

BINNENSTEDELIJKE TRANSFORMATIE VAN WINKELVASTGOED

Toetsend onderzoek naar de invloed van wet- en
regelgeving op het transformatieproces

Auteur: Peter ter Morshuijssen Eigeman
Opleiding: Master of Science in Real Estate
Begeleider: prof. dr. E.F. Nozeman
2^e Beoordelaar: drs. A. Marquard
Datum: 30-12-2022
Email: petermorshuijssen@gmail.com

Voorwoord

Voor u ligt mijn masterscriptie waarmee ik een studieperiode van 4 jaren afsluit bij de Amsterdam School of Real Estate. Een bijzondere periode, maar ook een intensieve met hoogtepunten en dieptepunten. Vooral in de laatste fase heb ik veel moeten geven, namelijk het uitvoeren en schrijven van een kwalitatief onderzoek. Erop terugkijkend ben ik tevreden met gepaste trots. De kennis die ik heb opgedaan wil ik graag delen en inzetten voor mijn motivatie: het toekomstbestendig maken van vastgoed en de wens dat iedereen een fijne plek heeft om te wonen.

Graag wil ik hierbij een aantal mensen bedanken. Immers, zonder hun hulp was de scriptie nooit tot afronding gekomen.

Om te beginnen is dat Ed Nozeman. Ik wil Ed danken voor de uitvoerige revisies en kritische feedback. Daarnaast wil ik alle respondenten bedanken. Zonder hun kennis was dit onderzoek niet mogelijk geweest. Graag wil ik ook Nynke, Arthur en alle andere ASRE-medewerkers bedanken voor het vertrouwen en de persoonlijke aandacht.

Verder wil ik Susanne van Hoek bedanken. Ik wil naar haar mijn waardering uitdragen over de wijze hoe ze mij gecoacht heeft in de laatste fase met empathie en humor!

Ten slotte verdienen Petra, Joep en Joël een bijzondere vermelding. Ten eerste voor het eindeloze geduld en ten tweede voor alle ruimte die ik heb gekregen om mijzelf op zolder af te zonderen. Voor mijn gevoel studeer je op deze wijze samen.

Nu gaan we eerst wat dingen inhalen! De surfspullen mee en op naar het strand.

Peter ter Morshuijssen Eigeman

Blaricum

Samenvatting

In deze scriptie vindt u het verslag van een onderzoek naar de invloed van wet- en regelgeving op de haalbaarheid van binnenstedelijke winkelvastgoed transformatieprocessen. Over de invloed van wet- en regelgeving daarop wordt beperkt gepubliceerd. Meer inzicht op dat vlak stellen gemeenten en ontwikkelaars in staat winkelvastgoed succesvol te transformeren.

De centrale onderzoeksvraag is: *Welke invloed hebben factoren op het gebied van wet- en regelgeving op de haalbaarheid van een binnenstedelijk winkelvastgoed transformatieproces in relatie tot de andere voorkomende factoren?* Het uitgevoerde onderzoek was een combinatie van theoretisch onderzoek in de literatuur en een empirisch onderzoek in de vastgoedpraktijk.

De literatuurstudie was erop gericht te komen tot een overzicht van beïnvloedende factoren op het transformatieproces. In het bijzonder de factoren op het gebied van wet- en regelgeving. Op basis van literatuur is er gebleken dat er 4 categorieën factoren zijn. In het afgeleide theoretische kader is een toetsingskader uitgewerkt, waarmee in het praktijkonderzoek is getoetst of de factoren een: doorslaggevende, belemmerende, wisselende of bevorderende invloed hadden. Eveneens is de impact op het verloop van het transformatieproces getoetst.

Het praktijkonderzoek bestond uit twee onderdelen. Om te beginnen is er gesproken met zes experts om te valideren welke factoren het transformatieproces beïnvloeden. Vervolgens zijn er drie praktijkcases onderzocht in de gemeente Ede, Hilversum en Rijswijk.

De resultaten van het praktijkonderzoek waren:

- De bevestigde factoren: 'samenwerking/participatie'; 'bestemmingsplan'; en 'bouwbesluit';
- De niet-bevestigde factor: 'gemeentebeleid';
- De onduidelijke factoren: 'eigendomsverhoudingen'; 'fiscale regelgeving';
- De bevestigde aangedragen factor: 'mobiliteit/parkeerbeleid'.

Uit de analyse kwam naar voren dat de voornoemde drie bevestigde factoren erop wijzen relevante factoren op het winkelvastgoedtransformatieproces te zijn. Het bestemmingsplan en het Bouwbesluit spelen een centrale rol in het transformatieproces, omdat de vergunningverlening van ervan afhangt. De ontwikkelaar dient daarbij zekerheden te verwerven door samenwerking om: a. risico's te beperken; en b. procedures te verkorten.

Uit de analyse kwam verder naar voren dat gemeentebeleid erop wijst relevant te zijn, ondanks dat de praktijk deels afwijkt van de theorie. Het lijkt erop dat de afwijkende uitkomst van

het praktijkonderzoek heeft gewezen op situaties waarin de ontwikkelaars al zekerheid hadden over de voorwaarden van de vergunningverlening, doordat de gemeente actief participeert en er duidelijke ruimtelijke visies zijn vastgesteld. Tot slot kwam uit de analyse naar voren dat specifiek mobiliteit/parkeerbeleid erop wijst van belang te zijn voor het transformatieproces en deze te belemmeren.

De eerste conclusie is dat het bestemmingsplan en het Bouwbesluit erop wijzen het binnenstedelijke winkelvastgoedtransformatieproces te beïnvloeden. Echter, de tweede conclusie is dat de nadruk dient te liggen op de samenhang door de relatie tot de andere voorkomende factoren tijdens het transformatieproces. Om te beginnen doordat het onderzoek heeft gewezen op het verband met de factor 'samenwerking/participatie'. Gezamenlijke belangen lijken het transformatieproces te bevorderen als publieke en marktpartijen deze verenigen. Daarnaast waren er op basis van de theorie al verbanden geschetst die de samenhang duiden. Op basis van dit onderzoek is de conceptuele weergave herzien.

De scope van het onderzoek was weliswaar beperkt. Deze is echter wel representatief voor andere steden die qua selectiecriteria vergelijkbaar zijn met Ede, Hilversum of Rijswijk. Daarbij dienen de aanbevelingen beschouwd te worden als de interpretatie van de conclusies van de onderzoeker naar aanleiding van het gehouden praktijkonderzoek en het analyseren van de uitkomsten.

De opvallende elementen bij de aanbevelingen zijn: a. de aanwijzingen dat generieke bestemmingsplanregelgeving het transformatieproces bevordert; b. gemeentebeleid het transformatieproces bevordert als de gemeente actief participeert en ruimtelijke visies vaststelt; tot slot c. de aanwijzing dat mobiliteit/parkeerbeleid een belemmerende factor lijkt voor het transformatieproces.

Inhoudsopgave

| | |
|------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| VOORWOORD | 1 |
| SAMENVATTING | 2 |
| 1 INLEIDING | 6 |
| 1.1 AANLEIDING..... | 6 |
| 1.2 DOEL, CENTRALE VRAAG EN DEELVRAGEN..... | 7 |
| 1.3 ONDERZOEKSMETHODE EN OPZET | 8 |
| 1.4 LEESWIJZER..... | 9 |
| 2 THEORETISCH KADER | 10 |
| 2.1 INLEIDING..... | 10 |
| 2.2 RELEVANTE BEGRIPPEN EN KENMERKEN VAN BINNENSTEDELIJKE WINKELTRANSFORMATIES..... | 10 |
| 2.3 WET- EN REGELGEVING IN DE CONTEXT VAN VASTGOEDTRANSFORMATIE..... | 14 |
| 2.4 DE HAALBAARHEID VAN EEN WINKELTRANSFORMATIE..... | 16 |
| 2.5 DE FREQUENTIE VAN FINANCIËLE, FYSIEKE EN CONTEXTUELE FACTOREN IN DE LITERATUUR | 19 |
| 2.6 FREQUENT VOORKOMENDE WET- EN REGELGEVING VOLGENS DE LITERATUUR | 22 |
| 2.7 SAMENVATTING..... | 23 |
| 3 EMPIRISCH ONDERZOEK NAAR DE INVLOED VAN WET- EN REGELGEVING | 26 |
| 3.1 INLEIDING..... | 26 |
| 3.2 METHODE EN ONDERBOUWING VAN HET PRAKTIJKONDERZOEK | 26 |
| 3.3 RESULTATEN EXPERTINTERVIEWS..... | 33 |
| 3.4 RESULTATEN PRAKTIJKCASES..... | 37 |
| 3.5 DEELCONCLUSIE PRAKTIJKONDERZOEK | 39 |
| 4 ANALYSE VAN HET PRAKTIJKONDERZOEK NAAR WET- EN REGELGEVING | 41 |
| 4.1 INLEIDING..... | 41 |
| 4.2 KRITISCHE BESPREKING VAN HET ONDERZOEK..... | 41 |
| 4.3 INTERPRETATIE VAN DE BEVESTIGDE FACTOREN | 43 |
| 4.4 INTERPRETATIE NIET-BEVESTIGDE FACTOREN..... | 45 |
| 4.5 INTERPRETATIE ONDUIDELIJKE FACTOREN | 46 |
| 4.6 INTERPRETATIE VAN DE NIEUWE INZICHTEN | 47 |
| 4.7 DEELCONCLUSIE ANALYSE | 49 |
| 5 CONCLUSIE | 53 |
| 5.1 INLEIDING..... | 53 |
| 5.2 ANTWOORD OP DE CENTRALE ONDERZOEKSVRAAG | 53 |
| 5.3 REFLECTIE..... | 55 |

| | |
|--------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 5.4 AANBEVELINGEN..... | 56 |
| BIBLIOGRAFIE..... | 59 |
| BIJLAGE 1 EXPERTINTERVIEW | 63 |
| BIJLAGE 2 GECODEERDE TRANSCRIPTEN EXPERTINTERVIEW | 64 |
| BIJLAGE 3 INTERVIEW CASESTUDIE EIGENAAR/ONTWIKKELAAR | 65 |
| BIJLAGE 4 INTERVIEW CASESTUDIE GEMEENTE | 66 |
| BIJLAGE 5 GECODEERDE TRANSCRIPTEN CASESTUDIE | 67 |
| BIJLAGE 6 CODE(GROEPEN) ATLAS.TI EXPERTINTERVIEW EN PRAKTIJKCASES | 68 |
| BIJLAGE 7 DOCUMENTEN TEN BEHOEVE VAN BUREAUONDERZOEK..... | 73 |
| PRAKTIJKCASE EDE | 73 |
| PRAKTIJKCASE HILVERSUM..... | 75 |
| PRAKTIJKCASE RIJSWIJK..... | 78 |
| BIJLAGE 8 TOELICHTING OVER DE RESULTATEN VAN DE PRAKTIJKCASES | 81 |

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

In Nederlandse binnensteden is anno 2022 vaak leegstaand winkelvastgoed zichtbaar, wat een negatief beeld oproept. Het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) rapporteerde dat er op 1 januari 2015 een landelijke leegstand van 2,76 mln. m² was (CBS, 2020a). Op 1 januari 2020 rapporteerde het CBS een landelijke leegstand van 2,92 mln. m² (CBS, 2020b). Een toename van 160.000 m² in een periode van vijf jaar. Naast de toenemende leegstand aan winkelvastgoed neemt tegelijkertijd het aantal fysieke winkels af. Op 1 januari 2021 rapporteerde het CBS een daling van 900 winkels (CBS, 2021a).

Uit onderzoek van Evers e.a. (2020) blijkt dat bepaalde type binnensteden een hogere winkelleegstand hebben dan andere binnensteden. Daarmee wordt bedoeld dat binnensteden van elkaar verschillen in ruimtelijke kwaliteit. Steden met een historische binnenstad, musea of schouwburgen zijn volgens de literatuur veerkrachtiger (Marlet e.a., 2015). De aanwezigheid van goede voorzieningen in de stad hebben volgens de voornoemde auteurs een aantrekkende werking. Evers e.a. (2020) laten eveneens zien dat leegstand negatieve economische en maatschappelijke gevolgen heeft voor een binnenstad. Dat wordt onderbouwd door Van der Wal e.a. (2016), omdat een winkelfunctie volgens hen een sterk verband heeft met de levendigheid. Voor de eigenaar van het leegstaande winkelvastgoed staat op een gegeven moment de waarde onder druk (Syntrus Achmea Real Estate & Finance, 2021). Het winkelvastgoed dient dan op een bepaald moment te worden afgewaardeerd (Van Gool e.a., 2013). Kortom de vastgoedeigenaar en gemeente dienen initiatief te nemen om winkelvastgoed een positieve impuls te geven.

Volgens de literatuur kan vastgoedtransformatie mogelijk een oplossing bieden om winkelleegstand in binnensteden tegen te gaan (Buitelaar e.a., 2013). De vastgoedtransformatie houdt in dat winkels geschikt worden gemaakt voor andere gebruiksfuncties (Van Overveld e.a., 2011). Voor de hand liggende gebruiksfuncties zijn bijvoorbeeld woningen, omdat daar op dit moment veel vraag naar is (Exterkate e.a., 2021). Zowel gemeenten als vastgoedeigenaren/-ontwikkelaars dienen bij een transformatieproces samen te werken (Verheul e.a., 2021). De maatschappelijke relevantie is het onderzoeken van de beïnvloedende factoren op het winkelvastgoed transformatieproces. Meer inzicht op dat vlak stellen gemeenten en ontwikkelaars in staat winkelvastgoed succesvol te transformeren en daarmee leegstand te reduceren.

In de literatuur wordt aandacht besteed aan beïnvloedende factoren of een vastgoedtransformatie slaagt. Een binnenstedelijke vastgoedtransformatie is immers een complex proces, waarbij zowel publieke als private belangen spelen (Reiswijzer gebiedsontwikkeling, 2019). Verschillende factoren

beïnvloeden het verloop van vastgoedtransformatieprocessen. Zo spelen financiële factoren een rol, zoals de te behalen waardetoename voor een ontwikkelaar (Peek & Gehner, 2018). Ossokina e.a. (2017) benoemen de grondprijs van de locatie. Meihuizen (2014) gaat onder andere in op de fysieke factoren. Een specifieke categorie factoren gaat over wet- en regelgeving. Daarbij dient te worden gedacht aan de Wet ruimtelijke ordening evenals de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Tevens speelt fiscaliteit een rol (Wintgens & Hoekstra, 2015). Ook wet- en regelgeving blijkt het verloop van het transformatieproces te beïnvloeden (Buitelaar e.a., 2013).

De literatuur noemt diverse soorten wet- en regelgeving die invloed hebben (Evers e.a., 2015; Buitelaar e.a., 2013). Ten eerste kan daarbij worden gedacht aan fiscale regelgeving, zoals de samenloop van BTW en overdrachtsbelasting (Berkhout & Van der Paardt, 2018). Het tweede waaraan kan worden gedacht is het bestemmingsplan (De Zeeuw, 2007; Duinen e.a., 2016). Naar de daadwerkelijke invloed van wet- en regelgeving lijkt nog weinig onderzoek te zijn gedaan. Dit in tegenstelling tot de andere voornoemde factoren die de haalbaarheid van het transformatieproces beïnvloeden. Daarmee is binnen de vastgoedkunde nog onduidelijk welk effect wet- en regelgeving heeft op de haalbaarheid van binnenstedelijke winkelvastgoed transformatieprocessen in relatie tot de andere factoren. Dit is een witte vlek in de wetenschappelijke literatuur. De wetenschappelijke relevantie van dit onderzoek is het toetsen van de effecten van wet- en regelgeving op het transformatieproces met behulp van een toetsingskader en het wegnemen van de witte vlek.

1.2 Doel, centrale vraag en deelvragen

Het doel van het onderzoek is te komen tot een concrete duiding van de invloed die de soorten wet- en regelgeving hebben op de haalbaarheid van het transformatieproces. Dit in relatie tot de andere factoren die de literatuur beschrijft.

De centrale vraag is:

Welke invloed hebben factoren op het gebied van wet- en regelgeving op de haalbaarheid van een binnenstedelijk winkelvastgoed transformatieproces in relatie tot de andere voorkomende factoren?

Deelvragen:

(T) 1. Welke wet- en regelgeving beïnvloedt de haalbaarheid van het winkelvastgoed transformatieproces in relatie tot andere factoren volgens de literatuur?

(P) 2. In hoeverre bevestigen zowel de experts als de praktijkcases dat de factoren op het gebied van wet- en regelgeving de haalbaarheid van het winkelvastgoed transformatieproces beïnvloeden?

(A) 3. Wat zijn de overeenkomsten en verschillen tussen de resultaten van het onderzoek in relatie tot het toetsingskader die de haalbaarheid van het winkelvastgoedtransformatieproces verklaren voor de eigenaar/ontwikkelaar?

1.3 Onderzoeksmethode en opzet

De vragen zijn onderzocht door middel van toetsend onderzoek. Er is sprake van het verklaren van een probleemsituatie welke contextafhankelijk is (Robson & McCartan, 2018). De meerwaarde van kwalitatief onderzoek is dat met de diepgaande data inzichten worden verkregen hoe wet- en regelgeving het transformatieproces beïnvloedt. De te onderzoeken verbanden worden gevalideerd met behulp van de theorie in de literatuur (Baarda e.a., 2017) en daarom is de opzet van het onderzoek gefaseerd (Doorewaard e.a., 2019). Er is een deductief kwalitatief onderzoek uitgevoerd dat bestond uit: a. het vaststellen van een toetsingskader; b. empirisch onderzoek, waarvan in het eerste deel gesprekken zijn gevoerd met experts; en c. het tweede deel bestond uit het onderzoeken van drie praktijkcases met behulp van interviews en bureauonderzoek.

Om te beginnen is een literatuuronderzoek uitgevoerd. Het zoeken naar aanknopingspunten in EBSCO, de ASRE-vastgoedbibliotheek, Scopus, Google Scholar is gedaan op basis van de volgende zoekcriteria (onder andere/al dan niet in combinatie): transformatie, winkelvastgoed, instituties, wet- en regelgeving, fiscaal, vastgoed, woningen, leegstand. Er is gebruik gemaakt van de sneeuwbalmethode. Het doel van het literatuuronderzoek was na te gaan welke invloed wet- en regelgeving heeft volgens de theorie, in relatie tot de andere factoren die van invloed zijn. Als resultaat van het literatuuronderzoek is een toetsingskader opgesteld waarin is samengevat welke beïnvloedende factoren de literatuur noemt. In het bijzonder de factoren op het gebied van wet- en regelgeving.

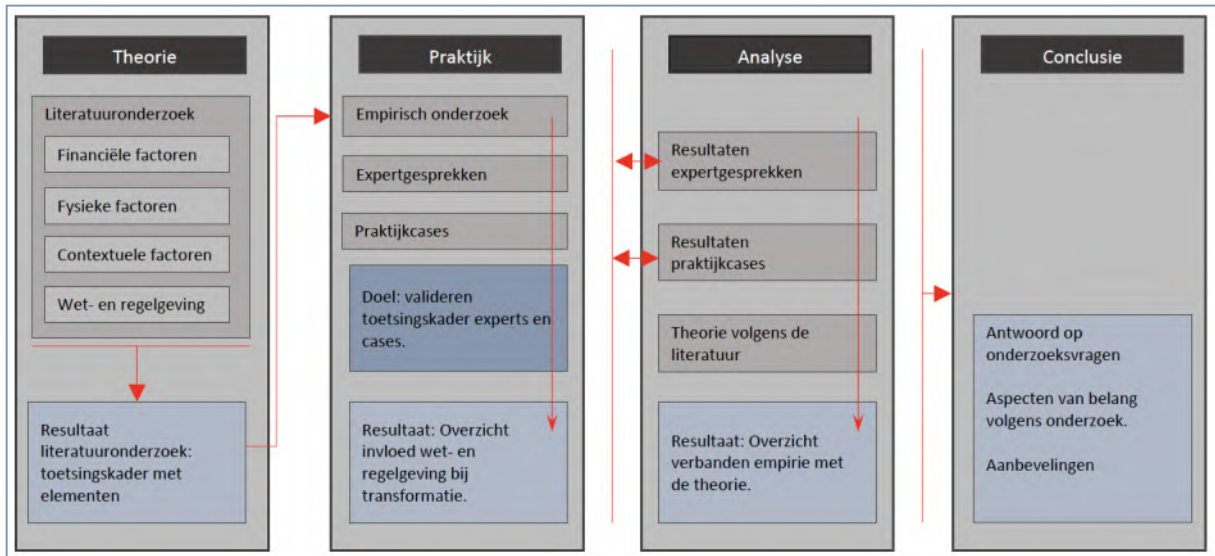
Vervolgens is een kwalitatief praktijkonderzoek uitgevoerd. Zes experts zijn bevraagd om het theoretisch kader te beoordelen en te valideren. Het resultaat van de gesprekken met de experts was een aangepast toetsingskader waaraan aangedragen factoren zijn toegevoegd. Vervolgens zijn drie praktijkcases nader onderzocht. Het betroffen recente binnenstedelijke winkelvastgoedtransformaties in Ede, Hilversum en Rijswijk. In middelgrote steden ontbreekt het vaker aan voorzieningen, is er krimp of hogere leegstand (Evers e.a., 2020). Het onderzoek is daarom afgebakend qua locatie en grootte van de stad (Joolingen e.a., 2011; Van der Wal e.a., 2016).

