen spelen. Een onderzoek naar de mogelijke methodes tot een garantiestelling voor een vervolglocatie lijkt dan ook een interessante insteek voor toekomstig onderzoek. In de onderlinge verplaatsingskosten van verplaatsbaar vastgoed blijken grote verschillen te zitten. Een oorzaak voor deze verschillen is te vinden in de bouwtechnische en ontwerp kant van het verplaatsbare vastgoed. Toekomstig onderzoek naar eenvoudige manieren om te verplaatsen en te koppelen zou een bijdrage kunnen leveren aan het omlaag brengen van deze kosten.

Uit de afgenomen interviews blijkt dat op het gebied van de regelgeving van tijdelijk en verplaatsbaar vastgoed de nodige vereenvoudiging gewenst is. Onderzoek naar deze vereenvoudiging zou duidelijkheid kunnen geven in de mogelijkheden en gevolgen van eventuele wijzigingen in de regelgeving. Ten slotte blijkt dat verplaatsbaar vastgoed indirecte effecten kan genereren bij een tijdelijke invulling van een gebied. Er is echter veel onduidelijkheid naar deze effecten, toekomstig onderzoek zou meer duidelijkheid kunnen verschaffen naar de effecten. Verplaatsbaar vastgoed is een relatief jonge en groeiende nichemarkt binnen het vastgoed, toekomstig onderzoek zal dan ook bijdragen aan de verdere ontwikkeling.

6. LITERATUUR

Atzema, O., J. Lambooy, T. van Rietbergen & E. Wever (2002), *Ruimtelijke Economische Dynamiek*. Bussum: Coutinho. Tweede druk.

Aye, L., N. Bramford, B. Charters, J. Robinson (2000), “Environmentally sustainable development: a life-cycle costing approach for a commercial office building in Melbourne, Australia”. *Construction Management and Economics*, Vol. 18, p. 927-934.

Beukering, van C.A.J. (2005), *Vastgoedmanagement: een integrale en systematische benadering voor effectief en efficiënt vastgoedmanagement*. Den Haag: Sdu Uitgevers.

Boschma, R.A., K. Frenken & J.G. Lambooy (2002), *Evolutionaire economie: Een inleiding*. Bussum: Coutinho.

Boven, M. (2005), *De evalueerbaarheid van flexibiliteit van wonen*. TU Eindhoven.

Briscoe, D. (2006), “Detachable dwelling”. *reHousing, Proceedings from the UAL International Housing Conference Melbourne 2006*. P.68-77.

Brouwer, A. E., I. Mariotti, J.N. Van Ommeren (2004), “The firm relocation decision: An emirical investigation.” *The Annals of Regional Science*. Vol. 38, Issue 2, p.335-347.

Buit, J. (1975), *Over ruimtelijke flexibiliteit*. Amsterdam: Uitgeversmaatschapij J.H Kok – Kampen.

Civieltechnisch Centrum Uitvoering Research en Regelgeving (1994), *Milieu-effecten van demontabel bouwen*.

Civieltechnisch Centrum Uitvoering Research en Regelgeving (1998), *Gedeelde ruimte is dubbele ruimte. Meervoudig ruimtegebruik verbeeld en besproken*.

Cole, R.J. en E. Sterner (2000), “Reconciling theory and practice of life-cycle costing”, *Building Research & Information*, Vol. 28, Issue 5, p.368-375.

Dixon, T., A. Colantonio, D. Shiers, P. Gallimore, R. Reed, S. Wilkinson (2007), *A Green Profession? An audit of Sustainability Tools, Techniques and Information for RICS Members*. Oxford: United Kingdom.

Elias, E.N. (1993), *Risk in Real Estate; a decision framework for the development process*. TU Delft/Harvard University.

Flanagan, R., A. Kendell, G. Norman, G.D. Robinson (1987), “Life cycle costing and risk management.” *Construction Management and Economics*. Vol. 5, p.553-571.

Flowerdew, R. en D. Martin (2005), *Methods in Human Geography a guide for students doing a research project*. Essex: Pearson Education Limited. Tweede druk.

Fowler, K.M. en E.M. Rauch(2006), *Sustainable building rating systems summary* Pacific Northwest National Laboratory.

Gehner, E. (2003), *Risicoanalyse bij projectontwikkeling*. Amsterdam: SUN.

- Gijsbers, R. (2008), *The development of a strategy for the implementation of adaptability in building structures*. TU Eindhoven.
- Gool, van P., D. Brounen, P. Jager, R.M. Weisz (2007), *Onroerend goed als belegging*. Wolters-Noordhoff. Vierde druk.
- Harvey, J. (1992), *Urban land economics*. MacMillan Press, 3e druk.
- Hendriks, G.F.R. en F.W.A. Helsloot (2010), *De verplaatsbaarheid van verplaatsbare woningen*. In opdracht van SEV te Rotterdam.
- Houtman, R. (2010), “Tijdelijkheid vormt grootste uitdaging, technische innovatie zet zich voort.” *Construction insights*, Katwijk: Goo Media p.10-11.
- Kats, G. (2003), “The Costs and Financial Benefits of Green Buildings” A Report to California’s Sustainable Building Task Force.
- Kor, R. en G. Wijnen (2005), *Essenties van project en programmamanagement; succesvol samenwerken aan unieke opgaven*. Deventer:Kluwer. Tweede druk.
- Korteweg, P. (2002), *Veroudering van kantoorgebouwen: probleem of uitdaging?* Koninklijk Nederlands Aardrijkskundig Genootschap/Faculteit Ruimtelijke Wetenschappen, Universiteit Utrecht
- Kruijt, B. (1974), *De prijsontwikkeling op de tweehandsgebouwenmarkt*. Amsterdam: EIB.
- Lichfield, N. (1988), *Economics in Urban Conservation*. Cambridge: Cambridge University Press.
- Lösch, A. (1954), *The Economics of Location*. New Haven: Yale University Press.
- Lucuick, M., W. Trusty, N. Larsson, R. Charette (2005), *A Business Case for Green Buildings in Canada*. Canada Green Building Council, Morrison Hershfield.
- Mak, J. (2010), “Tijdelijke bouw kan extra duurzaam zijn.” *Construction insights*, Katwijk: Goo Media p.13-15.
- Matthiessen, L.F. en P. Morris (2004), *Cost of Green: A Comprehensive Cost Database and Budgeting Methodology*. Davis Langdon Company.
- Meijden, van der E. en A. Verwater (2010) “Vraag blijft onverminderd aanwezig, veel groeipotentieel voor jonge sector.” *Construction insights*, Katwijk: Goo Media p.2-5.
- Mothers Centers International Network for Empowerment (2009) *De lerende stad. Een nieuwe aanpak voor stedelijke vernieuwing*.
- Ministerie van VROM (2010), *Dossier duurzaam bouwen en verbouwen*. Den Haag.
- Niemeijer, R.A., B. de Vries, J. Beetz (2010), *Designing with constraints, towards mass customization in the housing industry*. TU Eindhoven.
- Nozeman, E.F. en J. Fokkema (2008), *Het handboek Projectontwikkeling*. Voorburg:NEPROM

- Olubodun, F., J. Kangwa, A. Oladapo, J. Thompson. (2010) , “An appraisal of the level of application of life cycle costing within the construction industry in the UK.” *Structural Survey*, Vol. 28, Issue 4, p.254-265.
- Peeters, N.Y. (2002), *Tijdelijk duurzaam huisvesten. Conceptkeuze voor tijdelijke huisvesting, deel I*. TU Delft Delft:Arko uitgeverij.
- Peeters, N.Y. (2002), *Tijdelijk duurzaam huisvesten. Hoogwaardig hergebruik op componentniveau, deel II*. TU Delft. Delft:Arko uitgeverij.
- Pellenbarg, P.H. (1985), *Bedrijfsrelokatie en ruimtelijke cognitie; onderzoeken naar bedrijfsverplaatsingsprocessen en de subjektieve waardering van vestigingsplaatsen door ondernemers in Nederland*. Groningen: Geografisch Instituut Rijksuniversiteit Groningen.
- Pellenbarg, P.H., L.J.G. van Wissen & J. van Dijk (2002), *Firm relocation: state of the art and research prospects*. SOM Research Report 02D31. Groningen: University of Groningen.
- Pellenbarg, P.H. (2005), *Firm migration in the Netherlands*. Paper for the 45th ERSA congress.
- Pen, C.J. (2002), *Wat beweegt bedrijven. Besluitvormingsprocessen bij verplaatste bedrijven*. Groningen: Geografisch Instituut Rijksuniversiteit Groningen.
- Pred , A. (1967), *Behaviour and location; foundations for a geographical and dynamic location theory*. Lund: Department of Geography
- Proveniers, A. en H. Fassbinder (1993), *New Wave in Building; A flexible way of design, construction and real estate management*. TU Eindhoven. Assen/Maastricht: Van Gorcum.
- Raaij, van M. en B.J. Rietveld (2010) , “De Boer introduceert tijdelijk gebouw.” *Construction insights*. Katwijk: Goo Media. P.7-9.
- RO Magazine (2010), “Anders denken over tijdelijk en verplaatsbaar bouwen.” *RO Magazine* Vol. 5, p.38-42.
- Senternovem (2007), “*Factsheet IFD.*”
- Schmid, P. (1999), *The life cycle of building*, Keynote Paper, paper presented at the Sharing Knowledge on Sustainable Building Conference, Bari.
- Schulte, K. en F. Werner (2000), *Temporary buildings; the trade-fair stand as a conceptual challenge*. Berkley:Ginko Press.
- Shappel, B. (2010), “Green pastures: Commercial real estate`s growing crush on sustainable construction a risk/reward proposition.” *Business Credit*, june 2010.
- Staib, G., Dörrhöfer, A., Rosenthal, M. (2009), *Components and systems. Modular construction, design, structure, new technologies*. München :Edition Detail.
- Sterner, E. (2000), “Life cycle costing and its use in the Swedish building sector.” *Building Research Information*, Vol. 28, p.387-393.

Stuurgroep Experimentele Volkshuisvesting (2009), “Overzicht van 14 grote experimenten van de SEV in 2010.” *Het experiment*, Vol. 25, Issue 4.

Stuurgroep Experimentele Volkshuisvesting (2010), *Regelgeving tijdelijk wonen*. Rotterdam: SEV.

Stuurgroep Experimentele Volkshuisvesting (2010), *Verantwoord verplaatsen tijdelijke wooneenheden..* Rotterdam: SEV.

Uitenbroek, C. en W. Macht. (2009), “Sustainable Containers: Cost-Effective Student Housing.” *Quarterly and Urban Development Journal*, Vol. 4, p.53-60.

VBI Actueel (2002), *Industrieel flexibel en demontabel bouwen*. Issue 4. Sept 2002.

Weiss, G. (2008), *Demontierbare Gebaude aus Beton*. Universität Stuttgart. Insitut für Werkstoffe im Bauwesen.

Zal, F.H. en K. Cox, (2009), “Prefab: Myth, hype and reality.” *Without a hitch: new directions in prefabricated architecture*, p.128-141.

8. WEBSITES

www.aedesnet.nl/ (Bezocht op: 08-02-2011)

www.duurzaamgebouwd.nl (Bezocht op: 02-02-2011)

www.sev.nl (Bezocht op: 08-03-2011)

www.zorggroepgroningen.nl (Bezocht op 12-02-2011)

9. BIJLAGEN

Bijlage 1: Vragenlijst interviews

Interview master-thesis vastgoedkunde. Vragenlijst voor bouwers/ontwikkelaars/corporaties/huurders/architecten/gemeente

In het verband met schrijven van mijn master-thesis Vastgoedkunde aan de Rijksuniversiteit Groningen, zou ik graag met u een interview willen houden om zo tot een beter inzicht te komen welke zaken allemaal spelen bij de realisatie van een verplaatsbaar vastgoed project. Het gaat hier met name om de specifieke voor en nadelen van verplaatsbaar vastgoed ten opzichte van regulier vastgoed en financiële haalbaarheid van deze projecten. De onderzoeksvraag die dan ook verbonden is aan deze master-thesis is:

“Wat is de haalbaarheid en betaalbaarheid van verplaatsbare woningbouw en bedrijfspanden?”

De markt van verplaatsbaar vastgoed is een relatief nieuwe en onbekende markt waar nog maar weinig onderzoek naar gedaan is. In dit kader leek het me interessant om te kijken welke mogelijkheden en onmogelijkheden er liggen binnen het verplaatsbare vastgoed. Met behulp van een model probeer ik theoretische uitspraken te doen en deze te vergelijken met reeds uitgevoerde en uit te voeren verplaatsbare vastgoed projecten.

1) Zou u kunnen vertellen waar (naam bedrijf/organisatie) zich mee bezig houdt?

2) Met welke nieuwbouwprojecten bent u momenteel aan het ontwikkelen?

3) In hoeverre vallen de projecten onder verplaatsbaar vastgoed?

4) Wat is de beoogde levensduur van het project?

(Hoelang zou het technisch gezien meekunnen en voor welke periode mag het op de grond staan, welke rol speelt het beheer van het vastgoed hierbinnen)

5) Heeft u al eerdere verplaatsbare vastgoedprojecten gerealiseerd, zo ja welke?

6) Hoe bent u tot de keuze gekomen voor verplaatsbaar/tijdelijk vastgoed?

7) Voor welke functies ziet u nog meer mogelijkheden voor verplaatsbaar vastgoed?

8) Welke rol speelt de locatie bij verplaatsbaar vastgoed?

(Zowel de ligging van de locatie als het tijdelijke beeld wat bij deze locatie hoort)

9) Op hoeveel jaar ziet u het break even punt liggen van verplaatsbaar vastgoed?

10) Wat ziet u als de grootste pluspunten van verplaatsbaar vastgoed?

(Indien duurzaamheid wordt genoemd: is de mate van duurzaamheid bij verplaatsbaar vastgoed ook een imagobewuste keuze?)

11) Hoe ziet u de huidige rol van de overheid binnen verplaatsbaar vastgoed?

(Zowel de lokale overheden (toetsing van het VPVG brandveiligheid/EPC-norm) als het beleid (WRO/WABO))

12) Is er tijdens het ontwerpproces ook rekening gehouden met bepaalde eigenschappen van verplaatsbaar vastgoed? (materiaalkeuze/flexibiliteit/ slim gebruik van kabelgoten en andere voorzieningen binnen het gebouw/ duurzame oplossingen)

13) Welke punten binnen de projectontwikkeling van verplaatsbaar vastgoed acht u voor verbetering vatbaar, wat ziet u als de zwakkere punten binnen verplaatsbaar vastgoed?

14) Op welke manier probeert u de verplaatsingskosten zo laag mogelijk te houden?

15) Wat zijn naar uw idee mogelijkheden om de stichtingskosten van verplaatsbaar vastgoed omlaag te brengen?

16) In hoeverre ziet u een vervolglocatie als noodzakelijke voorwaarde bij het realiseren van een verplaatsbaar vastgoedproject uitgaande een project met een voorlopige bestemming met looptijd van 5jaar?

17) Kent u aan het eind van de levensduur nog een restwaarde toe aan het vastgoed?

18) Wanneer denkt u dat de uitstraling van verplaatsbaar vastgoed belangrijk is?

19) Bent u bekend met het principe van life-cycle costing? Zo ja, in hoeverre houdt u hier rekening mee bij de ontwikkeling van de projecten en ziet u dit als een waardevolle toevoeging bij de ontwikkeling van vastgoed?

20) Wat is de invloed van de kredietcrisis op de huidige vastgoedprojecten van (bedrijf/organisatie) en met name het verplaatsbare vastgoed?

21) Denkt u dat verplaatsbaar vastgoed voor indirecte opbrengsten kan zorgen? Zo ja, welke indirecte opbrengsten?

22) Hoe ziet u de toekomst van verplaatsbaar vastgoed, en hoe ziet u de rol van (bedrijf/organisatie) hierbinnen?

Bijlage 2: Geïnterviewde personen

Interview Erika Hepping VGI RUG

1) Zou u kunnen vertellen waar (naam bedrijf/organisatie) zich mee bezig houdt ?

Vgi houdt zich bezig met de huisvesting van de faculteiten en het bureau. Dit doet het in brede zin. Aan de ene kant wordt beleid opgesteld en worden huisvestingsplannen gemaakt. Het loopt door tot aan het bouwen. Het facilitaire wordt niet door VGI gedaan.

2) Met welke nieuwbouwprojecten bent u momenteel aan het ontwikkelen?

Eriba, bij het UMCG. Centrum van levenswetenschappen is in de afrondende fase. Tijdelijke huisvesting van faculteit GMW aan de bloemstraat. Wat nieuwbouw op de hortuslocatie en er wordt gestart met de initiatieffase rond nijeborg 4.

3) In hoeverre valt het project onder verplaatsbaar vastgoed?

Het project op het openlab terrein valt onder containerbouw. Het gebouw wordt enkel gehuurd

4) Wat is de beoogde levensduur van het project?

Het wordt slechts gehuurd voor een periode van 5jaar

5) Heeft u al eerdere verplaatsbare vastgoedprojecten gerealiseerd, zo ja welke?

Enkel als tijdelijke huuroplossing.

6) Hoe bent u tot de keuze gekomen voor verplaatsbaar/tijdelijk vastgoed?

Er was bij de faculteit een dringende ruimtebehoefte die vervuld moest worden. Als het open lab er niet was, zou het project ook door zijn gegaan. Het is meer toeval dat het zo op deze manier tot stand is gekomen.

7) Welk draagvlak is er binnen de rug in betrekking tot verplaatsbaar vastgoed? (personeel en studenten)

Kan ik niet goed beoordelen, daarvoor werk ik hier nog niet lang genoeg

8) Voor welke functies ziet ??? nog mogelijkheden voor verplaatsbaar vastgoed?

Vooral voor tijdelijke dingen of als nood of reservecapaciteit wanneer je met grootschalige verhuishbewegingen bezig bent. Het verplaatsbare heeft gelijk iets tijdelijks.

9) Op hoeveel jaar ziet u het break even punt liggen van verplaatsbaar vastgoed?

Kan ik geen zinnig woord over zeggen.

10) Wat ziet u als de grootste pluspunten van verplaatsbaar vastgoed?

Dit ligt bij de flexibiliteit en de mogelijkheid om snel aan een veranderde vraag te voldoen.

11) Hoe ziet u de huidige rol van de overheid binnen verplaatsbaar vastgoed?

De overheid speelt hier momenteel helemaal geen rol in, terwijl je er wel wat uit zou kunnen doen vanuit de overheid. Het is een hele intelligente vraag, maar ik heb er niet 123 een antwoord op. De rijksgebouwendienst gebruikt verplaatsbaar vastgoed overigens wel voor cellencapaciteit.

12) Is er tijdens het ontwerpproces ook rekening gehouden met bepaalde eigenschappen van verplaatsbaar vastgoed? (materiaalkeuze/flexibiliteit/ slim gebruik van kabelgoten en andere voorzieningen binnen het gebouw/ duurzame oplossingen)

Ja, de containerbouw sluit mooi aan bij de eisen die wij hadden van de onderwijsruimtes. Er was vraag naar kleinschalige onderwijsruimtes en dit viel makkelijk in te vullen met behulp van unitbouw.

13) Welke punten binnen de projectontwikkeling van verplaatsbaar vastgoed acht u voor verbetering vatbaar, wat ziet u als de zwakkere punten binnen verplaatsbaar vastgoed?

Vgi is nauwelijks betrokken bij projectontwikkeling met verplaatsbaar vastgoed in het hoofd, het is uiteindelijk meer een resultaat van iets. Het wordt echter te weinig op een vroeg punt bij de ontwikkeling betrokken, die zou wel een oplossing zijn. Het is inderdaad een goed idee, het is alleen de bedoeling dat ik jou op ideeën breng.

14) Op welke manier probeert u de verplaatsingskosten zo laag mogelijk te houden?

Geen intentie om het te verplaatsen, aangezien het wordt gehuurd.

15) Wat zijn naar uw idee mogelijkheden om de stichtingskosten van verplaatsbaar vastgoed omlaag te brengen?

Je zou uit kunnen gaan van de duurzaamheid van verplaatsbaar vastgoed, de overheid zou zo iets aan de btw kunnen doen om de kosten omlaag te brengen. Hierdoor kan je een kostenvoordeel verkrijgen. Units van verplaatsbaar vastgoed zijn niet goedkoop. Aankleding hiervan is ook weer duur, waardoor de kosten op het zelfde neerkomen als bij regulier vastgoed. De levensduur is daarbij vaak ook minder lang. Zodra je weet dat je het flexibel kan gebruiken is het vastgoed interessant, anders niet.

16) In hoeverre ziet u een vervolglocatie als noodzakelijke voorwaarde bij het realiseren van een verplaatsbaar vastgoedproject uitgaande een project met een voorlopige bestemming met looptijd van 5jaar?

Er zou alleen verplaatsbaar vastgoed worden neergezet als ik wist dat er op termijn een andere locatie voor was. **NOODZAKELIJKE VOORWAARDE**

17) Kent u aan het eind van de levensduur nog een restwaarde toe aan het vastgoed?

De laatste keer dat ik me er in verdiepte werd de markt overspoeld door bestaande verplaatsbare vastgoed objecten, hierdoor zou ik er geen restwaarde aan toekennen.

18) Wanneer denkt u dat de uitstraling van verplaatsbaar vastgoed belangrijk is?

19) Bent u bekend met het principe van life-cycle costing? Zo ja, in hoeverre houdt u hier rekening mee bij de ontwikkeling van de projecten en ziet u dit als een waardevolle toevoeging bij de ontwikkeling van vastgoed?

Ja, absoluut een waardevolle toevoeging. Zijn we pas net mee begonnen, dit heeft ook te maken met de opgekniptheid van de organisatie. Investeringsprojecten en facilitair bedrijf zijn twee verschillende onderdelen. In het werk worden de afdelingen nu dichter op elkaar geschoven. Er wordt nu ook begonnen met projectontwikkeling waarbij intergraal wordt gekeken naar de kosten tijdens de levensduur. Dit vind ik een hele waardevolle toevoeging. Ik denk dat met behulp van de methode dat je tot andere besluiten en uitkomsten kunt komen.

20) Wat is de invloed van de kredietcrisis op de huidige vastgoedprojecten van (bedrijf/organisatie) en met name het verplaatsbare vastgoed?

De invloed van de vastgoedcrisis is merkbaar door kleinere aantal bouwers. Bij aanbestedingen is wel merkbaar dat er veel gegadigden zijn, iedereen wil graag werken. Bomen groeien niet meer tot in de hemel. Er moet rekening gehouden worden met het gebruik van gebouwen op de lange termijn.

We zijn genijgd om prachtig op maat te bouwen, flexibiliteit speelt een grotere rol.

21) Denkt u dat verplaatsbaar vastgoed voor indirecte opbrengsten kan zorgen? Zo ja, welke indirecte opbrengsten?

Het gebruik van verplaatsbaar vastgoed kan een waardevolle invulling zijn voor braakliggende terreinen

22) Hoe ziet u de toekomst van verplaatsbaar vastgoed, en hoe ziet u de rol van (bedrijf/organisatie) hierbinnen?

Er moet beter gebruik worden gemaakt van wat er al staat. Er wordt steeds meer gebouwd, terwijl er al zoveel staat. Je zult met de gehele bouw toe moeten naar verdere flexibilisering. VGI moet er rekening mee houden dat ze ook kleiner zouden kunnen worden. Flexibiliteit wordt dus belangrijker. De perceptie van de mensen zal pas anders worden als er meer mee wordt gedaan. Er zullen eerst mooie oplossingen moeten komen. Het moet een smoel krijgen waardoor het aantrekkelijk wordt

Interview At Smit Duyzentkunst hoofd vastgoed ontwikkeling Nijestee

1) Zou u kunnen vertellen waar (naam bedrijf/organisatie) zich mee bezig houdt ?

Nijestee is een woningcorporatie, de primaire taak van Nijestee is het verhuren van woonruimte aan mensen die minder mogelijkheden hebben om er zelf voor te zorgen.

2) Met welke nieuwbouwprojecten bent u momenteel aan het ontwikkelen?

Momenteel met een hele serie. Er loopt een project aan het Oosterhammeringtrace en het Van Starckenborghkanaal, het Bodenterrein, het Cibogaterrein, de Velden, de Grunobuurt, Corpus ten Hoorn, aan de Antillenstraat, Lewenborg en in Paddepoel lopen diverse projecten

3) In hoeverre valt het project onder verplaatsbaar vastgoed?

Van deze ontwikkelingen vallen alleen het bodenterrein en het cibogaterrein onder het verplaatsbare vastgoed. Owja daarnaast de nieuwe ontwikkelingen aan de Antillenstraat. Wij noemen het niet verplaatsbaar vastgoed, maar tijdelijk vastgoed.

4) Wat is de beoogde levensduur van het project?

