VASTGOED JOURNAAL

‘Afschaffen monumentenaftrek is enorme rem voor ontwikkelaars’

07-11-2018 09:43

Het voormalige bankgebouw van ABN AMRO Mees Pierson heeft een ware transformatie ondergaan. Gelegen op de hoek van Lange Voorhout en Kneuterdijk in Den Haag heeft ontwikkelaar Maasstede het monumentale pand niet alleen gerenoveerd, maar ook verduurzaamd naar label A. Bijzonder, maar straks ook zeldzaam als de wetgeving rondom de Monumentenaftrek wordt aangepast. VJ sprak met Rob Nederlof en Coen Kerkhoven die aan de bel trekken. “De renovatietrein gaat stoppen, terwijl hij juist moet gaan doordenderen.”

Het monumentale pand van circa 4.500 m2 is door Maasstede gekocht tijdens de crisis in 2012. Het voormalige kantoor van ABN AMRO Mees Pierson is nieuw leven ingeblazen door de ontwikkelaar en tevens eigenaar door het te transformeren naar kantoor-, horeca- én woonruimte.

Label A

Daarnaast is het monumentale pand ook verduurzaamd naar label A. Een hele uitdaging erkent Nederlof. “Omdat het om een monument gaat mag je de gevel niet aanpassen. We hebben dus van binnenuit geïsoleerd, gebruik gemaakt van voorzetramen en gekozen voor energiezuinige installaties. Ook hebben we zonnepanelen geplaatst, ledverlichting aangebracht en het pand aangesloten op de stadsverwarming. Ook al stamt het pand uit de 17e eeuw, het voldoet aan de eisen van een modern kantoorgebouw.”

Het bijzondere project is niet onopgemerkt gebleven, zo heeft het gebouw tevens de derde plek behaald in de jaarlijkse verkiezing van het beste Haagse Vastgoedproject van 2018.

Functiemix

Het pand is dit jaar opgeleverd en is volledig verhuurd, met onder andere uitzendbureau TempoTeam, tapasrestaurant Tapisco en onderzoeksinstelling The Hague Centre for Strategic Studies als huurders. Ook Maasstede zelf houdt kantoor in het gebouw, zij zitten op de bovenste verdieping met uitzicht op de binnentuin. Nederlof: “Je ziet een trek naar de stad, niet alleen gevestigde namen maar ook vooral start-ups en scale-ups willen centraal gelegen zitten met veel voorzieningen om hun heen. Door een monument te vernieuwen krijgt het nieuw leven en is verhuren snel gedaan.”

De functiemix is bewust gekozen, vertelt Nederlof: “Het pand beschikt over drie verschillende entrees en kon daarom op verschillende manieren worden ingedeeld. Dit zorgde voor een uitdaging, maar we hebben nu de beste indeling gecreëerd.”

Parkeerrobot

Een ander opmerkelijk detail van het monumentale gebouw is het unieke parkeersysteem: een volautomatische parkeergarage met een liftrobot die omhoog gaat. “Dit is mogelijk geworden omdat we van de gemeente één gebouw mochten slopen. Behalve dat we zo een pronkstuk hebben gerealiseerd, hebben we door 52 parkeerplaatsen te creëren de plaatselijke parkeerdruk kunnen verlagen,” vertelt Nederlof vol trots.

Van aftrek naar subsidie

Toch had dit project niet gerealiseerd kunnen worden zonder de monumentenaftrek. Deze belastingsmaatregel zorgt ervoor dat een deel van de verbouwingskosten – alles wat te maken heeft met het onderhoud van het pand en de renovatiekosten – afgetrokken kunnen worden. Dit kan vooraf met de

Belastingdienst worden afgesproken of naderhand worden ingediend. Dit geeft ontwikkelaars de ruimte om snel te handelen en meer risico te kunnen nemen. Echter, deze regeling staat op losse schroeven en het Kabinet is voornemens de maatregeling om te zetten naar een subsidie.

Zonde
Dat zou zonde zijn, vertelt Coen Kerkhoven: “Monumenten verdienen beter. Daarom hebben wij dit pand verduurzaamd terwijl het volgens de huidige regelgeving niet verplicht is. Het is een kostbare zaak en daarom zijn we blij met een regeling als de monumentenaftrek. Dat is een prettig systeem en het stimuleert ons om extra te investeren, zeker in het kader van de verduurzaming. Wij kunnen zo een monument de renovatie geven die het verdient, terwijl wij ook een goed rendement behalen. Een win-win situatie.” In het geval van het gebouw Kneuterdijk-Lange Voorhout gaat het om een bedrag van circa €2 miljoen.

Onduidelijkheid
Voor woonhuis-monumenten van eigenaar-gebruikers is al meer bekend, maar voor de andere categorieën is nog veel onduidelijkheid over de hoogte van de subsidiepot en de duur van de aanvraag. De wet wordt 11 december in de Eerste Kamer besproken, maar zou al drie weken later, begin 2019 moeten in gaan. Nederlof ziet de komst van de subsidie met lede ogen aan. “Er is nog zoveel onduidelijkheid, zo weten wij nog geen eens of er een overgangsregeling komt. En dit terwijl we met twee panden in Den Haag bezig zijn in 2018, maar hoe zit dat dan in 2019? Hierdoor kunnen wij onze kosten niet goed inschatten. Wij willen het maximale voor monumentale panden doen, maar zonder duidelijke regeling wordt dit onmogelijk.”

Lege subsidiepot
Dit heeft ook zijn weerslag op de financiering zegt Nederlof. “Bij de financieringsaanvraag is het moeilijk aangeven hoeveel subsidie je denkt te gaan ontvangen en banken houden hier ook geen rekening mee. Dus er is een kans dat de financiering niet toereikend is of dat banken eerst de subsidieaanvraag willen afwachten. Dus dat is ook weer een vertragende factor.”

Kerkhoven vervolgt: “En wat gebeurt er als de subsidiepot leeg is? Moeten gemeenten dan bij gaan bijspringen? Dat is voor hen ook een enorme uitdaging en zij hebben er ook baat bij dat monumentaal vastgoed wordt aangepakt, want anders zitten zij er ook maar mee in hun maag.”

Van levensbelang
In een reactie laat wethouder Richard de Mos (Binnenstad) van de gemeente Den Haag weten: “Voor een historische binnenstad als die in Den Haag zijn monumenten van levensbelang. Daarom roep ik op om de regeling niet te versoberen en praktisch uitvoerbaar te houden, in het belang van het moderniseren en verduurzamen van monumentaal vastgoed.”

Trein moet doordenderen
Nederlof vat het als volgt samen: “De renovatietrein gaat dus stoppen, terwijl hij juist moet gaan doordenderen. Er zijn nog zoveel panden in Nederland verduurzaming en een goede aanpak verdienen. Maar zonder een steuntje in de rug, kunnen ontwikkelaars deze opgave niet aan. Een verduurzaamd monument is een aanwinst voor de stad, mits de overheid hier ons de ruimte in geeft. Anders zal Maasstede, en ik denk andere ontwikkelaars met ons, afhaken.”

Beeldmateriaal: Maasstede/Wöhr ©

Kimberly Camu