Het onderzoek naar de praktijkcases bestond uit drie delen: a. een locatiebezoek door de onderzoeker; b. interviews met vastgoedeigenaren/-ontwikkelaars alsmede met gemeenten; en c. bureauonderzoek. In de interviews is bevraagd welke kennis en ervaringen de actoren hadden met de vastgestelde wet- en regelgeving tijdens het transformatieproces. Als eindresultaat van het praktijkonderzoek is een overzicht opgesteld van beïnvloedende factoren, met name op het gebied van wet- en regelgeving.

Ten slotte zijn de uitkomsten van het onderzoek geanalyseerd. De resultaten van het literatuuronderzoek en het praktijkonderzoek zijn kritisch geëvalueerd. Ook is er praktisch een

vertaling gemaakt van de factoren en verwachtingen in de vorm van een overzicht. Het hiernavolgende onderzoeksmodel weergegeven in figuur 1 geeft het onderzoek schematisch weer.

Figuur 1 Onderzoeksmodel



1.4 Leeswijzer

Deze scriptie is als volgt opgebouwd. In hoofdstuk 2 wordt verslag gedaan van het literatuuronderzoek naar de factoren die de haalbaarheid van een vastgoedtransformatieproces beïnvloeden en de rol van wet- en regelgeving hierbij. Hoofdstuk 3 bevat de onderzoeksmethode, de resultaten van de gesprekken met de experts evenals de uitkomsten van de praktijkcases in Ede, Hilversum en Rijswijk. Hoofdstuk 4 bespreekt de analyse van alle resultaten. Tot slot sluit hoofdstuk 5 af met het antwoord op de centrale vraag, alsook de beleids- en onderzoeksaanbevelingen.

2 Theoretisch kader

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk staat het literatuuronderzoek centraal om te komen tot een theoretisch kader. De doelstelling hiervan is het selecteren van relevante factoren die het transformatieproces beïnvloeden. Paragraaf 2.2 gaat eerst in op de relevante begrippen en kenmerkende aspecten van het transformatieproces. Aansluitend de aanleiding met behulp van marktgegevens. Daarna in paragraaf 2.3 de theorie rondom wet- en regelgeving. In paragraaf 2.4 wordt ingegaan op de haalbaarheid van binnenstedelijke vastgoedtransformaties om tot een conceptuele weergave te komen. In paragraaf 2.5 worden de factoren per categorie geselecteerd. Aansluitend in paragraaf 2.6 de factoren van wet- en regelgeving. Ten slotte is de samenvatting in paragraaf 2.7 een overzicht van factoren die fungeert als toetsingskader.

2.2 Relevante begrippen en kenmerken van binnenstedelijke winkeltransformaties

In de literatuur worden de definities van vastgoedtransformatie als volgt omschreven. Het Bouwbesluit 2012 definieert vastgoedtransformatie als het wijzigen van gebruiksfunctie. Duinen e.a. (2016) definiëren transformatie eveneens als het omvormen van leegstaand vastgoed naar een andere gebruiksfunctie. Na de transformatie heeft het winkelvastgoed een andere gebruiksfunctie, zoals wonen of horeca. Wat opvalt is dat de begrippen gebruiksfunctie en herbestemmen in andere literatuur ook naar voren komen (Van der Voordt e.a., 2007; Baaré, 2014) of functiemix (Dirkse, 2018). De functiemix wordt hier omschreven als een combinatie van gebruiksfuncties.

Qua begrippen zijn er volgens de literatuur gelijkenissen met de Vastgoedkunde, want vastgoedmarkten zijn hier eveneens verdeeld op basis van gebruiksfuncties (Van Gool e.a., 2013). Uitgaande van de definities in de literatuur wordt voor dit onderzoek de volgende definitie gehanteerd: 'Binnenstedelijke vastgoedtransformatie is het herbestemmen van winkels, waarbij het na transformatie om andere gebruiksfuncties gaat dan wel een combinatie van andere gebruiksfuncties'.

Indien het transformatieproces over het herbestemmen van gebruiksfuncties gaat, dan wijst de literatuur op de verbanden met project- en gebiedsontwikkeling (Peek & Gehner, 2018; De Zeeuw, 2018). Volgens Peek & Gehner (2018) leidt het proces van herontwikkeling tot een waardesprong en op de doelstelling de functionele levensduur te verlengen. Wat daaruit op te maken valt is dat de projectontwikkelaar initiatief neemt om vastgoed te transformeren. Om de andere gebruiksfunctie te realiseren, blijkt de ontwikkelaar te investeren. Indien de ontwikkelaar heeft geïnvesteerd wordt

vastgesteld dat de waarde is gestegen, mede omdat er wel vraag blijkt naar andere gebruiksfuncties. Een voorbeeld is transformatie van winkels naar woningen (Exterkate e.a., 2021).

Bijdendijk & Alderliesten (2016) omschrijven het transformatieproces als nieuwe exploitatiemogelijkheden creëren voor het winkelvastgoed, omdat de huidige gebruiksfunctie niet meer voldoet. Volgens hen is het transformatieproces gericht op financieel rendabele exploitatiemogelijkheden. Van der Voordt e.a. (2007) wijzen er eveneens op dat het transformatieproces een nieuwe gebruiksfunctie tot doel heeft dat is afgestemd op de markt. Kortom, de sterkst beïnvloedende factoren op het transformatieproces zijn: financiële factoren, herbestemming en markt(vraag).

Ten slotte wijst de literatuur op twee opvallende zaken waar het transformatieproces zich van onderscheidt ten opzichte van nieuwbouw. Ten eerste wordt er op gewezen dat bestaand vastgoed het vertrekpunt vormt in plaats van een onbebouwde locatie (Van der Voordt e.a., 2007; Bijdendijk & Alderliesten, 2016). Ten tweede blijken er risico's te zijn (Van der Voordt e.a., 2007; Boswinkel & Martens, 2016; Peek & Gehner, 2018). Hieruit valt op te maken dat de risico's bij het transformeren van bestaand vastgoed het transformatieproces complex maken.

Doelwilt & Rijken (2017) noemen drie redenen die het het transformatieproces complex maken. De eerste is de diversiteit aan actoren. Door Peek & Gehner (2018) worden de actoren toegelicht en volgens hen zijn de belangrijkste actoren voor de ontwikkelaar: de eigenaar, de vastgoedgebruiker en de gemeente. Daarnaast blijkt volgens de literatuur de diversiteit aan actoren af te hangen van de mate van versnipperd eigendom (Duinen e.a., 2016). Volgens deze omschrijving worden hiermee de verschillende omliggende eigenaren bedoeld. Op basis van het voorgaande is vast te stellen dat een hoge mate van verschillende eigenaren leidt tot toenemende complexiteit.

Een bijkomend aspect zijn de uiteenlopende belangen van de actoren (Hospers, 2017). Zo is het belang van de gemeente het voeren van ruimtelijk beleid en dient ze hierbij een maatschappelijk doel (De Zeeuw, 2018). Belangen blijken daarnaast tot uiting te komen als andere eigenaren inspraak hebben en daarmee het proces vertragen bij procedures (Duinen e.a., 2016). Ten slotte wijzen Aa e.a. (2021) op een toename van de complexiteit als diverse actoren in een andere fase van het transformatieproces zitten. Daarom wordt er regelmatig gewezen op het belang van samenwerking of op het vormen van samenwerking om grip te krijgen op het transformatieproces (Verheul e.a., 2021; Platform 31, 2020).

De tweede reden is volgens Doelwilt & Rijken (2017) de invloed van wet- en regelgeving. De voornoemde auteurs wijzen op welk beleid gemeenten voeren en het bestemmen van een maximale hoeveelheid woningen. Lokale regelgeving zoals het bestemmingsplan vergroot de complexiteit

volgens de literatuur, omdat een bestemmingswijziging risico's met zich meebrengt (Evers e.a., 2014). Op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht kan er bij strijdigheid met het bestemmingsplan geen vergunning verleend worden voor de beoogde transformatie. Zo zijn er praktijksituaties die aantonen dat in de periode 2014-2019 10 procent van de winkels is getransformeerd, mede doordat op die locaties de bestemmingsplannen flexibeler waren (Evers e.a., 2020). Indien de regels rigide zijn, is een bestemmingswijziging doorslaggevend voor een succesvolle vastgoedtransformatie.

Wet- en regelgeving zelf kan complex zijn volgens Joolingen e.a. (2011), waardoor termijnen langer duren bij procedures. Ook inspraakmogelijkheden kunnen de complexiteit van een transformatie doen toenemen (Duinen e.a., 2016). De praktijk wijst uit dat het voorgaande leidt tot langere procedures voor een benodigde wijziging (Exterkate e.a., 2021). De voorschriften in het Bouwbesluit 2012 kunnen tevens een transformatie compliceren, omdat de gebruikseisen ten aanzien van kwaliteit en veiligheid verschillen tussen een winkel- en een woonfunctie. Het voldoen aan de voorschriften heeft voornamelijk invloed op de transformatiekosten (Baaré, 2014; Evers e.a., 2014).

Ten slotte wordt er opgemerkt dat fiscale regelgeving bijdraagt aan de complexiteit van winkelvastgoedtransformaties (Buitelaar e.a., 2013). De verklaring daarvoor blijkt dat transformatie naar commercieel vastgoed fiscaal gunstiger is dan naar woningen (Berkhout & Van der Paardt, 2018). Bij bepaalde scenario's hebben BTW en overdrachtsbelasting invloed op de transformatiekosten (Buitelaar e.a., 2013). Daardoor ontstaat de verwachting dat fiscale regelgeving invloed heeft op de financiële haalbaarheid voor de ontwikkelaar en daarmee belemmerend is voor wat de nieuwe gebruiksfunctie wordt.

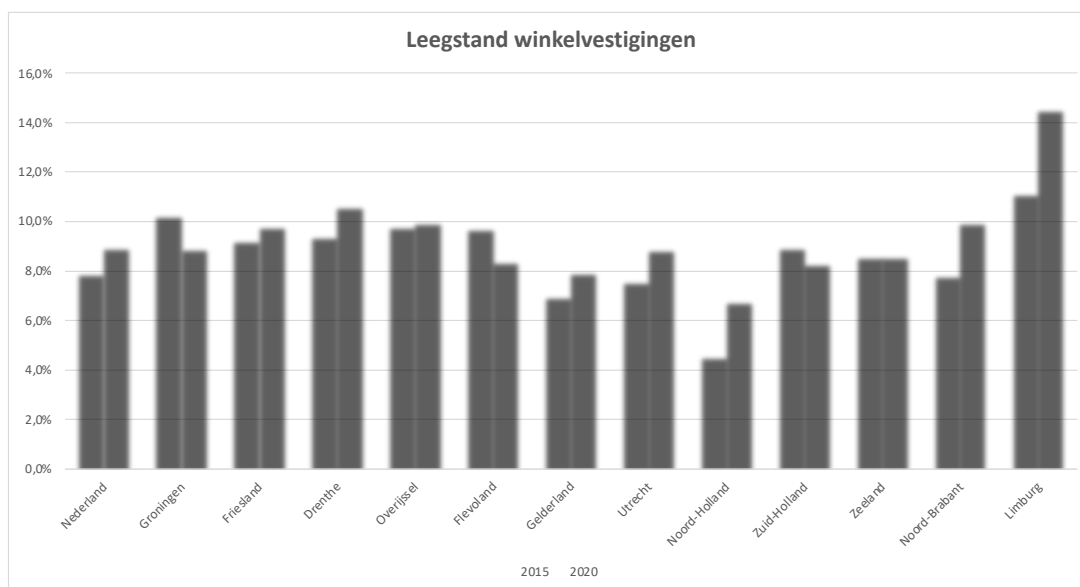
De derde genoemde reden voor de complexiteit zijn de hoge boekwaarden en rendementen volgens Doelwilt & Rijken (2017). Van een financieel haalbare transformatie is sprake als de boekwaarde voor transformatie lager is dan de netto contante waarde na transformatie (Evers e.a., 2015; Vlek, 2018). De eigenaar van winkelvastgoed houdt volgens Van der Voordt e.a. (2007) een hogere boekwaarde dan de marktwaarde aan, vanwege de verwachting dat er nog een nieuwe huurder komt. De boekwaarde blijkt verband te houden met de hoogte van de huurprijs en is daarom bij structurele leegstand niet reëel (Buitelaar e.a., 2013). Het voorgaande betekent dat niet alleen de transformatiekosten doorslaggevend zijn, echter ook de waarde van het winkelvastgoed (Evers e.a., 2015).

De vastgoedeigenaar en de ontwikkelaar dienen te onderhandelen om het verschil tussen de boekwaarde en de rentabiliteit te overbruggen (Van Duinen e.a., 2016). De vastgoedeigenaar zal de hogere boekwaarde moeten afwaarderen en bevordert daarmee de haalbaarheid (Buitelaar e.a.,

2013). Een niet reële boekwaarde zorgt daarmee voor obstakels tijdens het transformatieproces volgens Bosma en Ridder (2012). Daarmee is de verwachting dat financiële aspecten veel invloed hebben. Ten slotte worden marktwaarden van andere gebruiksfuncties momenteel steeds aantrekkelijker volgens Colliers International (2020). Daarom staan hierna een aantal kengetallen centraal.

Op het moment van schrijven is er sprake van overaanbod aan winkelvastgoed op bepaalde locaties, wat blijkt uit beschikbare data. De cijfers van het CBS in figuur 2 wijzen op zowel een toename van de leegstand evenals een leegstand hoger dan de frictieleegstand. Leegstand hoger dan de frictieleegstand (5-6%) is volgens de literatuur niet wenselijk (Exterkate e.a., 2021, p. 18; Van Gool e.a., 2013).

Figuur 2 Leegstand winkelveestigingen (CBS, 2020a; CBS, 2020b)



De oorzaak van de leegstand wordt in de literatuur toegeschreven aan het fijnmazige netwerk van winkels in Nederland die eveneens goed bereikbaar zijn (Bolt, 2003). Volgens Atzema e.a. (2012) is er binnen het Nederlandse winkelnetwork concurrentie op bereikbaarheid. Dat blijkt daarnaast versterkt te worden doordat mensen mobieler zijn en keuze hebben volgens Van der Wal e.a. (2016). Ook blijkt de manier van winkelen veranderd (Affourtit, 2019).

De gevolgen van het voorgaande worden duidelijk door de dalende passantenstromen sinds 2010 die Locatus (2021) rapporteert, alsook het gegeven dat Nederland vergrijsd (CBS, 2021b). Er kan worden vastgesteld dat leegstaand winkelvastgoed een aanleiding vormt voor transformatie. De eigenaar/belegger heeft primair een belang, omdat deze een lager rendement heeft door een ontbrekende kasstroom (Van Gool e.a., 2013). Het tweede aspect blijkt het negatieve effect van

leegstand op de omgeving volgens Buitelaar e.a. (2013). Ten slotte wordt er gewezen op de negatieve externe effecten die ontstaan bij geconcentreerde leegstand (Huizinga & Ossokina, 2014). Indien externe effecten ontstaan wordt verwacht dat de overheid ingrijpt, omdat marktfalen optreedt (Tordoir, 2014).

Overaanbod is met het vierkwadrantenmodel van DiPasquale&Wheaton (1996) te verklaren. De ontwikkeling van de marktvraag blijkt volatieler dan het aanpassen van het aanbod volgens Buitelaar e.a. (2013). Peek & Gehner (2018) lichten toe dat herontwikkeling tijd vergt waardoor de aanpassing van het aanbod trager verloopt. Het model geeft daarmee inzicht hoe vastgoedmarkten werken (Van Gool e.a., 2013). Samenvattend geeft de theorie inzicht in de verhouding tussen vraag en aanbod onder invloed van externe ontwikkelingen. Opgemerkt wordt dat de theorie daardoor een neoklassieke economische benadering is. Er is nog geen inzicht welke invloed wet- en regelgeving heeft evenals overheidsbeleid op het vastgoedtransformatieproces. Voor meer inzicht op dat vlak zal eerst worden ingegaan op de nieuwe institutionele theorieën.

2.3 Wet- en regelgeving in de context van vastgoedtransformatie

In deze paragraaf worden de nieuwe institutionele theorieën besproken, omdat deze relevant blijken voor het tot stand komen van vastgoedtransformaties. De nieuwe institutionele economie verklaart hoe wet- en regelgeving functioneert (Hazeu, 2019). North (1990) omschrijft wet- en regelgeving als de spelregels hoe transformaties tot stand komen. Williamson (2000) gaat in op hoe wet- en regelgeving conceptueel samenhangen binnen de institutionele theorieën.

De literatuur omschrijft waarom organisaties en/of instituties een functie hebben door het bestaan van transactie- en informatiekosten (Hazeu, 2019). Transacties komen blijkbaar in een markt niet kosteloos tot stand en daar vervullen organisaties een rol in. Coase (1937) heeft het begrip transactiekosten geïntroduceerd en in het later gepubliceerde artikel 'The Problem of Social Cost' (Coase, 1960) worden instituties verklaard uit het bestaan van transactiekosten. Volgens Hazeu (2019) is een voorwaarde in het Coasethoroma het vaststellen van eigendomsrechten evenals het internaliseren van externe effecten. Met internaliseren wordt bedoeld het beprijzen of toekennen van eigendomsrechten, veroorzaakt door een (negatief) extern effect. Op deze wijze komen partijen een vorm van compensatie overeen (Tordoir, 2012; Hazeu, 2019, p. 45). Op basis van het voorgaande blijkt de overheid sturingsinstrumenten te hebben die bestaan uit wet- en regelgeving.

Met zowel formele als informele instituties dragen overheden bij aan het reduceren van onzekerheden volgens North (1990). Daarbij blijken ze marktdrempels weg te nemen in het economisch verkeer (Atzema e.a., 2012). North (1990) maakt een onderscheid tussen formele en informele instituties. Formele instituties omvatten volgens hem de spelregels en dat betreft wet- en regelgeving. Informele instituties zijn volgens North (1990) gedragsregels en/of normen. Op basis van

het voorgaande blijken voor dit onderzoek voornamelijk de spelregels ('formal rules of the game') van belang te zijn.

Van de nieuwe institutionele economische theorieën (NIE) ligt voor dit onderzoek de nadruk op de eigendomsrechtentheorie. Dit is volgens Hazeu (2019) één van de drie leerstukken, waarbij er inzicht is dat de drie theorieën elkaar aanvullen. De eigendomsrechtentheorie gaat volgens hem in op het ontstaan van externaliteiten in het economisch verkeer. De toedeling van externaliteiten aan actoren blijken de eigendomsrechten (Hazeu, 2019). Een voorbeeld is planologische regelgeving. In het bestemmingsplan zijn de wettelijk bindende bouw- en gebruikseisen vastgelegd en toegedeeld over de bestemming van winkelvastgoed (Peek & Gehner, 2018). De wettelijke eisen kunnen echter het gedrag beïnvloeden van actoren. Zo kunnen strijdige bestemmingsregels effect hebben op de financiële haalbaarheid en leiden tot een besluit de transformatie uit te stellen (Buitelaar, 2019). Op basis van het voorbeeld verklaart de eigendomsrechtentheorie een deel en vullen de overige leerstukken de verklaring aan.

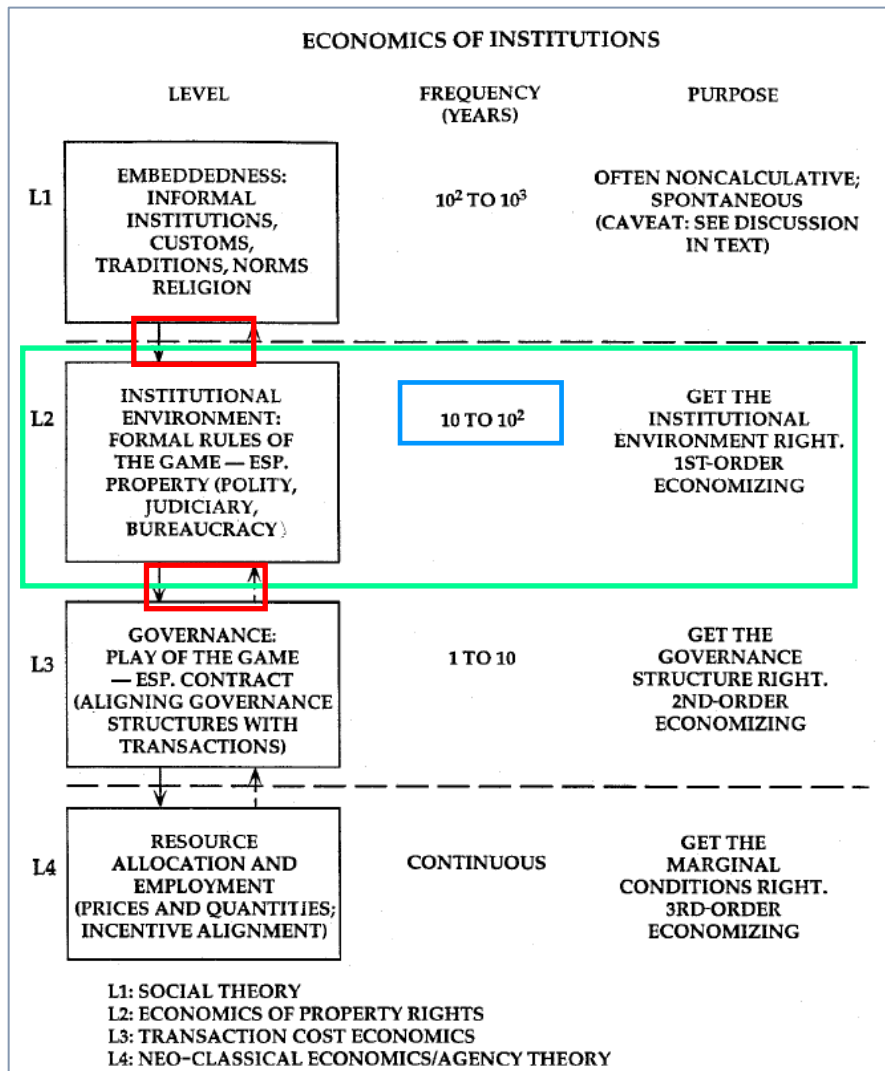
Het conceptuele model van Williamson (1998) geeft inzicht hoe de institutionele theorieën zich tot elkaar verhouden (zie figuur 3). In laag L1 van het model bevinden zich de informele instituties waarbij het gaat om gedrag en normen in de samenwerking van het transformatieproces. Laag L2 (groene kader) omvat de formele instituties, zoals bestemmingsplanregels of fiscale wetgeving bij vastgoedtransformaties. Naarmate de tijd verstrijkt ontwikkelen instituties zich en worden gekenmerkt door de mate van aanpassingsvermogen (Williamson, 1998). Hoe meer onzekerheid wordt verwacht des te meer instituties er noodzakelijk blijken te zijn om zekerheden te verschaffen (Post & Hekkenberg, 2013).