De levensduur wil je een beetje een fatsoenlijke exploitatie van de opstal hebben dan zal je op 20 jaar moeten zitten. Eigenlijk is het verplaatsbare niet het thema, maar is veel meer dat je er een beperkte levensduur aan hebt. Dat je op een dusdanige manier bouwt dat het veel goedkoper kan. Dan zou je het in kortere tijd afschrijven. Van de huidige projecten zou het Bodenterrein wellicht in de toekomst verplaatst moeten worden. Als je gaat verplaatsen dan moeten ze daar ook weer een geruime tijd staan, anders krijg je de investering van het verplaatsen en dan gaat het niet alleen om dat die dingen verplaatst moeten worden maar er moet een hele nieuwe fundering komen, allemaal nieuwe aansluitingen enzovoort wat een vermogen kost.

5) Heeft u al eerdere verplaatsbare vastgoedprojecten gerealiseerd, zo ja welke?

Het eerste project zijn de studentenwoningen aan het Damsterdiep, dit ziet er nog heel basic uit. Bij het 2^e project aan de Antillenstraat hebben we duidelijk moeite gedaan voor de architectuur omdat dit ook in een woonwijk staat, hier sluit het mooi bij aan. Dit is uiterlijke schijn maar ook aan de binnenkant hebben we dingen anders gedaan, omdat we lering hebben genomen aan de 1^e serie. En nu wat er op het bodenterrein komt daarbij hebben we weer lering genomen aan de ontwikkeling van de Antillenstraat, dus die zijn van binnen weer net ietsje andere dan wat aan de antillenstraat staat. Met de doorontwikkeling doe je dingen die misschien niet schokkend zijn maar waardoor het wel beter wordt.

6) Hoe bent u tot de keuze gekomen voor verplaatsbaar/tijdelijk vastgoed?

Het is begonnen met Damsterdiep zoals gezegd. De keuze kwam tot stand na gesprekken met de gemeente die de wens hadden snel een hoeveelheid jongerenhuisvesting te realiseren. Dingen vallen soms samen, in die tijd werden we ook door Plegt-Vos geïnformeerd over mogelijkheden voor studentenhuisvesting, daar zijn we toen ook wezen kijken hoe dit eruit zag. Toen was het idee om dit om het terrein van het Damsterdiep neer te zetten omdat totdat we deze locatie tot ontwikkeling brengen een hele tijd verder zijn. We hebben daar ongeveer 220 eenheden geplaatst, dat tikt wel aan in die aantallen. De tijdelijkheid was toen nog nadrukkelijker dan nu aan de orde, dit heeft er ook mee te maken dat qua procedure in theorie dat je met planologische cq bouwvergunningprocedure makkelijker kon organiseren dan als je een bouwvergunning nodig had. De werkelijkheid was anders omdat mensen bezwaar hebben gemaakt, hierdoor zijn we heel lang onderweg geweest en heeft het heel veel inspanning gekost om het voor elkaar te krijgen. Die nieuwe Wabo heeft in deze zin niet zoveel geholpen bij het versoepelen van de ontwikkeling. Antillenstraat is in die zin al helemaal anders dan het Damsterdiep. Bij het project aan het Damsterdiep hebben we het op basis van tijdelijkheid een vergunning gekregen. Bij de antillenstraat voldoen de woningen gewoon aan het bouwbesluit. Bij het Damsterdiep zijn we er tegen aan gelopen dat je maar een vergunning krijgt voor 5 jaar. Vijf jaar is een veels te korte termijn dat kan absoluut niet uit. Daar komt bij dat als je een tijdelijke vergunning hebt je dit niet zomaar kan verlengen. Als niemand er moeilijk over doet kan het gewoon blijven staan. Juist aan het Damsterdiep hadden we hierover heel veel problemen omdat

mensen gewoon moeilijk deden. Toen zijn we met de neus op de feiten gedrukt dat zo'n tijdelijke vergunning helemaal niet opschiet en dat je de problemen alleen maar voor je uitschuift. Dit is dan ook één van de redenen geweest om bij de Antillenstraat een permanente vergunning aan te vragen en zo ook gewoon te kunnen bouwen. Bij de Antillenstraat konden wij binnen de bestemmingsplanvoorschriften blijven, daarom ging het hier dus ook redelijk snel.

8) Voor welke functies ziet ??? nog mogelijkheden voor verplaatsbaar vastgoed?

Het lastige is, we zijn ook bezig met een paviljoen op ciboga en een exploitatietermijn van 5jaar is niet mogelijk. Het zou misschien kunnen voor een commerciële functie, ik betwijfel het maar voor niet commerciële functies kan het absoluut niet uit. Wij kunnen dit project alleen realiseren omdat er een grote stoot subsidie op komt, dat betekent dat het na 5jaar grotendeels is afgeschreven en als het dan verplaatst wordt. De kosten van verplaatsten en de restwaarde van het paviljoen leveren dan een dusdanig kostenbeeld op dat de huurders danwel hetzelfde kunnen exploiteren danwel voor een ongeveer zelfde huur op een andere plek door te gaan. Je moet er bij stilstaan dan het verpaatsen zoveel geld met zich meebrengt dat je niet kunt zeggen we schrijven het over 20 jaar af, want als je over 5jaar moet verpaatsen en dan de volgende keer weer na 5 jaar, dan heb je zoveel extra investeringen dat je echt versneld moet afschrijven anders ga je op een later moment financieel de mist in.

9) Welke rol speelt de locatie bij verplaatsbaar vastgoed?

Het beeld is dat er over een x aantal jaar een andere bestemming op komt, het is maar de vraag of je het over verplaatsbaar of tijdelijk vastgoed hebt. De stedenbouwkundige discussie komt steeds meer naar boven dat je minder in eindtermen moet denken maar dat je moet denken aan een meer tijdelijke invulling hiervan. Op heb bodenterrein wordt gebruik gemaakt van de situatie waar de invulling die meer permanent is nog heel lang op zich laat wachten. Je maakt dus gebruik van de tussentijd, dit zul je steeds meer gaan zien. En dit zul je op veel meer plekken binnen de steden zien. Dit vraagt een andere stedenbouwkundige benadering/ruimtelijke benadering omdat uiteindelijk stedenbouwkundige ontwerpers zijn gericht op eindbeelden en niet op een ontwikkeling die over een termijn van 30 jaar loopt.

10) Op hoeveel jaar ziet u het break even punt liggen van verplaatsbaar vastgoed?

Dat is helemaal afhankelijk van de functie. De studentenhuisvesting is niet dekkend, daar is de bedrijfswaarde lager dan de stichtingskosten. Bij de sociale huisvesting heb je bijna altijd lagere bedrijfswaarde dan de stichtingskosten, dit vinden wij ook normaal en hier houden we ook rekening meer. Daar rekening mee houden moet je bij de exploitatie wel denken aan 20 jaar. Maar wil je toe naar dat er überhaupt geen geld bij moet dan zit je wel op 25jaar.

10) Wat ziet u als de grootste pluspunten van verplaatsbaar vastgoed?

Het grootste pluspunt van wat wij aan studentenhuisvesting doen is dat je in een korte tijd tegen een relatief laag tekort kunt voldoen aan een grote hoeveelheid woonruimte kunt realiseren.

11) Hoe ziet u de huidige rol van de overheid binnen verplaatsbaar vastgoed?

Het vraagt van de stedenbouwkundige ontwerpers om op een andere manier naar de stad te kijken. Als je bereid bent om op een andere manier naar de ruimtelijke beelden en de ontwikkeling van een stad te kijken kan tijdelijk invulling als een verrijking worden ervaren en beschouwen ipv het is het net niet, je moet wel ruimte in je hoofd hebben om die schakeling te maken. Dit zal overigens nog niet iedereen lukken om er te vaak in eindbeelden wordt gedacht en niet in de tijdelijkheid.

12) Is er tijdens het ontwerpproces ook rekening gehouden met bepaalde eigenschappen van verplaatsbaar vastgoed? (materiaalkeuze/flexibiliteit/ slim gebruik van kabelgoten en andere voorzieningen binnen het gebouw/ duurzame oplossingen)

Het stapelprincipe van de woningen zorgt ervoor dat zowel de aanvoer als de afvoer makkelijker verloopt, dit is nog geen click and play systeem, dan zou het nog verder doorontwikkeld moeten worden. Bovendien kan dit vaak niet omdat er in bouwkundige zin vaak ook allemaal eisen zijn die zorgen dat je op veiligheidsredenen toch nog allemaal handelingen moet doen om de veiligheid constructief maar bijvoorbeeld ook brandwerendheid te waarborgen. Misschien dat deze innovaties nog komen maar momenteel is Mn nog niet zo ver.

13) Welke punten binnen de projectontwikkeling van verplaatsbaar vastgoed acht u voor verbetering vatbaar, wat ziet u als de zwakkere punten binnen verplaatsbaar vastgoed?

Wat voor ons een van de lastigere punten is hoe je de verwarming en het warmwater organiseert. Wat je ziet is dat het installatiedeel een onevenredige post is bij verplaatsbaar vastgoed. Waar wij nog steeds op zoek naar zijn is om op dit vlak het simpeler en goedkoper te kunnen. Als we wisten hoe dit moest hadden we dit al gedaan, dit is dus nog steeds een zoektocht. Juist omdat het zo onevenredig duur is dit een kwetsbaar onderdeel. Bebouwing moet aan bepaalde voorwaarden voldoen, dit is niet meer dan logisch. In het geval van het paviljoen op het cibogaterrein had wellicht wat minder strenge regelgeving gekund, dan kan dit simpeler en goedkoper. Het werd nu beoordeeld alsof het iets permanents werd. Enige flexibiliteit hierin en bijvoorbeeld in de bouwleges die gewoon moeten worden betaald zullen een grote verbetering zijn in het denken. Dus, minder streng met bepaalde dingen omgaan, minder rekeningen sturen dit zorgt ervoor dat alles een stuk sneller verloopt.

14) Op welke manier probeert u de verplaatsingskosten zo laag mogelijk te houden?

15) Wat zijn naar uw idee mogelijkheden om de stichtingskosten van verplaatsbaar vastgoed omlaag te brengen?

Wat anders met de regels omgaan, zoals ik al heb gezegd. De BTW blijft van grote invloed maar dit is waarschijnlijk niet haalbaar. Wanneer je aan niet commerciële partijen huurt lopen de kosten snel op. Om het goedkoper te maken moeten de eisen van permanente nieuwbouw anders worden gesteld.

16) In hoeverre ziet u een vervolglocatie als noodzakelijke voorwaarde bij het realiseren van een verplaatsbaar vastgoedproject uitgaande een project met een voorlopige bestemming met looptijd van 5jaar?

Vijf jaar kan in principe in onze sector niet uit. Wij gaan ook niet voor 5jaar woonruimte realiseren omdat dit niet kan. De verplaatsingskosten zijn daarnaast zo hoog dat je dit eigenlijk ook niet moet willen. Wij realiseren geen huisvesting meer op plekker waar we niet heel lang kunnen staan. Op het Bodenterrein mogen we nu 13jaar staan. De studios zullen dus nog een keer moeten worden verplaatst

om op het break even punt te komen of wellicht mogen ze langer blijven staan, dat is nog koffiedik kijken op dit moment. Het heeft geen zin om je geld te investeren waar je maar zo kort mag staan dit is weggegooid geld.

17) Kent u aan het eind van de levensduur nog een restwaarde toe aan het vastgoed?

Wanneer iets op 20 jaar wordt gezet zoals bij de Antillenstraat zou dit ongetwijfeld nog restwaarde hebben zoals bijvoorbeeld het metaal wat zn waarde behoudt. Er dient echter nog wel gesloopt te worden en het terrein moet worden opgeruimd, netto hou je niks over

18) Wanneer denkt u dat de uitstraling van verplaatsbaar vastgoed belangrijk is?

Is altijd belangrijk, dan heb je het over archituuropvatting. Op de ene plek moet het een onsje meer zijn op de andere plek mag het een onsje minder zijn. Onze opvatting van het Damsterdiep is dat dit een bedrijven terrein is en containers dus ook goed passen. Hier zou je over mening van kunnen verschillen, maar dat was ons beeld waarom dit kon. Bij de Antillenstraat was dit niet het geval omdat je bij een woonwijk zit. De gemeente gaf ditzelfde aan en het stond daarnaast in de welstandnota, dus hebben wij rekening hiermee gehouden. Dit vonden wij dan ook geen last. Bij de Antillenstraat hebben we hiernaast kunst op de gevels gemaakt. Voor ons is het dus wel een belangrijk aspect, maar is het dus wel van de locatie afhankelijk hoe je dit oppakt. Beheer is bij de uitstraling ook een belangrijk component. Er zit bij de Antillenstraat bijvoorbeeld geen beheerder op maar er is wel bijna altijd iemand aanwezig en dit heeft wel zijn invloed op de uitstraling van het geheel. Bij het Bodenterrein wordt er nog nagedacht hoe dit wordt georganiseerd en bij het Damsterdiep komt er vrijwel iedere dag iemand langs om even te kijken hoe het is.

19) Bent u bekend met het principe van life-cycle costing? Zo ja, in hoeverre houdt u hier rekening mee bij de ontwikkeling van de projecten en ziet u dit als een waardevolle toevoeging bij de ontwikkeling van vastgoed?

De term zegt me niks maar we nemen deze indicatoren wel mee in de ontwikkeling van de projecten. Dit is een term uit de wetenschappelijke wereld, wij kijken er meer op een bedrijfsgerichte manier naar. Zo doen wij ook bepaalde investeringen om zodat we hier later voordeel uit halen met bijvoorbeeld van het onderhoud. We kijken hier meer naar met het oog op het besparen van geld en minder op de mate van duurzaamheid. In deze gevallen hoef je per definitie dan ook niet te spreken van duurzaamheid. Het gaat nog niet zo ver dat we zeggen hoe kunnen we iets ontwerpen dat wanneer de levensduur voorbij is hoe er dan zo min mogelijk sloopkosten zijn, zo ver zijn we nog niet. Dit is bijna niet te doen en of het zinvol is weet ik niet. De levensduur van vastgoed is vaak verschillend van wat je prognosticeert. Zo hebben wij vastgoed met een levensduur van 50jaar maar slopen we ook bepaalde projecten na 25jaar en andere pas na 100 jaar. Het gaat dus alle kanten op en er is hier moeilijk iets over te zeggen.

20) Wat is de invloed van de kredietcrisis op de huidige vastgoedprojecten van (bedrijf/organisatie) en met name het verplaatsbare vastgoed?

Op de projectontwikkeling is die heel groot, in de zin dat in de koopsector een stuk minder wordt ontwikkeld en er dingen moeten worden herontwikkeld. Bij de huurwoningen houden we ons programma overeind maar hier komt wel een enorme druk op. Als wij het effect van de kredietcrisis en een aantal andere maatregelen die van rijkswege afkomen bekijken, betekent het gewoon dat wij

minder middelen hebben en derhalve minder geld hebben om te investeren in huurwoningen. Dus, ja het effect hierop is erg groot. Het tijdelijke vastgoed heeft dit nog geen effect gehad. Het voordeel van tijdelijk vastgoed is dat je een relatief beperkt tekort hebt op de woonruimte die je realiseert. Je zou dus kunnen zeggen dat in tijde van schaarste er op deze manier makkelijker dingen zijn te realiseren dan bij permanente bouw. Maar, zo is er bij ons nog niet op geacteerd.

21) Denkt u dat verplaatsbaar vastgoed voor indirecte opbrengsten kan zorgen? Zo ja, welke indirecte opbrengsten?

JA en Nee. Het levert niet de opbrengsten op die je met permanent vastgoed kunt behalen. Natuurlijk kun je er een grondwaarde aan toekennen. Net als op het bodenterrein betalen wij een grondwaarde, deze is wel heel bescheiden. Op het bodenterrein wordt de grond gehuurd van de gemeente. Als je eigenaar wordt van de grond krijgt dit een hele andere waarde. Op het bodenterrein maak je wel op een andere manier een stukje stad. Je zorgt dat aan de behoefte van studentenhuisvesting op een snelle manier invulling wordt gegeven en bovendien maak je een stukje stad op een niet onbelangrijke plek. Zowel de stad is erbij gebaat in ruimtelijke zin als zowel de huisvesting. Olex is een gebied waar je ook een invulling maakt, maar hoe je het ook went of keert ligt dit minder prominent en meer afgeschermd. Voor de ontwikkeling is het natuurlijk heel erg positief, de picture komt meer op dit gebied en zal dus in de theorie er voor moeten zorgen dat het makkelijker is om er woningen af te zetten. Daarnaast kun je een vulling geven aan het gebied wat op veel andere plekken vaak niet kan.

22) Hoe ziet u de toekomst van verplaatsbaar vastgoed, en hoe ziet u de rol van (bedrijf/organisatie) hierbinnen?

Ik denk dat wij er nog wel even mee doorgaan. Deze vorm van bouwen tot op heden is puur gericht op studentenhuisvesting, zolang deze vraag groot genoeg is zullen wij dit blijven continueren. Maar dit is wel heel erg vraagafhankelijk en over de toekomst hierin is weinig te zeggen. De komende 5 jaar zullen we hier nog vrij actief in zijn. Voor studenten en voor één kamer is het principe erg aantrekkelijk, bij meer kamers krijg je met hele andere productieprocessen te maken en hele andere manieren van stapelen. Of het dan nog steeds voordelig is dat weet ik niet.

Interview John Wolters van Beak vastgoedbeheer

1) Zou u kunnen vertellen waar (naam bedrijf/organisatie) zich mee bezig houdt ?

Beak houdt zich bezig met het huisvesten van non-profit organisaties. Dit is de kern van onze activiteiten, dit doen we al een jaar of 24. We zijn ooit begonnen met kinderdagverblijven in een bepaalde stichting, later hebben we een BV opgericht om gelijksoortige organisaties te kunnen bedienen. We verhuren op dit moment ongeveer 16.000m² aan non-profit organisaties in Groningen. Naast kinderopvang kan je ook denken aan buurtcentra, het jongerenhotel en kantoorfuncties voor organisaties als bijvoorbeeld humanitas .

2) Met welke nieuwbouwprojecten bent u momenteel aan het ontwikkelen?

Het project op het cibogaterrein, waarin oorspronkelijk een jongerenhotel en een kinderopvang zouden komen. Inmiddels is de vraag van het jongerenhotel verdwenen waardoor alleen de kinderopvang zich er zal gaan vestigen. Hiernaast zijn we bezig met uitbreiding in de Wijert van een pand dat 10 jaar geleden is opgeleverd.

3) In hoeverre valt het project onder verplaatsbaar vastgoed?

Het project op het Cibogaterrein is momenteel het enige project dat valt onder het verplaatsbare vastgoed. Dit is dan ook het eerste project wat valt onder het verplaatsbare vastgoed.

4) Wat is de beoogde levensduur van het project?

Na vijf jaar zal het project worden verplaatst naar het Zerniketerrein, waar het daar voor nog een periode komt te staan.

5) Heeft u al eerdere verplaatsbare vastgoedprojecten gerealiseerd, zo ja welke?

Nee, dit is het eerste project.

6) Hoe bent u tot de keuze gekomen voor verplaatsbaar/tijdelijk vastgoed?

Er diende zich een mogelijkheid aan om op een vrij mooie locatie in de binnenstad van Groningen iets neer te zetten. Hier kon iets worden neergezet voor de periode van vijf jaar. Ik had op deze plek aanvankelijk twee huurders, die graag wilden uitbreiden. Het jongerenhotel haakte later af, hierdoor diende het plan wel enigszins veranderd te worden. Er werd door de gemeente in juni 2009 een middag georganiseerd om te kijken wat voor aanbieders van dit type vastgoed er zijn en wat voor ontwikkelaars. Het ontwerp van Jarino sprak ons het meeste aan, daarom hebben we hierop voort geborduurd.

8) Voor welke functies ziet ??? nog mogelijkheden voor verplaatsbaar vastgoed?

Studentenhuisvesting is het natuurlijk heel geschikt hiervoor. Binnen Beak is dit wat moeilijker, de locatie is erg belangrijk. De tijd van vijf jaar is natuurlijk heel kort, de terugverdientijd is hierdoor minimaal waardoor de prijs per m² vrij hoog is.

9) Welke rol speelt de locatie bij verplaatsbaar vastgoed?

Dit hangt af van de functie die je voor ogen hebt. De centrale locatie van het kinderdagverblijf is natuurlijk erg gunstig.

10) Op hoeveel jaar ziet u het break even punt liggen van verplaatsbaar vastgoed?

Na de eerste calculaties hebben we gezien dat in vijf jaar terugverdienen er niet inzit. Na het verkrijgen van de eerste cijfers hebben we gezegd, dit gaan we niet doen tenzij we een vervolglocatie krijgen. In tien jaar kunnen we het project net afschrijven binnen de meterprijs die onze huurders hanteren. Je moet niet vergeten dat onze huurders een gemiddelde meterprijs betalen die nog niet eens de helft zijn van wat er in de markt gangbaar is. Het zijn allemaal non-profit organisaties, vandaar ook dat de huurstelling belangrijk is. We hebben die 10jaar dus nodig en dus ook een vervolglocatie. De gemeente heeft ons de keuze gegeven uit een aantal locaties. Hieruit hebben wij uiteindelijk voor het zerniketerrein gekozen.

10) Wat ziet u als de grootste pluspunten van verplaatsbaar vastgoed?

Dat je tijdelijk een vraag kunt bedienen zonder dat je vast hoeft te pinnen aan een bepaalde locatie. Je hoeft geen grond aan te kopen waardoor het voor ons mogelijk wordt om onze huurders te bedienen.

11) Hoe ziet u de huidige rol van de overheid binnen verplaatsbaar vastgoed?

Ik denk dat als je ziet dat de gehele vastgoedmarkt compleet is vastgelopen, er gebeurt wel wat maar vergeleken met drie jaar terug is het wel heel anders. Ik denk dat dit type vastgoed de komende 10jaar wel gereduceerd gaat worden. Ik denk dat de overheid hier wel een rol in kan spelen door de bouw hiervan te bevorderen, maar hoe en op welke manier daar heb ik te weinig inzicht op.

12) Is er tijdens het ontwerpproces ook rekening gehouden met bepaalde eigenschappen van verplaatsbaar vastgoed? (materiaalkeuze/flexibiliteit/ slim gebruik van kabelgoten en andere voorzieningen binnen het gebouw/ duurzame oplossingen)

In ons geval hebben wij met name gekeken naar vandalisme. Hoe maak je een object dat op een beetje een afgelegen terrein staat dat dit niet inbraakgevoelig is en niet graffitigevoelig is. We kijken naar de wandbekleding en de beveiliging, je hebt ook kinderen die weg kunnen lopen. Het gehele gebouw wordt zo ongeveer omhuld met laced fencing. Dit wordt in India op elk willekeurig patroon gevlochten, waardoor je een leuk aanzicht krijgt.

13) Welke punten binnen de projectontwikkeling van verplaatsbaar vastgoed acht u voor verbetering vatbaar, wat ziet u als de zwakkere punten binnen verplaatsbaar vastgoed?

In dit geval zou een zwak punt kunnen zijn de warmte-koudte opslag. Omdat op het zernike sprake is van een vergelijkbaar systeem levert dit in ons geval echter geen problemen op.

14) Op welke manier probeert u de verplaatsingskosten zo laag mogelijk te houden?

Dat lukt niet. We maken 1 prijsafspraken met de leverancier, voor het neerzetten en het verplaatsen en uiteindelijk neerzetten op de 2^e locatie afvoeren en terugkopen. Deze afspraak hebben wij met de Jarino uit assen, wij willen geen risico lopen in dit proces.

15) Wat zijn naar uw idee mogelijkheden om de stichtingskosten van verplaatsbaar vastgoed omlaag te brengen?

Als je een bepaalde standaardisatie van eenheden hebt, lijkt me dat dat getal leidt tot een lagere prijs per eenheid. Niet elke locatie leent zich voor een bepaald aantal eenheden en het is maar de vraag hoe het zit met de vervolglocatie en de beschikbare ruimte hier.

16) In hoeverre ziet u een vervolglocatie als noodzakelijke voorwaarde bij het realiseren van een verplaatsbaar vastgoedproject uitgaande een project met een voorlopige bestemming met looptijd van 5jaar?

Wanneer het over 5jaar gaat is dit zeker noodzakelijk anders had het voor ons nooit uit gekund. Bij een periode van 10 jaar met 1 verplaatsing is dit voor ons wel rendabel.

17) Kent u aan het eind van de levensduur nog een restwaarde toe aan het vastgoed?

Dit wordt in ons geval in de totale opdrachtsom meegenomen.

18) Wanneer denkt u dat de uitstraling van verplaatsbaar vastgoed belangrijk is?

