



Lentze van 070 Vastgoed transformeert winkelpand naar energiezuinige woningen

‘ Investeren in duurzaamheid loont altijd ’

Sinds het aantreden van het kabinet Rutte III is vastgesteld dat de bouwsector de sector is waar de minste resultaten zijn geboekt als het op verduurzaming aankomt. Mede daarom heeft Vastgoed Belang in 2018 een Taskforce Duurzaamheid ingesteld. Martijn Lentze, eigenaar van 070 Vastgoed, vertelt op deze pagina over het verduurzamen en transformeren van een voormalig V&D-pand in de Boekhorststraat, in het oude centrum van Den Haag. Dit is het laatste deel van een drieluik over verduurzamen.

Door: Wesley Verboom

De verbouwing is op dit moment vergevorderd. Wat is/was de uitdaging?

“De uitdaging was om een oud winkelpand uit het begin van de vorige eeuw van zo’n 1000 m² te transformeren naar achttien stadsappartementen met Franse balkons aan de voorzijde en terrassen aan de achterzijde. Die zijn geschikt voor young professionals en studenten. Daarnaast willen we in de plint een drietal kleine winkels creëren, zodat de winkelstraat intact blijft. Aan de huurders van de winkelruimtes zullen we een flink lagere huur vragen, omdat deze winkelstraat niet meer zo populair is als weleer. De grootste uitdaging was het binnenkrijgen van genoeg daglicht voor alle appartementen, omdat het pand 25 meter diep is en de achtergevel geen ramen had. Door gebruik te maken van patio’s en een gedeelte van de begane grond op te offeren voor stadstuinen hebben we dit opgelost.”

In hoeverre verschilt het transformeren, renoveren en verduurzamen van een oud winkelpand van het renoveren van een woning?

“Bij het renoveren van een bestaande woning is er vaak een duidelijke indeling met voor- en achtergevel en woning scheidende wanden. De reguliere indelingen blijven daardoor veelal in tact. Bij transformaties is dat heel anders; Je bent vrijer met indelingen, maar hebt wel een daglichtopgave op te lossen vanuit je nieuwe gevels. In dit specifieke geval hadden we het voordeel dat ik bij eenzelfde soort pand in dezelfde straat al zo’n plan in gedachten had, met op de begane grond winkel- en woonruimte en op de andere etages appartementen. Het bouwen van een extra etage, met een groen dak (goed voor waterafvoer, red.), stond ook in dat plan. Die aankoop ging helaas niet door, maar toen kwam deze kans op ons pad. Door het faillissement van de vorige eigenaar moesten wij, 070 vastgoed en mijn partners van LVDH vastgoed, overigens heel snel schakelen en hadden we geen tijd om de geschikte vergunningen aan te vragen. Dat was dus wel een risico, maar zonder risico geen winst.”

Er zijn veel alternatieven voor het duurzaam transformeren van een winkelpand naar appartementen met energielabel A. Hoe bent u te werk gegaan?

“Standaard isoleren wij de hele schil. Dus het dak, de gevels, de vloeren en de nieuwe HR++ beglazing. Hiervoor is het hele pand gestript en zijn er onder meer nieuwe vloeren en isolatiewanden geplaatst. De nieuwe daken isoleren we van buitenaf door middel van het ‘warm dak principe’. Daarbovenop kunnen zonnepanelen of een groen sedum dak geplaatst worden. We hebben ook nog een onderzoek laten doen naar gasvrij bouwen, maar dat was voor ons – in het centrum van Den Haag – te complex. Je kunt kleine appartementen van gemiddeld 45 m² niet voorzien van een individuele warmtepomp en het werken met boilers kan lastig wanneer je wilt uitponden, want dan heb je geen eigen energiemeter.”

Tegen welke onverwachte dingen loopt u tijdens het verduurzamen/transformeren aan?