Het aanpassingsvermogen van instituties in het model blijkt afhankelijk van de tijdschalen in de lagenstructuur (blauwe kader). Er blijkt dat wet- en regelgeving wordt aangepast op een tijdschaal van 10-100 jaar. Williamson (2000) onderbouwt dat de aanleiding wordt veroorzaakt door ingrijpende gebeurtenissen als een financiële of vastgoedcrisis. Daardoor faalt het economische systeem met het gevolg dat spelregels worden aangepast. Kortom, formele instituties zijn gericht op het bieden van zekerheid bij voornoemde toekomstige gebeurtenissen.

Samenvattend is de verwachting dat met behulp van de nieuwe institutionele theorie inzicht verkregen kan worden door de waarnemingen die voortvloeien uit het toetsingskader. Daarbij dient een kanttekening te worden geplaatst dat de theorie met onzekerheden is omgeven (Hazeu, 2019). De NIE fungeert in dit onderzoek als denkkader. Ten eerste ligt de focus op de eigendomsrechtentheorie en door de verbanden in het conceptuele model wordt verwacht daarmee de causale verbanden te verklaren (rode kaders). Ten tweede is de verwachting een kennisbijdrage te leveren hoe wet- en regelgeving het binnenstedelijke winkelvastgoed transformatieproces beïnvloedt. Buitelaar (2019) bedoelt hiermee enerzijds het vaststellen van generieke wet- en

regelgeving en anderzijds het sturen op vastgoedtransformatie. Dit onderzoek richt zich op het valideren of generieke wet- en regelgeving leidt tot haalbare winkelvastgoed transformaties.

Figuur 3 Conceptueel model formele instituties (Williamson, 1998)



2.4 De haalbaarheid van een winkeltransformatie

Met de haalbaarheid van een winkeltransformatie wordt volgens de literatuur primair de financiële haalbaarheid bedoeld (Vlek, 2018; Peek & Gehner, 2018; Van der Voordt e.a., 2007). Buitelaar e.a. (2008) lichten toe dat een transformatie haalbaar is indien: de waarde nieuw minus de transformatiekosten, hoger is dan de huidige waarde. Volgens Peek & Gehner (2018) wordt de haalbaarheid van de transformatie getoetst op het financiële resultaat door onderzoek te doen naar: planologische kaders, fysieke kenmerken, locatie, de markt en ten slotte de actoren. Bij binnenstedelijke gebiedstransformaties wijst De Zeeuw (2018) eerst op de financieel economische haalbaarheid door de inschatting van de marktvraag. Daarna dienen de kosten en risico's inzicht te

geven. Kortom de haalbaarheid van winkeltransformaties blijken afhankelijk van de (financiële) investeringen om een transformatie te realiseren (Bijddendijk & Alderliesten, 2016).

Voor de ontwikkelaar blijkt de financiële haalbaarheid afhankelijk te zijn van de residuele grondwaardeberekening (Vlek, 2018). Met behulp van de residuele grondwaarde is volgens Bijddendijk & Alderliesten (2016) de marktwaarde te bepalen, waarna het budget voor de transformatiekosten inzichtelijk wordt. Een doorslaggevend aspect voor de haalbaarheid is het afwaarderen door de eigenaar, waardoor de boekwaarde beweegt richting de marktwaarde (Van der Voordt e.a., 2007; Buitelaar e.a., 2013). De grondprijstheorie verklaart volgens De Groot e.a. (2010) het verloop van grondwaarden op basis van aantrekkelijkheid van binnenstedelijke locaties. Onder de voorwaarde dat grondprijzen van winkelvastgoed dalen, toont onderzoek van Ossokina e.a. (2017) aan dat aan de randen van het centrum transformaties financieel haalbaar worden. Daarmee is de verwachting gewekt dat op de betreffende locaties gevalideerd kan worden welke factoren verband houden met de haalbaarheid van een winkeltransformatie.

Naast de financiële haalbaarheid wordt er voorts gewezen op wet- en regelgeving die van invloed is op de haalbaarheid van een winkeltransformatie. Om te beginnen blijkt het bestemmingsplan doorslaggevend, omdat het winkelvastgoed herbestemd moet worden (Peek & Gehner, 2018; Van der Voordt e.a., 2007). Dat betekent het volgen van een procedure om het bestemmingsplan te wijzigen danwel vrijstelling te verkrijgen op grond van de Wet ruimtelijke ordening. Binnenstedelijke gebieden met strikte bestemmingen en een hoge dichtheid blijken in die situaties tot intensieve procedures te leiden die meer tijd kosten (Exterkate e.a., 2021). Daarnaast wijst onderzoek uit dat voornamelijk lokale regelgeving belemmert, zoals gemeentebeleid en bestemmingsplanregels (Evers e.a., 2014).

Een winkeltransformatie dient te voldoen aan de bouwtechnische voorschriften in het Bouwbesluit 2012. Deze regelgeving heeft invloed op de transformatiekosten en daardoor indirect op de financiële haalbaarheid (Evers e.a., 2014). De gemeente blijkt bevoegdheden te hebben om op onderdelen van de transformatie vrijstelling te geven tot het rechtens verkregen niveau (Van der Voordt e.a., 2007; Bijddendijk & Alderliesten, 2016). Opvallend is echter dat de vastgestelde kwaliteitsniveaus maatwerk belemmeren. Dat houdt in dat de eisen daarmee doorslaggevend zijn vanwege de vergunningverlening (Agentschap NL, 2013). De verwachting is echter dat het Bouwbesluit een wisselende invloed heeft. Dat komt ten eerste door het beschikbare transformatiekostenbudget. Ten tweede door de beleidsruimte om het rechtens verkregen niveau van de winkeltransformatie vast te stellen.

Fiscale regelgeving heeft een wisselende invloed op de haalbaarheid doordat er verschillende fiscale scenario's zijn bij een transformatieproject (Berkhout & Van der Paardt, 2018). Bij de levering

van bestaand vastgoed blijkt er sprake te zijn van overdrachtsbelasting en bij de levering van nieuw vastgoed BTW (Van der Paardt, 2019). De percentages verschillen waardoor bepaalde fiscale scenario's financieel gunstig of minder gunstig zijn (Buitelaar e.a., 2013). Daarmee is de verwachting gewekt dat bepaalde transformaties door de ontwikkelaar worden uitgesloten. Dat is gebaseerd op de veronderstelling dat hoofdzakelijk de rentabiliteit van een transformatie voorop staat voor een ontwikkelaar, omdat de financiële haalbaarheid zo belangrijk lijkt. In dit onderzoek wordt getoetst in welk verband fiscale regelgeving een belemmerende invloed heeft op het transformatieproces.

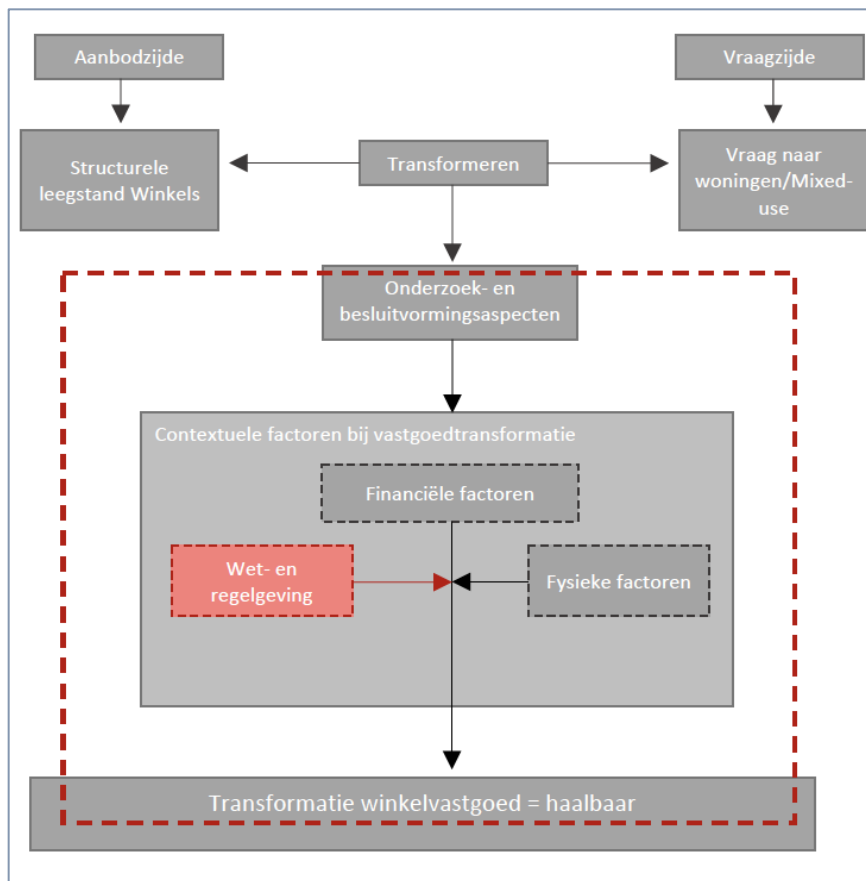
In het kader van de haalbaarheid van een vastgoedtransformatie is de literatuur nageslagen op de onderlinge verbanden tussen wet- en regelgeving en de overige factoren. Zo staat in het badkuipmodel van Boswinkel en Martens (2016) de haalbaarheid van de vastgoedtransformatie centraal. Met behulp van het model lichten Boswinkel en Martens toe dat de residuele grondwaarde met wet- en regelgeving verweven is. Daarnaast is in de literatuur de term juridische flexibiliteit opgevallen (Bergevoet & Tuijl, 2013). De auteurs onderbouwen dat juridische flexibiliteit een onderdeel is van vier randvoorwaarden bij binnenstedelijke transformaties. Daarmee blijkt juridische flexibiliteit verweven te zijn met: financiële, fysieke en procesmatige factoren.

Ten slotte is er opgevallen dat samenwerking invloed heeft op de haalbaarheid van binnenstedelijke vastgoedtransformaties. Nozeman (2017) licht toe dat samenwerking positieve effecten heeft op de haalbaarheid waardoor risico's beperkt worden. Volgens Verheul e.a. (2021) zijn de positieve effecten van samenwerking het creëren van draagvlak, verkorten van juridische procedures en planoptimalisatie. Ook in andere publicaties wordt erop gewezen dat publiek-private samenwerking de haalbaarheid vergroot (Evers e.a., 2015). Het belangrijkste aspect blijkt het verkorten van de planologische procedures en daarmee de vergunningverlening (Platform 31, 2020). Overigens blijkt het verkorten van procedures ook relevant bij versnipperd eigendom in het kader van samenwerking (Exterkate e.a., 2021).

Er wordt gewezen op diverse varianten van Publiek Private Samenwerking (PPS) om de samenwerking vast te leggen tussen de actoren (Peek & Gehner, 2018; Wintgens & Hoekstra, 2015). Er blijken eveneens organische samenwerkingsvormen te zijn (Nozeman, 2017). Organische samenwerkingsvormen zijn bijvoorbeeld co-creatie of placemaking (Bergevoet & Tuijl, 2013). De verwachting is dat samenwerking de haalbaarheid vergroot, omdat er dan meer grip op het proces is. Daarmee lijkt samenwerking contextueel van aard waarmee kaders worden gevormd. In vergelijking met de theoretische inzichten, waarbij bepaalde aspecten van samenwerking om waarden en normen gaan, is de verwachting dat samenwerking gericht is op het bevorderen van het transformatieproces.

De onderstaande figuur is een conceptuele weergave van de verbanden tussen de factoren die de haalbaarheid van het winkeltransformatieproces beïnvloeden. Deze verbanden zijn gebaseerd op de ontstane verwachtingen na de literatuurstudie.

Figuur 4 Conceptuele weergave transformatieproces (Van der Voordt e.a., 2007; eigen bewerking)



2.5 De frequentie van financiële, fysieke en contextuele factoren in de literatuur

Ten eerste noemt de literatuur bij de financiële factoren de transformatiekosten (Van der Voordt e.a., 2007; Meihuizen, 2014). Hierbij dient te worden gedacht aan bouwkosten voor bouwtechnische wijzigingen aan het winkelvastgoed alsook externe kosten voor adviseurs (Van der Voordt e.a., 2007; Peek & Gehner, 2018). Van belang is dat de transformatiekosten onderdeel uitmaken van de residuele grondwaarde berekening (Vlek, 2018). Benadrukt wordt dat de optimalisatie van de kosten effect heeft op de kwaliteit van de transformatie (Peek & Gehner, 2018). Op basis hiervan kan de verwachting worden opgemaakt dat transformatiekosten veel invloed hebben op de haalbaarheid. De frequentie waarin de transformatiekosten voorkomen in de geraadpleegde literatuur is 13.

De tweede factor die de literatuur geeft is de boekwaarde versus de marktwaarde (Buitelaar e.a., 2013; Exterkate e.a., 2021). Onder de boekwaarde wordt verstaan de waarde van het vastgoed in verhuurde staat (Buitelaar e.a., 2013) en de marktwaarde het geldbedrag wat de eigenaar

ontvangt bij verkoop (Van Gool e.a., 2013). Bij structurele leegstand dient de eigenaar het winkelvastgoed op een gegeven moment af te waarderen waardoor een winkeltransformatie haalbaar wordt (Van der Voordt e.a., 2007; Ossokina e.a., 2017). Indien het verschil tussen de waarden minimaal is, bevordert daardoor de financiële haalbaarheid (Boswinkel & Martens, 2016). De frequentie waarin deze factor genoemd wordt in de bronnen is 12.

De derde factor betreft de leegstand (Duinen e.a., 2016; Baaré, 2014). Hierbij gaat het voornamelijk om structurele leegstand wat de aanleiding vormt om winkelvastgoed te transformeren (Van der Voordt e.a., 2007; Ossokina e.a., 2017). Opgemerkt dient te worden dat leegstand primair gevolgen heeft voor de eigenaar door een lager rendement (Van Gool e.a., 2013). Hieruit kan worden opgemaakt dat bij leegstand de vastgoedeigenaar moet willen investeren of een besluit nemen tot verkoop. De frequentie waarin deze factor in de bronnen voorkomt is 10.

Samenvattend gaat het bij de financiële factoren om de samenhang tussen de factoren, de mogelijkheden om waarde toe te voegen en ten slotte in hoeverre een eigenaar/ontwikkelaar bereid is te investeren. Daaraan ligt ten grondslag de residuele grondwaardeberekening om de haalbaarheid van een winkeltransformatie te analyseren. De verwachtingen van de voorkomende financiële factoren in de literatuur worden in paragraaf 2.7 uiteengezet als elementen van het toetsingskader.

Wat betreft de fysieke factoren gaat het ten eerste om de locatie (Meihuizen, 2014; Ossokina e.a., 2017). Hierbij moet worden gedacht aan de binnenstedelijke locaties waar winkelvastgoed gelegen is (Van der Voordt e.a., 2007; Duinen e.a., 2016). Benadrukt wordt dat de locatiekenmerken doorslaggevend zijn welk nut er gegenereerd kan worden (De Groot e.a., 2010) en daarmee bepalend is voor de haalbaarheid ten opzichte van andere factoren (Buitelaar e.a., 2013). Hieruit kan de verwachting worden opgemaakt dat op de specifieke locaties met transformatiepotentieel gevalideerd kan worden welke factoren verband houden en invloed hebben op het transformatieproces. De frequentie waarin deze factor in de bronnen voorkomt is 12.

De tweede factor is volgens de literatuur de bouwtechnische kwaliteit die invloed heeft op de haalbaarheid van het transformatieproces (Peek & Gehner, 2018; Remøy, 2010). Hierbij moet worden gedacht aan de gebouwdelen, zoals gevel of constructie die behouden blijven dan wel getransformeerd worden (Meihuizen, 2014; Duinen e.a., 2016). Van belang is dat de literatuur wijst op andere eisen van materialen en technieken dan heden (Van der Voordt e.a., 2007). Opvallend is dat de bouwtechnische kwaliteit effect heeft op de transformatiekosten (Van Duinen e.a., 2016). Hieruit kan de verwachting worden opgemaakt dat bouwtechnische kwaliteit primair invloed heeft op de transformatiekosten en daarmee een wisselende invloed op het transformatieproces. Op basis van de bronnen is de frequentie van deze factor 10.

De derde factor betreft de dimensionering (Remøy, 2010; Van Duinen e.a., 2016). Daarmee wordt bedoeld de breedte/diepte verhoudingen, verdiepingshoogte en stramienafstanden volgens het Bouwbesluit 2012 (Van der Voordt e.a., 2007). Van belang is dat de dimensionering in het kader van de haalbaarheid passend is voor de nieuwe gebruiksfunctie (Geraedts & Van der Voordt, 2007; Meihuizen, 2014). Benadrukt wordt dat er naar slecht gedimensioneerd winkelvastgoed geen vraag meer is (Van der Wal, 2016). Op basis hiervan kan de verwachting worden geformuleerd dat dimensionering in bepaalde situaties belemmerend kan zijn voor de haalbaarheid. De frequentie waarin deze factor in de bronnen voorkomt is 8.

Samenvattend gaat het er bij de fysieke factoren om dat: a. de locatie het transformatiepotentieel bepaalt; b. de bouwtechnische kwaliteit effect heeft op de transformatiekosten; en c. dat de gebouwkenmerken in bepaalde situaties een belemmering zijn voor een transformatie. Dat betekent voor het toetsingskader dat de factor 'locatie' al bepaald heeft dat de transformaties in het praktijkonderzoek haalbaar zijn. Vervolgens betekent dat de bouwtechnische kwaliteit en de dimensionering minder invloed hebben in tegenstelling tot de financiële factoren of wet- en regelgeving. De verwachtingen van de voorkomende fysieke factoren in de literatuur worden in paragraaf 2.7 uiteengezet als elementen van het toetsingskader.

Van de contextuele factoren noemt de literatuur ten eerste samenwerking (De Zeeuw, 2007; Buitelaar, 2019). Hierbij moet worden gedacht aan het proces tussen private en publieke partijen om transformaties tot stand te brengen (Bergevoet & Tuijl, 2013; Peek & Gehner, 2018). Ook dient gedacht te worden aan het betrekken van private actoren onderling bij het proces volgens Verheul e.a. (2021). Van belang is dat samenwerking de haalbaarheid van binnenstedelijke transformaties bevordert (Exterkate e.a., 2021). Er wordt benadrukt dat samenwerking positieve effecten heeft (Nozeman, 2017). Volgens Verheul e.a. (2021) zijn de positieve effecten: het creëren van draagvlak, verkorten juridische procedures en planoptimalisatie. Samenwerking blijkt de haalbaarheid van het transformatieproces te bevorderen, doordat procedures worden verkort en de vergunningverlening bespoedigd. De frequentie waarin deze factor in de bronnen voorkomt is 12.

Ten tweede geeft de literatuur aan dat de omgeving invloed heeft op de haalbaarheid van binnenstedelijke winkeltransformaties (De Zeeuw, 2007; Peek, 2015). Onder omgeving wordt verstaan: 1. De kwaliteit van de stad die bepalend is, waardoor kwaliteit veel invloed heeft op de haalbaarheid van de transformatie (Marlet e.a., 2015); 2. De nabijheid van een mix aan gebruiksfuncties, waarvan Jacobs (1961) inzicht gaf dat deze positief bijdragen aan de kwaliteit; 3. De aanwezigheid van voorzieningen als scholen, OV en recreatie in de omgeving (Buitelaar e.a., 2013; Exterkate e.a., 2021). De omgeving blijkt kaders te bepalen en een wisselende invloed op vastgoedtransformaties. Op basis van de bronnen is de frequentie van deze factor 14.

Ten derde worden de stakeholders als contextuele factor genoemd (Peek & Gehner, 2018; Verheul e.a., 2021). Bij stakeholders moet worden gedacht aan betrokken actoren die sturing geven aan het transformatieproces door hun belangen (Freeman, 1984; Hospers, 2017). Van belang is dat stakeholders samenwerken (Exterkate e.a., 2021; Verheul e.a., 2021) waarbij benadrukt is dat een goede samenwerking tussen stakeholders de haalbaarheid stimuleert. Hieruit wordt de verwachting opgemaakt dat het ontbreken van samenwerking tussen de stakeholders de haalbaarheid en het transformatieproces belemmert. Op basis van de bronnen is de frequentie van deze factor 14.