Altijd, zeker in ons geval. Wij fungeren op het Cibogaterrein als het grote centrale punt, zeker het eerste ontwerp. Nu hebben we nog steeds een centrale positie alleen een kleiner gebouw. Straks op het zernike komen we ook op een centrale plek te staan, als het er niet goed uit ziet wil je dat daar niet hebben.

19) Bent u bekend met het principe van life-cycle costing? Zo ja, in hoeverre houdt u hier rekening mee bij de ontwikkeling van de projecten en ziet u dit als een waardevolle toevoeging bij de ontwikkeling van vastgoed?

Ik ga er vanuit dat het materiaal dat geleverd is dusdanig is, vandaar ook de deal dat terugkoop prijs ook gelijk geregeld is. Dat de leverancier weet wat hij dus levert en dat wij er weinig onderhoud aan hebben.

20) Wat is de invloed van de kredietcrisis op de huidige vastgoedprojecten van (bedrijf/organisatie) en met name het verplaatsbare vastgoed?

Het enige effect wat het er op heeft is dat de condities waaronder de banken zo'n object gaat financieren. Je bent een beetje opgeleverd aan de wensen van de bank. Voor de crisis kwamen de banken nog wel eens bij je aan om te vragen of je nog een projectje wil doen. Nu moet je het echt voor de hals deuren wegslepen

21) Denkt u dat verplaatsbaar vastgoed voor indirecte opbrengsten kan zorgen? Zo ja, welke indirecte opbrengsten?

Nee, wij zien het puur als een dienst naar onze huurders toe. We zien geen mogelijkheden voor rendement, eerder dat wij een risico hierin lopen, het is meer een stukje goodwill.

22) Hoe ziet u de toekomst van verplaatsbaar vastgoed, en hoe ziet u de rol van (bedrijf/organisatie) hierbinnen?

Het kan zijn dat wanneer wij goede ervaringen hier mee hebben, de cijfers moeten het nog uitwijzen dat er weinig onderhoud is en dergelijke. Wanneer dit positief is bestaan er mogelijkheden dat wij dit in de toekomst meer zullen toepassen.

Interview Martijn van Loon accountmanager Ursem Bouwgroep BV

1) Zou u kunnen vertellen waar (naam bedrijf/organisatie) zich mee bezig houdt ?

Er zijn twee verschillende bedrijfstakken: de traditionele bouw en de modulaire bouw. De traditionele bouw houdt zich bezig met nieuwbouw, restauratie en renovatie, dit vooral in de regio Groot-Amsterdam Holland. Er wordt eigenlijk alleen maar gebouwd voor woningcorporaties. De modulaire tak is voor het aankomende jaar gericht op studentenhuisvesting, maar mogelijk wordt er ook een onderwijsgebouw toegepast. We richten ons hierin met name op de Nederlandse markt. Andere functies waar we ons op richten zijn onder andere de zorghuisvesting. Bij modulair bouwen geldt eigenlijk repeterendheid, dat is dan ook wat wij zoeken, hierdoor wordt het ook voor de opdrachtgever interessanter. Dit zie je en bij studentenhuisvesting en ook de zorghuisvesting. De zorghuisvesting

gaat alleen heel traag, maar gaat de aankomende jaren natuurlijk wel een belangrijke rol spelen. Studentenhuisvesting is een hele andere markt waar woningcorporaties snel grote beslissingen kunnen nemen. Dit wordt ook breder maatschappelijk ondersteund, ook door de politiek. Er zijn daarnaast erg veel herontwikkelingslocaties waardoor dit veel mogelijkheden geeft op de kortere termijn.

2) Met welke nieuwbouwprojecten bent u momenteel aan het ontwikkelen?

Momenteel zijn wij bezig met de bouw van een project voor studentenhuisvesting in Leiden met 504 studentenwoningen.

3) In hoeverre vallen de projecten onder verplaatsbaar vastgoed?

Dit project is in principe verplaatsbaar, hoewel dit voorafgaande echter niet de doelstelling is van het project. De plint op de begane grond is bedoeld voor commerciële functies, dit is in principe niet verplaatsbaar.

4) Wat is de beoogde levensduur van het project?

De exploitatie van Leiden ligt op 50jaar, het heeft in principe dezelfde technische levensduur als dat reguliere bouw heeft. Omdat we alleen een andere productiemethode gebruiken maar dezelfde materialen gebruiken als bij reguliere bouw is de levensduur hetzelfde als bij reguliere bouw.

5) Heeft u al eerdere verplaatsbare vastgoedprojecten gerealiseerd, zo ja welke?

Dit is een hele reeks. Enkele voorbeelden zijn de studentenwoningen in Diemen, Zeeburg en de Houthavens. De starterswoningen in Almere

6) Hoe bent u tot de keuze gekomen voor verplaatsbaar/tijdelijk vastgoed?

Het begon met een vraag naar een relatief klein project en is uitgegroeid tot de ontwikkeling van grootschalige projecten.

7) Voor welke functies ziet ??? nog meer mogelijkheden voor verplaatsbaar vastgoed?

Wij richten ons met name op de studentenhuisvesting, onderwijs en de zorghuisvesting. In het verleden hebben we ook cellencomplexen gerealiseerd voor justitie en ander verplaatsbaar vastgoed. In de toekomst zien wij een grote groei in de vraag vanuit de zorgsector.

8) Welke rol speelt de locatie bij verplaatsbaar vastgoed?

Bij verplaatsbaar vastgoed moet de locatie te allen tijde goed bereikbaar zijn, er wordt gewerkt met grote trailers en kranen. In de regel gaat dit wel, binnenstedelijk kan je deze vorm van bouwen vaak goed toepassen. Uit ervaring weet ik bijvoorbeeld dat studenten een locatie zoeken die dicht bij het centrum gelegen is. Ik geloof bijvoorbeeld ook niet in locaties waar bestaand vastgoed, kantoren worden getransformeerd naar studentenhuisvesting. Buiten het financiële vlak om speelt de locatie hier een rol in. Een student wil niet s`avonds of s`nachts terugfietsen over een leegstaand kantorenterrein complex waar een woning is getransformeerd. Het is aan ons aan bouwer niet om hierover te beslissen,

ik weet wel uit ervaring dat dit dus bijvoorbeeld geen goede locatie is.

9) Op hoeveel jaar ziet u het break even punt liggen van verplaatsbaar vastgoed?

Op vijftien a twintig jaar.

10) Wat ziet u als de grootste pluspunten van verplaatsbaar vastgoed?

Het is ten eerste duurzaam, je hebt een herbestemming die je kan toepassen. Dit geldt niet alleen bij studentenhuisvesting maar ook bij zorg. De vraag van de markt verandert continu. Je hebt het vandaag de dag over studentenhuisvesting in 15 a 20 jaar in mindere mate. Zorg ervoor dat je de woning op de juiste plek met de juiste voorzieningen toepast. Je hoeft niet alleen in transformatie te denken, je kan ook in verplaatsing denken. Neem het voorbeeld van scholen. Wijken vergrijzen waar andere nieuwe nieuwbouwwijken opkomen staat vaak geen school. Omdat er regels zijn waarbinnen de loopafstand van een school moet zijn is het misschien verstandiger om hierin verplaatsbaar vastgoed toe te passen. Wijken veranderen continu en zo kan je hier veel beter op inspelen. Basisscholen kan je zo bijvoorbeeld ook transformeren naar middelbare scholen of andersom. Zoek een vaste kern die je minimaal benodigd heb qua bezetting en zet hier een flexibele kern omheen. De hoge scholen staan ook niet vaak mee op zichzelf hier kan je met de flexibiliteit van verplaatsbaar vastgoed ideaal op inspelen. Ik geloof niet dat je in exploitatiemodellen alles op veertig jaar a vijftig jaar zet. Vraag en aanbod verandert per locatie, je hebt met demografische ontwikkelingen te maken. In de zorg vastgoed zie je vaak dat de gebouwen naar 15 of 20 jaar worden gesloopt omdat ze niet meer voldoen omdat het gebouw niet meer goed is en omdat de configuratie niet meer goed is ofdat de exploitatie niet meer klopt. Je creëert veel meer flexibiliteit door verplaatsbaar vastgoed in te zetten. Men is hier alleen nog niet aan toe omdat men nog steeds denkt aan de containers. Zo lang met op de traditionele manier blijft denken dat traditioneel is goed en containers is slecht kom je nooit bij inoviviteit. Ik geloof niet alleen in modulair bouwen, niet alleen in traditioneel bouwen, maar in beide. Bij de vraag naar verplaatsbaar vastgoed speelt de duurzaamheid nog niet altijd een grote rol, terwijl dit wel zo zou moeten zijn. Bij de bevordering van dit bewustzijn van de duurzaamheid bij verplaatsbaar vastgoed kan de Dutch Green building council in het kader van Bream een belangrijke rol spelen. We gaan straks naar labelisering van duurzaamheid. Bij verplaatsbaar vastgoed krijg je nu nog maar 1 of 2 punten, dit is extreem laag. Je zou dit in de kader van duurzaamheid heel anders verwachten. Kijk naar de school die we ontwikkeld hebben in Amsterdam, het gymnasium is genomineerd voor een duurzaamheidsprijs in verband met de verplaatsbaarheid en het hergebruik. Als jij een tabellenboekje neerlegt met de bustijden krijg je hier 1 punt voor, de verhoudingen hierbinnen zijn nog volledig scheef. Er wordt nu gelobbied om hier een andere puntentoeiding aan te geven waardoor verplaatsbaar vastgoed nog beter naar voren komt in de BREAAM

11) Hoe ziet u de huidige rol van de overheid binnen verplaatsbaar vastgoed?

Ze zouden de wet en regelgeving beter en makkelijker moeten aanpassen op gebied van bestemmingsplannen. Momenteel wordt er ook vanuit de G4 stedelijke ontwikkeling daar ook op gelobbyd. Ook in het kader van bouw wet en regelgeving wordt op dit moment gelobbyd om verplaatsbaar vastgoed, zeker met een afschrijftermijn van 15 of 20 jaar af te vragen of je dit wel allemaal via het bouwbesluit moet laten voldoen. Waarom moet een studentenwoning aan een EPC van 0.6 voldoen, waarom? Omdat het van het bouwbesluit moet, het EPC is ergens op gebaseerd op een woning van 70 tot 80m², terwijl de studentenwoningen nog geen 30m² zijn. Het feit is wel zo dat

deze dus in principe overgedimensioneerd is voor een studentenwoning, dit geeft wel een prijs van zoveel duizend euro per woning. Gaan we vanuit het maatschappelijk belang de woning exploitabel maken en dat deze snel gerealiseerd kunnen worden en de tekorten oplossen, of gaan we ons alleen maar houden aan de normeringen. Gelukkig zijn nu een aantal steden hiermee in onderhandeling vanuit de Kencus, dit is het orgaan voor alle studentenhuisvesters. 8 Maart zijn ze onder andere bij minister Donner om dit kenbaar te maken. Wij hebben inmiddels hiervoor een model gemaakt voor wat voor besluitvorming hiervoor gemaakt gaat worden. Dit betekent dat een woning helemaal niet perse een netto vloeroppervlakte van 24m² hoeft te hebben, maar veel kleiner. Het gaat erom de tekorten van de studentenhuisvesting proberen op te lossen binnen de exploitatietermijn. Die exploitatietermijn is een probleem, onze toegevoegde waarde is kwalitatieve goedkope studentenhuisvesting neer te zetten. Hierbij kan bouw en regelgeving een hele hoop helpen.

12) Is er tijdens het ontwerpproces ook rekening gehouden met bepaalde eigenschappen van verplaatsbaar vastgoed? (materiaalkeuze/flexibiliteit/ slim gebruik van kabelgoten en andere voorzieningen binnen het gebouw/ duurzame oplossingen)

De draagconstructie is een belangrijk onderdeel hierbinnen, maar ook de materiaalkeuze aan de buitenzijde. Je gaat niet metselen, je moet het dus zoeken in een relatief makkelijk verplaatsbare gevel. Er wordt bij ons bijvoorbeeld met polyesterbakken gewerkt en ook met latjes en stalen profielbeplating, allemaal met hun eigen kenmerken en esthetische waarden. De architect speelt een hele belangrijke rol om de beeldkwaliteit naar boven te brengen. Het belangrijkste binnen de ontwikkeling is wat de kernvraag is: moet het verplaatst worden, in hoeveel bouwlagen, moet het project ook getransformeerd worden en wat voor configuratie moet het zijn. Er zijn een aantal kernvragen die je stelt aan de opdrachtgever die hij niet altijd gewent is omdat hij alleen maar traditioneel denkt. Bij de flexibiliteit die er op dit moment al mogelijk is moet je verder denken dan bij de traditionele bouw.

13) Welke punten binnen de projectontwikkeling van verplaatsbaar vastgoed acht u voor verbetering vatbaar, wat ziet u als de zwakkere punten binnen verplaatsbaar vastgoed?

Er is nog onvoldoende kennis van verplaatsbaar vastgoed onder de ontwikkelaars en de mogelijkheden en zaken die hierbij komen kijken. De esthetische waarde van het verplaatsbare vastgoed kan nog sterker. Overall hangt een prijskaartje aan en dat moet je ook in het oog houden. Je ziet dat je bij elk project van een versie 1.0 naar 2.0 naar 3.0 naar 4.0 gaat en dat er continu verbetering is.

14) Op welke manier probeert u de verplaatsingskosten zo laag mogelijk te houden?

Doormiddel van de toepassing van een internet staal draagconstructie toe te passen. Dus je hoofd draagconstructie die je meeneemt vanuit de fabriek kan je makkelijk plaatsen en verplaatsen. Dit scheelt handelingskosten. Door de gevel mee te nemen in de fabriek, stijgerloze manier van bouwen. De installaties worden allemaal op één punt aangesloten, deze worden gekoppeld op de locatie. Elke studentenwoning heeft bijvoorbeeld zijn externe techniekruimte, alles wordt hierin meegenomen. De woningen die we nu bijvoorbeeld voor Leiden aan het bouwen zijn wanneer ze de fabriek verlaten al voor ongeveer 90% klaar. De resterende 10% van de werkzaamheden zijn de koppeling van de woningen en het plug en play systeem toepassen op de leidingen. Door deze manier van werken is alles ook weer heel makkelijk los te koppelen en eenvoudig te verplaatsen.

15) Wat zijn naar uw idee mogelijkheden om de stichtingskosten van verplaatsbaar vastgoed omlaag te brengen?

Hele belangrijke onderdelen hierbinnen zijn de bouwkundige kosten en de verplaatsingskosten, daar hebben we denk ik al een hele slag in gemaakt. Verbeteren zou je bij die laatste 10% nog wel wat kunnen besparen op het bouwkundige koppelen en het installatietechnische koppelen, die slagen zijn we nu op dit moment ook al aan het maken. Dit zullen nog wel de moeilijke punten blijven. We bouwen hier de woningen als in het autofabriekprincipe, woningen komen naar je toe, in plaats dat de bouwers naar de locatie komen om daar de bouw te realiseren. Elke handeling in de fabriek is hier geklokt, op een gegeven moment zul je niet veel goedkoper kunnen bouwen. Installateurs komen met een koffer aan waarin hun materieel zit voor de installatie in de studentenwoning. Elke studentenwoning heeft een blauwe koffer, waar dus de installaties in zitten en dit verdwijnt in de woning. Die koffer die maakt hij in zijn eigen fabriek waardoor er veel op extra handelingen wordt bespaard en er minder tot geen faalkosten zijn. Op een gegeven moment kan het ook niet veel sneller gaan.

16) In hoeverre ziet u een vervolglocatie als noodzakelijke voorwaarde bij het realiseren van een verplaatsbaar vastgoedproject uitgaande een project met een voorlopige bestemming met looptijd van 5 jaar?

Opzich is het geen ramp dat een object ergens maar 5 jaar zou kunnen staan, technisch gezien, bestemmingsplantechnisch ook niet. Als je een woning nu laat voldoen aan het bouwbesluit permanente bouw zal hij altijd wel voldoen aan het bouwbesluit tijdelijke bouw, andersom niet.

Een ander belangrijk punt is wat doe je wanneer er in 2015 weer een verandering komt met betrekking op de verhoogde epc in het bouwbesluit. Moet je dan weer opnieuw een vergunning aanvragen of zeg je van ik heb al een vergunning gekregen en waarom moet ik dan nog twee keer een vergunning op hetzelfde gebouw krijgen, die discussie die loopt op dit ogenblik. Bij veranderingen in het bouwbesluit die bij de eerste toetsing nog niet van toepassing waren, ga je die bij de tweede en volgende toetsingen wel toepassen of niet. De kernvraag hierbij bij verplaatsbaar vastgoed is hoe ga je om met het vaker dan één keer aanvragen van de bouwvergunning.

17) Kent u aan het eind van de levensduur nog een restwaarde toe aan het vastgoed?

De restwaarde is een interessante kwestie. We hebben het over exploitatie, dus we hebben het over afschrijving, waarom zou je afschrijven, het kan in de toekomst nog wel een toegevoegde waarde zijn juist omdat je het kan verplaatsen. Als je demografische ontwikkelingen hebt en terugkomt op bijvoorbeeld het onderwijs. Wanneer je afschrijft op een gebouw van 40 jaar met 10 lokalen die over 40 jaar wordt afgeschreven. Maar we weten helemaal niet over 30 jaar die lokalen volkrijgt. Je krijgt te maken met krimp, 10 worden er 8 worden er 7 en die overige 3 lokalen die je niet meer gebruikt moeten nog steeds afgeschreven worden. Ik vind het dus heel raar dat je wel over duurzaamheid praat en de kwaliteit van het systeem praat, terwijl je eigenlijk wel zelf zegt ik kan niet voorzien hoe de bezetting is over 40 jaar. Ik weet niet hoe de leerling-prognoses zijn zegt bijvoorbeeld een schooldirecteur. Ik zeg dan ook, maak een vaste kern met daaromheen flexibiliteit. Dat geldt voor zorg, studentenhuisvesting en onderwijs. We schrijven wel af over 40 jaar maar we durven niet te kijken naar innovatieviteit.

18) Wanneer denkt u dat de uitstraling van verplaatsbaar vastgoed belangrijk is?

Ik denk dat de uitstraling heel belangrijk is. Dit omdat die associatie eraf moet van de containerbouw. Dit is en blijft een stigma, daarom is het ook goed dat we ook zo in het nieuws staan en in de bladen. De architect van de houthavens had in eerste instantie ook heel veel moeite om zijn naam op een “containerwoning” te zetten. Achteraf heeft hij nog nooit zoveel publiciteit gehad in positieve zin, ook nu nog. Het project is er al een tijd geleden gerealiseerd. Tegenwoordig wordt er in rapporten ook nog naar gerefereerd terwijl wij alweer stappen verder zijn kwalitatief gezien.

19) Bent u bekend met het principe van life-cycle costing? Zo ja, in hoeverre houdt u hier rekening mee bij de ontwikkeling van de projecten en ziet u dit als een waardevolle toevoeging bij de ontwikkeling van vastgoed?

Nee, hier ben ik niet mee bekend.

Het schijnt dat men denkt dat onze gebouwen extra kosten qua onderhoud, dit is alleen niet zo. Dit komt weer voor uit het stigma van de studentenwoningen.

De onderzoekers weten beter of dit een toevoeging is in de vastgoedontwikkeling, hierover kan ik niet veel zeggen.

20) Wat is de invloed van de kredietcrisis op de huidige vastgoedprojecten van (bedrijf/organisatie) en met name het verplaatsbare vastgoed?

Het heeft zeker invloed gehad voor ons. De kredietcrisis heeft er vorig jaar voor gezorgd dat ons proces anders in elkaar moest worden gezet. We hebben een vergunningsfase en tijdens deze fase bouwden we ook al. Dit was altijd een risico voor de ontwikkelaar, maar omdat urgentie altijd belangrijk was voerden we dit parallel uit. De banken accepteren sinds de kredietcrisis deze methode niet meer. Dit betekent dat pas na de vergunning de banken de financiering afgeven, waardoor wij ook later beginnen. We hadden in onze visie dit proces al wel zo neergezet. Dit heeft betekend dat er een gat in de productie is en dat de fabriek vorig jaar een half jaar heeft stilgestaan. Van januari tot aan juli, we hebben 45 man naar huis moeten sturen en de fabriek tijdelijk op pauze te zetten. Inmiddels zijn er weer 55 mensen aangenomen. Wat dit voor het aankomende jaar zou kunnen betekenen weet ik niet, het zou best weer eens het geval kunnen zijn. We hebben wel meer vertrouwen erin dan in het verleden, dit komt omdat we een door geengineerd product nu hebben. De vraag naar verplaatsbaar vastgoed is wel denk ik toegenomen omdat er veel bouwstoppen zijn gerealiseerd, kijk bijvoorbeeld naar Amsterdam de Zuidas, de bedoeling was 1000m² kantoren neer te zetten. Nu heeft de overheid besloten hier geen kantoren meer neer te zetten. Er is een tekort aan 9000 studentenwoningen alleen al in Amsterdam, maar ook in Den Haag is een bouwstop met maatschappelijk vastgoed. Hier is met ook aan het praten om bepaalde locaties voor 15 a 20 jaar in te vullen. De crisis heeft zeker geleid tot kansen. Voorheen was er altijd het probleem van de grond. Je ziet dat ontwikkelaars koude grond een beetje lauw of warm willen maken, dit kan je mooi realiseren met behulp van verplaatsbaar vastgoed.

21) Denkt u dat verplaatsbaar vastgoed voor indirecte opbrengsten kan zorgen? Zo ja, welke indirecte opbrengsten?

Het ligt eraan vanaf welke kant je dit bekijkt. Voor de belegger die de grond bezit zou dit zeker kunnen. Stel nu als hij nu al weet dat de komende 10 jaar er op de grond niks gaat gebeuren, dan levert dit zeker indirecte opbrengsten. Het grootste probleem is nu dat de banken de onrendabele toppen niet

meer financieren bij de opdrachtgevers. Bij de woningcorporaties is het eigen vermogen geslonken. Een gemiddelde studentenwoning levert tegenwoordig een onrendabele top op van 20.000 euro, dit willen de banken niet meer. Onze toegevoegde waarde komt hierbij kijken om dit zo goedkoop mogelijk toe te passen. Bij de ontwikkeling in de houthavens in Amsterdam is de hele omgeving opgeleefd na de realisatie van de studentenwoningen. De winkeltjes draaiden er beter en de waarde van de buurt ging omhoog. De houthavens moeten nu weg maar de buurt is er op dit moment op tegen, terwijl dit voorafgaande juist de nodige kritiek opleverde. Een locatie die niet ontwikkeld wordt en de komende 10 jaar braak ligt, wat op veel plekken gaat gebeuren is nooit positief voor de ontwikkeling van de buurt. Tijdelijke ontwikkeling heeft absoluut een meerwaarde voor de omgeving, en daarom is de politiek hier ook mee bezig.

22) Hoe ziet u de toekomst van verplaatsbaar vastgoed, en hoe ziet u de rol van (bedrijf/organisatie) hierbinnen?

Zeer positief. Dit komt omdat wij goede slagen hebben gemaakt op het gebied van studentenhuisvesting. Ik denk dat we over ongeveer 5 jaar het laatste studentenproject bouwen dan is het over. Modulair bouwen krijgt een enorme opmars, en wordt door veel andere bouwers ook anders behandeld. Iedereen ziet dat de bouw verandert. De bouw vergrijsst ten eerste en er worden veel hogere prestaties verwacht in een nog kortere periode. Dat past goed bij ons. Kan je alles bouwen? Nee. Wil je alles bouwen? Nee. Grote open ruimtes kom niet bij ons. Hoe meer handelingen er in een vierkante meter gestopt kunnen worden hoe beter het is voor de fabrikant en de klant. Hierom is het goedkoper en kwalitatief beter. Kleinere woningen passen bij ons door het vele aantal handelingen.

Interview Ingeborg Hollak WoonFriesland

1) Zou u kunnen vertellen waar (naam bedrijf/organisatie) zich mee bezig houdt ?

We houden ons bezig met huisvesting die zich daar zelf niet in kunnen voorzien. Dat zijn mensen met een wat lager inkomen, maar ook mensen met een beperking, zorginstellingen doen we ook vrij veel voor. Kortom iedereen die niet in staat is om zelf op de markt in huisvesting te voorzien.

2) Met welke nieuwbouwprojecten bent u momenteel aan het ontwikkelen?