“Een hele hoop. Aan zo’n transformatie zitten een heleboel haken en ogen. Allereerst is een vergunningsaanvraag complexer, omdat je te maken hebt met een bestemmingswijziging. Daarnaast zullen te allen tijde



de gevels aangepast moeten worden omdat het gebruik wijzigt en ook het verduurzamen impact heeft op de bestaande gevels. De niet altijd even flexibele welstandscommissie kan het je daar goed lastig maken met een nieuw ontwerp. Daarnaast heb je altijd te maken met burens, in dit geval bewoners en winkeliers die ook hun belang willen laten gelden. De winkeliers waren gelijk enthousiast, dit pand met de grootste gevel van de straat stond immers al jaren leeg. Helaas zijn de bewoners achter het complex nog steeds tegen de ontwikkeling, omdat zij de nieuwe woningen aan de achterzijde, die uitkijken op hun tuinen, een inbreuk op hun privacy vinden. Ook betwistten zij ons gebruik van het bestaande recht van overpad aan de achterzijde van het pand. Daarover loopt momenteel nog een tweede civiele rechtszaak, maar we hebben vertrouwen in een goede afloop. Dit recht is immers als erfdiensbaarheid vastgelegd.”

Wat gaat de transformatie van het pand naar energielabel A-woningen u opleveren?

“Ten eerste: transformeren en verduurzamen is per definitie interessant, omdat het vaak goedkoper is dan het opkopen van bestaande woningen. Je bent ook vrijer in het creëren van nieuwe indelingen, wat gave ontwerpen kan opleveren. Persoonlijk levert het ons kwalitatief goe-



de stadsappartementen in het hartje van de stad op. Ook in Den Haag merk je dat studenten en young professionals genoeg nemen met minder vierkante meters voor een woning als deze maar strak en mooi afgewerkt is. Als stagiair heb ik met een andere student samengewoond in New York in een appartement van 35 m². Daar was ik enorm gelukkig mee. De nieuwe Hagenezen – nationale en internationale kenniswerkers en studenten – zijn niet op zoek naar woningen voor een hoge huur, maar naar een betaalbaar appartement van € 700 tot € 1000 per maand. Met die prijs heb je ook nooit last van leegstand.”

Heeft u nog tips als een lezer een bestaand kantoorpand wil transformeren naar energiezuinige woningen?

“Verduurzamen is onze plicht en het hoeft niet duur te zijn. Als je het goed in het bouwfinancieringsplan meeneemt is het slechts een klein percentage bovenop de reguliere bouwkosten. Het investeringen in een verbeterde energie-index, oftewel groene labels zullen namelijk een veelvoud aan positieve effecten opleveren. De huur kan omhoog en daarmee het rendement. Dat verhoogt ook de financierbaarheid, want banken willen tegenwoordig toch het liefst groene woningen financieren. Ik ben er zeker van dat dit straks een extra eis gaat worden als je financiert met vreemd vermogen. Een ander voordeel is dat het woongenot van de uiteindelijke gebruiker omhooggaat en het cruciaal effect op het milieu (lees minder energieverbruik, red.). Bij het

verduurzamen van bestaande sociale huurwoningen kun je zelfs nog extra overheidssubsidie (STEP) ontvangen of subsidie via de gemeente voor bijvoorbeeld dakisolatie of HR glas. Ik zeg win-win-win!”

Tips van Martijn Lentze

Gedurende het interview in het centrum van Den Haag geeft Martijn Lentze van 070 Vastgoed een aantal handige tips die kunnen helpen bij het transformeren en verduurzamen van een bedrijfspand. Zijn top 4 deelt hij hier:

1. Bestudeer het bestemmingsplan voor u aan de transformatie begint.
2. Schat de bouwkosten niet te laag in, deze zijn in anderhalf jaar tijd met 20% gestegen.
3. Houd rekening met vertraging van zowel het vergunningstraject als de bouwfase.
4. Schat huren conservatief in en wees niet te zuinig met bouwkosten. Elke duurzame investering en hoogwaardige materiaalkeuze betaalt zich terug, bezuinig hier nooit op!