Samenvattend gaan de contextuele factoren over de kaders die invloed hebben op de overige factoren en daarmee de haalbaarheid van het transformatieproces. Daarom omvatten de contextuele factoren in de conceptuele weergave (zie figuur 4) de overige factoren. De verwachtingen van de voorkomende contextuele factoren in de literatuur worden in paragraaf 2.7 uiteengezet als elementen van het toetsingskader.

2.6 Frequent voorkomende wet- en regelgeving volgens de literatuur

Ten eerste noemt de literatuur bij wet- en regelgeving het bestemmingsplan evenals het Bouwbesluit (Meihuizen, 2014; Wintgens & Hoekstra, 2015). Het bestemmingsplan omvat regelgeving die vastgelegd is in de Wet ruimtelijke ordening en gaat over welke gebruiksfuncties zijn toegestaan. Het Bouwbesluit 2012 omvat de bouwtechnische eisen op het vlak van veiligheid, gebruik en energie. Beide komen samen bij het verkrijgen van een omgevingsvergunning op basis van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Van belang is dat het bestemmingsplan doorslaggevend blijkt wegens de vereiste procedure om de gebruiksfunctie te herbestemmen (Peek & Gehner, 2018; Van der Voordt e.a., 2007). Benadrukt wordt dat binnenstedelijke transformaties intensieve procedures zijn die tijd kosten (Exterkate e.a., 2021). Daarnaast blijkt dat lokale regelgeving alsook ruimtelijk beleid bijdraagt aan belemmeringen (Evers e.a., 2014). Hieruit kan de verwachting worden opgemaakt dat het bestemmingsplan één van de kernfactoren is.

Bij het Bouwbesluit blijkt het van belang dat de regelgeving invloed heeft op de transformatiekosten (Evers e.a., 2014). Er wordt tevens gewezen op bevoegdheden om op onderdelen van de transformatie vrijstelling te verlenen tot het rechtens verkregen niveau (Van der Voordt e.a., 2007; Bijdendijk & Alderliesten, 2016). De verwachting is gewekt dat deze factor een wisselend effect heeft op de transformatiekosten. Indien er voldoende budget is, dan bevordert dat de financiële haalbaarheid. Op basis van de bronnen is de frequentie van het bestemmingsplan en Bouwbesluit 15.

Ten tweede wordt gemeentebeleid als factor benoemd welke effect heeft op de haalbaarheid (Van der Voordt e.a., 2007; Wintgens & Hoekstra, 2015; De Zeeuw, 2018). Onder deze factor valt het ruimtelijk beleid, grondbeleid en opstellen van omgevingsvisies door de gemeenten

(Nozeman, 2017; Platform 31, 2020). Opvallend is dat gemeenten actief dienen te participeren bij gebiedstransformaties (De Zeeuw, 2018). Benadrukt wordt dat actief gemeentebestuur leidt tot succesvolle transformaties (Hoorn, 2021). Op basis hiervan is de verwachting gewekt dat primair de gemeentelijke actor doorslaggevend is voor de haalbaarheid vanwege de vergunningverlening en secundair de regelgeving zelf belemmerend is als maatschappelijke belangen uiteenlopen. De frequentie waarin deze factor in de literatuur genoemd wordt is 13.

Ten derde noemt de literatuur de eigendomsverhoudingen (Verheul e.a., 2021; Exterkate e.a., 2021). Onder deze factor wordt de mate van versnipperd eigendom verstaan (Evers e.a., 2014). Indien het versnipperd eigendom hoog is blijkt daarmee het transformatieproces intensiever te worden (Exterkate e.a., 2021). Een belemmering voor de haalbaarheid blijken de gepaard gaande kosten volgens Heurkens e.a. (2020). Daarmee is de verwachting ontstaan dat een goede samenwerking tussen alle stakeholders voor binnenstedelijke winkeltransformaties noodzakelijk is. Op basis van de bronnen is de frequentie van deze factor 13.

Ten vierde geeft de literatuur aan dat fiscale regelgeving een factor is die de haalbaarheid van het transformatieproces beïnvloedt (Buitelaar e.a., 2013; Wintgens & Hoekstra, 2015). Van belang blijkt dat transformatie naar nieuwbouw of naar wonen in fiscale zin bepalend is welke regels van toepassing zijn (Berkhout & Van der Paardt, 2018; Van der Paardt, 2019). Het is opgevallen dat bepaalde scenario's daarom belemmerend kunnen zijn voor de voorraadontwikkeling, omdat deze financieel onaantrekkelijk blijken (Buitelaar e.a., 2013). Daarom wordt verwacht dat fiscale wet- en regelgeving een belemmerende invloed heeft op de besluitvorming indien de financiële uitkomst nadelig uitvalt voor de ontwikkelaar. De frequentie waarin de factor fiscale regelgeving in de bronnen genoemd wordt is 7.

Samenvattend blijkt het bij wet- en regelgeving te gaan om: 1. Vigerende bestemmingsplanregels en de uitvoering van lokaal ruimtelijk (gemeente)beleid. Er wordt verwacht dat deze factoren doorslaggevend zijn of winkelvastgoed getransformeerd kan worden; 2. De gebruikseisen in het Bouwbesluit evenals fiscale regels die effect hebben op de transformatiekosten en daarmee de financiële haalbaarheid. De invloed lijkt wisselend afhankelijk van de huidige staat van het winkelvastgoed in relatie tot de regelgeving; 3. Samenwerking, omdat in de literatuur benadrukt wordt dat samenwerken leidt tot het creëren van draagvlak en daardoor het verkorten van de juridische procedures. De verwachtingen van de voorkomende wet- en regelgeving in de literatuur worden in paragraaf 2.7 uiteengezet als elementen van het toetsingskader.

2.7 Samenvatting

In dit hoofdstuk is het theoretisch kader geschetst om uiteindelijk antwoord te geven op deelvraag 1. Om te beginnen is voor een antwoord in figuur 5 een overzicht opgesteld. Het overzicht geeft weer

welke beïnvloedende factoren er op het gebied van wet- en regelgeving zijn in relatie tot de andere factoren. De factoren zijn geconfronteerd met 15 geraadpleegde bronnen uit de literatuurstudie. Een 1 houdt in dat de factor behandeld wordt in de betreffende bron, bij een 0 gaat de betreffende bron niet op de factor in. Hoe vaak een factor vermeld is in één van de bronnen verklaart het totaal. Op basis daarvan is de frequentie van alle factoren bepaald. Daarnaast toont het overzicht hoeveel impact de factoren hebben op het transformatieproces. Dat betreft de laatste kolom 'invloed' (+/+ t/m -). De verbanden tussen de factoren zijn geschetst in de conceptuele weergave (zie figuur 4).

Figuur 5 Toetsingskader (eigen bewerking)

| Categorie | Factoren | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | totaal | Frequentie | Invloed |
|--------------|--------------------------------------|------------------------|-----------------------|------------------|------------------------------|----------------------------|------------------|--------------------|----------------------|----------------|----------------------|--------------|-----------------|--------------------|---------------------|-------------------|--------|------------|---------|
| | | Van Voordt e.a. (2007) | Buitelaar e.a. (2013) | Meihuizen (2014) | Expertteam transform. (2014) | Wintgens & Hoekstra (2015) | Boswinkel (2016) | Duinen e.a. (2016) | Ossokina e.a. (2017) | Nozeman (2017) | Peek & Gehner (2018) | Zeeuw (2018) | Colliers (2020) | Platform 31 (2020) | Verheul e.a. (2021) | Stec Groep (2021) | | | |
| 1 Financieel | Transformatiekosten | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 0 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 0 | 1 | 1 | 13 | 1 | +/+ |
| | Boekwaarde vs. marktwaarde | 1 | 1 | 1 | 1 | 0 | 1 | 0 | 1 | 0 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 12 | 2 | +/+ |
| | Leegstand | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 | 1 | 1 | 1 | 0 | 1 | 10 | 3 | +/+ |
| | Rendement/Winst en Risico | 1 | 1 | 1 | 0 | 0 | 1 | 0 | 1 | 1 | 1 | 1 | 0 | 0 | 1 | 0 | 9 | 4 | +/+ |
| | Koopsom grond/opstallen | 1 | 1 | 1 | 0 | 0 | 1 | 0 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 0 | 0 | 0 | 9 | 5 | +/+ |
| | Historische en maatsch. waarde | 1 | 0 | 1 | 0 | 0 | 1 | 0 | 0 | 1 | 1 | 1 | 0 | 0 | 1 | 0 | 7 | 6 | +/- |
| 2 Fysiek | Locatie | 1 | 1 | 1 | 1 | 0 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 0 | 0 | 1 | 12 | 1 | +/+ |
| | Bouwtechnische kwaliteit | 1 | 0 | 1 | 1 | 0 | 1 | 1 | 0 | 1 | 1 | 1 | 0 | 1 | 1 | 0 | 10 | 2 | +/- |
| | Dimensionering | 1 | 0 | 1 | 0 | 0 | 1 | 1 | 0 | 0 | 1 | 1 | 1 | 0 | 1 | 0 | 8 | 3 | +/- |
| | Aantal m ² vloeroppervlak | 1 | 1 | 1 | 0 | 0 | 1 | 1 | 0 | 0 | 1 | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 | 7 | 4 | +/- |
| | Structuur/constructie gebouw | 1 | 0 | 1 | 0 | 0 | 1 | 1 | 0 | 0 | 1 | 0 | 1 | 0 | 1 | 0 | 7 | 5 | +/- |
| | Bodem | 1 | 0 | 0 | 0 | 1 | 1 | 0 | 0 | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 4 | 6 | - |
| 3 Context | Samenwerking/participatie | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 15 | 1 | + |
| | Omgeving | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 0 | 1 | 1 | 1 | 14 | 2 | +/- |
| | Stakeholders | 1 | 1 | 1 | 0 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 14 | 3 | +/- |
| | Vraag/aanbod | 1 | 1 | 1 | 1 | 0 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 0 | 1 | 13 | 4 | +/- |
| | Voorzieningen | 1 | 1 | 0 | 0 | 0 | 1 | 1 | 1 | 0 | 1 | 1 | 0 | 1 | 1 | 1 | 10 | 5 | +/- |
| 4 Wet/regels | Bestemmingsplan | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 15 | 1 | +/+ |
| | Bouwbesluit | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 15 | 2 | +/+ |
| | Gemeentebeleid | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 0 | 1 | 1 | 1 | 0 | 1 | 1 | 1 | 13 | 3 | +/+ |
| | Eigendomsverhoudingen | 1 | 1 | 1 | 0 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 0 | 1 | 1 | 1 | 13 | 4 | +/+ |
| | Fiscale regelgeving | 1 | 1 | 0 | 1 | 1 | 1 | 0 | 0 | 0 | 1 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 7 | 5 | + |

Volgens de geraadpleegde literatuur zijn de beïnvloedende factoren in vier categorieën te verdelen. De eerste categorie betreffen de financiële factoren, deze worden frequent genoemd in de bronnen en blijken veel invloed te hebben op het transformatieproces. Op basis van de conceptuele weergave is de samenhang tussen de financiële factoren de onafhankelijke variabele en de haalbaarheid van het transformatieproces de afhankelijke variabele. Het geschetste verband dient getoetst te worden in het praktijkonderzoek. De consequentie is dat de verwachtingen van de financiële factoren zijn verweven met de elementen van het toetsingskader.

De tweede categorie zijn de fysieke factoren. Primair is de frequentie bepalend welke factoren er zijn opgenomen in het toetsingskader. Echter, de nadruk ligt bij de fysieke factoren op het beïnvloeden van de transformatiekosten. De consequentie is dat daardoor aan de fysieke factoren een lagere prioriteit is toegekend wat met behulp van het toetsingskader wordt gevalideerd.

Van de derde categorie, de contextuele factoren wordt opgemerkt dat deze een wisselende invloed hebben op de haalbaarheid van het transformatieproces. Immers de context blijft voortdurend aan veranderingen onderhevig. De contextuele factoren vormen daarmee de kaders.

De vierde categorie betreft wet- en regelgeving. Op deze factoren is het onderzoek toegespitst. Daarmee is dit onderzoek zowel toetsend als deductief. De wetenschappelijke theorie vormt de basis (Verschuren & Doorewaard, 2021; Doorewaard e.a., 2019). Er wordt gebruik gemaakt van bestaande theoretische inzichten, waarmee elementen zijn geformuleerd die worden gevalideerd met behulp van empirische data.

Van de factoren in het toetsingskader is ontleend aan de literatuur of deze een positieve danwel negatieve invloed hebben. De categorieën zijn daarmee verdeeld in: a. doorslaggevend, b. bevorderend, c. belemmerend, d. wisselend. Benadrukt wordt dat de voornoemde kwalificaties een interpretatie zijn en daarmee subjectief. De kwalificaties zijn bedoeld om de factoren op een overzichtelijke wijze meetbaar te maken. De kwalificatie 'doorslaggevend' betekent cruciaal of een winkeltransformatie gerealiseerd kan worden. Vervolgens is 'bevorderend' positief en 'belemmerend' negatief. Ten slotte is 'wisselend' afhankelijk van de situatie positief of negatief.

De elementen van het toetsingskader zijn:

1. Generieke wet- en regelgeving bevordert het winkelvastgoed transformatieproces;
2. Op het verband tussen de onafhankelijke variabele en de afhankelijke variabele heeft de wet- en regelgeving in het toetsingskader een wisselende invloed voor de ontwikkelaar;
3. De gebruikseisen van het Bouwbesluit hebben een wisselende invloed op het transformatieproces en beïnvloeden primair de transformatiekosten;
4. Fiscale regelgeving beïnvloedt de financiële haalbaarheid voor de ontwikkelaar en heeft een belemmerende invloed op het proces afhankelijk van het scenario;
5. Het bestemmingsplan en lokaal ruimtelijk (gemeente)beleid zijn doorslaggevend voor het winkeltransformatieproces vanwege de benodigde vergunning;
6. Een toenemende mate van versnipperd eigendom heeft veel invloed en vormt een belemmering voor het transformatieproces;
7. Samenwerking/participatie is bevorderend voor de haalbaarheid van het winkeltransformatieproces, waardoor stakeholders beter in staat zijn tot kaders te komen.

3 Empirisch onderzoek naar de invloed van wet- en regelgeving

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt het praktijkonderzoek uiteengezet. In paragraaf 3.2 wordt eerst de onderzoeksmethode onderbouwd. Daarna volgen in paragraaf 3.3 de resultaten van de gesprekken met de experts. In paragraaf 3.4 worden de uitkomsten besproken van het onderzoek naar de drie praktijkcases. Ten slotte volgt in paragraaf 3.5 de conclusie van de resultaten door antwoord te geven op deelvraag 2.

3.2 Methode en onderbouwing van het praktijkonderzoek

Dit kwalitatieve onderzoek was zowel toetsend als deductief, omdat de wetenschappelijke theorie de basis vormde (Baarda e.a., 2013; Doorewaard e.a., 2019). Door gebruik te maken van bestaande theoretische inzichten en het schetsen van verwachtingen zijn deze gevalideerd. Het valideren is gebaseerd op empirisch verkregen data uit gesprekken met experts en drie praktijkcases (Verschuren & Doorewaard, 2021). Daarnaast was een argument het vaststellen van aanknopingspunten en de ongestructureerde data (Robson & McCartan, 2018). Het nadeel van deze onderzoeksmethode was dat de resultaten niet gegeneraliseerd konden worden. Het generaliseren dient te worden gezien als analytisch of theoretisch generaliseren. De praktijkcases leverden inzichten die de lacunes in de theorie aanvullen (Robson & McCartan, 2018).

Het praktijkonderzoek bestond uit twee delen, waarbij het eerste deel bestond uit het bevragen van zes experts. Hiervoor is gekozen om het theoretische overzicht van factoren nader te valideren vanuit hun praktijkervaring. De gesprekken waren semi-gestructureerd qua opzet en geschikt als een meervoudige strategie (Robson & McCartan, 2018). Het beschikbare wetenschappelijke onderzoek is namelijk beperkt en de expertgesprekken boden hiermee meer duidelijkheid. De andere motivatie was het verkrijgen van inzicht in de complexiteit welke rol wet- en regelgeving spelen en de context afhankelijkheid daarvan empirisch te onderzoeken (Yin, 2014). Qua achtergrond en expertise op het gebied van vastgoedtransformatie variëren de experts en zijn geselecteerd aan de hand van de volgende criteria:

- Benaderd op basis van een selecte steekproef, omdat dit een kwalitatief onderzoek betreft;
- Vanuit de wetenschap betrokken bij (winkel-)transformaties en dragen bij aan kennisontwikkeling, met het doel de relevante inzichten te achterhalen;
- Behorend tot uiteenlopende domeinen, te weten: architectuur, fiscaal/juridisch, gebiedsontwikkeling, marktonderzoek/advies, vastgoedtransformatie en de winkelvastgoedmarkt. Het argument hiervoor was dat alle kennisgebieden hierdoor vertegenwoordigd zijn.

De experts zijn geconfronteerd met vijftien vragen die ingaan op de factoren, actoren en context bij de haalbaarheid van binnenstedelijke vastgoedtransformatieprocessen. De data die is voortgekomen uit de gesprekken dienden als aanknopingspunten in het praktijkonderzoek. Van de expertgesprekken werd verwacht dat deze achtergrondinformatie konden opleveren, omdat de experts eveneens bij onderzoek betrokken zijn. Daarnaast was er ruimte aspecten te bespreken die nog niet in de literatuur te vinden was. Naast het achterhalen van een vast aantal factoren is er ingegaan op de vraag hoe experts denken of wat hun perceptie is (Baarda e.a., 2013). Het gesprekschema is toegevoegd als bijlage 1. Vraag vijf was een gesloten vraag. Aan de experts is gevraagd een score te geven voor de invloed van elke factor op een 7-punts Likertschaal voor een genuanceerder beeld. Daarnaast is in vier vragen gevraagd de factoren hiërarchisch te ordenen.

In het interview zijn de volgende onderwerpen aan de orde geweest: de aanleiding en/of relevantie van binnenstedelijke vastgoedtransformaties, de invloed van alle factoren op de haalbaarheid, de kennis en ervaring van de experts, welke obstakels en succesfactoren zijn er, vastgoedtransformaties in andere deelmarkten. Daarnaast is gevraagd of de experts nieuwe inzichten of aanvullingen hadden bij het overzicht uit de theorie. De volgende zes personen zijn als expert geraadpleegd en weergegeven in tabel 1.

Tabel 1 Overzicht respondenten expertgesprekken.

| nr. | Naam | Expertise | Functie |
|-----|----------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| 1 | drs. P. (Phlip) Boswinkel MRE MRICS | Transformatie | Fellow ASRE |
| 2 | M. (Martijn) Exterkate MSc | Marktonderzoek en advies | Onderzoeker |
| 3 | dr. ir. I. (Ingrid) Janssen | Winkelvastgoedmarkt | Associate professor |
| 4 | prof. dr. R.N.G. (René) van der Paardt | Fiscaal/juridisch | Hoogleraar |
| 5 | dr. H.T. (Hilde) Remøy MSc | Architectuur | Universitair hoofddocent |
| 6 | em. prof. mr. W.C.T.F (Friso) de Zeeuw | Gebiedsontwikkeling | Hoogleraar |

Met de zes experts is gesproken in de periode september en oktober 2021. De gesprekken hebben individueel plaatsgevonden, tussen de onderzoeker en de expert. Alle gesprekken zijn opgenomen na toestemming van de respondent en er is afgesproken de gegevens vertrouwelijk te behandelen. De vragenlijst is vooraf toegestuurd, zodat er gelegenheid is geweest om vooraf vragen te stellen. Na de introductie is aangevangen met het gesprek wat tussen de 45-60 minuten in beslag heeft genomen. De opzet en doelstelling van het gesprek waren erop gericht de expert onbelemmerd over het onderwerp te laten spreken wat bij diende te dragen aan de rijkheid van de data.

De gesprekken zijn zowel face to face als online via Teams gehouden; dit had te maken met de coronapandemie. Concreet zijn er drie gesprekken online geweest en drie op locatie. De ervaring van alle interviews was dat de face to face gesprekken meer ruimte gaven dieper op onderwerpen in

te gaan. Na de opname van de gesprekken zijn deze getranscribeerd. Bij het uitwerken van het transcript zijn stopwoorden, herhalingen of perioden van stilte zoveel mogelijk uit het transcript gehaald. Die leverden geen bijdrage aan de data-analyse (Baarda e.a., 2013).

Nadat de experts per mail een periode hebben gehad te reageren en het transcript te accorderen, zijn de gegevens vervolgens verwerkt in het softwareprogramma ATLAS.ti. In ATLAS.ti zijn de transcripten gecodeerd en alle code(groepen) zijn opgenomen in bijlage 6. Het resultaat van de gesprekken met de experts leidt tot een gepreciseerd overzicht van de factoren die invloed hebben op binnenstedelijke winkelvastgoedtransformaties.

In het tweede deel van het praktijkonderzoek is de invloed van wet- en regelgeving onderzocht aan de hand van drie praktijkcases van binnenstedelijke winkeltransformatieprocessen. Het betreffen de cases weergegeven in tabel 2.