WoonFriesland is actief in heel Friesland. We hebben drie regio's, dit is de regio Noord met als grote stad Leeuwarden en met daar omheen Leeuwarderdeel en nog een aantal dorpen. Daar hebben we niet zoveel bezitters, onze hoofdmoot zit in Leeuwarden en dat is tevens ook de helft van het totale bezit van WoonFriesland. Dit zijn ongeveer 8.000 woningen, alles wat ik zeg heeft betrekking op Leeuwarden, eventueel een stukje Stiens. In Leeuwarden hebben we op dit moment niet zo gek veel nieuwbouwprojecten. We hebben er een aantal achter de rug, we hebben er ook nog een aantal in de pijpleiding zitten. Deze nieuwe projecten zitten in de combinatie met koopwoningen. We hebben wel een groot nieuwbouwproject voor een zorginstelling. Daarnaast zijn we heel erg bezig met de transformatie van ons huidige bezit, dit kan soms tot nieuwbouw leiden, maar vaak is dit een kwestie van renoveren, soms met doelgroepverandering. Er zijn ook nog eens 400 woningen aangewezen voor de verkoop.

3) In hoeverre valt het project onder verplaatsbaar vastgoed?

In principe niet. We hebben we wat ervaring ermee, dat ging met name om studentenhuisvesting. We hebben tijdelijke studentenhuisvesting gehad op de Rengerslaan hier in Leeuwarden, in de buurt van

Hogeschool. Inmiddels is dit project voorbij en zijn de woningen afgebroken, ze hebben vijf jaar op de locatie gestaan. Ze zijn in 2008 weggehaald. Het project was bestemd voor buitenlandse studenten, dit was ons wat betreft beheer erg tegengevallen. Er was een heel hoog verloop en daarnaast waren er erg hoge kosten om bij mutatie alles weer een beetje fatsoenlijk te krijgen. Ook was er sprake van heel veel huurachterstanden die we nooit meer terugzagen, daar waren we na 5jaar wel klaar mee. Bovendien is de markt hier in Leeuwarden behoorlijk ontspannen en zag je dat heel veel buitenlandse studenten begonnen bij ons in de studentenhuisvesting, maar al heel snel doorstroomden naar kamers in de stad. Dus eigenlijk was de vraag er uiteindelijk niet permanent genoeg. De hoge school maakt nu wel een groei door en ze zijn dan ook bezig met het opzetten van een kennis campus, hier zou WoonFriesland in meedoen, maar daarvan hebben wij gezegd dat we dit op dit moment eigenlijk niet zien zitten. Wat je ziet is dat wij op dit moment heel veel vanuit onze missie al aan studenten verhuren. Zo verhuren we bijvoorbeeld flatjes waar studenten met z'n drieën voor 300euro zitten. Deze studenten gaan niet voor 300 euro een kamer huren op de kenniscampus. Leeuwarden is wat dat betreft zo klein, je zit overal dichtbij, en als je kan kiezen tussen de binnenstad en een kamer op de kenniscampus, dan zij wij bang dat de meeste studenten toch kiezen voor de binnenstad.

4) Wat is de beoogde levensduur van het project?

Technisch gezien zou het project wel tien tot vijftien jaar hebben meegekund. Het was gerealiseerd in 2003, men was toen op een hele andere manier bezig verplaatsbaar vastgoed in vergelijking tot nu, alles was een stuk eenvoudiger en simpeler qua constructie.

5) Heeft u al eerdere verplaatsbare vastgoedprojecten gerealiseerd, zo ja welke?

Nee.

6) Hoe bent u tot de keuze gekomen voor verplaatsbaar/tijdelijk vastgoed?

Ook toen was er al sprake dat de kenniscampus er zou komen. Eigenlijk werd in het kader daarvan, we weten nog niet precies waar en hoe, maar we moeten nu al wel wat bieden en zo doende hebben we gekozen voor een tijdelijke oplossing. Eigenlijk zou dit project naadloos moeten overlopen in de kenniscampus, maar dit is niet meer het geval.

7) Voor welke functies ziet Woonfriesland nog mogelijkheden voor verplaatsbaar vastgoed?

Om een tijdelijke vraag op te lossen. En anderzijds zoals het cibogaterrein in Groningen, waar een terrein zolang braak ligt en maar niet van de grond komt om welke redenen dan ook. Met deze oplossing creëert je toch iets wat een beetje oogt en doe je toch wat met het terrein. Naast huisvesting zou je ook kunnen denken aan opvang, dit ligt alleen wel wat ingewikkelder. Het hangt in dit geval sterk van de plek af. Eerlijk gezegd is er in Leeuwarden de komende jaren ook geen dusdanig hoge vraag dat je aan deze oplossingen moet denken. Een andere functie waar we mogelijkheden in zien zijn buurthuizen, we vinden deze functie belangrijk binnen de wijken. We vragen ons dan ook af of je hiervoor een permanent gebouw voor moet neerzetten, zou je dit niet beter kunnen doen met een tijdelijke oplossing.

8) Op hoeveel jaar ziet u het break even punt liggen van verplaatsbaar vastgoed?

Hangt sterk van de doelgroep af en welke oplossing je kiest. Die studentenhuisvesting was na 5jaar wel redelijk af, er was dan ook heel intensief gebruik van gemaakt. Het was dan wel vrij eenvoudige

bouw. Als je hier meer in zou investeren zou het langer meekunnen. Ik vind wel dat als je zoiets doet je het heel specifiek op die doelgroep moet afstemmen. Je moet niet de gedachte hebben van naja het moet misschien ook nog wel permanent kunnen en er moet misschien nog wel een andere doelgroep in kunnen. Nee, tijdelijk is tijdelijk en een doelgroep is een doelgroep en niet anders.

9) Welke rol speelt de locatie bij verplaatsbaar vastgoed?

Het kan dus een invulling zijn van een terrein dat anders braak ligt, qua afstanden is Leeuwarden niet zo groot. In principe zie ik veel braakliggende plaatsen binnen Leeuwarden geschikt voor tijdelijk vastgoed, dit is wel afhankelijk van de beoogde doelgroep. Als je aan opvang denkt, wij ondervinden stadsbreed problemen om plekken te vinden waar dak en thuislozen opgevangen kunnen worden. Tijdelijk vastgoed zou hier een oplossing voor kunnen zijn, maar dan hangt het toch weer sterk af van de locatie, je bent natuurlijk wel afhankelijk van de buurt die hier niet op zit te wachten.

10) Op hoeveel jaar ziet u het break even punt liggen van verplaatsbaar vastgoed?

Dat er geen vervolgllocatie zou zijn voor de buitenlandse studenten was vooraf duidelijk. In principe werd uitgegaan tussen een periode van tussen de vijf en de tien jaar. De gedachte was om aansluitend de permanente bouw klaar te hebben wanneer de tijdelijke huisvesting zou worden gesloopt. Er was ook bij dit project een onrendabele top, om de kosten te beperken zijn we na vijf jaar met het project gestopt.

11) Wat ziet u als de grootste pluspunten van verplaatsbaar vastgoed?

De tijdelijke invulling van terreinen en dat wanneer je het hebt over dak en thuislozen dat je die de pijn van zo'n opvang in je buurt hebben kan verspreiden over meerdere locaties binnen de stad. Flexibiliteit zou daarnaast een voordeel kunnen zijn, dit hangt wel af van de doelgroep waarvoor het bedoelt is.

12) Hoe ziet u de huidige rol van de overheid binnen verplaatsbaar vastgoed?

Dat ze zich wel bewuster moeten worden van dit soort mogelijkheden en dat de regelgeving hier ook voor aangepast moet worden. Als je een bestemmingsplan procedure van 2jaar of langer moet doorlopen voor een bestemming van maar 5jaar is dit niet echt zinvol. Als het om tijdelijke invullingen zou gaan dan zou je dit ook op die manier planologisch moeten regelen.

13) Is er tijdens het ontwerpproces ook rekening gehouden met bepaalde eigenschappen van verplaatsbaar vastgoed? (materiaalkeuze/flexibiliteit/ slim gebruik van kabelgoten en andere voorzieningen binnen het gebouw/ duurzame oplossingen)

Nee, over de materiaalkeuze is wel nagedacht. De woningen dienden wel hufterproof te zijn. Voor de rest is niet speciaal over deze zaken nagedacht. Uiteindelijk bleek overigens dat de woningen toch behoorlijk uitgeleefd waren.

14) Welke punten binnen de projectontwikkeling van verplaatsbaar vastgoed acht u voor verbetering vatbaar, wat ziet u als de zwakkere punten binnen verplaatsbaar vastgoed?

Voor de hogere investering. Het is geen oplossing waar onze voorkeur naar uit gaat. Zeker niet met de ervaringen die wij hebben. In principe doen wij onze investeringen in 50 jaar. Alles wat je minder

doet, en zeker als je het veel minder doet, dat moet rechtevenredig zijn met je investering en dat lukt toch niet.

15) Op welke manier probeert u de verplaatsingskosten zo laag mogelijk te houden?

Ik zou het gewoon meenemen in de deal. Het is eigenlijk wel weer hetzelfde, als je studentenhuisvesting bouwt moet je niet denken dat je over vijf of tien jaar dit bestemd voor een andere functie.

16) Wat zijn naar uw idee mogelijkheden om de stichtingskosten van verplaatsbaar vastgoed omlaag te brengen?

Door het heel erg op de doelgroep toe te splitsen. Alles wat je aan flexibiliteit inbouwt kost geld. Het kan een overweging zijn, maar als je voor studenten bouwt, doe dit dan ook echt voor studenten. Denk niet dat je hier later wel weer een andere invulling aan kan geven.

17) In hoeverre ziet u een vervolglocatie als noodzakelijke voorwaarde bij het realiseren van een verplaatsbaar vastgoedproject uitgaande een project met een voorlopige bestemming met looptijd van 5jaar?

Het is geen must om het op een vervolglocatie te hebben en dit was dan ook niet van toepassing in het project.

18) Kent u aan het eind van de levensduur nog een restwaarde toe aan het vastgoed?

In het geval van dit tijdelijk vastgoed niet. Het is ook gewoon gesloopt en er zijn dan ook extra kosten achter weg gekomen.

19) Wanneer denkt u dat de uitstraling van verplaatsbaar vastgoed belangrijk is?

Eigenlijk altijd wel. Uitstraling is wel belangrijk. Dit is meer voor de buurt dan voor de doelgroep. In principe zou je zoiets doen als er een grote vraag is, dan maakt dit niet echt uit voor de doelgroep. Voor de mensen die er tegen aankijken uiteraard wel, en zeker als je kijkt naar een terrein wat voorheen braak lag.

20) Bent u bekend met het principe van life-cycle costing? Zo ja, in hoeverre houdt u hier rekening mee bij de ontwikkeling van de projecten en ziet u dit als een waardevolle toevoeging bij de ontwikkeling van vastgoed?

Nee, hier maken we geen gebruik van. In principe zijn de energielasten voor onze huurders. De hogere investering zou dan voor ons zijn terwijl we hier weinig aan hebben.

21) Wat is de invloed van de kredietcrisis op de huidige vastgoedprojecten van (bedrijf/organisatie) en met name het verplaatsbare vastgoed?

Die is behoorlijk, we hebben eind vorig jaar bijna de helft van onze projecten moeten stilleggen. Je ziet in Leeuwarden dat de woningmarkt volledig op slot zit. Hierdoor zijn de projecten die wij hebben toch eigenlijk niet helemaal van de grond komen. Er is nog geen zicht op betere tijden hierin.

22) Denkt u dat verplaatsbaar vastgoed voor indirecte opbrengsten kan zorgen? Zo ja, welke indirecte opbrengsten?

In mijn beleving kost het alleen maar geld. Wat wel zou kunnen dat als je een braakliggend stuk grond hebt wat op rente staat. Maar naar mijn inziens wegen de kosten voor ontwikkeling niet op tegen de uiteindelijke opbrengsten.

23) Hoe ziet u de toekomst van verplaatsbaar vastgoed, en hoe ziet u de rol van (bedrijf/organisatie) hierbinnen?

Onze rol zal voorlopig heel beperkt zijn, dat is een ding dat zeker is. Op plekken waar een grote vraag is, waar de druk groot is denk ik dat het wel een oplossing kan gaan bieden. Dat is hier in Leeuwarden alleen niet echt het geval. Het enige waar in Leeuwarden momenteel vraag naar is zijn middeldure en dure koopwoningen, deze liggen echter buiten onze doelgroep. Binnen het verplaatsbaar vastgoed zelf denk ik dat de woningmarkt wat meer ontspannen wordt en de vraag hierbinnen dus ook lager wordt. Verplaatsbaar vastgoed speelt bij ons in Leeuwarden niet zo als in veel andere grote steden binnen Nederland

Interview Diederik Kwant, Jarino

1) Zou u kunnen vertellen waar (naam bedrijf/organisatie) zich mee bezig houdt ?

Tijdelijke huisvesting, het bouwen en verhuren ervan. Het maken van verplaatsbaar vastgoed, het verplaatsen van gebouwen, het renoveren van gebouwen zodat ze weer kunnen worden heringezet. We verkopen die dingen, we verhuren die dingen, we kunnen er een lease constructie achter zetten. Dit alles voor een periode van maximaal 15jaar.

2) Met welke nieuwbouwprojecten bent u momenteel aan het ontwikkelen?

Studentenhuisvesting, ouderenzorg, het cibogaterrein, kantoorhuisvesting, scholenbouw.

3) In hoeverre valt het project onder verplaatsbaar vastgoed?

Alle projecten vallen onder het verplaatsbare vastgoed.

4) Wat is de beoogde levensduur van het project?

In verplaatsbaar vastgoed maximaal 15jaar, hierna kan de opdrachtgever het kopen en verplaatsen naar een andere locatie met wellicht een andere functie. Onze standaarddingen kunnen zolang mee zolang het moet staan. Ze doen wat betreft levensduur niet onder voor regulier vastgoed.

5) Heeft u al eerdere verplaatsbare vastgoedprojecten gerealiseerd, zo ja welke?

Een school in Bolsward, ons eigen kantoor, een trainingscomplex van de jeugd van FC Groningen, een school in Hoogezand. De termijn van de projecten wordt steeds langer. Het gaat tegenwoordig over de gebruiksperiode waar van oorsprong voor is getekend. De scholen zijn nu allemaal standaard 3 bij 6. Bij de studentenhuisvesting gaan we nu naar 3,60 bij 8,45. Er zitten hier wel beperkingen aan, de objecten mogen niet langer zijn dan 10 meter en niet breder dan 3,60. Voor een beetje fatsoenlijk transport is 3,60 de maximale maat. Als je langer bent dan 7meter dan kan er maar 1unit op de auto in verband met het scharen van de aanhanger. Ben je hoger dan 3,45 dan dien je met een uitgeschoven dieplader te transporteren en hier mag je slechts met een enkele unit op rijden.

6) Hoe bent u tot de keuze gekomen voor verplaatsbaar/tijdelijk vastgoed?

Doordat de markt dat vraagt en ik zag dat bepaalde zaken in de markt stagneerden. Wij kunnen goedkoper bouwen dan permanente bouw. Dit hangt sterk van de functie en kwaliteit af maar de kostenbesparing ligt tussen de 10 en de 20%. We kunnen sneller bouwen, we hebben geen last van het weer, we doen alles onder een dak. Als je op een gegeven moment gaat plaatsen en het blijkt dan ontzettend hard te gaan regenen, dan schuif je de plaatsing enkele dagen verder op. Dus je kunt sneller bouwen, efficiënter bouwen, cradle to cradle bouwen. Het is verplaatsbaar, het is herindeelbaar en je kunt vergroten en verkleinen noem het maar op. Een voorbeeld is de studentenhuisvesting, deze kan voor 80 a 90% klaar worden gemaakt in de fabriek. Op de bouwlocatie maak je de naden dicht en zet je er vervolgens een gevel omheen. De bressen en de vluchttrappen komen er bij aan. We zijn ongeveer 3 jaar geleden begonnen met de bouw van verplaatsbaar vastgoed. Jarino zelf bestaat al wel 75 jaar in deze markt.

7) Voor welke functies ziet ??? nog mogelijkheden voor verplaatsbaar vastgoed?

Studentenhuisvesting, zorg, scholen en kantoren, dan heb je eigenlijk alles zo'n beetje wel gehad. Het heeft geen zin om voor buitenlandse werknemers iets neer te zetten. Deze blijven een bepaalde periode en gaan vervolgens weer weg. Verplaatsbaar vastgoed is kwalitatief hoogwaardiger dan standaard, dus kost het meer en dus moet je het langer laten staan. Voor bedrijfspanden zie ik voorlopig nog geen mogelijkheden voor, in de toekomst wel. Als je namelijk een bedrijfspand neerzet dan kan je daar een kantoor aan vast zetten, dat is voor de 1^e gebruiker prima. Maar nu komt er een nieuwe huurder in en met het kantoor kan hij niks. Dus bouw nu gewoon die hal en bouw daar los van of er tegenaan in modules een kantoor. Dan kun je die hal en eventueel dat kantoor altijd separaat verkopen. In de bedrijfs huisvestingsmarkt zie ik veel meer mogelijkheden voor wat wij doen. Of een pand is incurant in totaliteit, vanwege zijn lay-out. Of het kantoor is incurant en de hal niet, of andersom. Dit kun je alleen maar oplossen door een hal neer te zetten met minder restrictieve eisen. Doordat veel bedrijven bouwen vanuit hun eigen organisatie en ideeën zal deze gedachtegang nog niet veel worden toegepast.

Een aannemer zal dan ook nooit die modules verweven bij het project, dan hebben ze immers minder mensen nodig. Die opstart, die verandering in de markt die nu een beetje lijkt te komen, dit komt natuurlijk ook door de crisis. Nu gaan mensen anders kijken naar het productie maken op locatie. Neem veiligheid, snelheid van bouwen, efficiënt bouwen. Voordat een aannemer zo ver is dat hij denkt he ik kan de markt op een andere wijze benaderen, ja dan zijn we jaren verder. En wij, jij bent weer een generatie achter mij, kijkt weer heel anders naar de buitenwereld dan dat wij dat doen. Ik weet niet hoe oud je bent, ik ben 38, misschien zit er 10 jaar tussen. Wij althans de aannemer kijkt veel te traditioneel, die kunnen ook niet anders denken. En je ziet bepaalde aannemers die worden steeds meer een projectorganisatie ipv dat ze een maakorganisatie zijn. De generatie die achter mij aankomt die denkt dan ook waarom doe je dit nu zo. Waarom maak je niet meer gebruik van bedrijven die wel innovatief en creatief zijn, probeer die combinatie te bedenken. Jorritsma en Jarino zijn daar wel uitdrukkelijk mee bezig. Jorritsma heeft de onderzijde van dit kantoor gemaakt, dat is permanent, en wij hebben met modules het kantoor opgetopt, dat is dus permanente bouw. Je hebt dus verplaatsbaar vastgoed, tijdelijke bouw 5 jaar, semi-permanente bouw tussen de 5 en de 10 jaar en je hebt verplaatsbaar vastgoed, dat kan eindeloos lang doorgaan. Zoals wij de bouwwijze genoemd hebben waar we nu zitten in het kantoor, dat is hybride bouw. Woningbouwverenigingen die vinden tijdelijke huisvesting vaak niks. Ze vinden het wel wat maar alleen voor een bepaalde periode, maar je kunt je scope ook verder leggen. Dus je zegt ik exploiteer een x aantal woningen op een bepaalde locatie en na 10 jaar of 15 jaar pakken we alles op en we verzetten het ergens anders heen. Maar wat zeggen ze, het

verplaatsen van die dingen kost een hoop geld. Ja, op zichzelf wel. Maar benader dit nu eens op een anders. Je koopt het spul, schrijft het af over 15jaar, naar 0. Dan pak je het op, ga je het renoveren en voeg je 10.000 per woning toe omdat je gaat renoveren en je gaat weer die cyclus in van 15jaar. Is het op deze manier te duur? Dat lijkt me niet aangezien je maar voor 10.000 euro per woning renoveert en weer een periode van 15jaar ingaat.

8) Welke rol speelt de locatie bij verplaatsbaar vastgoed?

Dit hangt puur van de functie van het gebouw af. Een kinderdagverblijf hoef je bijvoorbeeld niet op een industrieterrein neer te zetten. Maar als je alleen praat over modulebouw dan is iedere locatie binnenstedelijk, erbuiten of op een industrieterrein in principe geschikt. Kijk je kunt op zichzelf wel een snackbar op een industrieterrein neerzetten, dat kan ook in modules. Waarom moet je dat permanent bouwen, want over 5 of 10 jaar is dit industrieterrein hoogstwaarschijnlijk niet meer wat het nu is, dus is je snackbar weer overbodig. Of die snackbar die breidt uit omdat het industrieterrein hier toch nog gegroeid is de snackbar wordt dan een restaurant, en als hij nog groter wordt kan hij doorgroeien naar een hotel. Dat basisgebouwtje moet dus mee kunnen groeien met de ontwikkeling van de gebruiker. De gebruiker staat A niet stil en door het veranderen van de maatschappij verandert die gebruiker ook sneller. Je hebt krimp en je hebt groei, weet jij waar over 10 jaar groei plaatsvindt bij een school, ja in een nieuwbouwwijk kun je dit voorspellen, maar in Roodeschool kun je dit niet, hier gaan alleen maar locaties weg. Die gebouwen daar zijn over, maar er wordt wel afgeschreven over 30 of 50 jaar, dus dan staat er weer een schoolgebouw waar je helemaal niks mee kan. Bel dan een modulebouwer op en zeg haal dat spul op en zet het in Assen neer waar een groeikern is, of ergens aan de rand van Groningen.

9) Op hoeveel jaar ziet u het break even punt liggen van verplaatsbaar vastgoed?

Het break even point zou ongeveer liggen tussen de 10 en de 15jaar, laten we zeggen 12jaar.

10) Wat ziet u als de grootste pluspunten van verplaatsbaar vastgoed?

Je bouwt één keer een moederproject en dit vervalt in allerlei kindjes en wat vandaag een school is, is morgen een kantoor en wat vandaag een kantoor is, is morgen een tandartsenpraktijk. Met andere woorden, de basismodule is multifunctioneel inzetbaar. Daarnaast is er ook minder afval en kan je hele modules terugbrengen naar grondstoffen. Het afval kan dus gebruikt worden als opbrengsten. Een permanente bouwer zegt echt niet: ik zet heb gebouw hier vandaag neer en over 15jaar geef ik er nog 10% van de waarde van, nee zo zit een aannemer niet in elkaar. Die bouwt en die gaat weg, die klant die komt en die gaat. Bij ons komt die klant en gaat uiteindelijk ook wel een keer, maar gedurende de gebruiksperiode hou ik die klant wel bij mij. Ik word in principe een projectontwikkelaar zonder grond, ik ben een leverancier van gebouwen. Wij zijn eigenlijk de uitvinders van cradle to cradle in de bouw, we blijven namelijk altijd eigenaar van het product.

11) Hoe ziet u de huidige rol van de overheid binnen verplaatsbaar vastgoed?

Het denken over de leefbare omgeving wordt anders, dat moet anders. Als ik een school in Delfzijl neerzet van 4 klassen, die voldoet aan het bouwbesluit, die is door de toets heen gekomen. Die school is gebruikt geweest voor vijf jaar lang, voldoet aan alles. Dan belt de gemeente Breda op, die moet ook een vier klassige school hebben. In Delfzijl moet de school weg, in Breda moet er een komen, dan denk ik 1+1=2. Dan pak ik hem op, de functie veranderd niet, de lay-out veranderd niet, maar ik moet

wel weer een nieuwe bouwvergunning doorlopen in Breda. We wonen toch in hetzelfde land. Wat is de zin en de onzin daar nu van? Alleen de locatie verandert in principe. Je haalt de hele snelheid zo uit het hele proces en de school kan niet verhuizen. Alle gebouwen die je vandaag bouwt moeten voldoen aan de huidige regelgeving en dit moet gewoon voor de komende 15jaar gelden. Zo zou ik bijvoorbeeld de school de eerste 5jaar in Delfzijl kunnen plaatsen, vervolgens plaatsen we hem in Breda, en na die 5jaar gaat hij in Groningen staan. Na 5 jaar zegt de minister dan bijvoorbeeld we gaan onze EPC verlagen, dat betekent dus dat het gebouw wat hier voldoet, na 5jaar niet meer voldoet. De regelgeving is gebaseerd op permanente bouw. Dat tijdelijke bouwbesluit dat veranderd ook eens in de zoveel keer. Geef de bouwers hier nu ruimte in en laat de bouwers met een eensoortig type module onafhankelijk van de bouwer de wereld bedienen. Als je verplaatsbaar vastgoed neerzet dan praat je over tussen de 10 en de 15jaar. Op zichzelf wanneer je ergens voor 15jaar staat, dan maakt het niet uit wat voor maatvoering je hebt, ja mits ik het hier door de deur kan hebben bij de fabriek. Ga ik uit van een periode van maximaal 5jaar, dan wil ik alleen maar 3 bij 6jes maken, die omloopsnelheid is veel hoger. De units komen hier veel sneller terug en moeten dan ook passen op de bouw die ik hier op voorraad heb, het moet modulair uitwisselbaar zijn. Een unit die 10jaar geleden gebouwd is moet ook nu nog voldoen in een ander gebouw. Wanneer de minister gaandeweg zaken gaat aanpassen ben ik continu bezig met het aanpassen van de modules en kan ik wel ophouden. Hou een aantal zaken basis voor een periode van 15 jaar: EPC, RC en brandveiligheid 30 of 60 minuten, als ze maar niet zaken gaan veranderen in de daglichtopbrengsten en plafonhoogtes, dan kan je gelijk weer vanaf 0 beginnen.

12) Is er tijdens het ontwerpproces ook rekening gehouden met bepaalde eigenschappen van verplaatsbaar vastgoed? (materiaalkeuze/flexibiliteit/ slim gebruik van kabelgoten en andere voorzieningen binnen het gebouw/ duurzame oplossingen)

Ja, wij passen geen stalen buizen meer toe voor verwarming, dit is allemaal kunststof, dit kun je makkelijk knippen, buigen en hergebruiken. Feitelijk is alles herbruikbaar, de kopwand is 3x3 en twee van deze kopwanden zijn weer te gebruiken als langswand.

13) Welke punten binnen de projectontwikkeling van verplaatsbaar vastgoed acht u voor verbetering vatbaar, wat ziet u als de zwakkere punten binnen verplaatsbaar vastgoed?

Regelgeving ten eerste en als belangrijkste. Brandwerendheid zou ook een probleem kunnen zijn alhoewel dit ook oplosbaar is, dit werkt wel kostenverhogend, dit vind ik eigenlijk ook geen issue. Het zit hem eigenlijk puur vast op regelgeving. De trajecten zijn erg stroperig. Als je vandaag wat bedenkt, kun je pas over 7 jaar gaan bouwen.

14) Op welke manier probeert u de verplaatsingskosten zo laag mogelijk te houden?

Je hebt natuurlijk altijd te maken met funderingen en grondsituaties. De ene situatie moet je anders funderen dan de andere. Om de verplaatsingskosten helemaal naar beneden te brengen maar dan puur en dan alleen op het gebouw. Ja, dat zie ik wel zitten, maar dan moeten de installaties was eenvoudiger worden uitgevoerd, de opdrachtgever moet wat in standaarden denken, dus geen rare fratsen bedenken en ook niet met gevels. Alleen het probleem is dan vind welstand er weer iets van, dus loop je daar tegen aan. Ik zeg dus bestemmingsplannen en welstand voor 15jaar, het zal wel, dus even niet. Waarom zou je een bestemmingsplanwijziging moeten doorvoeren voor een project wat er maar voor 15jaar staat.? Ook al staat een project er 5jaar, waarom moet je dan een bestemmingsplan wijziging doorvoeren. Als je eerder het gebouw kan gebruiken op een stuk grond dat je gekocht hebt. Stel dat je

na 2 maanden dat je het gekocht hebt de sleutel in het gebouw kunt stoppen en met de exploitatie kan beginnen, dan heb je een veel langere exploitatieperiode op de grond dan als je 4 of 6 of 8 maanden moet wachten op een bestemmingsplanwijziging of dan wel een bouwvergunning. Je hebt van 0-5 jaar 5-10 en van 10-15 jaar. Van 0-5 jaar is tijdelijk, ga je over de grens van 5 jaar heen dan wordt het permanent. Hartstikke mooi, maar rek dit nu op naar 15 jaar. Dan kun je wel zeggen de EPC op kantoorgebouwen moet 1.1 zijn, op zorg ik noem maar wat moet de EPC 1.2 zijn en op scholen 1.3 zijn. Van kantoren is dit waar, van de rest weet ik dit niet. Tel dit nu allemaal bij elkaar op en deel dit door drie en dan komt daar 1.2 uit. Dan komt daar voor de komende 15 jaar dus een EPC norm uit van 1.2. Isolatiewaarden van de units ligt al op een waarde van 3.5, daar zou je niets meer aan hoeven veranderen. Waar het probleem ontstaat is dat mijn collega unit bouwers, die hebben units staan met binnenwerkzaamheid van 2.50 plafondhoogte. Dan hebben ze hoogstwaarschijnlijk 2.65 en hoger. Maak daar nu ook een gemiddelde op en verander dat niet meer, want dat doet het bouwbesluit 2.50 is passé, wij gaan naar 2,65 ook in het tijdelijk bouwbesluit. Alle modules die nu bij de unitbouwers op het terrein staan, die zou je kunnen verschroten, die kan je nergens meer inzetten. Dus laat een deel van de regelgeving, dat wat dwingend is, laat dat een basis zijn. Je moet modulebouw los zien van permanente bouw. Een bouwer in permanente vorm bouwt nooit voor tijdelijk, dat doen wij wel. De modulebouwers kruipen wel steeds dichterbij de permanente aannemer toe. Dat bouwbesluit stamt uit 1900, dat is Ben Hur. Dat moet verandert worden, je moet zeggen we trekken de regelgeving naar de huidige tijd, dat zal wel moeten wil je die bouw los trekken ook bij de aannemers zelf. Kijk en de aannemer zelf daar kan ik niks van vinden, ik ben geen aannemer, alhoewel we dat wel steeds meer worden. Onze opdrachtgever verlangt van ons tegenwoordig turnkey projecten, dus fundering, nuts en alles erop en eraan. Maar ik wil, ze zitten nu al over te praten over 10 jaar, ik vind dat niet meer dan normaal. Het punt hierbij is, is dat als je vijf jaar een bouwvergunning krijgt voor modulebouw, dan krijg je op een gegeven moment dat de bouwvergunning is afgelopen. Dan krijg je een ambtenaar die zegt nou mijne heren, de bouwvergunning is afgelopen, ruim de troep maar op. Hoe grote kapitaalvernietiging wil je creëren? Want er worden gebouwen neergezet door ons, in een standaard, het is dan wel geen verplaatsbaar vastgoed maar denk je bij jezelf waar gaat dit in vredesnaam over, waarom moet dat weg? Alleen maar omdat die bouwvergunning gehandhaafd moet worden. Kijk en natuurlijk, de overheid in Den Haag bedenkt die regelgeving, de lokale overheid handhaaft en ziet toe. We kunnen in Den Haag alles vinden, je kunt zeggen we leggen het naar 10 of naar 15 jaar, dan moet dat ook nog vertaald worden naar het ambtelijk apparaat, dan ben je weer 10 jaar verder voordat die mensen hun mindset omgezet hebben. Wij leven met een stigma, wij zijn hokkenbouwers, enkel glas, houten vloeren, condens op de ramen en een gaskachel, dat is passé dat is voorbij. Wij moeten als voorwaardige bouwpartner gezien worden in de Nederlandse bouwmarkt, en dat worden we niet. Ik kan je vertellen ik heb iedereen gehad, tot aan de wethouders van Groningen toe, op het moment dat ze hier weg zijn vraag ik wat vind je van dit gebouw, dit zijn ook modules. Ze reageren hierop vaak verbaasd. Zoals ik al zei er moet een bepaalde mindset ontstaan. Dit zal Ursem zeggen, Jan Snel zeggen, dit zullen ze allemaal zeggen. Het ciboga terrein is hier typisch een voorbeeld van, het wordt bedacht, er worden eisen neergelegd, er zit een club mensen omheen die het mooiste van het mooiste wil hebben, maar die vergeten één ding, wat moet er na 5 jaar gebeuren dan? Ja het ding moet weg, ja dus aan de ene kant wil je dat daar geoptimaliseerd modulebouw neergezet wordt, maar aan de andere kant wil je hem na vijf jaar weer opruimen. Nu zal dat comité met de wensen van het mooiste van het mooiste dit niet willen, maar de gemeente zit hier achter samen met de grondeigenaar. Ik zeg, zorg nu dat dit in ieder geval 10 jaar blijft staan.

15) Wat zijn naar uw idee mogelijkheden om de stichtingskosten van verplaatsbaar vastgoed omlaag te brengen?

16) In hoeverre ziet u een vervolglocatie als noodzakelijke voorwaarde bij het realiseren van een verplaatsbaar vastgoedproject uitgaande een project met een voorlopige bestemming met looptijd van 5jaar?

Ja, altijd anders krijg je de exploitatie niet rond.

17) Kent u aan het eind van de levensduur nog een restwaarde toe aan het vastgoed?

Hangt er van af hoe klantspecifiek het gebouw gemaakt is. Als het een redelijke standaard is, dan zou je er een restwaarde aan kunnen geven. Er zijn unitbouwers die geven na een gebruiksperiode van 3 jaar nog 35% van de waarde van het gebouw terug. Doe dit een paar keer en je bent failliet. De herinzetbaarheid van een gebouw kun je namelijk over 3jaar niet bepalen. Koop van 5 of koop van 10 jaar is anders dan koop van 3 jaar. Wat is restwaarde, is dat terughalen tegen de kosten, is dat 10%. Je moet jezelf ook niet vast manoeuvreren.

18) Wanneer denkt u dat de uitstraling van verplaatsbaar vastgoed belangrijk is?

Als je praat over een periode van 15jaar absoluut, daar moet je ook geen discussie over hebben. Als je over die scope van 15jaar weer standaard gebouwen neer gaat zetten, dan is de grap er ook weer af en krijg je ook geen toestemming van de lokale regelgeving. In het eisenpakket dat ik eerder heb genoemd moet je eigenlijk ook een soort eis stellen van uitstraling.

19) Bent u bekend met het principe van life-cycle costing? Zo ja, in hoeverre houdt u hier rekening mee bij de ontwikkeling van de projecten en ziet u dit als een waardevolle toevoeging bij de ontwikkeling van vastgoed?

Feitelijk zijn we daar al mee bezig, ook al benoemen we het niet zo. Het zou een toegevoegde waarde kunnen zijn, het sluit aan bij het gehele duurzaamheids verhaal van verplaatsbaar vastgoed. Ik heb er verder nog niet zoveel over nagedacht. Het principe van life-cycle costing zou daarnaast alleen werken bij een één op één situatie, bij een aanbesteding gaat dit niet werken.

20) Wat is de invloed van de kredietcrisis op de huidige vastgoedprojecten van (bedrijf/organisatie) en met name het verplaatsbare vastgoed?

Het is de crisis op zichzelf niet, het is de durf van de opdrachtgever. Ineens is verplaatsbaar vastgoed een hot item, de tweede kamer begint erover, jij begint erover, het ciboga begint ermee, zo zijn er talloze projecten in Nederland te bedenken hebben met verplaatsbaar vastgoed. De crisis gooit wat roet in het eten, doordat de grond bijvoorbeeld te duur is of dat de opdrachtgever ineens geen geld meer heeft, maar ik kan een project financierbaar maken. Studentenhuisvesting is bijvoorbeeld een probleem, ik kan het bijvoorbeeld ook verhuren, dat is weer een andere denkwijze binnen het verplaatsbare. Voor een woningbouwvereniging zou ik dus zo'n project mogelijk kunnen maken. Alleen wat mij weer tegen zit is dat ik een normale commerciële rente moet rekenen van 6%, terwijl de woningbouwverenigingen bij de bank Nederlandse gemeenten een rente van 3% kunnen rekenen, en zie daar het probleem. Door de kredietcrisis ligt de bouwwereld natuurlijk wel op z'n kop, maar zo meteen als de crisis wat uit het slop raakt dan begint het. Bedrijven zeggen dan we hebben wel mensen

nodig om de groei aan te kunnen en een aannemer kan nooit zo snel bouwen als dat wij dat kunnen. Als jij vandaag units nodig hebt, kunnen wij ze morgen neerzetten, daar komt het probleem weer, de regelgeving. In die crisiswet die ze bedacht hebben moet wel iets in opgesloten worden dat wanneer bedrijven groeien, ze wel meteen units mogen inzetten hiervoor. Dan zouden wij vooraan in de rij staan en kunnen we als eerste weer gaan bouwen.

21) Denkt u dat verplaatsbaar vastgoed voor indirecte opbrengsten kan zorgen? Zo ja, welke indirecte opbrengsten?

Ja tuurlijk, zo lang een stuk grond braak ligt en er gebeurd niets, dan verdient ook niemand wat. Ga je het in gebruik nemen en komen er gebruikers in, dan straalt dit altijd uit over het gebied waar dit stuk grond ligt. Ik zie hier dan ook zeker voordelen in.

22) Hoe ziet u de toekomst van verplaatsbaar vastgoed, en hoe ziet u de rol van (bedrijf/organisatie) hierbinnen?

Goed, ik denk dat wij toekomst hebben in het bouwen. We zullen geen gebouwen neerzetten als Raab en dergelijke, maar ik zie zeker zitten dat we gebouwen bouwen tot 10 hoog en dan verplaatsbaar. Alle voordelen van verplaatsbaar vastgoed zoals: het is herinzetbaar, je kunt het verplaatsen naar andere locaties. Bedrijven kunnen hun kantoor meenemen in de plaats van dat ze volledig aan verhuizen en een nieuw kantoor moeten gaan inrichten of bouwen, alleen zover zijn we niet. Dit omdat de meeste industrieterrinen en ziekenhuizen bijvoorbeeld de gebouwen nog hebben staan. Voordat wij de toekomst van het bouwen echt actueel kunnen maken zijn we zo 10jaar verder. De grootste ontwikkeling van de laatste tijd is dat er steeds meer wordt gesproken over verplaatsbaar vastgoed en dat het steeds meer als een volwaardig alternatief wordt gezien. We zijn er alleen nog lang niet. Het kan dus nog wel een hele tijd duren, maar als bijvoorbeeld de regelgeving versoepeld en versneld wordt kan het natuurlijk weer heel anders lopen. Wanneer de modulebouwers van dit moment 1 a 2 procent van de totale bouwmarkt bouwen dan hebben wij de broek aardig vol zitten. Eigenlijk zouden we met z'n allen de handschoen van het verplaatsbare vastgoed moeten oppakken zodat we een bolwerk kunnen vormen, dat doe je dit in een branchevereniging dan weet de een het beter en de ander heeft wel iemand binnenzitten. Die zaken gaan niet makkelijk.

Interview Luuk Schuring accountmanager De Meeuw

1) Zou u kunnen vertellen waar (naam bedrijf/organisatie) zich mee bezig houdt ?

De Meeuw houdt zich bezig met alle tijdelijke en permanente huisvesting die je maar kan bedenken. We hebben dit opgesplitst in een drietal segmenten: onderwijs en overheid, bedrijfsleven en gezondheidszorg. Het aandeel gezondheidszorg is op dit moment heel erg laag, dit heeft puur met de overheid te maken. De overheid is erg aan het bezuinigen en dit merken we met name in de zorg. Het bedrijfsleven is nu ook niet erg nadrukkelijk. Het meeste waar we nu in bezig zijn is toch wel het onderwijs.

2) Met welke nieuwbouwprojecten bent u momenteel aan het ontwikkelen?

We hebben vrij recentelijk een opdracht opgeleverd voor BP, dit was een vrij groot project wat bestand moest zijn tegen hoge druk golven en explosies. Dit project is gevestigd op de maasvlakte.

Daarnaast gaan we nu aan de slag voor de dienst vastgoed defensie, hier beginnen wij nu ook mee om dit op te starten.

3) In hoeverre vallen de projecten onder verplaatsbaar vastgoed?

Alle projecten die wij geplaatst hebben zijn verplaatsbaar, dit is ook één van de redenen waarvoor BP voor ons gekozen heeft. Het gebouw moest explosiebestendig zijn maar wel dicht bij de activiteiten daar geplaatst worden. Over een aantal jaren zal de plint daar worden uitgebreid en moet het gebouw verplaatst worden. We zijn nu wel met een nieuw bouwsysteem bezig, dit is alleen maar voor permanente bouw, dit is nog wel te verplaatsten maar dit kost wel iets meer. We produceren nu een drietal type units, het nieuwe bouwsysteem komt daar nog bij. Daarnaast hebben we uit het verleden nog wel andere type units die we nog wel herinzetten. De kwaliteit van de type units wordt steeds beter. Aan de onderkant van de markt hadden we eerst de unicom, deze voldoet inmiddels niet meer aan de wet en regelgeving en wordt dan ook niet meer geproduceerd. We noemen het geen verplaatsbaar vastgoed, maar semipermanente bouw of tijdelijke huisvesting. Tijdelijke huisvesting is wel de meest gebruikte term, tenzij het natuurlijk permanent is, dan praat je natuurlijk over permanente bouw. Vastgoed als term gebruiken we eigenlijk niet, het valt eigenlijk onder de roerende goederen vandaar. Het is ook heel erg moeilijk om een hypotheek te krijgen op een unitgebouw. Stenen geven over het algemeen een waardevermeerdering, units reken je altijd op af.

4) Wat is de beoogde levensduur van het project?

40 jaar, dit is de wettelijke eis ook. Wij bouwen onze constructies op rekenkundig 50jaar. Je hebt natuurlijk ook het bouwbesluit, dat kent twee termijnen het permanent en het tijdelijke. Tijdelijk, tot 5 jaar, daar hebben we een tweetal producten voor. Voor permanent hebben we nu één product en daar komt het tweede eraan. Het aandeel tijdelijke bouw is op dit moment groter dan het permanente.

5) Heeft u al eerdere verplaatsbare vastgoedprojecten gerealiseerd, zo ja welke?

Voorbeelden zijn het bedrijfspand in Ede, hier kan je zo niet zien dat het om een verplaatsbaar object gaat. Een ander voorbeeld is het bedrijfspand in Veenendaal, dit staat er voor 5 jaar maar voldoet aan het permanente bouwbesluit. Een mooi voorbeeld is het gebouw van inholland in Rotterdam, dit staat er inmiddels niet meer en is heringezet en staat nu in Delft bij de TU. Het Hampshire hotel bij Putten, ze hadden een speciale wens om een ruimte te hebben van 12 bij 18meter kolomvrij. We hebben tussen de bouwlagen een naadprofiel aangebracht, daar waar hij normaal steunt op de kolommen hangt hij nu op de balken. Bij het Hampshire hotel gaan we ook ons nieuwe bouwconcept plaatsen.

Bij de bedrijfshuisvesting die wij plaatsen is heel divers, van assurantiekantoren tot dokterspraktijken tot huisvesting bij de petrochemie.

6) Hoe bent u tot de keuze gekomen voor verplaatsbaar/tijdelijk vastgoed?

De meeuw bestaat nu 80 jaar. Het is ooit begonnen met keetwagens, dat groeit steeds verder uit. De keetwagen van toen kan nu al helemaal niet meer, dat heeft te maken met wet en regelgeving. Vroeger had je er vaste stoelen en tafels inzitten, dat mag nu al helemaal niet meer. We neigen nu steeds meer naar de permanente bouw toe, als je bijvoorbeeld een project hebt met een steenstrip ervoor zie je al helemaal niet meer dat het om units gaat. Deze steenstrips worden zelfs in de fabriek al aangebracht en de deelnaad wordt ter plekke aan elkaar gezet.

7) Voor welke functies ziet ??? nog meer mogelijkheden voor verplaatsbaar vastgoed?

We zijn op dit moment ook heel erg actief met de realisatie van reddingsbrigades, daar hebben we een samenwerkingsovereenkomst mee. Immigrantenhuisvesting komt toch wel opzetten, dan zit je wel met aanvullende eisen omdat het slaapvertrekken zijn. Woonbestemmingen zijn niet interessant voor ons vanwege de scherpe wet en regelgeving hier.

8) Welke rol speelt de locatie bij verplaatsbaar vastgoed?

In principe niet. Het enige wat belangrijk is voor de locatie zijn is of er voldoende ruimte is.

9) Op hoeveel jaar ziet u het break even punt liggen van verplaatsbaar vastgoed?

Dat ligt eraan waarmee je het gaat vergelijken. Een groot voordeel van unitbouw is dat wij geconditioneerd kunnen bouwen. Wat voor weer het ook is, onze omstandigheden zijn altijd hetzelfde in de fabriek, we kunnen een constante kwaliteit leveren. De tijd op de bouwlocatie is daarnaast ook veel korter. Als je nu bijvoorbeeld naar scholen kijkt, we kunnen in één zomervakantie een hele nieuwe school maken. Als je traditioneel zou bouwen zit je een jaar in de ellende. Unitbouw kun je zo duur maken als je zelf wil. Als je een speciale gevel erop wil hebben ben je meer kwijt dan de oorspronkelijke gevel.

10) Wat ziet u als de grootste pluspunten van verplaatsbaar vastgoed?

Ten eerste dat het verplaatsbaar is, je bent een stuk flexibeler. Als je nu bijvoorbeeld naar diverse scholen van ons kijkt. Daar heb je een basis staan en alles wat er omheen staat is uit te breiden en weer in te krimpen. Ik de ontwikkeling in het bedrijfsleven ook al een beetje komen. Men bouwt hier een front-Office in traditionele bouw en vervolgens een BackOffice met systeembouw. De grens tussen unitbouw en traditionele bouw vervaagd, mensen dienen er alleen nog anders over te gaan denken. We hebben ook een project staan in Groningen waar de mensen vooraf helemaal niet enthousiast waren. Na een jaar of twee kregen we een belletje of ze het gebouw alsjeblieft niet langer mochten huren. Het bleek dat de mensen die er in eerste instantie niet in wilden er nu niet meer uit willen. De hele afdeling zat nu in één gebouw, ze waren een stuk productiever geworden en ze hadden airco wat ze niet in het vaste pand hadden. Na vijf jaar is het pand uiteindelijk weggegaan vanwege het tijdelijke bouwbesluit. Er is bij het verplaatsbare minder afval en de gebouwen zijn her inzetbaar, een ander groot voordeel is de bouwtijd.

11) Hoe ziet u de huidige rol van de overheid binnen verplaatsbaar vastgoed?

Denk niet dat de overheid daar een rol in heeft. Het wijkt namelijk niet af van traditionele bouw. Het bouwbesluit is toegepast op traditionele bouw en op unitbouw, dat verschilt niet. In het bouwbesluit staat een aantal eisen waar aan moet voldoen en deze blijven constant in beweging. Het enige wat verandert is onlangs en wat een goede ontwikkeling is, is dat bouwplaatsen nu vergunningsvrij zijn. Als de overheid iets zou kunnen doen is dat ze fysiek zouden kunnen controleren of de EPC en de brandveiligheid voldoen aan de gestelde normen.

12) Is er tijdens het ontwerpproces ook rekening gehouden met bepaalde eigenschappen van verplaatsbaar vastgoed? (materiaalkeuze/flexibiliteit/ slim gebruik van kabelgoten en andere voorzieningen binnen het gebouw/ duurzame oplossingen)

Als je kijkt naar de combi 21, dat is een product die we op de tijdelijke bouw inzetten. Deze unit heeft een vloergoot, waar ook de vloerverwarming in ligt. Die vloergoot daar kun je ook de stroomvoorzieningen voor de wandcontactdozen inleggen en ook voor de data. Dat is gewoon een slim systeem om dat soort data weg te werken

13) Welke punten binnen de projectontwikkeling van verplaatsbaar vastgoed acht u voor verbetering vatbaar, wat ziet u als de zwakkere punten binnen verplaatsbaar vastgoed?

Een nadeel van de unitbouw zijn de kolommen. Je bent beperkt in je werk daarin, zeker als het om tijdelijk gaat, bij permanent kunnen we daar wat meer mee doen. De combi 21 is er bijvoorbeeld alleen in 3x3 en 6x3, je hebt daar dus altijd te maken met je kolommen. Je ontkomt er soms gewoon niet aan dat je in een gebruikersruimte een kolom hebt staan.

14) Op welke manier probeert u de verplaatsingskosten zo laag mogelijk te houden?

Verplaatsingskosten daarmee heb je toch te maken met een aantal zaken. Ten eerste heb je demontage en hermontage. Er wordt een betonvloer aangesmeerd op een manier dat deze weer heel makkelijk los te breken is, die kun je de volgende keer opnieuw gebruiken. Ook de koppelingen de plafonwanden en de bakken zijn allemaal her te gebruiken, dit is dus allemaal ook kostenbesparend.

15) Wat zijn naar uw idee mogelijkheden om de stichtingskosten van verplaatsbaar vastgoed omlaag te brengen?

Wat we nu gaan doen, je merkt wel dat de markt behoorlijk prijs gefocust is, dit heeft met de economie te maken. Wat we nu gaan doen is proberen de combi 21 en de max 21 samen te voegen. Zodat we grotere volumes samen kunnen voegen en groter kunnen inkopen. We zijn in onze fabriek ook bezig om te kijken of we sneller en efficiënter kunnen produceren en om andere besparende maatregelen door te voeren. We hebben één fabriek in Oirschot staan en daarnaast nog een in België.

16) In hoeverre ziet u een vervolglocatie als noodzakelijke voorwaarde bij het realiseren van een verplaatsbaar vastgoedproject uitgaande een project met een voorlopige bestemming met looptijd van 5jaar?