Tabel 2 Overzicht caseselectie

| Locatie | Praktijkcase | Typologie | Bouw- periode | Leegstand | Omvang |
|-----------|----------------------------------------------|------------------------------------|-----------------------|-----------|--------|
| Ede | Doelenstraat/Grote straat | Centrumgebied | < 1900 – jaren '90 | 22% | Gebied |
| Hilversum | Havenstraat | Aanloopstraat | < 1900 – 2010 | 36% | Straat |
| Rijswijk | Bogaard stadscentrum Deelplan Sterpassage | Winkelcentrum in metropoolregio | Jaren '60 | 20-25% | Gebied |

De cases zijn bewust onderling afwijkend geselecteerd. Om te beginnen verschillen de locaties van de steden. Daarnaast gaat het bij elke praktijkcase om een ander soort transformatie qua omvang en gebruiksfunctie. Door te kiezen voor afwijkende cases was de onderzoeker in staat de reikwijdte van de theorieën in de literatuur te valideren (Baarda e.a., 2013). Doordat de focus op afwijkende cases is gelegd kon worden nagegaan onder welke omstandigheden welke wet- en regelgeving de haalbaarheid van binnenstedelijke winkeltransformatieprocessen beïnvloeden (Robson & McCartan, 2018). De selectie van de praktijkcases is gebaseerd op de volgende criteria:

- Winkeltransformaties waar op basis van de theorie transformatiepotentieel is ontstaan, voornamelijk aan de randen van een (winkel)centrumgebied;
- Het winkelvastgoed wordt geconfronteerd met structurele leegstand en vormt aanleiding tot interventie voor zowel private als publieke partijen;
- Toegang tot data: zonder data is het praktijkonderzoek niet mogelijk;

- De winkeltransformaties zijn in het proces zowel de initiatief- als de haalbaarheidsfase gepasseerd om de invloed van wet- en regelgeving te kunnen onderzoeken.

De praktijkcases zijn met drie onderzoekstechnieken bestudeerd. Ten eerste is gebruikgemaakt van observatie, wat inhoudt dat de drie locaties zijn bezocht en gefotografeerd. Het locatiebezoek was zinvol om ter plekke te constateren hoe de feitelijke situatie was, alsook de urgentie te ervaren om winkelvastgoed te transformeren.

Ede is een middelgrote stad die geografisch bekneld ligt in een sterke regio volgens Evers e.a. (2015). Het centrum mist onderscheidend vermogen, waardoor het de concurrentie heeft verloren met omliggende steden. Ede is een jonge stad en het centrum is excentrisch gelegen door ruimtelijke ontwikkelingen richting het zuiden en westen. Daarnaast is het centrum gelegen aan de rand van de Veluwe. Door de jaren blijkt er in Ede kwantitatief WVO te zijn toegevoegd aan de binnenstad wat op het moment van schrijven heeft geresulteerd in structurele leegstand.

Op diverse locaties in de binnenstad zijn transformatieprojecten waar te nemen of winkelvastgoed is onlangs getransformeerd. De Grotestraat 42 is getransformeerd naar detailhandel in combinatie met de woonfunctie erboven. De Doelenstraat 53-67 omvat een transformatie waarbij ook een woonstraat in de binnenstad zal ontstaan.



Afbeelding 1 en 2: boven Doelenstraat 53-67 Ede en rechts Grotestraat 42 Ede (foto locatiebezoek)

De Havenstraat in Hilversum is een aanloopstraat naar de binnenstad. Een aanloopstraat werd gekenmerkt doordat er winkels in de straat gevestigd zaten. In de Havenstraat is de structurele leegstand van winkelpanden feitelijk waar te nemen, evenals het onder druk staan van de

leefbaarheid. De gemeente streeft naar een compacte binnenstad en hiervoor is in 2015 een binnenstadvisie opgesteld (Kennisgeving vastgestelde centrumvisie, 2016, nr. 8501). Voor heel Hilversum is de omgevingsvisie Hilversum 2040 in ontwikkeling die moet worden vastgesteld. Er zijn een aantal initiatieven geweest, waaronder een inventarisatie van Stad&Co. Het doel was met alle ondernemers en vastgoedeigenaren in gesprek te komen. Desondanks hebben in de Havenstraat een aantal winkeltransformaties plaatsgevonden.



Afbeelding 3 en 4: boven Havenstraat 49 en rechts Havenstraat 12A (foto's locatiebezoek)

Winkelcentrum In de Bogaard is een binnenstedelijk winkelcentrum dat onderdeel is van de metropoolregio Den Haag-Rotterdam. In de Boogaard heeft de functie als stadshart verloren door een gebrek aan onderscheidend vermogen evenals door veranderd consumentengedrag. Structurele leegstand is door het gehele gebied waar te nemen. De leegstand in plandeel de Sterpassage was ten tijde van het opstellen van de gebiedsvisie 20-25% volgens de gemeente. In 2019 is het masterplan In de Bogaard vastgesteld en tot stand gekomen door samenwerking tussen de gemeente Rijswijk en private partijen (o.a. vastgoedeigenaren). De ambities in het masterplan (Gemeente Rijswijk, vastgesteld 17-12-2019) houden in dat het gebied 'vergroend' en verdicht wordt de komende jaren. Dit wordt gerealiseerd door transformatie naar een multifunctioneel gebied. De ambities hebben voornamelijk ten doel de leefbaarheid van het gebied te bevorderen.

De ontwikkelaar van de Sterpassage beoogt met de transformatie ca. 8.000m² WVO totaal terug te brengen naar 3.500m² WVO. De nieuwe functiemix met de openbare ruimte als verbinding draagt bij aan een aantrekkelijk stedelijk milieu. Op basis van de waarnemingen ter plaatse zal de transformatie naar verwachting ingrijpend zijn. In de Sterpassage worden naast de commerciële plint ca. 450 woningen en 225 parkeerplaatsen gerealiseerd.



Afbeelding 5 en 6 Boven en rechts winkelcentrum de Sterpassage (foto locatiebezoek)

Ten tweede zijn interviews gehouden met zowel eigenaren/ontwikkelaars als de verantwoordelijken bij de gemeente. Deze personen beschikken over relevante kennis, doordat ze betrokken zijn bij hedendaagse transformatieprocessen en hebben het mogelijk gemaakt de theoretische inzichten te valideren (Doorewaard e.a., 2019). De geïnterviewde personen staan vermeld in tabel 3 en zijn via een semigestructureerd interview bevraagd (Baarda e.a., 2013). De reden waarom deze personen zijn geïnterviewd was vooral om hun voornoemde kennis door betrokkenheid bij winkeltransformaties in de praktijkcases. Daarnaast hebben deze personen positief gereageerd op de vraag om mee te werken aan dit onderzoek.

Tabel 3 Respondenten interviews

| Case | nr. | Naam | Organisatie | Functie |
|----------------|-----|----------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Binnenstad Ede | 1 | Dhr. V. Brinkhorst | Brinkhorst Vastgoed | Eigenaar/ontwikkelaar |
| Binnenstad Ede | 2 | Mw. R. Dijkwel & M. Prokop | Gemeente Ede | Programmamanagers |
| Havenstraat | 3 | Dhr. F. Bakker | JES Funding en Beheer | Eigenaar |
| Havenstraat | 4 | Dhr. R. van de Wetering | Makeltrent | Projectontwikkelaar |
| Sterpassage | 5 | Dhr. J. Smeets | 3W Real Estate | Projectontwikkelaar |
| Sterpassage | 6 | Mw. R. Van Vliet | Gemeente Rijswijk | Omgevingsmanager |
| Sterpassage | 7 | Dhr. E. Lagas | Gemeente Rijswijk | Projectleider |

Tijdens het interview zijn de volgende onderwerpen besproken: de aanleiding van het transformatieproject, de betrokken actoren, de vorm van samenwerking, de relevante wet- en regelgeving, aanvullende kennis van de actoren en ten slotte het bevorderen van winkeltransformaties. De vragen zijn opgenomen in bijlage 3 en 4. Qua vragen verschillen de interviews tussen de gemeente en de eigenaar/ontwikkelaar, omdat beide partijen andere belangen hebben. De voornaamste reden was de verwachting dat gemeenten negatieve effecten beoordelen versus de ontwikkelaars waarvoor de kosten en het transformatieproces doorslaggevend zijn. De interviews hebben elk ongeveer 60 minuten in beslag genomen, zijn opgenomen en daarna getranscribeerd. De respondenten hebben het transcript per mail ontvangen en twee weken de mogelijkheid gehad om erop te reageren evenals hun akkoord te geven.

Van de zeven interviews zijn er drie face to face afgenomen en vier interviews zijn online afgenomen. De periode waarin de interviews zijn gehouden, was van december 2021 tot en met maart 2022. Dat interviews online zijn afgenomen had te maken met de coronapandemie. De gemeente Hilversum is niet geïnterviewd, want er is vastgesteld dat ze een capaciteitsprobleem hadden. In plaats daarvan zijn twee ontwikkelaars geïnterviewd. De inzichten van de praktijkcase Hilversum zijn daarom gebaseerd op bestaande en openbare documenten van de gemeente Hilversum.

De data in de transcripten zijn verwerkt met ATLAS.ti, waarbij deze op een selectieve wijze zijn gecodeerd (Baarda e.a., 2013). De gecodeerde interviews van de praktijkcases zijn opgenomen in bijlage 5. ATLAS.ti diende in dit onderzoek als hulpmiddel om de data te ordenen (Boeije, 2016). Daarnaast was het argument vastlegging van het onderzoek in het kader van navolgbaarheid. De overzichten van de gehanteerde codes zijn opgenomen in bijlage 6.

Ten derde is bij de bestudering van de cases bureauonderzoek verricht. Dat had tot doel de data uit de gesprekken te verifiëren evenals verbanden te leggen tussen deze data en wet- en regelgeving. Het bureauonderzoek bestond uit het consulteren van de volgende relevante documenten: beleidsstukken/-visies, bouwvergunningen, bestuurlijke besluiten, ruimtelijke plannen, verslagen van de gemeente. De exacte lijst van de gehanteerde documenten met bronvermeldingen is toegevoegd in bijlage 7. Het verzamelen van de documenten is om redenen van doelmatigheid en openbaar karakter veelal online beschikbaar. Indien de documenten niet online te verkrijgen waren, zijn deze rechtstreeks opgevraagd uit het (gemeente)archief.

Samenvattend was het doel van het praktijkonderzoek antwoord te krijgen op deelvraag 2. Daarvoor zijn eerst zes experts bevroegd. Daarmee is nagegaan welke verbanden er zijn en was de eerste stap om de factoren te valideren. Vervolgens zijn drie praktijkcases bestudeerd waar winkelvastgoed getransformeerd wordt, namelijk Ede, Hilversum en Rijswijk. Hierbij is gebruik

gemaakt van observatie op locatie, interviews met de eigenaren/ontwikkelaars en met de vertegenwoordigers van de gemeenten. Tot slot is bureauonderzoek uitgevoerd om de resultaten van de interviews te verifiëren. Met de praktijkcases is nagegaan in hoeverre de resultaten van de expertinterviews te toetsen waren in de praktijk.

3.3 Resultaten expertinterviews

In deze paragraaf worden de resultaten gepresenteerd van de gesprekken met de experts. De gecodeerde transcripten van de gesprekken met de experts zijn opgenomen in bijlage 2.

In de gesprekken is aan de experts gevraagd hoeveel invloed elke factor heeft op de haalbaarheid van het transformatieproces aan de hand van een score en dit toe te lichten. In figuur 6 is weergegeven wat de experts hebben geantwoord.

Figuur 6 Invloed factoren volgens experts (eigen bewerking)

| Categorie | Factoren | Literatuurstudie | Frequente literatuur | Invloed | Verwachting Invloed | Score Transformatie | Score Onderzoek Advies | Score winkelvastgoed markt | Score Fiscaal Juridisch | Score Architectuur | Invloed score gemiddelde | Categorie Invloed experts |
|--------------|--------------------------------------|------------------|----------------------|---------|---------------------|---------------------|------------------------|----------------------------|-------------------------|--------------------|--------------------------|---------------------------|
| 1 Financieel | Transformatiekosten | 13 | 1 | +/+ | Doorslaggevend | 3 | 5 | 5 | 7 | 6 | 5 | Doorslaggevend |
| | Boekwaarde vs. marktwaarde | 12 | 2 | +/+ | Doorslaggevend | 6 | 7 | 6 | 4 | 2 | 5 | Doorslaggevend |
| | Leegstand | 10 | 3 | +/+ | Doorslaggevend | 6 | 7 | 7 | 5 | 5 | 6 | Doorslaggevend |
| | Rendement/Winst en Risico | 9 | 4 | +/+ | Doorslaggevend | 5 | 6 | 6 | 6 | 2 | 5 | Doorslaggevend |
| | Koopsom grond/opstallen | 9 | 5 | +/+ | Doorslaggevend | 3 | 4 | 5 | 7 | 6 | 5 | Doorslaggevend |
| | Historische en maatsch. waarde | 7 | 6 | +/- | Wisselend | 7 | 5 | 5 | 2 | 4 | 5 | Wisselend |
| 2 Fysiek | Locatie | 12 | 1 | +/+ | Doorslaggevend | 6 | 6 | 7 | 0 | 4 | 5 | Doorslaggevend |
| | Bouwtechnische kwaliteit | 10 | 2 | +/- | Wisselend | 2 | 0 | 4 | 0 | 7 | 3 | Wisselend |
| | Dimensionering | 8 | 3 | +/- | Wisselend | 2 | 4 | 4 | 0 | 0 | 2 | Belemmerend |
| | Aantal m ² vloeroppervlak | 7 | 4 | +/- | Wisselend | 4 | 4 | 4 | 0 | 2 | 3 | Wisselend |
| | Structuur/constructie gebouw | 7 | 5 | +/- | Wisselend | 2 | 5 | 3 | 0 | 0 | 2 | Wisselend |
| | Bodem | 4 | 6 | - | Wisselend | 3 | 2 | 6 | 0 | 4 | 3 | Wisselend |
| 3 Context | Samenwerking/participatie | 15 | 1 | + | Bevorderend | 5 | 5 | 7 | 6 | 6 | 6 | Bevorderend |
| | Omgeving | 14 | 2 | +/- | Wisselend | 2 | 5 | 3 | 6 | 4 | 4 | Wisselend |
| | Stakeholders | 14 | 3 | - | Belemmerend | 3 | 5 | 7 | 6 | 6 | 5 | Doorslaggevend |
| | Vraag/aanbod | 13 | 4 | +/- | Wisselend | 5 | 6 | 7 | 6 | 7 | 6 | Wisselend |
| | Voorzieningen | 10 | 5 | - | Wisselend | 5 | 6 | 3 | 6 | 4 | 5 | Wisselend |
| 4 Wet/regels | Bestemmingsplan | 15 | 1 | +/+ | Doorslaggevend | 2 | 7 | 4 | 6 | 4 | 5 | Doorslaggevend |
| | Bouwbesluit | 15 | 2 | + | Wisselend | 2 | 7 | 4 | 6 | 4 | 5 | Wisselend |
| | Gemeentebeleid | 13 | 3 | +/+ | Doorslaggevend | 7 | 6 | 7 | 6 | 5 | 6 | Doorslaggevend |
| | Eigendomsverhoudingen | 13 | 4 | +/+ | Wisselend | 6 | 6 | 7 | 5 | 7 | 6 | Doorslaggevend |
| | Fiscale regelgeving | 7 | 5 | + | Belemmerend | 6 | 0 | 4 | 6 | 6 | 4 | Wisselend |

Uit het gesprek met de expert op het gebied van vastgoedtransformatie kwam naar voren dat zijn expertise grootschalige vastgoedtransformaties is. Leegstand is volgens de expert negatief voor de leefbaarheid van de stad, waarbij de vastgoedeigenaar de financiële effecten ondervindt. Benadrukt werd dat winstpotentieel, risicomangement evenals de maatschappelijke waarde de meeste invloed hebben op de haalbaarheid. Van belang blijkt het vroegtijdig vaststellen van de produktmarktcombinatie ter wille van de financiële haalbaarheid. Volgens de expert zijn de overige financiële factoren onderhandelbaar en daardoor flexibel. Benadrukt werd dat fiscale regelgeving

van groot belang is in relatie tot de financiële haalbaarheid. PPS en andere samenwerkingsvormen zijn volgens de expert doorslaggevend voor het succes van een transformatie. Op basis van het gesprek heeft de expert grotendeels de verbanden in de literatuur en de verwachtingen bevestigd.

Tijdens het gesprek met de expert op het gebied van marktonderzoek is gebleken dat structurele leegstand de aanleiding vormt voor een gemeente om winkelvastgoed te transformeren. Hierbij werd er gewezen op de negatieve effecten van leegstand. Daarnaast is uit het gesprek gebleken dat in die gebieden de kwaliteit van huurders afneemt. Benadrukt werden de financiële gevolgen voor de vastgoedeigenaar. Daarbij is vast te stellen dat financiële factoren invloed hebben op de haalbaarheid van de transformatie voor de ontwikkelaar. Doorslaggevend zijn volgens de expert bestemmingsplanregels en het Bouwbesluit. Als de planologie niet geborgd is, blijkt dit te resulteren in intensieve procedures. Van belang blijkt publieke-private samenwerking en eenduidig ruimtelijk beleid om transformaties te bevorderen, omdat private investeringen een periode van 10-20 jaar omvatten. Een sterke mate van verdeeld eigendom maken volgens de expert transformaties complex. Ook dit gesprek bevestigde de verbanden uit de theorie.

In het gesprek met de expert op het gebied van winkelvastgoed is gebleken dat transformatie voor de eigenaar mogelijkheden geeft voor nieuwe inkomsten. Hiermee werd onderbouwd dat gebouwen aan het einde van de productlevenscyclus zitten. Tegelijkertijd heeft de expert gewezen op gebiedstransformaties. Uit het gesprek viel op te maken dat de winkeltransformaties integraliteit vergen door andere opgaven als verduurzaming. Het doel is volgens de expert de aantrekkingskracht van een gebied te optimaliseren. Door de expert is benadrukt dat het proces het belangrijkste is. Financiële factoren hebben volgens de expert minder invloed en zijn een kwestie van tijd. Daarmee werd gewezen op de boekwaarden die momenteel dalen. Partijen dienen zich volgens de expert te focussen op samenwerking en het vaststellen van ruimtelijke kaders. Daarbij werd de publieke-private samenwerking benadrukt. Uit het gesprek viel op te maken dat gemeentebeleid doorslaggevend is om planologisch winkeltransformaties haalbaar te maken. Op basis hiervan bevestigde de expert de verbanden met de literatuur. Ook indien de mate van eigendom sterk versnipperd is blijkt samenwerking doorslaggevend voor het proces.

Uit het gesprek met de expert op het gebied van fiscaliteit en wetgeving is gebleken dat planologie een belemmering vormt bij transformatie. Hierbij werden de planprocedures benadrukt die veel tijd in beslag nemen en de voorwaarde van eenduidig ruimtelijk beleid. Volgens de expert ging het niet om de regelgeving zelf maar de gemeentelijke visie, waardoor partijen gezamenlijk op dienen te trekken. De expert heeft toegelicht dat haalbare transformaties eerst bepaald worden door de financiële overwegingen en daarna bestemmingsplanregelgeving. De fiscale regelgeving heeft veel impact op het transformatieproces in het kader van de financiële haalbaarheid. Afhankelijk van het scenario bleek de invloed echter wisselend te zijn. Door de expert werd toegelicht dat transformaties

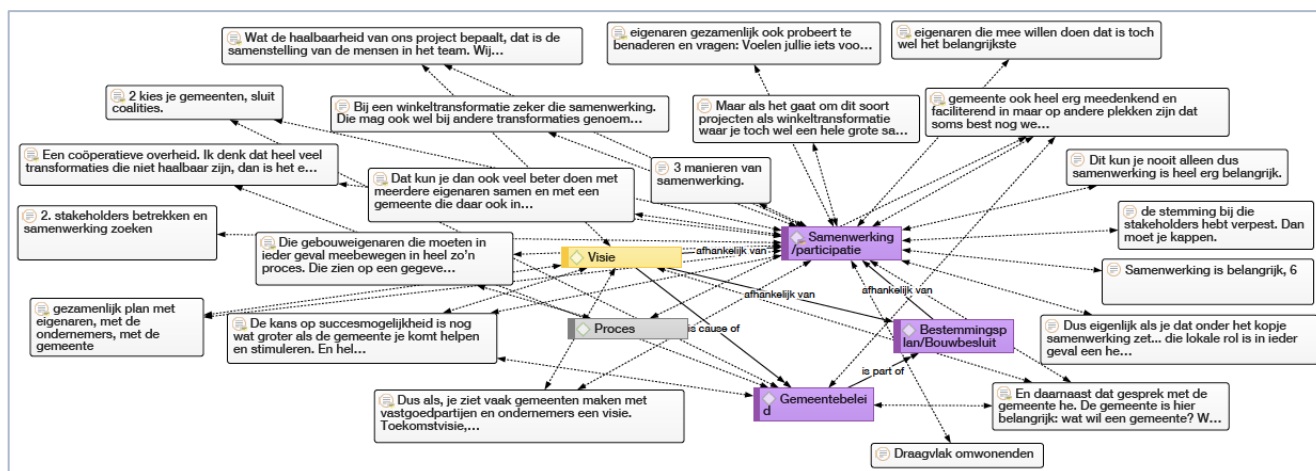
fiscaal te structureren zijn. Daaruit viel op te maken dat fiscale regelgeving sturingsmogelijkheden geeft. Eenzelfde voorbeeld onderbouwde de expert met de bouwtechnische kenmerken. Het 'structureren' door op te toppen of te verdichten bevordert de haalbaarheid. Op basis van het gesprek heeft de expert de verbanden met de literatuur grotendeels bevestigd.

Uit het gesprek met de expert op het gebied van architectuur is gebleken dat transformatie primair een financiële aangelegenheid is voor de vastgoedeigenaar. De markt bepaalt de mogelijkheden van nieuwe gebruiksfuncties, zoals momenteel de vraag naar woningen. Volgens de expert zijn alle financiële factoren belangrijk, waarmee ze doorslaggevend blijken. De fysieke kenmerken waren volgens de expert ondergeschikt aan de risico's en rendementseisen. Samenwerking is tijdens het gesprek meermaals benoemd als succesfactor op het snijvlak van ruimtelijke planning en leegstaand winkelvegoed. Benadrukt werd het belang van de 'highest and best use'. Daarmee werd bedoeld dat transformatie eerst gaat over de financiën, aansluitend de haalbaarheid en ten slotte technisch/functionele eisen. De voornaamste wet- en regelgeving bij transformatie waren volgens de expert: planologie, gemeentebestuur en eigendomsverhoudingen. Deze onderdelen spelen een doorslaggevende factor bij uiteenlopende belangen en gebrek aan samenwerking. De expert heeft op basis van het gesprek de verbanden met de literatuur bevestigd.

De expert met kennis over gebiedsontwikkeling heeft de factoren niet voorzien van een score. Volgens de expert is de aanleiding voor transformatie leegstand en noemt hierbij de parallellen met de kantorenmarkt. De twee voornaamste factoren waren volgens de expert eerst het financieel economische en twee het planologische aspect. Benadrukt werden de kosten versus de opbrengsten voor de eigenaar/ontwikkelaar waarbij de gemeente met beleid transformaties dient toe te staan. De verhoudingen tussen de haalbaarheidsaspecten waren volgens de expert: 50% financieel economisch, 40% planologie en 10% overige factoren. Er is gebleken dat samenwerking bevorderend is voor de haalbaarheid. Hiermee werd benadrukt het belang van het proces tussen eigenaar en gemeente om procedures en vergunningverlening soepel te laten verlopen. De expert bevestigde hiermee de verwachtingen en verbanden uit de literatuur.

Uit de gesprekken met de experts zijn vier opvallende resultaten te vermelden. Ten eerste betreft dat de samenwerking (privaat-privaat en publiek-privaat) tijdens het transformatieproces. Alle experts waren unaniem van mening dat een goede samenwerking leidt tot een gedragen visie. Uit de toelichting van de experts viel op te maken dat voor de ontwikkelaar de financiële haalbaarheid verbetert door de kortere procedures. Wet- en regelgeving die volgens de experts samenhangt met samenwerking zijn: de bestemmingsplanregels, het Bouwbesluit en het ruimtelijk beleid. Om de samenhang te illustreren zijn de citaten van de experts weergegeven in figuur 7. Op basis hiervan bevestigden de experts de verbanden met de literatuur.

Figuur 7 Samenwerking volgens de experts weergegeven in ATLAS.ti



Ten tweede is opgevallen dat mobiliteit en parkeerbeleid belemmerend blijkt voor de haalbaarheid van het transformatieproces. In 5 van de 6 gesprekken is de rol van deze factor toegelicht door de experts. Benadrukt werden: de strikte regelgeving, schaarse ruimte en de kosten om te voldoen aan de regelgeving. Daaruit is vastgesteld dat de genoemde regelgeving belemmerend is voor de financiële haalbaarheid in het transformatieproces.

Ten derde is opgevallen dat de experts verwezen naar functiemenging als bevorderende factor voor de haalbaarheid van binnenstedelijke transformaties. In 5 van de 6 gesprekken kwam dit naar voren. Van belang blijkt dat functiemenging de tegenpool van een monofunctioneel winkelgebied vormt. Ook is toegelicht dat multifunctioneel vastgoed de financiële haalbaarheid bevordert. Ten slotte is gewezen op het transformatiepotentieel aan de randen van winkelgebieden.

Het vierde opvallende punt uit de gesprekken met de experts is dat een transformatiefonds de haalbaarheid van winkeltransformatie zou bevorderen. Hiermee werd door de experts toegelicht dat de subsidiërende regelgeving gericht is op het wegnemen van de onrendabele top. Op basis hiervan kan worden vastgesteld dat een transformatiefonds een positief effect heeft op de financiële haalbaarheid. Uit de literatuur was immers op te maken dat het transformatieproces voor de ontwikkelaar primair afhangt van de financiële haalbaarheidsanalyse. In 3 van de 6 gesprekken werden de bevorderende effecten genoemd door de experts.

Samenvattend resulteerden de gesprekken met de experts in het aangepaste toetsingskader van factoren, weergegeven in figuur 8. Hiermee kon in het tweede deel van het praktijkonderzoek gevalideerd worden welke invloed de factoren in de praktijkcases hadden op de haalbaarheid van binnenstedelijke winkeltransformaties.

Figuur 8 Bijgewerkt toetsingskader van factoren (eigen bewerking)

| Categorie | Factoren | Literatuurstudie | Frequente literatuur | Invloed | Verwachting Invloed | Score Transformatie | Score Onderzoek Advies | Score winkelvastgoedmarkt | Score Fiscaal Juridisch | Score Architectuur | Invloed gemiddeld | Invloed categorie Experts |
|--------------|--------------------------------------|------------------|----------------------|-----------|---------------------|---------------------|------------------------|---------------------------|-------------------------|--------------------|-------------------|---------------------------|
| 1 Financieel | Transformatiekosten | 13 | 1 | ++ | Doorslaggevend | 3 | 5 | 5 | 7 | 6 | 5 | Doorslaggevend |
| | Boekwaarde vs. marktwaarde | 12 | 2 | ++ | Doorslaggevend | 6 | 7 | 6 | 4 | 2 | 5 | Doorslaggevend |
| | Leegstand | 10 | 3 | ++ | Doorslaggevend | 6 | 7 | 7 | 5 | 5 | 6 | Doorslaggevend |
| | Rendement/Winst en Risico | 9 | 4 | ++ | Doorslaggevend | 5 | 6 | 6 | 6 | 2 | 5 | Doorslaggevend |
| | Koopsom grond/opstallen | 9 | 5 | ++ | Doorslaggevend | 3 | 4 | 5 | 7 | 6 | 5 | Doorslaggevend |
| | Historische en maatsch. waarde | 7 | 6 | +/- | Wisselend | 7 | 5 | 5 | 2 | 4 | 5 | Wisselend |
| 2 Fysiek | Locatie | 12 | 1 | ++ | Doorslaggevend | 6 | 6 | 7 | 0 | 4 | 5 | Doorslaggevend |
| | Bouwtechnische kwaliteit | 10 | 2 | +/- | Wisselend | 2 | 0 | 4 | 0 | 7 | 3 | Wisselend |
| | Dimensionering | 8 | 3 | +/- | Wisselend | 2 | 4 | 4 | 0 | 0 | 2 | Belemmerend |
| | Aantal m ² vloeroppervlak | 7 | 4 | +/- | Wisselend | 4 | 4 | 4 | 0 | 2 | 3 | Wisselend |
| | Structuur/constructie gebouw | 7 | 5 | +/- | Wisselend | 2 | 5 | 3 | 0 | 0 | 2 | Wisselend |
| Bodem | 4 | 6 | - | Wisselend | 3 | 2 | 6 | 0 | 4 | 3 | Wisselend | |
| 3 Context | Samenwerking/participatie | 15 | 1 | + | Bevorderend | 5 | 5 | 7 | 6 | 6 | 6 | Bevorderend |
| | Omgeving | 14 | 2 | +/- | Wisselend | 2 | 5 | 3 | 6 | 4 | 4 | Wisselend |
| | Stakeholders | 14 | 3 | - | Belemmerend | 3 | 5 | 7 | 6 | 6 | 5 | Doorslaggevend |
| | Vraag/aanbod | 13 | 4 | +/- | Wisselend | 5 | 6 | 7 | 6 | 7 | 6 | Wisselend |
| | Voorzieningen | 10 | 5 | - | Wisselend | 5 | 6 | 3 | 6 | 4 | 5 | Wisselend |
| 4 Wet/regels | Bestemmingsplan | 15 | 1 | ++ | Doorslaggevend | 2 | 7 | 4 | 6 | 4 | 5 | Doorslaggevend |
| | Bouwbesluit | 15 | 2 | + | Wisselend | 2 | 7 | 4 | 6 | 4 | 5 | Wisselend |
| | Gemeentebeleid | 13 | 3 | ++ | Doorslaggevend | 7 | 6 | 7 | 6 | 5 | 6 | Doorslaggevend |
| | Eigendomsverhoudingen | 13 | 4 | ++ | Wisselend | 6 | 6 | 7 | 5 | 7 | 6 | Doorslaggevend |
| | Fiscale regelgeving | 7 | 5 | + | Belemmerend | 6 | 0 | 4 | 6 | 6 | 4 | Wisselend |
| | Funciemenging | * | * | * | * | * | * | * | * | * | + | Bevorderend |
| | Mobiliteit/Parkeerbeleid | * | * | * | * | * | * | * | * | * | + | Belemmerend |
| | Transformatiefonds | * | * | * | * | * | * | * | * | * | +/- | Bevorderend |

3.4 Resultaten praktijkcases

In deze paragraaf worden de resultaten gepresenteerd van de praktijkcases. De gecodeerde transcripten van de interviews zijn opgenomen in bijlage 5. In bijlage 7 zijn de geraadpleegde documenten opgenomen tijdens het bureauonderzoek. Aan de respondenten zijn open vragen gesteld om: a. de impact van de factoren te valideren (zie donkerblauwe kolom invloed); b. de invloed te categoriseren (zie blauwe kolom invloed categorie). De resultaten zijn samengevat in onderstaand overzicht, weergegeven in figuur 9. Dit overzicht is gebaseerd op voorgaand toetsingskader (figuur 8) met het doel de factoren in één oogopslag te kunnen vergelijken. De betekenis van het teken * staat voor: geen resultaat. Hierna wordt per factor een korte presentatie gegeven van de uitkomsten. In bijlage 8 worden de uitkomsten van de praktijkcases nader toegelicht en verklaard.

Figuur 9 Overzicht resultaten praktijkcases (eigen bewerking)

| Categorie | Factoren | Invloed | Verwachting Invloed categorie | Invloed gemiddeld | Invloed categorie experts | Invloed Ede | Invloed categorie Ede | Invloed Hilversum | Invloed categorie Hilversum | Invloed Rijswijk | Invloed categorie Rijswijk |
|--------------|---------------------------|---------|-------------------------------|-------------------|---------------------------|-------------|-----------------------|-------------------|-----------------------------|------------------|----------------------------|
| | | | | | | | | | | | |
| 3 Context | Samenwerking/participatie | + | Bevorderend | 6 | Bevorderend | +/+ | Bevorderend | + | Bevorderend | + | Wisselend |
| 4 Wet/regels | Bestemmingsplan | +/+ | Doorslaggevend | 5 | Doorslaggevend | +/- | Doorslaggevend | +/+ | Doorslaggevend | + | Doorslaggevend |
| | Bouwbesluit | +/+ | Wisselend | 5 | Wisselend | - | Bevorderend | +/+ | Belemmerend | +/+ | Belemmerend |
| | Gemeentebeleid | +/+ | Doorslaggevend | 6 | Doorslaggevend | +/+ | Bevorderend | +/+ | Doorslaggevend | +/+ | Bevorderend |
| | Eigendomsverhoudingen | +/+ | Wisselend | 6 | Doorslaggevend | - | * | + | Bevorderend | - | * |
| | Fiscale regelgeving | + | Belemmerend | 4 | Wisselend | +/- | * | - | * | +/+ | Bevorderend |
| | Funciemenging | + | * | + | Bevorderend | - | Bevorderend | - | * | +/+ | Bevorderend |
| | Mobiliteit/Parkeerbeleid | * | * | + | Belemmerend | + | Belemmerend | +/+ | Belemmerend | + | Belemmerend |
| | Transformatiefonds | * | * | +/- | Bevorderend | - | Belemmerend | - | * | - | Belemmerend |

De uitkomst van de eerste factor ‘samenwerking/participatie’ in figuur 9 laat zien dat deze factor een bevorderende invloed heeft op het transformatieproces. Daarnaast is te zien dat samenwerking/participatie impact heeft op het verloop van het transformatieproces. Uit figuur 9 wordt duidelijk dat de invloed in één praktijkcase afwijkt. Kortom de resultaten bevestigen grotendeels de impact alsook welke invloed samenwerking/participatie heeft gehad op het transformatieproces.

Het resultaat van de tweede factor ‘bestemmingsplan’ in het overzicht is dat deze in alle praktijkcases een doorslaggevende invloed heeft gehad. De impact op het verloop van het transformatieproces verschilde per praktijkcase. Het overzicht toont in alle praktijkcases overeenkomende resultaten. Daarmee bevestigen de resultaten van de praktijkcases volledig de theorie alsook de inzichten van de experts.

De derde factor ‘Bouwbesluit’ in figuur 9 laat zien dat deze in alle praktijkcases een wisselende invloed heeft gehad op het transformatieproces. Daarnaast is te zien dat het Bouwbesluit een hoge mate van invloed heeft gehad op het verloop van het transformatieproces. Kortom de resultaten bevestigen zowel de theorie als de inzichten van de experts.

De uitkomst van de vierde factor ‘gemeentebeleid’ in het overzicht is dat deze in 2 praktijkcases een bevorderende invloed heeft gehad op het transformatieproces. De impact op het verloop is in alle praktijkcases hetzelfde. Uit het overzicht komt naar voren dat 2 praktijkcases afwijken. Samenvattend bevestigen de resultaten deels niet de invloed op het transformatieproces. In alle praktijkcases heeft ‘gemeentebeleid’ impact op het verloop van het transformatieproces gehad.

De vijfde factor ‘eigendomsverhoudingen’ in figuur 9 laat zien dat de uitkomst onduidelijk is. In 2 praktijkcases zijn er geen resultaten. Daarnaast is er geen duidelijke uitkomst wat betreft de

mate van invloed op het verloop van het transformatieproces. Kortom het resultaat is onduidelijk welke invloed eigendomsverhoudingen hebben gehad op het transformatieproces.

De zesde factor 'fiscale regelgeving' in het overzicht laat eveneens zien dat de uitkomst onduidelijk is. In 2 praktijkcases zijn er geen resultaten verzameld. Daarmee is het onduidelijk welke invloed fiscale regelgeving heeft gehad op het transformatieproces.

De zevende factor 'functiemenging' in figuur 9 laat een onduidelijke uitkomst zien. Uit het overzicht komt een bevorderende invloed naar voren, omdat in 2 praktijkcases functiemenging al is toegestaan. Uit 1 praktijkcase is geen resultaat verkregen. Kortom is het onduidelijk welke invloed functiemenging heeft gehad op het transformatieproces.

De uitkomst van de achtste factor 'mobiliteit/parkeerbeleid' in figuur 9 laat zien dat deze factor in alle praktijkcases een belemmerende invloed had. Daarnaast is te zien dat mobiliteit/parkeerbeleid impact heeft gehad op het verloop van het transformatieproces. Uit het overzicht komt naar voren dat de uitkomsten in alle praktijkcases overeenkomen. Kortom de resultaten bevestigen de impact alsook welke invloed samenwerking/participatie heeft gehad op het transformatieproces.

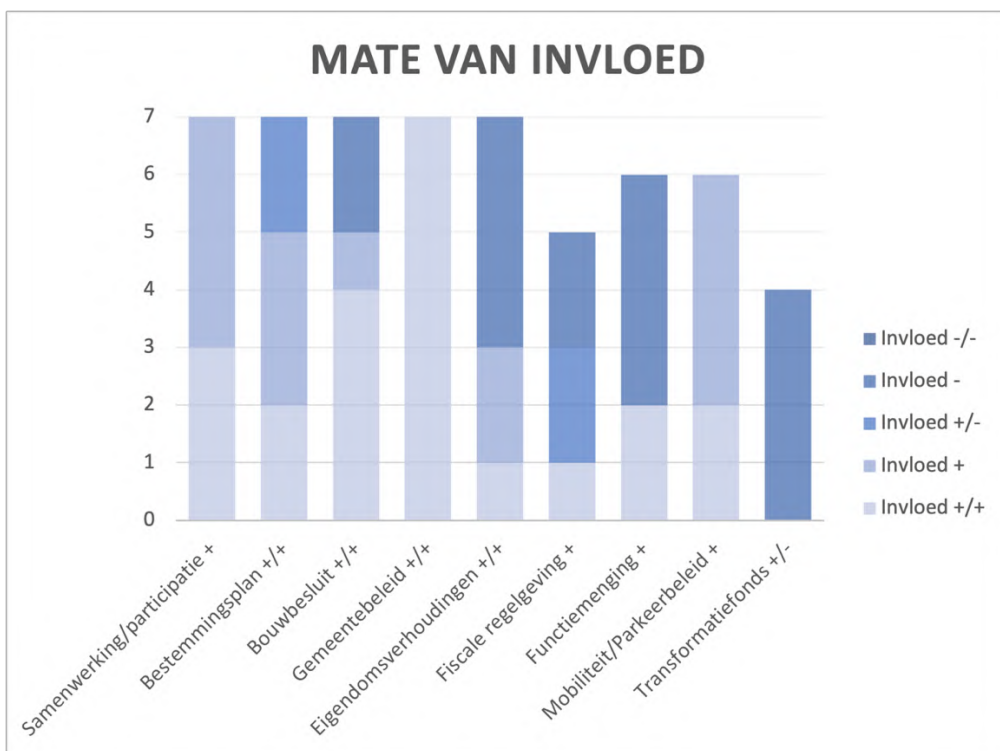
De negende factor 'transformatiefonds' in figuur 9 laat een afwijkende uitkomst zien. In 2 praktijkcases waren de resultaten tegenovergesteld. Daarnaast is te zien dat de impact op het verloop van het transformatieproces afwijkt. Samenvattend bevestigden de resultaten grotendeels niet het toetsingskader.

3.5 Deelconclusie praktijkonderzoek

Met de resultaten van het praktijkonderzoek kan antwoord worden gegeven op deelvraag 2. *In hoeverre bevestigen zowel de experts als de praktijkcases de invloed van factoren op het gebied van wet- en regelgeving op de haalbaarheid van het winkelvastgoedtransformatieproces?* In figuur 10 is een schema opgesteld wat een overzicht geeft welke factoren de elementen uit de theorie bevestigen. Hiermee wordt inzicht verkregen welke overeenkomsten en verschillen er zijn. De onderstaande afbeelding 7 geeft de mate van invloed weer op basis van het praktijkonderzoek ten opzichte van de factoren. Hiermee wordt de impact op het verloop van het transformatieproces inzichtelijk. In het volgende hoofdstuk worden de resultaten kritisch geanalyseerd met behulp van de theorie.

Figuur 10 Schema bevestigde verwachtingen invloed (eigen bewerking)

| 3 Context | Factoren | Verwachtingen Invloed | Bevestigingsstatus | | | | | | | Onduidelijk |
|--------------|---------------------------|-----------------------|--------------------|-----------------------|-----------------|----------|-------------------|-------------------------|----------------|-------------|
| | | | Bevestigd | Grotendeels bevestigd | Deels bevestigd | Neutraal | Deels onbevestigd | Grotendeels onbevestigd | Niet bevestigd | |
| 3 Context | Samenwerking/participatie | Bevorderend | | | | | | | | |
| 4 Wet/regels | Bestemmingsplan | Doorslaggevend | | | | | | | | |
| | Bouwbesluit | Wisselend | | | | | | | | |
| | Gemeentebeleid | Doorslaggevend | | | | | | | | |
| | Eigendomsverhoudingen | Wisselend | | | | | | | | |
| | Fiscale regelgeving | Belemmerend | | | | | | | | |
| | Functiemenging | Bevorderend | | | | | | | | |
| | Mobiliteit/Parkeerbeleid | Belemmerend | | | | | | | | |
| | Transformatiefonds | Bevorderend | | | | | | | | |



Afbeelding 7 Verdeling invloed van factoren op grond van het praktijkonderzoek

4 Analyse van het praktijkonderzoek naar wet- en regelgeving

4.1 Inleiding

Het doel van dit hoofdstuk is het analyseren van de uitkomsten van het praktijkonderzoek. In paragraaf 4.2 worden de resultaten van het praktijkonderzoek kritisch besproken met behulp van een overzicht van alle resultaten. Vervolgens worden in paragraaf 4.3 de bevestigende resultaten van het onderzoek geïnterpreteerd. Daarna volgt in paragraaf 4.4 de interpretatie van de niet-bevestigende resultaten. Aansluitend in paragraaf 4.5 worden de factoren besproken waarvan onduidelijk is of ze bevestigend zijn. De door de experts aangedragen inzichten komen in paragraaf 4.6 aan bod. In paragraaf 4.7 volgt aan de hand van de deelconclusie het antwoord op deelvraag 3.

4.2 Kritische bespreking van het onderzoek

In deze paragraaf worden de resultaten van het onderzoek kritisch besproken voor een systematische vergelijking. Hierna volgt figuur 11 waarin de resultaten geordend zijn.