Niet, dit is niet interessant. We bieden zowel huur als koop aan en eventueel zelfs koop met een eventuele terugkoop. Bij een terugkoopgarantie kijken we wel hoe we zaken slim kunnen monteren dat als het terugkomt we het snel aan kunnen passen of wel met een verplaatsing zo door kunnen zetten. Het is niet van belang of wij hiervoor alweer een nieuwe klant hebben. Ik merk wel dat steeds meer bedrijven voor huur kiezen, zelfs voor huur van 5 jaar. Dat heeft ook wel een beetje te maken met de financiële markt op dit moment. De algemene financiering is wat moeilijker geworden. Een bijkomend voordeel van huur is dat de huurder kan bellen wanneer er iets kapot of defect is met de vraag of dit gemaakt kan worden, bij koop hadden ze deze kosten zelf gehad. Als je een project voor 10 jaar vraagt is huur natuurlijk niet aantrekkelijk, als je de middelen niet hebt zou je dan beter kunnen gaan werken met een lease constructie.

17) Kent u aan het eind van de levensduur nog een restwaarde toe aan het vastgoed?

Dat ligt aan de periode. Van de week werd een offerte voor een periode van 10 jaar, bij 15jaar praat je al over een heel ander verhaal. Het hangt dus af van de periode dat het gebouw er staat en welke functie het heeft.

18) Wanneer denkt u dat de uitstraling van verplaatsbaar vastgoed belangrijk is?

Dat bepaald de klant he. We kunnen hier wel goed in adviseren en dat doen we dan ook. Kijk als je dat gebouw hebt van de BP op de petrochemische plint dan is de uitstraling van minder belang dan bij een gebouw op een bedrijventerrein wat toch meer een zichtlocatie is. Zo kan ik je verschillende voorbeelden laten zien van waar uitstraling wel en in andere gevallen minder belangrijk is. Ik merk wel bijvoorbeeld dat mensen niet weten dat we ook permanent bouwen en dat er meer is dan de tijdelijke huisvesting. We doen ook vrij veel permanente bouw, het komt wel steeds meer dat mensen hier bewust van worden.

19) Bent u bekend met het principe van life-cycle costing? Zo ja, in hoeverre houdt u hier rekening mee bij de ontwikkeling van de projecten en ziet u dit als een waardevolle toevoeging bij de ontwikkeling van vastgoed?

Nee, hier ben ik niet bekend mee. Het zou wel zo moeten zijn dat dit een goede toevoeging is bij de ontwikkeling van vastgoed, maar zoals ik het bekijk in de praktijk dat het heel moeilijk is om de mensen te overtuigen dat het zo is. Er wordt vooral gekeken op papier, wat kost het me nu en dat is doorslaggevend. Het gehele traject hier achteraan is van veel minder belang. Het is eigenlijk een beetje het spaarlamp principe, de spaarlamp is bij aanschaf veel duurder, maar bij het gebruik uiteindelijk veel goedkoper. Als wij er van overtuigd zijn dat de opdrachtgever met een bepaald concept veel voordeliger uit is dat sturen wij hier uiteraard wel op, het is alleen erg moeilijk om deze bewustwording bij die mensen te krijgen.

20) Wat is de invloed van de kredietcrisis op de huidige vastgoedprojecten van (bedrijf/organisatie) en met name het verplaatsbare vastgoed?

Groot, met name de financiering. Dit zie je in de gezondheidszorg waar een heel wat projecten zijn uitgesteld door de financiering. In Zwolle heeft een zorg project bijvoorbeeld een half jaar stilgelegen door de financiering. Ook in het bedrijfsleven is het veel moeilijker om een project gefinancierd te krijgen. Het blijkt ook wel als je kijkt dat we 4 a 5 jaar geleden 20 a 24 units per dag maakten en nu 10 tot 12 per dag, dat is een halvering. Het heeft puur te maken met gehele bedrijfseconomische situatie. Er zijn heel wat ontslagen gevallen, deze mensen hoeft je natuurlijk niet meer te huisvesten.

21) Denkt u dat verplaatsbaar vastgoed voor indirecte opbrengsten kan zorgen? Zo ja, welke indirecte opbrengsten?

Ik denk dat het een uitdaging biedt. Het biedt absoluut mogelijkheden voor de omgeving om op braakliggende terreinen tijdelijk wat te ontwikkelen.

22) Hoe ziet u de toekomst van verplaatsbaar vastgoed, en hoe ziet u de rol van (bedrijf/organisatie) hierbinnen?

Ik denk dat de markten nog dichter in elkaar gaan schuiven ten opzichte van het traditionele bouwen. Ik denk dat unitbouw en systeembouw een belangrijker wordende rol gaat spelen, zeker in het bedrijfsleven. Omdat men gewoon goedkoper, sneller en flexibeler kan bouwen. Wat ik net al zei bij het bedrijfsleven, dat zal ook meer gaan werken met het front office en back office principe wat ik al eerder heb uitgelegd, men zal steeds meer hier de voordelen van gaan inzien. Het is een stuk bewustwording en bekendheid wat moet komen. Wanneer de economie zich aantrekt dat het allemaal vrij snel kan gaan. Dit omdat er de laatste jaren grote ontwikkelingen zijn gedaan de afgelopen 5 jaar. De bouw mogelijkheden en de kwaliteit zijn de laatste jaren enorm ontwikkeld. Groei krijgen we wel weer, ik denk wel dat dit jaar nog een moeilijk jaar wordt om door te komen. Ik hoop dat vanaf volgend jaar het wel weer aantrekt, zodat we ons verder uit kunnen bouwen. Je ziet nu dat er bij buitenschoolse opvang een terugloop is van het aantal leerlingen. Deze oude scholen worden of samengevoegd of om hun leerlingen aantallen te behouden worden buitenschoolse opvang mogelijkheden aangeboden. Nu kan het zijn dat de leegstaande lokalen gebruikt worden voor BSO, maar het komt ook vaak voor dat we ze hiervoor bij de scholen aanbouwen. Brede scholen zijn daarnaast in opkomst en daar zie ik dan ook wel ook mogelijkheden.

Interview René Asschert ROEZ gemeente Groningen

1) Zou je kunnen vertellen waar je je mee bezig houdt ?

Het vertalen van het woonbeleid en de projecten die we doen, een belangrijk speerpunt daarbij is nu de jongerenhuisvesting. Dit, omdat daar zeker de afgelopen jaren een sterke groei van het aantal studenten is. Er hebben zich meer studenten zich ingeschreven aan de Rug en de hanzehogeschool, daarnaast dat door de economische crisis sommige studenten langer blijven studeren. Aan het langer studeren wil de overheid nu natuurlijk wel paal en perk aan stellen, door de langstudeerders een beetje te beboeten zeg maar. Je ziet dat de totale studentenpopulatie is gegroeid en dat omdat wij een bepaalde norm aanhouden met het maximum van 15% studentenhuispanden per straat dat de verhuur verschuift naar wijken waar je het normaal niet verwacht: Vinkhuizen, Selwerd. Dit brengt wat onrust met zich mee dus we hebben nu gezegd, we gaan nieuwbouwen voor deze doelgroep op een goede kwalitatieve manier. Dus niet nog een Selwerdflat waar niet zoveel behoefte aan is omdat het veel te klein is en allemaal onzelfstandig. We richten ons dan ook op de zelfstandige eenheden in de nieuwbouw, dan zie je dat er ook wordt gekeken naar tijdelijke projecten. Dit omdat het veelal een veel lager risicoprofiel heeft en het qua bouw tijd er veel sneller kan staan. De groei van het aantal studenten is ten opzichte van één jaar geleden wel gedaald, maar ten opzichte van twee jaar geleden is er nog wel een forse groei. Bij de groei zijn de buitenlandse studenten een belangrijke factor, deze kan je erg moeilijk voorspellen. Er is bijvoorbeeld een enorme groei geweest van Duitse studenten omdat op bepaalde studies daar een numeris fixus is gekomen. Bij de Rug is de voorspelling moeilijker te maken dan bij de hanze hogeschool, deze is meer afhankelijk van de regio. In delen van de Regio om Groningen heen manifesteert zich de bevolkingskrimp al, dus daar verwachten we dat de groei op de middellange termijn zal afvlakken, de kwalitatieve vraag naar goede huisvesting die blijft. Er wonen nog heel veel studenten op te kleine kamers waar ze relatief gezien te veel voor betalen. Een deel van de studenten maakt het niks uit, maar uit onderzoek blijkt dat 40% wel wil verhuizen omdat ze niet tevreden zijn over hun kamer.

2) Met welke projecten hou je je momenteel bezig?

We hebben in Groningen voor jongerenhuisvesting vier zones aangewezen waar jongerenhuisvesting gerealiseerd mag worden. We willen dus ook marktpartijen uitdagen om met goede voorstellen te komen. Onze betrokkenheid verschildt dan, we ondersteunen projecten binnen dit hele proces. We hebben een architect benaderd die projecten op dit gebied gerealiseerd heeft, Marlies Rohmer. Ze heeft een inspiratieboek opgesteld en we laten haar meedenken met de ontwikkelaars zodat we goede plannen maken, kwaliteit is echt belangrijk. We faseren dus het proces om zo tot leuke plannen en ideeën te komen. Op een aantal plekken hebben wij zelf een grondpositie, daar bepalen we zelf welke partijen wat daar gaan doen, dit zijn Gemberton, Reitdiepzone en Nelfterrein. Hier hebben we veel meer zeggenschap dan bijvoorbeeld op het bodenterrein waar Nijestee de 345 eenheden realiseerd, zij huren gewoon de grond van ons.

3) In hoeverre vallen de projecten onder verplaatsbaar vastgoed?

We zijn bezig met planvorming voor alle locaties, daar zie je dat tijdelijke varianten worden ontwikkeld, maar ook permanente. Bij Gemberton wordt nu tijdelijke en permanente varianten naast elkaar gelegd om te kijken wat nu goed is om daar te doen. Bij de Gemberton zijn we ook twee tijdelijke varianten aan het uitwerken, de keuze kan dus een financiële worden. Het kan ook zo zijn dat we voor een permanente oplossing gaan omdat we gaan voor een lange termijn. Het kan ook zo zijn dat jongerenhuisvesting daar op de lange termijn niet gewenst is, dus laten we gewoon maar voor een tijdelijk project kiezen om die flexibiliteit meer te creëren. Zoals het er nu naar uitziet wordt het een mix van permanent en tijdelijk, omdat het heel afhankelijk is van de situatie. Één blok willen we permanent doen omdat daar niks in de weg zit, een ander blok willen we tijdelijk doen omdat Nijestee daaromheen een aantal woningen wil slopen, dat maakt deel uit van groter blok dus je kan nog niet zo ver in de toekomst daar dingen over bepalen. Je kijkt dus ook naar de mogelijkheden op een bepaald gebied en wat zijn de kansen daar. Er is trouwens sprake dat het permanente gedeelte wordt gebouwd door een bouwer welke ook verplaatsbaar vastgoed ontwikkeld, dit is alleen in de permanente sfeer. Het betekent dus dat je met modulaire bouw van een erg hoge kwaliteit in een permanente exploitatie van 50jaar kan zetten, dit maakt het financieel wel weer aantrekkelijk. In principe zou het project verplaatst kunnen worden. Na 50jaar zal de restwaarde van het project geringer zijn, dan dat je dit eerder doet. Het is financieel niet de goedkoopste modulaire bouw maar kwalitatief is het erg hoogwaardig en ze kunnen dan ook hoger bouwen dan 3 hoog. Op termijn zou je dit modulaire project kunnen hergebruiken, er zitten alleen wel de nodige kosten aan verbonden. Om modulaire bouw met een eventuele verplaatsing in het achterhoofd te realiseren is natuurlijk altijd slim om te doen. Een ander voorbeeld van verplaatsbare bouw is dus het bodenterrein wat al gerealiseerd is, wat ook natuurlijk op termijn verplaatsbaar zou kunnen zijn.

4) Wat is de beoogde levensduur van de projecten?

Voor het project van Nijestee hebben we een contract getekend voor 13jaar huur, ze huren de grond voor 13jaar. De technische levensduur zou natuurlijk veel langer kunnen zijn. Er zal natuurlijk na 13jaar nog een bepaalde restwaarde opzitten, zodat ze het misschien wel kunnen verplaatsen. Het is natuurlijk wel belangrijk dat je een plek hebt waar je het kunt plaatsen en dat je er een doelgroep voor hebt. Er is natuurlijk wel een verschil in wat technisch kan en hoe je het qua risico in de boeken wil hebben staan.

(Hoelang zou het technisch gezien meekunnen en voor welke periode mag het op de grond staan, welke rol speelt het beheer van het vastgoed hierbinnen)

5) Heb je al eerdere verplaatsbare vastgoedprojecten gerealiseerd, zo ja welke?

6) Hoe bent u tot de keuze gekomen voor verplaatsbaar/tijdelijk vastgoed?

7) Voor welke functies ziet ??? nog meer mogelijkheden voor verplaatsbaar vastgoed?

In het Ebbingekwartier wordt natuurlijk het nodige ontwikkeld in de verplaatsbare bouw. Volgens mij is het maar net hoe je het koppelt en kun je het voor enorm veel zaken gebruiken. Er worden nu zelfs scholen gebouwd met een contract voor 10 jaar, om hierna verplaatst te worden naar een locatie waar een nieuwbouwwijk is gebouwd. Volgens mij is het heel breed inzetbaar. Ik denk ook dat het er steeds meer naar toe gaat dat je het vastgoed op zo'n manier inzet, omdat de tijd van de grote ontwikkelingen en het bouwen voor 50jaar, daar zal veel meer veel meer flexibiliteit komen en noodzakelijk zijn. Dit zeker in een stad als Groningen waar men in een krimpende omgeving zit en de groei niet meer vanzelfspreken zal zijn de komende jaren. Je kunt wel zien aan de prognoses dat er steeds meer tweepersoonshuishoudens en singles komen waardoor je heel veel flexibiliteit nodig hebt in je vastgoed. Na de oorlog zijn er wel duplexwoningen neergezet met de gedachte we gaan van drie woningen één maken, maar er zijn maar weinig waarbij dit daadwerkelijk gebeurt is. De woningen zijn ingehaald door hele andere kwaliteitseisen, maar de gehorigheid en de gestapeldheid bijvoorbeeld.

8) Welke rol speelt de locatie bij verplaatsbaar vastgoed?

Wel een grote, het bodenterrein is hier wel weer een goed voorbeeld van. We hadden daar een ander programma bedacht, dichterbij de stad en wat meer massa in de appartementensfeer, volgens mij ook een mix. Als je dan ziet dat de tijd hier nog niet rijp voor is en dan is tijdelijk vastgoed natuurlijk een uitstekende oplossing. Je bied zo wel de mogelijkheid om studenten op een hardstikke mooie locatie tijdelijk te huisvesten. Tegelijkertijd is het niet zo dat je een andere ontwikkeling door de termijn van 13jaar onmogelijk maakt. Als je op een minder aantrekkelijke locatie zit als het Bodenterrein kan die tijdelijkheid echter ook weer heel goed werken, omdat je tegen lage kosten een ontwikkeling mogelijk kan maken om in de woonbehoefte van een bepaalde groep te voorzien. Als de woonbehoefte minder wordt is het minder moeilijk om deze na 10 of 15jaar weer op te ruimen, wellicht doen dan wel weer andere kansen zich voor. Locatie speelt daarbij dus een belangrijke rol en ik zou niet kunnen zeggen dat daar iets generieks in zit dat je het beter kunt toepassen in de binnenstad of juist aan de rand. Als je over studentenhuysvesting en verplaatsbaar vastgoed praat denk ik dat een locatie buiten de ring daar vrij moeilijk wordt, omdat studenten daar niet zo graag willen wonen. Het is een kwalitatieve vraag grotendeels, er zijn wel studenten die thuis blijven wonen omdat het te duur is om in die kamer te wonen. Het is niet zo dat er mensen onder de brug slapen. Je moet dus kwaliteit leveren. Als we het hebben over locatie dan speelt dit een hele belangrijke rol, dan maakt het niet uit of je het hebt over tijdelijke of permanente huysvesting.

(Zowel de ligging van de locatie als het tijdelijke beeld wat bij deze locatie hoort)

9) Op hoeveel jaar ziet u het break even punt liggen van verplaatsbaar vastgoed?

Als je het hebt over studentenhuysvesting ligt hij denk ik wat hoger dan een hoogwaardige kantoorinvulling. Dit omdat je bij studentehuysvesting onder een bepaald bedrag moet zitten ivm de huurtoeslag, anders is het voor studenten helemaal niet aantrekkelijk om er te gaan wonen. Na 13 jaar

schijnt er dan nog een onrendabele top te zitten. We hebben wel het project gehad van Nijestee op het Damsterdiep, dit zijn nog echte containerwoningen, deze hebben ook veel meer deze uitstraling. Bij Nijestee was toen al wel duidelijk dat deze 5 jaar te kort was, maar toen die tijd wilde Nijestee wel bijdragen aan haar part in de studentenhuisvesting. Bij het Bodenterrein is dit nu dus wel anders gegaan. Vijf jaar is natuurlijk ook best lang als je er tegenover woont, 10 jaar zijn twee generaties studenten, ja dan moet het toch wel een beetje mooi eruit zien als je er voor zo'n periode tegenover woont. De eisen die wij als gemeente daar aan stellen zijn dan bij een korte termijn ook weer anders dan een langere termijn. Je zou dus wel moeten zeggen dat de haalbaarheid wel aanwezig is bij een duur van 10 tot 15 jaar. Het Damsterdiep had in principe een periode van 5 jaar maar nu is het herbestemd en komt er een wijziging in het bestemmingsplan in overleg met de buurt. De containers daar zullen er natuurlijk niet in alle oneindigheid blijven staan, we hebben een privaatrechtelijke afspraak afgesloten met Nijestee voor een beperkt aantal jaren. Bij het Bodenterrein is het juridisch planologisch permanent geregeld maar privaatrechtelijk dient hier te worden voldaan aan 13 jaar.

10) Wat ziet u als de grootste pluspunten van verplaatsbaar vastgoed?

Je risicoprofiel voor ontwikkelaars is lager, je hebt gewoon lagere bouwkosten. Je hebt flexibiliteit naar gebruik in de toekomst, je zou kunnen zeggen dat met relatief weinig financiële pijn je na kan slopen en iets anders kan bouwen. De bouwtijd is sneller, dat is een groot voordeel. Ik denk dat dit wel de belangrijkste pluspunten zijn. En daarnaast natuurlijk dat je het kan verplaatsen is een groot voordeel in de trant van de duurzaamheid.

(Indien duurzaamheid wordt genoemd: is de mate van duurzaamheid bij verplaatsbaar vastgoed ook een imagobewuste keuze?)

11) Hoe ziet u de huidige rol van de overheid binnen verplaatsbaar vastgoed?

Ik denk dat wij als overheid moeten faciliteren zoals we op het Bodenterrein hebben gedaan zodat partijen gebruik van kunnen maken. Dat je eerder gaat kijken hoe het wel gerealiseerd kan worden dan dat je nadenkt waarom het lastig zou zijn. Ik denk dat wij als overheid heel goed de voorwaarden kunnen scheppen voor tijdelijk vastgoed door, ofwel zelf de grond beschikbaar te stellen als we dit hebben ofwel door planologische medewerking te verlenen. De functies van de overheid moeten dan ook meewerken en meedenken over verplaatsen op termijn. Het ebbingekwartier willen wij nu vullen voor de komende tijd, dan moet je ook meedenken over het verplaatsen over een bepaalde termijn. Wat betreft de rijksoverheid wordt er weleens gezegd dat de tijdelijke bouw aan andere regelgeving zou moeten voldoen, ik vind dat niet. Zeker als je het over de huisvesting hebt vind ik dat dat moet kloppen. Ik snap wel dat dit ook allemaal geld kost, maar je moet gewoon aan bepaalde zaken voldoen. Ik denk dat er niet een oplossing zit in de regelgeving veranderen, ik zie dit niet als een bemoeilijkende factor. Je hebt overal factoren met betrekking op natuur en geluid en dergelijke, ik vind niet dat je voor een tijdelijke oplossing hier een uitzondering voor moet krijgen.

(Zowel de lokale overheden (toetsing van het VPVG brandveiligheid/EPC-norm) als het beleid (WRO/WABO))

12) Hoe denk je dat er tijdens het ontwerpproces rekening gehouden kan worden met bepaalde eigenschappen van verplaatsbaar vastgoed? (materiaalkeuze/flexibiliteit/ slim gebruik van kabelgoten en andere voorzieningen binnen het gebouw/ duurzame oplossingen)

Ik denk dat in principe al het modulaire bouwen al uitgaat van het verplaatsen. Volgens mij heeft Nijestee de eenheden bij het Bodenterrein aangesloten op warmte koudte opslag, hierdoor heb je meer flexibiliteit. Ik denk dat het ook afhangt van de periode van een project, wanneer dit tijdelijk is worden er andere eisen gesteld aan de ruimtelijke kwaliteit dan bij een permanente oplossing. 28:15

Nadat je bent uitgegaan van een bepaalde exploitatietermijn wordt er gekeken hoe je dat in je ontwerp gaat oppakken, als je ziet dat het er 40 jaar moet staan dat besteed je aan bepaalde aspecten meer aandacht dan dat je dit zou doen bij 13jaar. Qua duurzaamheid, dit is sowieso belangrijk maar bij vastgoed waar een verplaatsing benodigd is staat de verplaatsing zelf natuurlijk voorop.

13) Welke punten binnen de projectontwikkeling van verplaatsbaar vastgoed acht u voor verbetering vatbaar, wat ziet u als de zwakkere punten binnen verplaatsbaar vastgoed?

Als iets voor 10 of 13jaar staat, dat is best een lange periode, als je er zelf in woont of tegenover woont. Je moet al heel snel heel rationeel gaan stapelen. Bij het Bodenterrein zit er een kleine knik in, een kleine verspringing, die mogelijkheden vind ik wel wat beperkt. Ik zou het heel leuk vinden en veel bijzonderder qua woonomgeving als je dit op andere manieren zou kunnen stapelen, dus met draaien erin of wat binnenterreinen makkelijker mogelijk maakt. Het zou leuk zijn als dit allemaal wat spannender gemaakt zou kunnen worden. Ik snap wel dat dit een beetje op gespannen voet staat met het snel en rationeel en goedkoop bouwen, maar ik vind het toch jammer omdat het er toch voor een periode van minimaal 10 jaar ergens staat. Voor heel veel mensen, die kijken er heel lang tegenaan, dus dat zie ik wel als een beperking.

14) Op welke manier denk je dat de verplaatsingskosten zo laag mogelijk gehouden kunnen worden?

Niet op de manier die ik in de vorige vraag schets. Dat zit hem toch meer in de manier waarop je je prefab onderdelen al goed hebt verwerkt en alle leidingen. Dat je zorgt dat in die elementen de aankleding ook al erg goed is, dat je niet er nog heel veel omheen hoeft te doen, dat maakt het erg duur om dit daarna weer af te breken. Dat is meer een technisch verhaal ik zit niet zo in de techniek. Ik denk dat je het gewoon simpel en zakelijk moet houden. Hoe je dat technisch precies doet kan je beter aan een bouwer vragen.

15) Wat zijn naar uw idee mogelijkheden om de stichtingskosten van verplaatsbaar vastgoed omlaag te brengen?

16) In hoeverre ziet u een vervolglocatie als noodzakelijke voorwaarde bij het realiseren van een verplaatsbaar vastgoedproject uitgaande een project met een voorlopige bestemming met looptijd van 5jaar?

Ik kan me voorstellen dat je dan al zicht moet hebben op een vervolglocatie. Dit omdat de ontwikkelaars het risico dan niet op zich willen nemen, de investering is dan toch te hoog. Het wordt dat wel spannend wat de rol is van de overheid, want die garantie op een vervolglocatie kan je niet altijd geven. Dan is het gewoon echt een kwestie van vertrouwen in elkaar dat je wel je best doet om te zoeken naar een andere plek. Dan blijft toch wel bij de ondernemer, ik vind niet dat je als overheid die risico's kunt nemen, dan zal dat tijdelijke vastgoed zich moeten bewijzen. Als het daadwerkelijk zo'n

goed product is dan moet je als naar 5 jaar ergens anders ook weer een behoefte is tegen geringe kosten ergens anders dat vastgoed kunnen realiseren. Er is altijd vraag naar woningen, er is altijd een kwaliteitsvraag, die gaat maar door. In die zin denk ik dat ondernemers daar ook een risico in kunnen nemen. Ik snap dat je zicht moet hebben daarop, maar je kunt dit nooit garanderen. Er zijn inmiddels meerdere commerciële partijen die ook kansen zien in de verplaatsbare studentenhuysvesting, deze interesse is nog niet zo concreet dat er al gebouwd wordt. Je ziet nu wel dat de marktpartijen meer de kansen inzien, zeker bij de jongerenhuysvesting. Het is nog wel de vraag of ze dit allemaal makkelijk financieel rond kunnen krijgen, het is geen vetpot natuurlijk. Dat wordt dus nog heel spannend de komende tijd. Je ziet daarnaast ook beweging in het iets hogere segment, dus bijvoorbeeld de starters.