Figuur 11 Overzicht resultaten praktijkonderzoek versus literatuur

| Categorie | Factoren | Verwachtingen invloed | 1. Bevestigd | 2. Grotendeels bevestigd | 3. Deels bevestigd | 4. Neutraal | 5. Deels niet bevestigd | 6. Grotendeels niet bevestigd | 7. Niet bevestigd | 8. Onduidelijk |
|--------------|---------------------------|-----------------------|--------------|--------------------------|--------------------|-------------|-------------------------|-------------------------------|-------------------|----------------|
| | | | | | | | | | | |
| 3 Context | Samenwerking/participatie | Bevorderend | | | | | | | | |
| | Bestemmingsplan | Doorslaggevend | | | | | | | | |
| 4 Wet/regels | Bouwbesluit | Wisselend | | | | | | | | |
| | Gemeentebeleid | Doorslaggevend | | | | | | | | |
| | Eigendomsverhoudingen | Wisselend | | | | | | | | |
| | Fiscale regelgeving | Belemmerend | | | | | | | | |
| | Funciemenging | Bevorderend | | | | | | | | |
| | Mobiliteit/Parkeerbeleid | Belemmerend | | | | | | | | |
| | Transformatiefonds | Bevorderend | | | | | | | | |

In figuur 11 zijn de resultaten weergegeven in een overzicht en zijn de factoren gekoppeld aan een gekleurd pictogram. De kleur geeft aan hoe vaak de resultaten van het praktijkonderzoek overeenkomen met het literatuuronderzoek. Zo is in het overzicht te zien dat de bevestigende

resultaten zijn aangegeven met een groene kleurcode. Dat zijn de pictogrammen in kolom 1 en 2. Wanneer de resultaten van het praktijkonderzoek afwijken van het literatuuronderzoek, zijn de niet-bevestigende resultaten aangegeven met een rode kleurcode. In figuur 11 betreffen dat de pictogrammen in kolom 5 en 6. Wanneer resultaten van het praktijkonderzoek onduidelijk bleken, zijn deze aangegeven met de kleur paars. Dit betreft de laatste kolom 8 in figuur 11. De factor is onduidelijk indien deze in het praktijkonderzoek niet voldoende is getoetst om te verklaren welke overeenkomsten er zijn met het literatuuronderzoek.

De bevestigende resultaten zijn de volgende factoren. Bij deze factoren is uit het praktijkonderzoek (grotendeels) hetzelfde gebleken als uit het voorafgaande literatuuronderzoek:

Bevestigde factoren

1. Samenwerking/participatie (kolom 2);
2. Bestemmingsplan (kolom 1);
3. Bouwbesluit (kolom 1).

Het hiernavolgende resultaat is deels niet bevestigend, de rode kleurcode in figuur 11. Bij deze factor geeft het praktijkonderzoek een andere uitkomst dan werd verwacht op basis van het literatuuronderzoek:

Niet-bevestigde factor

1. Gemeentebeleid (kolom 5);

Uiteindelijk zijn een aantal factoren onduidelijk. Bij deze factoren heeft het praktijkonderzoek geen eenduidige uitkomst opgeleverd ten opzichte van wat werd verwacht op basis van de literatuur. Het betreffen de factoren:

Onduidelijke factoren

1. Eigendomsverhoudingen (kolom 8);
2. Fiscale regelgeving (kolom 8);

Als laatste zijn er tijdens het praktijkonderzoek nieuwe inzichten onderscheiden. Dit zijn inzichten die door de experts zijn genoemd in het praktijkonderzoek en getoetst in de praktijkcases. De factoren stonden niet in de theorie. Met de uitkomsten in dit onderzoek is het doel te wijzen op de invloed die de factoren hebben op het transformatieproces. De factoren zijn:

Nieuwe inzichten

1. Functiemenging (kolom 8);
2. Mobiliteit/Parkeerbeleid (kolom 2);
3. Transformatiefonds (kolom 6).

4.3 Interpretatie van de bevestigde factoren

Ten eerste de betekenis van de uitkomst over de invloed van de factor 'samenwerking/participatie'. De uitkomst is dat het praktijkonderzoek grotendeels heeft bevestigd wat de theorie stelt. De theorie geeft aan dat samenwerking positief is voor: a. grip op het transformatieproces (Verheul e.a., 2021); b. het beperken van risico's (Nozeman, 2017); c. het vergroten van de haalbaarheid en kortere procedures (Evers e.a., 2015; Platform 31, 2020). Kortom, een element van het toetsingskader was: samenwerking/participatie is bevorderend voor de haalbaarheid van het transformatieproces en het vaststellen van kaders.

Het praktijkonderzoek bevestigde dat op de volgende wijze. Eén expert lichtte toe dat samenwerking tijdens het transformatieproces belangrijk is, omdat winkelvastgoed verweven is met de omgeving. Daardoor spelen er meer belangen die invloed hebben. Indien partijen samenwerken, dan is het resultaat van een succesvolle samenwerking dat er initiatieven voor transformatie ontstaan en die bevorderen de haalbaarheid. Een andere expert benoemde dat samenwerking bevorderend was voor het transformatieproces om de businesscase sluitend te krijgen. Daaruit valt op te maken dat samenwerking tussen partijen gericht is op het beperken van de risico's tijdens het transformatieproces.

Uit de praktijkcase Ede kwam naar voren dat zowel de ontwikkelaar als de vertegenwoordiger van de gemeente benadrukten dat samenwerking heeft geleid tot voorzienbaarheid. Daarmee werd bedoeld dat het vaste aanspreekpunt bij de gemeente een ontwikkelaar helpt bij het sneller transformeren van winkelvastgoed. In Rijswijk heeft samenwerking/participatie geleid tot het vaststellen van ruimtelijke kaders. De ruimtelijke kaders geven de ontwikkelaar zekerheden voor de toekomstige bestemmingsplanprocedure, omdat aan de ruimtelijke visie af te leiden is welke gebruiksfuncties mogelijk zijn.

Bij de factor samenwerking/participatie is de uitkomst dat er grotendeels overeenkomsten zijn met de theorie. Zo is er tijdens het praktijkonderzoek op gewezen dat er onderhandelingen zijn geweest, voordat een anterieure overeenkomst kon worden gesloten. De uitkomst van de onderhandelingen heeft invloed gehad op de samenwerking. Als laatste varieert de mate van invloed tussen de + en +/+. De mate van invloed duidt de impact op het transformatieproces. De verklaring daarvoor was grip op het proces, evenals het vergroten van de haalbaarheid door procedures te verkorten.

Ten tweede wordt de uitkomst over de invloed van de factor 'bestemmingsplan' besproken. De uitkomst van het praktijkonderzoek bevestigt geheel wat de theorie stelt. De theorie geeft aan dat het bestemmingsplan een doorslaggevende invloed heeft op het transformatieproces, doordat: a. de gebruiksfunctie gewijzigd dient te worden; b. de wijziging een procedure impliceert op basis van de Wro en c. binnenstedelijke hoge dichtheden tot gevolg hebben dat procedures intensief zijn (Exterkate e.a., 2021; Peek & Gehner, 2018). Daaruit volgde het element van het toetsingskader: het bestemmingsplan is doorslaggevend voor het winkeltransformatieproces vanwege de vergunningverlening.

Het praktijkonderzoek leverde als volgt de bevestigende uitkomsten op. De experts wezen op de doorslaggevende procedure. De lokale overheid dient volgens de experts daarin zekerheid te bieden door een bestemmingswijziging te faciliteren. In de praktijkcase Rijswijk noemden zowel de vertegenwoordiger van de gemeente als de ontwikkelaar als voorbeeld het masterplan. Het masterplan is de ruimtelijke visie waarin voorafgaand aan de bestemmingsplanprocedure kaders zijn vastgelegd. Daarom was volgens beiden de snelheid van de procedure waarmee het nieuwe bestemmingsplan is vastgesteld noemenswaardig. De gemeente Ede heeft zelf initiatief genomen om alvast winkelfuncties weg te bestemmen. Dat gaf de ontwikkelaar in Ede de zekerheid dat een woonfunctie in zijn transformatieprojecten geen weigeringsgrond is. De mate van invloed varieert per praktijkcase tussen de +/- en de +/+. De verklaring daarvoor is dat de gemeenten in de praktijkcases Ede en Rijswijk zekerheid bieden door het faciliteren in bestemmingsplanregelgeving die meer gebruiksfuncties toestaan. Het gevolg voor de ontwikkelaars in zowel de case Ede als Rijswijk was dat het bestemmingsplan daardoor minder impact had op het verloop van het proces.

Ten derde de betekenis van de uitkomst over de invloed van de factor 'bouwbesluit'. Het praktijkonderzoek bevestigt geheel wat de theorie stelt. De theorie geeft aan dat het Bouwbesluit een wisselende invloed heeft op het transformatieproces. In het Bouwbesluit 2012 wordt omschreven in welke situatie bepaalde voorschriften gelden, omdat de ingreep per vastgoedtransformatie verschilt. Met het voorgaande wordt het rechtens verkregen niveau bedoeld. De gemeente blijkt het rechtens verkregen niveau eveneens te mogen vaststellen en kan daarmee vastgoedtransformaties beïnvloeden volgens Van Duinen e.a. (2016). Ten slotte hebben de verbouwwerkzaamheden invloed op de transformatiekosten (Evers e.a., 2014). Kortom het element van het toetsingskader was: de gebruikseisen van het Bouwbesluit hebben een wisselende invloed op het transformatieproces en beïnvloeden primair de transformatiekosten.

De uitkomst van het praktijkonderzoek ondersteunde de theorie. Ook daar bleek het vaststellen van het rechtens verkregen niveau van belang. Een expert illustreerde het verschil tussen de transformatie van een warenhuis versus een winkel in een aanloopstraat. Door de omvang van de

transformatie heeft het Bouwbesluit een wisselende invloed. De vertegenwoordiger van de gemeente Ede gaf de toelichting dat de twee winkeltransformaties om het niveau bestaande bouw gaan. Bij de case Hilversum ging het volgens de ontwikkelaars om specifieke eisen die van toepassing zijn op de transformatie. In de praktijkcase Rijswijk bleek een voorwaarde voor vergunningverlening het voldoen aan de vereiste (brand)veiligheid waarmee aanvullende investeringen samenhangen. De omvang van de vastgoedtransformatie verschilt per praktijkcase, wat erop wijst dat het Bouwbesluit per praktijkcase een andere impact heeft.

Samenvattend is in figuur 12 gevisualiseerd wat de uitkomsten van het praktijkonderzoek zijn als het gaat om de bevestigde factoren. De groene pictogrammen duiden de overeenkomsten en de blauwe pictogrammen de impact op het verloop van het transformatieproces.

Figuur 12 Analyse invloed bevestigende uitkomsten

| Factoren | Verwachtingen invloed | Invloed praktijk onderzoek | Invloed +/+ | Invloed + | Invloed +/- | Invloed - | Invloed -/- |
|---------------------------|-----------------------|----------------------------|-------------|-----------|-------------|-----------|-------------|
| Samenwerking/participatie | Bevorderend | | | | | | |
| Bestemmingsplan | Doorslaggevend | | | | | | |
| Bouwbesluit | Wisselend | | | | | | |

4.4 Interpretatie niet-bevestigde factoren

Er is maar één factor die deels niet-bevestigde wat de theorie stelt en dat is de factor 'gemeentebeleid'. De uitkomst van het praktijkonderzoek is dat de factor niet geheel maar wel deels afwijkt van wat de theorie stelt. De theorie geeft aan dat de invloed van gemeentebeleid doorslaggevend is in verband met de volgende aspecten: a. de gemeente is één van de belangrijkste actoren bij het transformatieproces en dient actief te participeren (Hoorn, 2021; Peek & Gehner, 2018); b. het belang van de gemeente verschilt met dat van een ontwikkelaar, omdat de gemeente bij ruimtelijk beleid maatschappelijke afwegingen maakt (De Zeeuw, 2018) en c. de gemeente blijkt de toetsende instantie voor vergunningverlening (Wintgens & Hoekstra, 2015). Op basis van het voorgaande was het element van het toetsingskader: lokaal ruimtelijk (gemeente)beleid is doorslaggevend voor het winkeltransformatieproces vanwege de vergunningverlening.



Het praktijkonderzoek gaf verschillende uitkomsten. Om te beginnen gaven de experts de volgende toelichting. Volgens hen is een coöperatieve gemeente van belang alsook dat de vertegenwoordigers van de gemeente duidelijke ruimtelijke visies vaststellen. Het gevolg is dat er

daardoor draagvlak ontstaat bij marktpartijen, waardoor vervolgens transformatie-initiatieven ontstaan. De experts bevestigden wel de theorie. Er werd benadrukt dat er door het ontbreken van een ruimtelijke visie of actief beleid transformaties niet doorgingen.

De uitkomst van de praktijkcase Ede verschilde met de theorie. Gemeentebeleid bleek in deze case het transformatieproces te bevorderen in plaats van doorslaggevend te zijn. Ten eerste is een duidelijke ruimtelijke visie vastgesteld. Ten tweede benadrukte de vertegenwoordiger van de gemeente Ede dat ze de procedures versnellen door actief ontwikkelaars te begeleiden door de procedure. De uitkomst van de case Rijswijk verschilde eveneens met de theorie. Gemeentebeleid bevordert het transformatieproces doordat er breed draagvlak is bij de gemeente om te transformeren volgens de ontwikkelaar. Om dat te bewerkstelligen zijn er recent ruimtelijke visies vastgesteld middels participatie. Het gevolg was dat daardoor de doorlooptijden van procedures zijn verkort.

Wat betreft de mate van invloed is de uitkomst van het praktijkonderzoek dat gemeentebeleid in alle gevallen veel invloed heeft. De verklaring daarvoor wijst op het gegeven dat een ontwikkelaar de gemeente nodig heeft om hoe dan ook te kunnen transformeren. Ten slotte is de afwijkende uitkomst en de mate van invloed van het praktijkonderzoek met de theorie visueel weergegeven in figuur 13. Het rode pictogram duidt dat er deels afwijkingen zijn en het blauwe pictogram de impact op het verloop van het transformatieproces.

Figuur 13 Analyse invloed deels niet-bevestigende uitkomst

| Factoren | Verwachtingen invloed | Invloed praktijk onderzoek | Invloed ++ | Invloed + | Invloed +/- | Invloed - | Invloed -- |
|----------------|-----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-------------|-----------|------------|
| Gemeentebeleid | Doorslaggevend |  |  | | | | |

4.5 Interpretatie onduidelijke factoren

Ten eerste de uitkomst van de invloed van de factor ‘eigendomsverhoudingen’ op het transformatieproces. De uitkomst van het praktijkonderzoek is onduidelijk ten opzichte van wat de theorie stelt. Vanuit de theorie was het element van het toetsingskader dat een toenemende mate van versnipperd eigendom veel invloed heeft op het transformatieproces en daarmee een belemmering vormt (Duinen e.a., 2016). Uit het praktijkonderzoek kwam bij de expertgesprekken daarentegen veel invloed, in tegenstelling tot weinig invloed bij de praktijkcases.

Volgens de experts had de factor ‘eigendomsverhoudingen’ een doorslaggevende invloed op het transformatieproces. Ze benadrukten dat omliggende eigenaren wel bereid moeten zijn mee te werken, want ze hebben uiteenlopende belangen. Daarnaast hebben omliggende eigenaren door





inspraak een vertragende invloed op het proces. In zowel de praktijkcase Ede als Rijswijk was de factor ‘eigendomsverhoudingen’ niet voldoende te toetsen, want in deze cases was er geen sprake van een sterke mate van versnipperd eigendom. In Hilversum week de uitkomst af van het toetsingskader. In Hilversum was er wel sprake van versnipperd eigendom. Echter, de eigenaren in de straat zijn al verenigd en delen hetzelfde belang om winkelvastgoed te transformeren. De conclusie is dat op basis van het praktijkonderzoek lastig te bevestigen is wat in de theorie is vastgesteld.

Ten tweede de invloed van de factor ‘fiscale regelgeving’ op het transformatieproces, waarvan de uitkomst ook onduidelijk was. Vanuit de theorie was het element van het toetsingskader: fiscale regelgeving beïnvloedt de financiële haalbaarheid voor de ontwikkelaar en bepaalde (transformatie-) scenario’s zijn belemmerend voor het proces (Buitelaar e.a., 2013). Op elk scenario is immers andere fiscale regelgeving van toepassing.

De uitkomst van het praktijkonderzoek is onduidelijk in vergelijking met wat de theorie stelt. De gesprekken met de experts wezen op een wisselende invloed van fiscale regelgeving, omdat een transformatie fiscaal te structureren is. In de praktijkcases van Ede en Hilversum was de invloed van de regelgeving niet voldoende te toetsen. In de case Rijswijk bleek fiscale regelgeving wel aan de orde voor het transformatieproject. Hoewel fiscale regelgeving veel invloed had op deze transformatie, was het gevolg dat door het inwinnen van fiscaal advies in de initiatieffase het transformatieproces te sturen was. Daardoor bevorderde het fiscale advies het transformatieproces.

Samenvattend is in figuur 14 gevisualiseerd wat de onduidelijke uitkomsten zijn met de paarse pictogrammen. De (licht)blauwe pictogrammen duiden de impact op het verloop van het proces.

Figuur 14 Analyse invloed onduidelijke uitkomsten

| Factoren | Verwachtingen invloed | Invloed praktijk onderzoek | Invloed ++ | Invloed + | Invloed +/- | Invloed - | Invloed -/- |
|-----------------------|-----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|------------|-----------|---------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Eigendomsverhoudingen | Wisselend |  | | | |  | |
| Fiscale regelgeving | Belemmerend |  | | |  | | |

4.6 Interpretatie van de nieuwe inzichten

De nieuwe inzichten zijn naar voren gekomen tijdens het praktijkonderzoek, omdat de experts op het belang van de factoren wezen. Daarom zijn de factoren toegevoegd aan het toetsingskader en vervolgens getoetst in de praktijkcases om op de relevantie te wijzen.

Om te beginnen wordt ingegaan op de uitkomst van de invloed over de factor 'functiemenging'. Deze factor is meegenomen in het praktijkonderzoek, omdat er tijdens de expertgesprekken meermaals op is gewezen. Een expert benadrukte dat functiemenging bevorderend is voor de financiële haalbaarheid van de transformatie. De andere toevoeging was dat functiemenging kwaliteit toevoegt aan het gebied.

De uitkomst van de praktijkcases was echter onduidelijk. Tevens bleek de mate van invloed merendeels kleiner dan wat de experts stelden. In de praktijkcase Hilversum is functiemenging niet getoetst. In zowel Ede als Rijswijk was de uitkomst onduidelijk. Immers, in de bestemmingsplannen is functiemenging al toegestaan. De conclusie is dat met de praktijkcases lastig was aan te wijzen wat volgens de experts van belang is. De verwachting is dat de invloed van functiemenging te toetsen is indien in een bestemmingsplan voornamelijk één gebruiksfunctie is toegestaan.

Vervolgens wordt de uitkomst van de invloed over de factor 'mobiliteit/parkeerbeleid' op het transformatieproces besproken. De factor is tijdens het praktijkonderzoek aangedragen door de experts. Het realiseren van parkeerruimte vormt volgens hen een belemmering voor binnenstedelijke transformaties. Parkeernormen zijn van invloed. Daaraan werd toegevoegd dat de binnenstedelijke parkeerdruk hoog is. Bij het raadplegen van de literatuur wordt gesteld dat parkeerregelgeving een onderdeel is van het gemeentebestuur (Buitelaar e.a., 2013). Daarnaast leek op basis van de literatuur voor de ontwikkelaar het realiseren van parkeerruimte een onderdeel te zijn van de fysieke factoren (Van der Voordt e.a., 2007).

De uitkomsten van de praktijkcases bevestigden de invloed van de aangedragen factor grotendeels. Daarnaast is de uitkomst per praktijkcase dat mobiliteit/parkeerbeleid impact heeft op het verloop van het transformatieproces. Kortom, er zijn aanwijzingen dat mobiliteit/parkeerbeleid op het gebied van wet- en regelgeving een specifieke factor is die het binnenstedelijk transformeren van winkelvastgoed belemmert.

Als laatste wordt ingegaan op de uitkomst van de invloed van de factor 'transformatiefonds'. De experts wezen op subsidiemogelijkheden als een binnenstad in een negatieve spiraal zit. Het transformatiefonds leek daarmee relevant voor het transformatieproces, omdat met een subsidie de onrendabele top kan worden weggenomen.

De literatuur wees erop dat het belang van overheidssubsidies was afgenomen (De Zeeuw, 2007). In recente literatuur wordt er verwezen naar het bestaan van stimuleringsfondsen, echter blijken deze bestemd voor gemeenten in plaats van voor ontwikkelaars (Heurkens e.a., 2020). De subsidie 'Impulsaanpak winkelgebieden' (Rijksdienst voor Ondernemend Nederland, 2021) wijst er eveneens op dat deze bedoeld is voor het herstructureren van gebieden door gemeenten.

De uitkomst van de praktijkcases week grotendeels af van wat de experts stelden. De belangrijkste uitkomst was dat de voorwaarden in de regelgeving de voortgang van het transformatieproces zouden belemmeren. Dit hebben zowel de ontwikkelaar in de case Ede als de ontwikkelaar in Rijswijk bevestigd. Kortom, de regelgeving wijst in dit onderzoek op belemmeringen bij het transformatieproces in plaats van dat transformatiefondsen transformaties stimuleren.

Samenvattend is in figuur 15 gevisualiseerd wat de uitkomsten van de nieuwe inzichten zijn. Afhankelijk van de kleurcode (groen/rood/paars) duiden de pictogrammen: de overeenkomst, het verschil of dat de uitkomst onduidelijk is. De varianten blauw gekleurde pictogrammen de impact.

Figuur 15 Analyse invloed nieuwe inzichten

| Factoren | Verwachtingen invloed | Invloed praktijk onderzoek | Invloed ++ | Invloed + | Invloed +/- | Invloed - | Invloed -- |
|--------------------------|-----------------------|----------------------------|------------|-----------|-------------|-----------|------------|
| Functiemenging | Bevorderend | | | | | | |
| Mobiliteit/Parkeerbeleid | Belemmerend | | | | | | |
| Transformatiefonds | Bevorderend | | | | | | |

4.7 Deelconclusie analyse

In figuur 16 zijn alle factoren en uitkomsten samengevoegd in één overzicht voor het beantwoorden van deelvraag 3: *Wat zijn de overeenkomsten en verschillen tussen de resultaten van het onderzoek in relatie tot het toetsingskader die de haalbaarheid van het winkelvastgoedtransformatieproces verklaren voor de eigenaar/ontwikkelaar?*

Om te beginnen duidt figuur 16 de overeenkomsten en de afwijkingen tussen het toetsingskader en het praktijkonderzoek met een groene- respectievelijk een rode kleurcode. Daarnaast worden de onduidelijke uitkomsten geduid met een paarse kleurcode. Vervolgens duidt figuur 16 de impact op het verloop van het transformatieproces met een blauwe kleurcode in de kolommen ++ t/m --. De impact op het verloop van het transformatieproces geeft inzicht in de relevantie.