17) Zou je aan het eind van de levensduur nog een restwaarde toe aan het vastgoed?

Dat is niet zo zeer aan mij of aan de overheid. Ik zou als ik ontwikkelaar was er wel rekening meehouden maar niet vooruitlopen door dit al in de boeken te zetten al het waren. Je weet het toch niet zeker en je moet op zn minst wat tijd overbruggen. Je wilt het liefst als plek x ophoudt en je wilt naar plek y, dat dit gelijk kan. Als dit dan niet gelijk kan dan zit je er toch even mee. Ik zal er dus niet steevast al vanuit gaan.

18) Wanneer denkt je dat de uitstraling van verplaatsbaar vastgoed belangrijk is?

Afhankelijk van de plek van stad en de termijn waarvoor je het neerzet. Tien jaar is tijdelijk in de vastgoedwereld, maar voor een gebruiker is dat een ontzettend lange periode. Als je een nieuw huys hebt, ga je hem naar 10 jaar ook alweer opknappen. Voor jongerenhuysvesting ga je het voor een periode van 10 jaar als je het dan daar over hebt is die uitstraling heel erg belangrijk. Het bodenterrein is een mooie locatie in de stad, dus de uitstraling daar is ook een belangrijke factor. Op andere terreinen en locaties kan ik me het voorstellen dat dit wat minder belangrijk is. Het moet voor de studenten natuurlijk wel aantrekkelijk zijn om er te gaan wonen. Bij het damsterdiep ziet het er natuurlijk anders uit dan op het bodenterrein, toen was het product ook nog niet zover ontwikkeld.

19) Bent u bekend met het principe van life-cycle costing? Zo ja, in hoeverre houdt u hier rekening mee bij de ontwikkeling van de projecten en ziet u dit als een waardevolle toevoeging bij de ontwikkeling van vastgoed?

Ja dat denk ik wel. In de breedte lijkt het me waardevol. Als je nu duurzaamheid pakt, wordt heel erg eenzijdig bekeken, maar eigenlijk zou je dit veel breder moeten bekijken. Er wordt nu vooral gekeken naar duurzaamheid als energiebesparing of als materiaalgebruik, eigenlijk zou je hier in een bredere zin naar moeten kijken. Je zou eigenlijk de productie ook moeten berekenen en bekijken wat als vastgoed qua exploitatie ophoudt te bestaan, maar je hebt nog wel de materialen en hoe duurzaam is dat. Ik vind het heel goed om hier in de volle breedte naar te kijken, en dan ook om te kijken wat hier nu goed is, permanent of tijdelijk. Ik verwacht in principe dat tijdelijke bouw goedkoper is omdat het qua modulaire bouw sneller te bouwen is en rationeler te bouwen is. Ik denk dat dat dus al snel goedkoper is dan de permanente variant, en als het dan op duurzaamheid ook nog beter scoren is dit natuurlijk mooi meegenomen.

20) Wat is de invloed van de kredietcrisis op de huidige vastgoedprojecten van (bedrijf/organisatie) en met name het verplaatsbare vastgoed?

Je ziet dus dat de ontwikkelaars vrij huiverig worden en ook moeilijk de financiering rondkrijgen om echt grotere projecten van de grond te krijgen. Bij de corporatie speelt natuurlijk dat ze ook nog een tijdje belasting betaald moeten hebben en dat ze voor de huurtoeslag sector een bepaald bedrag moeten afdragen aan het rijk, dit betekend dat hun financiële armslag een stuk minder wordt. Dus middelen om in grote projecten te investeren worden de komende jaren heel wat minder. Als je dan in een stad als Groningen waar je te maken hebt met een krimpende regio, de stad zelf zal nog wel blijven groeien, maar het is niet meer zo zeker hoe die zal groeien en voor welke doelgroep. Misschien wil je waar je nu jongeren inhebt wel willen verhuren over 15jaar aan stellen, dan is flexibiliteit in je vastgoed heel waardevol. Omdat je qua risicoprofiel gemiddeld een lagere onrendabele top hebt zijn de projecten op kortere termijn en in het verplaatsbare vastgoed hier aantrekkelijk. Er is dus meer aandacht voor semipermanente ontwikkelingen in tijden van crisis.

21) Denkt u dat verplaatsbaar vastgoed voor indirecte opbrengsten kan zorgen? Zo ja, welke indirecte opbrengsten?

Je kan door het aantrekkelijk maken van een gebied verschillende spinoff effecten kunnen realiseren, dit zal alleen niet ten gunste komen van die projecten per definitie. Het project van het Ciboga gebied is natuurlijk gestart om dat gebied veel meer op de kaart te zetten en mensen meer kennis te laten maken met dat gebied en ervoor te zorgen dat de permanente ontwikkelingen in dit gebied straks makkelijker worden. Dat kan er heel goed aan bijdragen, maar is erg afhankelijk van de locatie in de stad.

22) Hoe ziet u de toekomst van verplaatsbaar vastgoed, en hoe ziet u de rol van (bedrijf/organisatie) hierbinnen?

Ik denk dat er meer en meer aandacht zal zijn voor verplaatsbaar vastgoed. Dat we als gemeente altijd omdat het nooit voor een paar jaar staat maar voor een langere periode heel goed moeten blijven letten op wat voor kwaliteit heb je en wat voegt het toe aan de stad. Het moet natuurlijk niet zo zijn dat we op allerlei plekken op een laag niveau dingen neerzetten om alleen maar mensen te huisvesten, de kwaliteit van de stad moet een belangrijke voorwaarde zijn. Je zal als overheid dan ook heel keen moeten zijn op deze kwaliteit, zodat je niet de modulaire bouw ergen neerzet zonder oog voor de kwaliteit. Onze rol zal moeten zijn dat het een rol speelt in de huisvesting van doelgroepen functies maar dat het altijd een gespannen voet is tussen de korte termijn van het ergens neerzetten en de exploitatie en aanschaf van dat soort eenheden. Je moet dus altijd bereid zijn om mee te denken in dit proces waar we nu een stapje kunnen zettene n waar we nu naartoe kunnen werken. In die regiserende rol zie ik dus een belangrijke rol van de overheid. Het wel oog houden voor de kwaliteit die plekken met zich meebrengen is daarnaast dus ook erg belangrijk.

Interview Christophe de Jongh

1) Zou je kunnen vertellen waar je je mee bezig houdt ?

Ik ben met mijn bedrijf Vlasblom al ruim 10jaar bezig met bijzondere vormen van vastgoed en ook demontabel en verplaatsbaar vastgoed. Onder andere de dakwoningen en het amphihuis. Het amphihuis is letterlijk verplaatsbaar, het is zelfs ook drijvend vastgoed maar niet demontabel. De dakwoningen waren wel bedoeld als modulaire stapelbare units, maar dat concept is samen met alescon, daad en de meeuw niet helemaal doorontwikkeld. We hebben één project gerealiseerd, maar daar hebben we heel veel van geleerd. In die zin ben ik dan ook als projectontwikkelaar heel erg gefascineerd van de mogelijkheden van de tijdelijke bouw en ook demontabele bouw. Je kan het voor

tijdelijke plekken gebruiken, maar je kan het ook voor hele moeilijke plekken gebruiken als permanente bouw.

2) Met welke projecten hou je je momenteel bezig?

Ik ben in het Open lab terecht gekomen via deze twee projecten en omdat ik goede connecties had en kennis van lichtgewicht en demontabel bouwen. Ik zat oorspronkelijk meer in het vastgoed, maar was erg geïnteresseerd in de nieuwe vormen van het bouwen.

3) In hoeverre vallen de projecten onder verplaatsbaar vastgoed?

De amphiwoning is 100% verplaatsbaar. Er zijn er hiervan drie gerealiseerd, 2 liggen in het hoendiep in Groningen en eentje is verkocht in Wageningen. Er zijn er dus drie van gebouwd, maar het kan een serieproduct worden. Ik heb geprobeerd het te verkopen aan corporaties. Het product is wel zeer goed ontvangen, alleen heb ik er bewust voor gekozen om een hoge kwaliteit te leveren met een stalen bak en aluminium afwerking dit kwam in de buurt van de 100.000 euro per eenheid en dit was met name voor corporaties moeilijk. Ze hadden met name moeite met de juridisch fiscale vorm ervan. Ze konden hem namelijk niet inboeken als vastgoed en ze zagen het dus als roerende goederen. Dit was qua financiering erg moeilijk zelfs voor een corporatie. Het concept viel wel erg goed bij de eigenaars, bewoners maar ze bleven het toch zien als woonschip. Het verplaatsbare is niet goed uit de verf gekomen omdat het product toch als een woonark en als iets permanents wordt gezien en dan is dus eigenlijk de meerwaarde van de verplaatsing niet zo groot. Het is net als een zwitsers zakmes, je wordt lekker gemaakt met alle verschillende mogelijkheden van het mes, maar eigenlijk gebruik je deze dingen helemaal niet. De bewoners zien de amphiwoning dus ook meer als iets permanents.

Wanneer het concept van de dakwoning verder zou zijn uitgewerkt zou dit wel geschikt zijn voor verplaatsingen., we waren al heel ver met dit concept. Dit is om andere redenen niet verder tot doorontwikkeling gekomen omdat het bouwen in de lucht op daken toch teveel bijkomende kosten heeft. Het wordt als concept en als beeld, en zeker ook het proefproject door de gebruikers als zeer interessant en succesvol ervaren. Financieel is het toch op kleine schaal, kijk als je een volledige flat vol bouwt dan werkt het wel. In theorie kan je het in vergelijking met gewoon vastgoed veel makkelijker afbreken en ergens anders neerzetten, dit was dus oorspronkelijk ook de bedoeling. Ik heb uiteindelijk met mijn twee eigen projecten veel geleerd, maar er is uiteindelijk niet echt een doorbraak geweest. In latere projecten in Rotterdam en Delft kwam ik erachter dat er al 100 jaar wordt geëxperimenteerd met fabrieksmatig, seriematig, demontabel, verplaatsbaar, tijdelijk bouwen. Het was dan ook een schrale troost dat ondanks de nieuwe technische mogelijkheden demonteren en bijvoorbeeld lichtgewicht en slimme ingenieurstechnieken en vervoerstechnieken dat ik niet de enige was die tegen de grens aanliep van haalbaarheid. Het is heel moeilijk om met traditionele bouw en de manier van denken van traditionele bouw te concurreren. Iedereen vindt het hartstikke mooi, maar als het puntje bij paaltje komt dan zijn er alsnog heel veel financiële en juridische problemen om tijdelijk en verplaatsbare bouw. De bouwwereld is een buitengewoon traditionele en versnipperde wereld dus wil je daar producten introduceren, dan moet je van goeden huize komen en veel kosten voor de baat uit doen. Het is ons niet gelukt om een echte doorbraak te bereiken. Bij het open lab was is één van de mede bedenkers die hoopten dat dat op zo'n grote schaal een soort showcase zou kunnen worden van modulaire bouwers en ontwerpers, en ik denk dan ook industrieel ontwerpers. Het open lab diende eigenlijk als een soort showcase van de haalbaarheid en betaalbaarheid van demontabel bouwen. Het zou een nieuwe manier in het vastgoed denken zijn en een derde vastgoedstroom kunnen zijn. Nu twee jaar verder blijkt dat het een hele zware opgave is, het is maar voor een gedeelte gelukt. Ik hou me

binnen mijn bedrijf nog bezig met studentenhuisvesting, dit zijn met name grootschalige projecten van 10 tot 15jaar. Ik ben op dit moment weinig actief in de bouw en de innovatieve bouw er is weinig ruimte voor creatieve bedrijven van mijn terrein.

4) Wat is de beoogde levensduur van de projecten?

De praktijk nu met de wetgeving en met de eisen van de consumenten, die willen niet in oude gammele troep wonen, ja tenzij je een andere doelgroep hebt met kunstenaars en dergelijke. Wil je gewoon een serieus net product leveren, dan kom je met de huidige energie en esthetische eisen en fatsoenlijk vervoerbaar en demontabel moet zijn, dan kom je op een tijd van minimaal 10 jaar en 15jaar als je het echt zou willen terugverdienen. Zeecontainers, bestaande modules zoals bij het product van tempohousing kijk daar heeft iedereen ook een haat liefde verhouding mee. Het is een moeilijke kwestie om dat te bepalen. Technisch gezien kan alles eeuwig zijn, een bamboehuis een plaggehut, zolang je het maar onderhoud. Waar het vooral misgaat is het eventuele demonteren en vervoeren. Je hebt natuurlijk hele lichte en goedkope bouw, wat van een bepaalde kwaliteit is dat het na 5 jaar al af is. Het is en het blijft een lastig onderwerp.

De ontwikkelingen omtrent het semi permanente vastgoed zoals bijvoorbeeld dat van Ursem daar zie ik wel een serieuze toekomst in om door te breken. Maar het echte lichtgewicht gewicht en demontabele dingen, dat wordt spannend. De nieuwe ontwikkelingen in de stedenbouw dat het grootschalige gebeuren voorbij lijkt en dat er vooral wat op een kleinschalige manier te werk wordt gegaan kan van positieve invloed zijn op het verplaatsbare vastgoed.

(Hoelang zou het technisch gezien meekunnen en voor welke periode mag het op de grond staan, welke rol speelt het beheer van het vastgoed hierbinnen)

5) Heb je al eerdere verplaatsbare vastgoedprojecten gerealiseerd, zo ja welke?

Zoals ik al eerder liet weten zijn dit de dakwoningen en de amphiwoningen.

6) Hoe bent u tot de keuze gekomen voor verplaatsbaar/tijdelijk vastgoed?

In mijn eigen projecten was dat een combinatie van factoren. Ten eerste dat er te weinig goede huur en koopwoningen voor starters zijn op de goede plek. Het is eigenlijk een soort innovatie ingeving. Als je op onverwachte plekken, waar geen andere concurrenten voor zijn, ik zag dus een gat in de markt. Het is dus eigenlijk een soort innovatiedrang. Het is een onderneming heel anders dan andere projectontwikkeling, geen blijvend vastgoed traditioneel maar een nieuw product markt combinatie. Bij het open lab lag het accent op de tijdelijkheid en met het oog dat de paviljoens naar verloop van tijd naar een andere locatie verplaatst zouden worden.

7) Voor welke functies ziet ??? nog meer mogelijkheden voor verplaatsbaar vastgoed?

Scholen en kinderdagverblijven en zorg en ziekenhuizen. Alle markten waar flinke en snelle fluctuaties te verwachten zijn zoals bijvoorbeeld ook de jongerenhuisvesting, daar is het in principe omdat het aanpasbaar is een grote markt voor. Voor de traditionele gezinswoningenmarkt en de appartementen, kantorenbouw, daar heeft het geen aanvulling. Het is een bepaalde nichemarkt die misschien 10%, 20% van de totale markt straks dan. Het is nu denk ik maar 5%, laten we zeggen dat dat 10% wordt

8) Welke rol speelt de locatie bij verplaatsbaar vastgoed?

Heel belangrijk. Iedere ontwikkelaar roept altijd locatie, locatie, locatie. Dat bepaald de prijs en ook de kansen. Een locatie in het weiland waar weinig burens zijn kan je alles neerzetten en gelden lagere eisen voor. Het is ook vaker goedkoper, daar is ook letterlijk fysiek meer ruimte, je kunt er wat makkelijker lager en breder bouwen. Hoe dichterbij de betere marktlocaties hoe duurder en hoe hoger de eisen. Er is een nieuwe ontwikkeling door de crisis en de stagnatie van de groei. Er hoeven echt geen miljoen nieuwe woningen bij te komen. Als je uitgaat van 2 personen per huishouden gemiddeld zou je er maar 500.000 nieuwe woningen bij hoeven te hebben. Er is een enorme leegstand in kantoren, ik weet het niet. Locatie is heel belangrijk en dat is wel een belangrijke kans en stimulans voor tijdelijke bouw. De bouw van tijdelijke oplossingen zullen door allerlei toekomstige ontwikkelingen wel bevorderd worden.

(Zowel de ligging van de locatie als het tijdelijke beeld wat bij deze locatie hoort)

9) Op hoeveel jaar ziet u het break even punt liggen van verplaatsbaar vastgoed?

10) Wat ziet u als de grootste pluspunten van verplaatsbaar vastgoed?

Het kan snel gebouwd worden, het open lab is niet zo snel van de grond gekomen. Dit heeft niets met de tijdelijkheid te maken, het had er eigenlijk al lang kunnen staan. Het is dus minstens 50% sneller dan normale projectontwikkeling en kan wel 2x zo snel zijn. In de plaats dat een plan van idee tot oplevering 4 tot 5 jaar duurt. Bij een tijdelijk project kan dit allemaal al opgeleverd worden binnen een halfjaar tot een jaar. Het nieuwe argument is dat je het gebruikt als verkenning naar de definitieve ontwikkeling. Het is een absoluut nieuw instrument naar gebiedsontwikkeling geworden.

(Indien duurzaamheid wordt genoemd: is de mate van duurzaamheid bij verplaatsbaar vastgoed ook een imagobewuste keuze?)

11) Hoe ziet u de huidige rol van de overheid binnen verplaatsbaar vastgoed?

Die is heel belangrijk. De bouwtechnische vergunningseisen staan niet ter discussie, daar valt verder ook niet veel aan te doen. De energie-eisen, zijn mijn inziens doorgeslagen zijn. Als je bijvoorbeeld een warmtekoudte opslag techniek gebruikt is het onnodig, de warmte gaat de grond uit en ook weer terug, er wordt geen energieverpilling gepleegd. Dan is het aan de consument om te kiezen of ze iets meer of iets minder warmte afnemen. Brandveiligheid en constructie blijft overeind. Welstand, die toets is al heel licht. Waar ze met name met verkaveling, bouwhoogte en bestemmingsplannen dus niet teveel beperken en een corset er bovenop. Geef gewoon de rooilijnen aan en wees vooral open naar de markt en de initiatiefnemers, probeer maar wat. Een ander groot probleem is de semi-overheid, dat zijn de nutsbedrijven. Overheden zijn best meedenkend, maar de nutsbedrijven moeten nog een enorme slag maken. Ze gaan alleen maar uit van hun eigen normen en waarden en hebben veel te weinig ook voor flexibele oplossingen, ze hebben een planning en die is heilig. De bijkomende kosten van het vervoer tot de infrastructurele kosten zijn vooral grote kostenposten.

12) Hoe denk je dat er tijdens het ontwerpproces rekening gehouden kan worden met bepaalde eigenschappen van verplaatsbaar vastgoed? (materiaalkeuze/flexibiliteit/ slim gebruik van kabelgoten en andere voorzieningen binnen het gebouw/ duurzame oplossingen)

Dat is cruciaal. Het grote verschil tussen permanent en tijdelijke bouw is dat je voor 100% rekening houdt met het moment dat het over 5 a 10 jaar uit elkaar gehaald moet worden. Dat betekent dat je extra kosten maakt en slimme kliksystemen moet bedenken. Je hebt het over plug and play systemen en over zaken dat er geen schade komt bij de demontage. Als je dan schade voorziet bij bijvoorbeeld plinten en dakbedekking, dan neem je dat in je kostenplaatje op. Je moet bijvoorbeeld bij de fundering er ook heel goed op toezien dat het vervoerd moet worden. Duurzaamheid is voor mij een onmogelijk begrip. Het is alleen maar interessant als je macroeffecten berekend. Beton en staal worden door velen niet als duurzaam gezien, maar als je dat goed combineert en eenvoudig verplaatst en er is weinig restschade bij de verplaatsing, dan is het een heel duurzaam product letterlijk en figuurlijk. Energiezuinig is ook een moeilijk begrip. Met de nieuwe zonneenergie ben je bijvoorbeeld niet meer afhankelijk van de energiecentrales. Laat de mensen zelf maar bepalen hoe energiezuinig ze willen leven. Mensen met goed geïsoleerde huizen doen hun ramen ook open en stoken maar door, dit helpt dus echt niet tegen het energieverbruik. De EPC vindt ik een enorm doorgeschoten eis, ik hoop dat deze voor verplaatsbare bouw komt te vervallen.

13) Welke punten binnen de projectontwikkeling van verplaatsbaar vastgoed acht u voor verbetering vatbaar, wat ziet u als de zwakkere punten binnen verplaatsbaar vastgoed?

Te hoge eisen van de EPC. Het is een optelsom van het doorbreken van allerlei standaardrituelen in de bouwwereld. Niet alleen de nutsbedrijven, maar ook de verschillende ingenieurbureaus van de gemeente. Gemeenten zelf met vergunningen afgifte is volgens mij nu niet meer zo'n probleem, ze moeten zich immers aan de 6 weken termijn houden. De modulaire bouwers zelf zouden wat meer sexy en wat meer flexibeler producten ontwikkelen. Daarnaast zouden de bouwers met moeten samenwerken met de TU Delft en TU Eindhoven om zo de verplaatsbare bouw door te ontwikkelen. De projectontwikkelaars zelf hebben ook nog een beetje teveel koudwatervrees. De korte termijn van 5 jaar is veel te kort. Wil je goede producten bouwen dan heb je de periode van 10 jaar minimaal nodig. In Duitsland heb je een tussencategorie van 10 jaar, die zou ook in Nederland moeten komen. De eisen zijn inmiddels zo streng, rotzooi wordt er inmiddels niet meer gebouwd, soms ziet het er misschien niet meer zo mooi uit, maar dat is dan jammer. Aan de buitenkant kan je bovendien nog behoorlijk wat dingen doen voor de uitstraling.

14) Op welke manier denk je dat de verplaatsingskosten zo laag mogelijk gehouden kunnen worden?

Het hangt van je systeem af. Als je modulair bouwt is het belangrijk dat je zo bouwt dat het op een vrachtwagen past. Er zijn bijvoorbeeld bouwers die met grotere maten werken. Op de hijskosten valt bovendien ook aardig wat te behalen, dit is erg duur en wordt vaak erg onderschat. Op de plek zelf moet er een geweldige goede logistiek zijn. Bij elementenbouw is het wat anders, dan prop je alles in een vrachtwagen en zit de slimmigheid op de bouwplaats zelf. Dat is eigenlijk een mix tussen gewone bouw en stapelen.

15) Wat zijn naar uw idee mogelijkheden om de stichtingskosten van verplaatsbaar vastgoed omlaag te brengen?

Stichtingskosten is bij verplaatsbaar vastgoed geen goed begrip. Dat is een voorbeeld van het traditionele denken, het hele begrip moet van de baan. Het is een begrip waar ook corporaties het ook over hebben. Bij corporaties spreken ze vaak over een onrendabele top. Vastgoed wordt bij corporaties

de restwaarde naar 0 of naar heel weinig gerekend. In de praktijk is deze restwaarde veel hoger. Hoe slimmer het product is en hoe beter je kan laten zien wat de verplaatsingskosten zijn, hoe beter je de restwaarde van het product kan bepalen. Je kan met grote bedrijven indicatieve vervoersprijzen krijgen en dan kan je een gebouw in ieder geval één keer verplaatsen. Stichtingskosten is een heel moeilijk begrip bij tijdelijke bouw, de ene keer krijg je de grond in bruikleen, de andere keer moet je pachten, soms krijg je grond waar de fundering eigenlijk geen probleem is, de andere keer moet je toch wel tijdelijke voorzieningen treffen. De uitdaging van tijdelijk vastgoed is dat er een hele andere exploitatie bij komt kijken. Tijdelijk vastgoed wordt eigenlijk als roerend goed gezien en dus kan je niet afschrijven op de plek zelf, dat bepaalt de waarde. Dat is dan ook de reden dat banken zo moeilijk een lening afgeven. Woonboten en woonschepen krijgen nu ook hypotheek, 10jaar geleden was dit ondenkbaar. Hier kan je ook de palen eruit halen en ze wegslepen. Waarom zou dit niet toegepast kunnen worden bij de tijdelijke bouw. Het argument van de banken van morgen is mijn onderpand weg is dus niet echt geldig.

16) In hoeverre ziet u een vervolglocatie als noodzakelijke voorwaarde bij het realiseren van een verplaatsbaar vastgoedproject uitgaande een project met een voorlopige bestemming met looptijd van 5jaar?

Het is voor de ontwikkelaar, risicodragers noodzakelijk dat hij minimaal 10jaar heeft. In het geval met een voorlopige bestemming is een vervolglocatie dus noodzakelijk.

17) Zou je aan het eind van de levensduur nog een restwaarde toe aan het vastgoed?

Je hebt twee soorten restwaarde. Het is natuurlijk een groot verschil of je met Jan Snel of de Meeuw aan tafel zit. Ursem bijvoorbeeld zegt gewoon dat ze aannemer zijn. Bedrijven met een verhuurvloot zijn hele andere bedrijven dan de tijdelijke bouwers met alleen de functie als aannemer. Ze hebben een bedrijfsvoorraad die ze optimaal benutten. Hier gelden compleet andere principes voor, zo kan je wanneer er iets terugkomt het object oppimpen en weer verhuren. Als het echt af is kan je proberen om dit af te breken of te verkopen aan een ontwikkelingsland. Als je kijkt naar bijvoorbeeld naar het verzorgingshuis in Hilversum, waar een zorginstelling een product koopt waar je dingen bij kunt bestellen en waar nu al verplaatsing is geregeld en een verdieping erop of eraf. Dan heb je het gewoon over een exploitant die heel anders rekent. De restwaarde is voor demontabele en flexibele bouw wel verstandig om op nul af te waarderen. Dat is wat anders dan bij de eengezinswoningen van corporaties, daar wordt gewoon een truc op toegepast die niet klopt. Het hangt natuurlijk allemaal ook erg af van de kwaliteit van het concept en het onderhoud.

18) Wanneer denkt je dat de uitstraling van verplaatsbaar vastgoed belangrijk is?

Het hangt heel erg van de buiteninrichting af. Als iets heel erg groot en mono functioneel is kan het heel erg belangrijk zijn. Ik denk als het goed betaalbaar is en er komen leuke gebruikers, dat het dan niet zo belangrijk is. Het is de combinatie van de plek, gebruikers en de inrichting die zorgt voor een goede uitstraling. Inrichtingsmaterialen kunnen heel veel goedmaken. De zware esthetische eisen aan de buitenkant, kleine simpele dingen kunnen een goede bijdrage geven aan de uitstraling.

19) Bent u bekend met het principe van life-cycle costing? Zo ja, in hoeverre houdt u hier rekening mee bij de ontwikkeling van de projecten en ziet u dit als een waardevolle toevoeging bij de ontwikkeling van vastgoed?

Ik ken het niet precies. Het heeft met macro duurzaamheid te maken, als je op micro niveau naar duurzaamheid bekijkt verزند je. Ik ben zelf meer een aanhanger van cradle to cradle, cyclisch grondstofgebruik. Het principe wat je voorlegt ken ik niet precies, ik zie het absoluut als een waardevolle toevoeging. Stel dat het vroeg of laat 10% van de bouw uit verplaatsbare bouw bestaat, en stel dat daar slimme producten in worden gebruikt met erg lage transportkosten. Een financiële man interesseert het alleen helemaal niks of een gebouw energiezuiniger is, het kost hem op dit moment meer en hij krijgt er geen subsidie voor of zoiets, de huurder gaat daar niet meer voor betalen. Een eigenaar bewoner zou dat wel kunnen doen.

20) Wat is de invloed van de kredietcrisis op de huidige vastgoedprojecten van (bedrijf/organisatie) en met name het verplaatsbare vastgoed?

Er zitten twee kanten aan. Of het structureel of tijdelijk is weet ik niet, maar er is een interessant aanbod aan bouwlocaties waar je met tijdelijke invullingen binnenstedelijk iets kunt. Het heeft natuurlijk ook te maken met de grootschalige stadsontwikkeling die volledig door de overheid wordt geregiseerd. In de huidige pers wordt het wel het einde van de grootschalige gebiedsontwikkeling genoemd. Europa wordt niet veel groter meer, je kan dus niet eindeloos door blijven bouwen, misschien in China en India wel maar hier niet. Aan de andere kant is het ook wel weer negatief, het verplaatsbare vastgoed is nog niet goed doorontwikkeld, dit betekent dat je er geld en moeite in moet steken maar in tijden van crisis is dit moeilijk. Ondernemers kiezen dan voor veiligheid, ze zijn al lang blij als ze hun broek overeind kunnen houden.

21) Denkt u dat verplaatsbaar vastgoed voor indirecte opbrengsten kan zorgen? Zo ja, welke indirecte opbrengsten?

Ja, waardeontwikkeling voor het gebied. Het trekt potentiële huurders en kopers voor het gebied en voorkomt een negatief imago van lege gebieden. Het kan ook wel risicos opleveren, zoals bijvoorbeeld de studentenhuisvesting in Leeuwarden en azielzoekers centra met tijdelijke bouw. Het hangt natuurlijk ook heel erg van het gebruik af en de inrichting van de woonomgeving. Als de gemeente en de eigenaren de tijdelijkheid positief bekijken dan komt het gewoon als een normaal gedeelte van de stad eruit te zien en verhoogt het de verkoop en verhuurwaarde van toekomstige projecten.

22) Hoe ziet u de toekomst van verplaatsbaar vastgoed, en hoe ziet u de rol van (bedrijf/organisatie) hierbinnen?

Voorzichtig optimistisch, dan moet het wel met een aantal dingen meezitten. Er zou in de productiewereld meer samenwerking moeten komen op internationaal niveau. Het is nog teveel gerommel op de marge. Op de TU van Delft en Eindhoven zou absoluut een doorbraak moeten komen in onderzoek en dit zal ook de marktpartijen bevorderen. Op wetenschappelijk niveau zou er een slag geslagen moeten worden, ik zie daarin ook de lifecycle methodes daarin een belangrijke rol spelen. De producenten moeten doorgaan en samenwerken. Overheden moeten de bestemmingsplannen wijzigen naar een periode van 10 jaar. De bedrijven in de infra moeten inovatiever zijn binnen het verplaatsbare vastgoed. Last but not least zullen de grondeigenaren en ontwikkelaars moeten iets meer geloof hebben in de herplaatsbaarheid. Verplaatsbaar vastgoed ligt nu nog een beetje teveel in de margehoek, het zou mooi zijn als daar verandering in zou kunnen komen. Daarom is de woordkeus, de pr heel belangrijk. De tijdelijke oplossingen zijn ook eens niet alleen een Nederlands, Europees probleem, als je bijvoorbeeld in de haven van Rotterdam een kenniscentrum van tijdelijke bouw opricht, dan kan je bij natuurrampen makkelijk een deel van die kennis en producten ook gebruiken.

Interview Ben de Roo van Jan Snel – Flexibele bouw

1) Zou u kunnen vertellen waar (naam bedrijf/organisatie) zich mee bezig houdt ?

Verplaatsbaar vastgoed. Tijdelijke, semi-permanente en permanente oplossingen modulair gerealiseerd. In de volksmond wordt dit dan wel unitbouw/systeembouw genoemd maar dat beide en wat daar tussenin zit doen we. We spreken zelf over flexibele bouw.

2) Met welke nieuwbouwprojecten bent u momenteel aan het ontwikkelen?

We hebben de laatste jaren heel veel nieuwe ontwikkelingen gedaan. Zo hebben we bijvoorbeeld het hotelconcept ontwikkeld. We hebben een groot hotel staan in de maasvlakte en in uithuizen, beide voor de grote industriële werken en de realisatie hiervan. Het gaat hier met name over de energiecentrales die hier gebouwd worden. Je krijgt te maken met duizenden arbeidsmigranten, daarom hebben wij het concept hotel at work ontwikkeld. Wij ontwikkelen op het moment de gekste concepten, zo ontwikkelen op het moment units voor offshore gebruik. Deze worden gebruikt op booreilanden, deze moeten natuurlijk aan hele andere eisen voldoen dan de standaard units op een standaard bouwplaats. We hebben ook ontwikkelingen gedaan in het verleden zoals pinboxen voor banken die verplaatsbaar zijn. We zijn nu ook in de laatste fase met een woningbouwconcept voor eengezinswoningen en starters. Studentenhuisvesting kan ook een onderdeel zijn van dit huisvestingsconcept, daar kan je ook studentenkamers mee maken. Bij studentenhuisvesting praat je al snel over een vloeroppervlakte van min 28m², dat is lastig om te realiseren met units van 3 bij 6. Zo hebben we nu een unit ontwikkeld van 3.75 bij 7.50, dan kan je in 1 module met geïntegreerde natte cel exact wat je nodig hebt. Dit concept kan je natuurlijk ook gebruiken voor een eenpersoonshuishouden, dit hoeft niet beperkt te zijn tot studenten. De standaardmaten waar we mee werken zijn: 3 bij 6 dat is ongeveer 80 a 90% van de vloot. Daarnaast hebben we 2,5 bij 7,5 maar dus nu ook 3,75 bij 7,5. We maken ook sporthallen en gymzalen met een overspanning van 12 meter, 20 meter enzovoort. Wat we kunnen prefabriceren doen we dan ook in de fabriek, maar hoe groter de vrije overspanning en hoe groter de modulemaat hoe meer je op de bouwlocatie in elkaar moet zetten. De grootste beperking die wij hebben met formaat is de transportbeperking, breder dan 3meter kan je niet meer normaal de weg op en bij langer dan 6meter kun je er niet meer twee tegelijk vervoeren.

3) In hoeverre valt het project onder verplaatsbaar vastgoed?

Al onze projecten vallen onder het tijdelijke, semi-permanente en permanente oplossingen. Het hangt puur van de wensen en eisen van de opdrachtgever af waaronder het uiteindelijk zal vallen.

4) Wat is de beoogde levensduur van het project?

Hierbij moet je onderscheid maken tussen tijdelijk en permanent. Het Nederlandse bouwbesluit maakt heel strict onderscheid en dit ligt op de vijf jaar. Tot vijf jaar is tijdelijk en langer dan vijf jaar is permanent. Heel veel van de oplossingen die wij bieden zijn ter overbrugging van, dan wel verbouw dan wel nieuwbouw, dan wel tijdelijke opvang van hun capaciteit. Wanneer er over permanente oplossingen wordt gesproken moet de levensduur gelijk zijn aan die van traditionele bouw. Dit varieert, er zijn bedrijven die zeggen we schrijven af in 25jaar, maar ook 20, 30, 40 en dit kunnen onze bedrijven ook aan, dat is geen probleem. Het onderscheidt zich niet of nauwelijks van traditionele bouw. Binnen Jan Snel is denk ik is ongeveer 60 a 70% omzet gerelateerd tijdelijke bouw. Tijdelijk is

bij ons ook bijna altijd verhuur. Er valt hier vooral te denken aan bouwplaats accommodaties, scholen en kantoorpanden.

5) Heeft u al eerdere verplaatsbare vastgoedprojecten gerealiseerd, zo ja welke?

NVT, Jan Snel bouwt verplaatsbaar vastgoed in grote getalen.

6) Hoe bent u tot de keuze gekomen voor verplaatsbaar/tijdelijk vastgoed?

Deze keuze is bijna 50jaar geleden gemaakt. Jan Snel is voortgekomen uit het transport. In de beginperiode werd een bouwkeet achtige constructie regelmatig verplaatst. De toenmalige eigenaar heeft toen gedacht dit kan ik ook en zo is deze tak ontstaan.

8) Voor welke functies ziet ??? nog mogelijkheden voor verplaatsbaar vastgoed?

Elke toepassing, elk gebouw dat op traditionele wijze gerealiseerd kan worden, kan ook in flexibele bouw gerealiseerd worden. Ik zie hier dan ook geen beperkingen in, alleen maar mogelijkheden.

9) Welke rol speelt de locatie bij verplaatsbaar vastgoed?

Hier moet je ook weer het onderscheid maken tussen tijdelijk en permanent. Bij tijdelijke bouw is de locatie minder bepalend, minder beperkend misschien dan bij permanent. Op het moment dat je tijdelijk ergens een pandje wil neerzetten, ook al is de bestemming van de locatie op dat moment anders dan het gebruik dat je tijdelijk wil neerzetten, dan kan je daar met een tijdelijke ontheffing van het bestemmingsplan een heel eind komen. Ook hierin onderscheidt de permanente tak zich niet van wat er op de traditionele manier gebouwd wordt.

10) Op hoeveel jaar ziet u het break even punt liggen van verplaatsbaar vastgoed?

Dit verschilt niet alleen per functie, maar ook met betrekking tot specificaties. Sommige specificaties zijn wat makkelijker te realiseren in flexibele bouw dan in traditionele bouw en andersom. De kosten van wat wij doen liggen ook niet per se veel lager dan bij de traditionele bouw, dit is ook niet altijd het doorslaggevende argument. Je kan ongeveer zeggen dat de kosten van de bouw rond de 90% ligt van de traditionele bouw, tuurlijk scheelt dat, maar het is niet de doorslaggevende factor. Één van de argumenten is ook vaak de bouwtijd, wij zijn binnen drie maanden klaar waar een traditionele bouwer minimaal een jaar nodig heeft. Het break even punt is heel moeilijk te zeggen, een bedrijfsgebouw in Utrecht kost heel wat anders dan een bedrijfsgebouw in Groningen. In bepaalde delen van het land betaal je voor de grond heel wat meer dan in andere delen. Op de locaties waar de grond goedkoper is heb je het break even punt veel eerder bereikt dan op andere locaties. Aan de andere kant heb je een hogere opbrengst per m² van je kantoorpand, per saldo zal het break even punt rond een jaar of 5 a 10 liggen, dit is ook afhankelijk van de voorzieningen en de faciliteiten binnen het gebouw. Wij leveren die heel basaal zijn uitgevoerd, maar ook gebouwen die extreem luxe zijn uitgevoerd. In het laatste geval zal het break even punt wat verder liggen dan in het eerste geval.

10) Wat ziet u als de grootste pluspunten van verplaatsbaar vastgoed?

De verplaatsbaarheid, heb je om wat voor redenen dan ook op een locatie een pand niet meer nodig dan laat je dit ontmantelen, verplaatsen en op de nieuwe locatie weer opbouwen. Heb je om wat voor

reden dan ook de 3^e bouwlaag niet meer nodig, dan laat je deze demonteren en hoef je er niet meer een andere huurder in te zetten en zou je dit terug kunnen verkopen aan Jan Snel of op een andere locatie hergebruiken. Maar heb je wat meer capaciteit nodig dan kan je ook heel snel uitbreiden zonder dat je daarvoor een bestaand deel moet slopen. Het is allemaal makkelijk aanpasbaar omdat er vanuit een bepaald concept wordt gedacht. Duurzaamheid is een argument dat je de laatste jaren steeds meer hoort. Als je traditioneel bouwt na afloop van een gebruiksperiode, zou je moeten gaan slopen, dat levert een hele hoop afval op, bij flexibele bouw heb je dat niet. Met flexibele bouw kun je deze sloopkosten verminderen tot minimaal de helft en misschien nog wel meer. Feitelijk is het gehele pand en alles wat er op en aan zit hergebruikbaar.

11) Hoe ziet u de huidige rol van de overheid binnen verplaatsbaar vastgoed?

De overheid heeft een rol, de regels die gelden voor bouwen, of dit nu traditioneel of flexibel is, die regels die gelden. In die zin heeft de overheid sowieso een rol. Wij zouden wel graag zien dat de overheid flexibel bouwen, modulair bouwen wat meer stimuleert, met name vanuit de duurzaamheidgedachte. Een paar kleine aanpassingen in het bouwbesluit zouden bijvoorbeeld veel kunnen helpen. Als je een permanent pand plaatst moet je vorstvrij funderen, nu kunnen wij dit wel aanleggen maar dat heeft geen enkele toegevoegde waarde voor onze panden, het kost alleen maar extra veel geld. Je zult het niet voor elkaar kunnen krijgen dat wanneer je een bouwvergunning krijgt voor een bepaalde locatie, dat je deze kan meenemen naar welke locatie dan ook. De stimulering van de duurzaamheid is op dit moment niet enorm groot, we weten dat er op dit moment enorm bezuinigd moet worden en dat er voor veel zaken geen enorme bedragen beschikbaar zijn. Ik kan me voorstellen dat duurzaamheid hierdoor voorlopig even op een laag pitje komt te staan dan ons lief is.

12) Is er tijdens het ontwerpproces ook rekening gehouden met bepaalde eigenschappen van verplaatsbaar vastgoed? (materiaalkeuze/flexibiliteit/ slim gebruik van kabelgoten en andere voorzieningen binnen het gebouw/ duurzame oplossingen)

Hier is juist rekening mee gehouden, daar kunnen wij een deel van onze voordelen die wij kunnen bieden ook uit halen. Een belangrijk onderdeel hierbinnen is weggelegd voor de materiaalkeuze, hierin heb je veel soorten en kwaliteiten. We proberen daarnaast ook nieuwe materialen toe te passen. Een andere belangrijke rol hebben de verwarmingssystemen. In het pandje waar we net zijn geweest zit ook een systeem waarmee je zowel verwarmt als koelt. Het wordt wel gebruikt in traditionele panden, maar dit is op een hele kleine schaal. Oplossingen zoals deze kunnen bijdragen aan een besparing van zo'n 70% van het energieverbruik.

13) Welke punten binnen de projectontwikkeling van verplaatsbaar vastgoed acht u voor verbetering vatbaar, wat ziet u als de zwakkere punten binnen verplaatsbaar vastgoed?

De acceptatie in de markt. En dan met name de acceptatie van wat wij leveren. De bouwwereld is een traditionele wereld in mijn beleving, conservatief misschien zelfs in bepaalde onderdelen. Je ziet ook dat bij heel veel instanties waar mensen de opdrachten uit hebben te geven nog vanuit een redelijk conservatief oogpunt wordt gedacht. Het is aan ons en de hele markt eigenlijk, maar aangezien onze rol hierbinnen dat wij hier een voortrekkersrol in spelen. Het is aan ons om opdrachtgevers in die markt te overtuigen dat wij een alleszins redelijk alternatief zijn voor traditionele bouw, die acceptatie daarvan is op dit moment niet zo als we die graag hadden willen zien. Verplaatsbaar vastgoed wordt heel snel geschoven onder het hoofdstukje ketenbouw, nu is dit wel waar wij uit voortgekomen zijn,

dus dat die link gelegd wordt snap ik wel. Wij hebben ons de afgelopen tientallen jaren natuurlijk wel zo ontwikkeld dat wat wij doen, zeker als je het over semipermanent en permanente bouw hebt het feitelijk niet of nauwelijks nog een relatie heeft met keten. Je zou het beeld kunnen bevorderen door zaken te doen met bedrijven die inderdaad wel meer de conceptuele huisvestingsbehoefte benaderen, zodat wij referentieprojecten kunnen realiseren, waar we mensen die wat terughoudend zijn mee naar toe kunnen nemen. Je merkt regelmatig dat waar binnen organisaties eerst een enorme weerstand bestaat om een flexibel gebouw te betrekken men na een paar maanden dolenthousiast is van hé dit had ik niet verwacht.

14) Op welke manier probeert u de verplaatsingskosten zo laag mogelijk te houden?

Feitelijk kan dit alleen maar door een hele strakke planning en uitermate goed projectleiderschap. We hebben een aantal goede projectleiders rondlopen en coördinatie en communicatie en planning daar valt het hem op te doen. Verplaatsingskosten zijn voor 90% manuren. In het ontwerp houden wij er rekening mee dat wij een zo min mogelijk aantal uren op een bouwplaats aanwezig zijn, niet alleen bij de realisatie, maar ook bij de ontmanteling. Wij zoeken continu naar mogelijkheden waardoor het sneller, makkelijker en goedkoper zou kunnen. We zijn nu bijvoorbeeld bezig met een bepaalde kabelgoot waarbij via plug and play de verschillende onderdelen aan elkaar gekoppeld kunnen worden.

15) Wat zijn naar uw idee mogelijkheden om de stichtingskosten van verplaatsbaar vastgoed omlaag te brengen?

Eigenlijk geldt hier bijna hetzelfde als op de vorige vraag. Je zult moeten proberen blijven te innoveren en kritisch kijken naar: waar zijn we mee bezig? Hoe moeten we dat doen? En hoe kunnen we dit zo slim mogelijk inrichten.

16) In hoeverre ziet u een vervolglocatie als noodzakelijke voorwaarde bij het realiseren van een verplaatsbaar vastgoedproject uitgaande een project met een voorlopige bestemming met looptijd van 5jaar?

Niet, er hoeft bij aanvang van het project nog geen zicht te zijn op een nieuw gebruik na de gebruikperiode. Wij hebben een verhuurvloot van ruim 10.000 eenheden en een bezettingsgraad van rond de 80 a 90%, soms zelfs daar boven. Wij weten nu echt nog niet waar de panden die wij vandaag plaatsen over twee jaar staan. Er is een continue vraag in de markt en daar geven wij adequaat antwoord op. Wij gaan er van uit dat de panden die wij vandaag plaatsen over 5jaar op een andere locatie staan, en zo niet dan nemen wij het tijdelijk een maand of twee/drie in opslag en passen ze aan waar eventueel nodig voordat ze naar een volgende gebruiker gaan. Je moet hierin heel goed onderscheid maken in de financieringsconstructies. Bij verhuur worden deze panden toegevoegd aan onze verhuurvloot, dat betekent dat ze naar terugkomst gewoon ingezet moeten worden. We realiseren wel meer dan de helft van onze omzet in de verhuur. Voordeel van ons bouwsysteem is denk ik dat wij iets meer financieringsmogelijkheden hebben dan bedrijven die puur en alleen traditioneel willen bouwen.

17) Kent u aan het eind van de levensduur nog een restwaarde toe aan het vastgoed?

Jazeker, het is in ieder geval niet waardeloos. Wij werken ook met koop-terugkoopgaranties.

18) Wanneer denkt u dat de uitstraling van verplaatsbaar vastgoed belangrijk is?

Altijd, er wordt een eis gesteld ook aan de uitstraling, dit kan heel basaal zijn, dan nog is het een eis. Wij kunnen bijvoorbeeld voor deze uitstraling zorgen door bijvoorbeeld allerlei wandbekledingen, gemetselde muren er omheen, maar ook wanden die worden bekleed met composiet. Je ziet ook vaak wanneer mensen in dergelijke panden lopen dat ze geen onderscheid kunnen zien in tijdelijke en traditionele bouw.

19) Bent u bekend met het principe van life-cycle costing? Zo ja, in hoeverre houdt u hier rekening mee bij de ontwikkeling van de projecten en ziet u dit als een waardevolle toevoeging bij de ontwikkeling van vastgoed?

Nee, het zou zeker kunnen dit iets toevoegt en als ik dit zo hoor denk ik ook dat het zeker zou moeten. Initiatieven ten behoeve van de duurzaamheid gebruiken wij zeker. De vooroordelen waar wij tegen vechten, kan je makkelijker wegwerken wanneer je de verschillende voordelen zou kunnen noemen. Één van deze voordelen zou natuurlijk de lifecycle kosten kunnen zijn.

20) Wat is de invloed van de kredietcrisis op de huidige vastgoedprojecten van (bedrijf/organisatie) en met name het verplaatsbare vastgoed?

Het enthousiasme om te investeren in wat voor vorm van vastgoed dan ook is natuurlijk heel erg afgenomen afgelopen jaren. In die zin hebben wij daar natuurlijk ook last van. Het feit dat wij flexibel kunnen bouwen, panden die naar verloop van tijd weer ontmanteld kunnen worden en niet alleen maar gerealiseerd hoeven te worden voor leegstand, dat is wel een voordeel. In elke grote stad in Nederland heb je door de kredietcrisis te maken met terreinen waar een bouwstop is dit schept wellicht wel mogelijkheden voor flexibel vastgoed. Op deze terreinen kan wel een kwaliteitsslag gemaakt worden.

21) Denkt u dat verplaatsbaar vastgoed voor indirecte opbrengsten kan zorgen? Zo ja, welke indirecte opbrengsten?

Vanzelfsprekend, kijk naar het Cibogaterrein. Dat is immers deels ontwikkeld vanuit een vraag vanuit de lokale middenstand. Het was de ondernemers een doorn in het oog dat het terrein leegstond, de kwaliteitsimpuls zal dan ook zeker wel wat opleveren.

22) Hoe ziet u de toekomst van verplaatsbaar vastgoed, en hoe ziet u de rol van (bedrijf/organisatie) hierbinnen?

Ik ben er van overtuigd, en voor zo ver ik dat niet ben dan hoop ik van ganse harte dat het percentage flexibele te realiseren panden gaat toenemen. Deze groei zal niet met gigantische sprongen gaan, maar naar aanleiding van een aantal punten die we hiervoor genoemd hebben kan ik mij niet voorstellen dat dit concept niet meer gebruikt gaat worden. Het principe heeft een aantal grote voordelen zoals bouwtijd, kosten en duurzaamheid enzovoort, dat zijn dus termen die heel belangrijk zijn en waarschijnlijk de komende tijd alleen maar belangrijker worden. We zijn bij Jan Snel ooit ergens begonnen, het opzetten van de eerste projecten kost een hele hoop energie, nu we meer referentieprojecten krijgen ga ik er van uit dat dit als een olievlek gaat werken. Als het goed is gaat dit ervoor zorgen dat het minder moeite gaat kosten om eventuele potentiële klanten over de streep te trekken.