Uit de analyse komt naar voren dat de volgende factoren zowel theoretisch als praktisch van belang zijn voor het winkeltransformatieproces, namelijk: 'samenwerking/participatie', 'bestemmingsplan', 'Bouwbesluit'. Elke voornoemde factor heeft echter wel een andere invloed op het transformatieproces, namelijk: bevorderend, doorslaggevend of wisselend. Een factor heeft

impact op het transformatieproces indien de blauwe pictogrammen zijn weergegeven in de kolom 'invloed +/+ ' of 'invloed + '.

Opvallend is het inzicht dat de voornoemde factoren eveneens relevant lijken. Vervolgens valt het op dat de factor 'gemeentebeleid' deels afwijkt van de theorie, terwijl deze wel relevant lijkt door de impact op het verloop van het transformatieproces. De theorie wees op een doorslaggevende invloed. Het praktijkonderzoek wees echter in twee cases op transformaties waar gemeentebeleid een bevorderende invloed had.

Figuur 16 Analyseoverzicht beïnvloedende factoren

| Categorie | Factoren | Verwachtingen invloed | Invloed praktijk onderzoek | Invloed +/+ | Invloed + | Invloed +/- | Invloed - | Invloed -/- |
|--------------|---------------------------|-----------------------|----------------------------|-------------|-----------|-------------|-----------|-------------|
| | | | | | | | | |
| 3 Context | Samenwerking/participatie | Bevorderend | | | | | | |
| | Bestemmingsplan | Doorslaggevend | | | | | | |
| 4 Wet/regels | Bouwbesluit | Wisselend | | | | | | |
| | Gemeentebeleid | Doorslaggevend | | | | | | |
| | Eigendomsverhoudingen | Wisselend | | | | | | |
| | Fiscale regelgeving | Belemmerend | | | | | | |
| | Funciemenging | Bevorderend | | | | | | |
| | Mobiliteit/Parkeerbeleid | Belemmerend | | | | | | |
| | Transformatiefonds | Bevorderend | | | | | | |

De puntsgewijze deelconclusies op basis van de uitkomsten van het praktijkonderzoek in relatie tot het toetsingskader zijn:

- 'Samenwerking/participatie' lijkt zowel theoretisch als praktisch van groot belang te zijn, op grond van dit onderzoek, voor het succes van het transformatieproces. Er dient opgemerkt te worden dat voornamelijk de samenwerking tussen de gemeente en de ontwikkelaar aan de

orde is geweest tijdens het praktijkonderzoek. De samenwerking/participatie tussen de ontwikkelaar en andere private partijen kwam in mindere mate voor.

De conclusie is dat het vastleggen van de belangen in een overeenkomst de onzekerheden later in het transformatieproces reduceert. Dat is voor een ontwikkelaar belangrijk, omdat het onderzoek aangaf dat onzekerheden het transformatieproces lijken te vertragen. Er kan ook geconcludeerd worden dat 'samenwerking/participatie' het transformatieproces bevordert. De praktijk bevestigt de theorie dat door 'samenwerking/participatie': a. risico's worden beperkt; en b. procedures worden verkort. Tot slot zijn er aanwijzingen dat 'samenwerking/participatie' als contextuele factor samenhangt met wet- en regelgeving.

- De factor 'bestemmingsplan' lijkt zowel theoretisch als praktisch van invloed op de haalbaarheid van het transformatieproces. Vanuit de theorie was een element van het toetsingskader dat generieke wet- en regelgeving het winkelvastgoed transformatieproces bevordert. Tijdens de expertinterviews en de praktijkcases werd daarop gewezen. In dit onderzoek lijkt het hebben van zekerheid echter meer doorslaggevend om de winkelvastgoedtransformatie vergund te krijgen. Als generieke regelgeving in het bestemmingsplan is opgenomen, dan reduceren gemeenten door vooraf generieke regels vast te stellen daarmee de risico's van weigeringsgronden voor vergunningverlening. Het toestaan van diverse gebruiksfuncties geeft marktpartijen vervolgens flexibiliteit. In het kader van bestemmingsplanregelgeving is dat bevorderend voor het transformeren van winkelvastgoed.
- Eveneens lijkt de factor 'bouwbesluit' zowel theoretisch als praktisch van belang voor de haalbaarheid van een winkeltransformatie. De theorie wees op de wisselende invloed vanwege het rechtens verkregen niveau en de invloed op de transformatiekosten. De uitkomst van het praktijkonderzoek bevestigde dat. De omvang van de transformatie lijkt ermee verband te houden, want een toenemende omvang resulteerde in een toenemende impact van de regelgeving op het vereiste bouwtechnische niveau.
- Zowel het bestemmingsplan als het Bouwbesluit wijzen beide op een cruciale rol voor de haalbaarheid, omdat de vergunningverlening ervan afhangt. Het bestemmingsplan beïnvloedt het transformatieproces qua doorlooptijd van de procedures en is daardoor doorslaggevend. Het Bouwbesluit beïnvloedt de transformatiekosten in het verband tussen de financiële factoren en de haalbaarheid van de transformatie en is daardoor wisselend.

Vervolgens is de conclusie dat de volgende aspecten verklaren waarom de factoren invloed hebben op het transformatieproces: 1. zekerheid; 2. tijdsplan proces; 3. risico's reduceren en 4. omvang. Immers, indien het bestemmingsplan geen zekerheden biedt, dan

gaat de ontwikkelaar niet over tot transformatie. Datzelfde geldt als het transformatieproces te veel tijd kost.

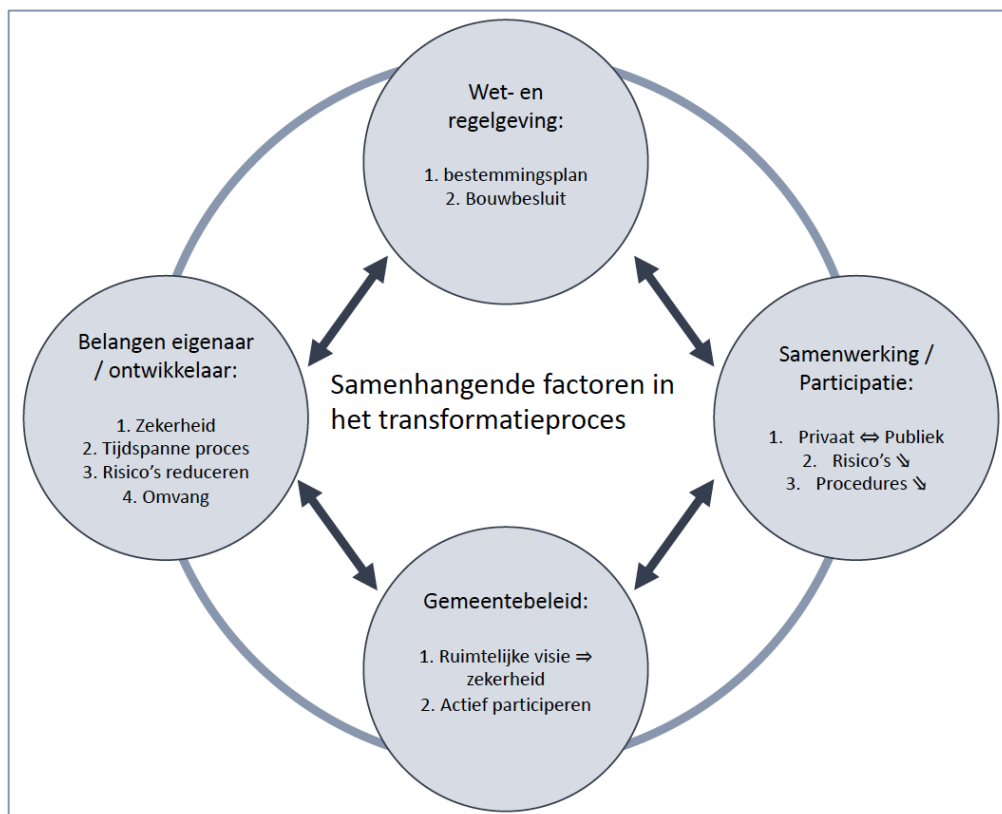
- Van de factor ‘gemeentebeleid’ zijn er aanwijzingen dat de factor van belang is voor het transformatieproces, ondanks dat de uitkomst van het praktijkonderzoek deels afwijkt van het toetsingskader. Uit het onderzoek kwam dat de gemeente een centrale rol speelt door: a. actieve participatie; en b. het vaststellen van ruimtelijke visies die zekerheid geven.

De conclusie is dat de afwijkende uitkomst van het praktijkonderzoek heeft gewezen op twee situaties waarin de ontwikkelaars al zekerheid hadden over de voorwaarden van de vergunningverlening. Immers, er werd in deze situaties gewezen op de impact daarvan op het verloop van het proces. Dat is de verklaring waarom gemeentebeleid in twee gevallen wijst op een bevorderende in plaats van doorslaggevende invloed.

- Van de nieuwe inzichten wijst de factor ‘mobiliteit/parkeerbeleid’ erop relevant te zijn voor het transformatieproces. Volgens de experts belemmert ‘mobiliteit/parkeerbeleid’ wat eveneens uit de praktijkcases bleek. Daarnaast had mobiliteit/parkeerbeleid in alle gevallen impact op het verloop van het transformatieproces. De factoren ‘functiemenging’ en ‘transformatiefonds’ wijzen ten slotte op minder relevantie.

Tot slot zijn in figuur 17 de deelconclusies van de analyse visueel weergegeven om te duiden op welke verbanden dit onderzoek wijst in het transformatieproces.

Figuur 17 Samenhangende factoren transformatieproces



5 Conclusie

5.1 Inleiding

Dit onderzoek is uitgevoerd met het doel om tot een concrete duiding te komen van de invloed die de factoren op het gebied van wet- en regelgeving hebben op het transformatieproces. Dit in relatie tot de andere factoren die de literatuur beschrijft. Achtereenvolgens komt in paragraaf 5.2 het beantwoorden van de centrale vraag puntsgewijs aan bod onderbouwd door: de theorie, de praktijk en de analyse. Vervolgens wordt in paragraaf 5.3 gereflecteerd op het onderzoek om tot slot in paragraaf 5.4 beleids- en onderzoeksaanbevelingen te doen.

5.2 Antwoord op de centrale onderzoeksvraag

De centrale onderzoeksvraag in dit onderzoek luidt: *Welke invloed hebben factoren op het gebied van wet- en regelgeving op de haalbaarheid van een binnenstedelijk winkelvastgoedtransformatieproces in relatie tot de andere voorkomende factoren?*

Theorie. Vanuit het theoretisch kader volgde een toetsingskader. Op basis van de literatuurstudie zijn systematisch de verbanden tussen vier categorieën factoren gelegd om tot een overzicht te komen. Het overzicht omvatte eveneens zeven gedefinieerde elementen die daarmee elk een onderdeel vormde van het toetsingskader. De categorieën factoren zijn verdeeld in een: a. doorslaggevende, b. bevorderende, c. belemmerende, d. wisselende invloed. Er is benadrukt dat de voornoemde kwalificaties een interpretatie zijn en daarmee subjectief om de factoren op een overzichtelijke wijze te kunnen toetsen.

Praktijk. In het praktijkonderzoek is het toetsingskader gevalideerd door de experts om tot een gepreciseerd overzicht te komen. Vervolgens is het toetsingskader aan drie praktijkcases getoetst. In het toetsingskader waren drie aangedragen inzichten door de experts verwerkt.

Ten eerste wijzen de resultaten van het praktijkonderzoek op de volgende factoren die de theorie (grotendeels) bevestigen: 1. bestemmingsplan (wet- en regelgeving); 2. Bouwbesluit (wet- en regelgeving); en 3. samenwerking/participatie (context).

Ten tweede wijst één resultaat van het praktijkonderzoek op de factor die in de praktijk deels afwijkt van de theorie: 1. gemeentebeleid.

Ten derde wijzen de resultaten van het praktijkonderzoek op de volgende factoren die geen eenduidige uitkomst hebben opgeleverd ten opzichte van de theorie: 1. eigendomsverhoudingen; 2. fiscale regelgeving.

Ten vierde wijst één van de drie aangedragen factoren erop relevant te zijn in het beïnvloeden van het transformatieproces. Het resultaat van het praktijkonderzoek bevestigde het aangedragen inzicht: 1. mobiliteit/parkeerbeleid.

Analyse. De resultaten van het praktijkonderzoek zijn verwerkt in een overzicht. Het overzicht was gericht op het analyseren van: a. zowel de overeenkomsten als de verschillen tussen de theorie en de praktijk; en b. het duiden van de relevantie. Van de factoren op het gebied van wet- en regelgeving bevestigen het bestemmingsplan en het Bouwbesluit in relatie tot het toetsingskader invloed te hebben op het winkelvastgoedtransformatieproces. De verklaring dat het bestemmingsplan doorslaggevend is, komt door het belang van zekerheid voor de ontwikkelaar alsook het belang van generieke regelgeving. Het Bouwbesluit heeft een wisselende invloed, doordat de transformatieomvang een toenemende impact van de regelgeving heeft op de transformatiekosten.

Vervolgens wijst het onderzoek op het verband tussen de factoren op het gebied van wet- en regelgeving en de factor samenwerking/participatie. De verklaring dat deze factor het transformatieproces bevordert, is dat er aanwijzingen zijn dat er door samenwerking/participatie: a. risico's worden beperkt; en b. procedures worden verkort.

Het gemeentebeleid wijst erop relevant te zijn als één van de beïnvloedende factoren, ondanks dat het praktijkonderzoek deels afwijkt van de theorie. De verklaring dat gemeentebeleid het transformatieproces bevordert is dat de gemeente een centrale rol speelt. Enerzijds door actief te participeren en anderzijds door ruimtelijke visies vast te stellen die zekerheid bieden.

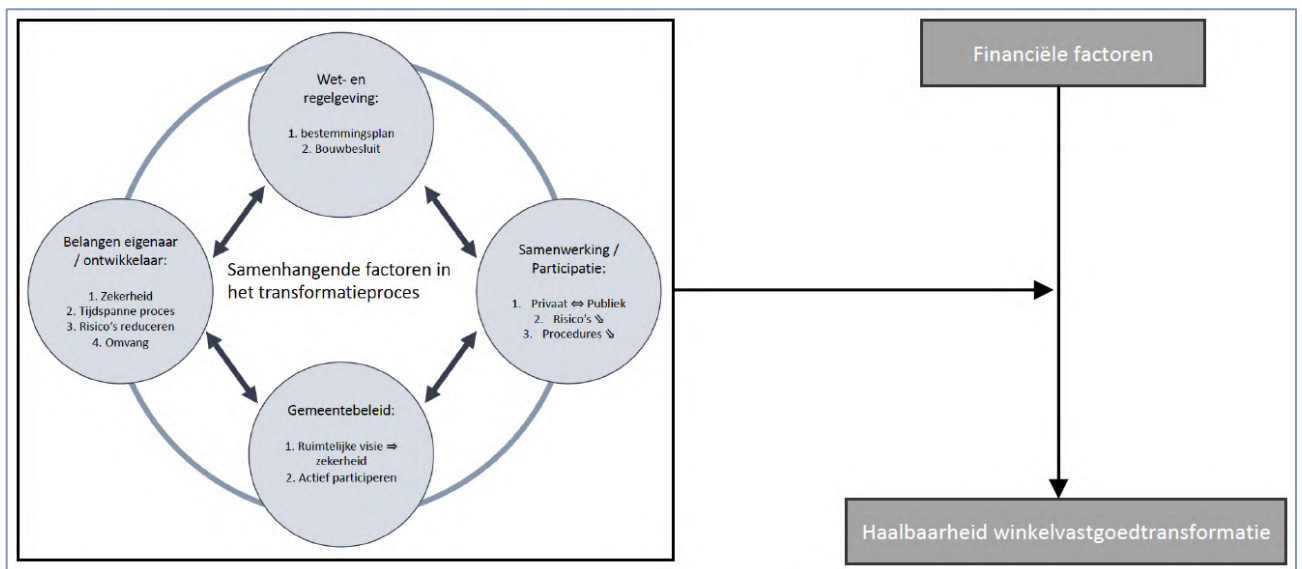
Conclusie. Het antwoord op de centrale onderzoeksvraag kan na het analyseren van de onderzoeksresultaten van het toetsingskader worden gegeven. De conclusie is dat het bestemmingsplan en het Bouwbesluit erop wijzen invloed te hebben op de haalbaarheid van het binnenstedelijke winkelvastgoedtransformatieproces. Vervolgens is de conclusie dat in relatie tot de andere voorkomende factoren tijdens het transformatieproces de nadruk dient te liggen op de samenhang daartussen.

Om te beginnen is het betoog dat er een verband lijkt met de contextuele factor samenwerking/participatie. Ook was er op basis van de theorie al een verband geschetst tussen de financiële factoren en de haalbaarheid van een winkelvastgoedtransformatie. Het belang van de ontwikkelaar lijkt het hebben van: 1. zekerheid; 2. korte tijdsperiode; en 3. risico's reduceren tijdens het transformatieproces; te zijn. Vervolgens is het opvallende dat gemeentebeleid deels afwijkt van de theorie, terwijl gemeentebeleid impact heeft op het verloop van het transformatieproces. De conclusie is dat het belang van de gemeente primair af lijkt te wijken. Toch lijkt het er in dit

onderzoek op dat gezamenlijke belangen het transformatieproces bevorderen als publieke- en marktpartijen hun belangen verenigen. Dat volgt uit 2 praktijkcases die daarop hebben gewezen.

Ten slotte zijn er aanwijzingen dat er door samenhang het verloop van het winkelvastgoedtransformatieproces wordt bevorderd. Immers, de gemeente is in dit onderzoek één van de kernactoren die betrokken is bij het verloop van het transformatieproces. De conceptuele weergave is daarom herzien. In figuur 18 zijn de verbanden tussen de factoren op basis van dit onderzoek weergegeven.

Figuur 18 Verbanden tussen de factoren



5.3 Reflectie

Met de inleiding van dit onderzoek is de witte vlek in de wetenschappelijke literatuur uiteengezet. De maatschappelijke relevantie was meer inzicht om ontwikkelaars en gemeenten in staat te stellen winkelvastgoed succesvol te transformeren. Om te verklaren hoe de factoren op het gebied van wet- en regelgeving het transformatieproces beïnvloeden is de keuze gemaakt voor een deductief kwalitatieve onderzoeksmethode.

De uitdaging was om op basis van de literatuurstudie een selectie te maken van de beïnvloedende wet- en regelgeving in relatie tot de andere factoren tijdens het vastgoedtransformatieproces. Terugkijkend was een andere mogelijkheid het uitzetten van een enquête om een groter aantal betrokken actoren te benaderen na de eerste verkenning in de literatuur. Een doelstelling was immers het selecteren van factoren op het gebied van wet- en regelgeving gebaseerd op actuele kennis binnen de vastgoedpraktijk. Na het verloop van het onderzoek is de algehele indruk ontstaan dat een andere voorbereiding het onderzoeksproces

minder intensief had gemaakt. Dit kwalitatieve onderzoek was namelijk op zichzelf al intensief door de diepgaande data het verwerken en ordenen daarvan om deze te kunnen interpreteren.

De meerwaarde van dit kwalitatieve onderzoek was juist om via diepgaande data tot inzichten te komen. Het onderzoek heeft waardevolle inzichten opgeleverd. Het gaat dan vooral om de aanwijzingen die verklaren hoe wet- en regelgeving in samenhang met andere factoren het transformatieproces beïnvloeden. Omdat het onderzoek betrouwbaar en intern valide is, mag worden aangenomen dat de uitkomsten in dit onderzoek in elk geval enige waarde en betekenis hebben. Dit betekent vooral dat de uitkomsten een indicatie vormen, alsook dat de uitkomsten van dit onderzoek aanleiding geven om nader onderzoek te verrichten. De uitkomsten kunnen representatief zijn voor middelgrote steden met een perifere of semicentrale ligging. Op basis van de selectiecriteria lijken deze steden op Ede, Hilversum of Rijswijk. Tot slot vormen de aanwijzingen aanknopingspunten voor vervolgonderzoek. Een mogelijkheid is dan de keuze om niet een zuiver kwalitatief of kwantitatief onderzoek te doen, echter een combinatie daarvan. Daarvoor kan gebruik worden gemaakt van een model-investeringsanalyse met fictieve kengetallen.

Als laatste dient genoemd te worden dat de externe validiteit beperkt is. Zo is maar met zes experts gesproken. Er kan niet worden gegarandeerd dat andere experts dezelfde kennis over het vraagstuk hebben. Ook is maar een beperkt aantal cases onderzocht. Wat dit betreft kan niet worden geclaimd dat het onderzoek extern valide is. De resultaten dienen voor het analytisch of theoretisch generaliseren.

5.4 Aanbevelingen

De onderzoeks- en beleidsaanbevelingen zijn naar voren gekomen tijdens het onderzoeken welke invloed de factoren op het gebied van wet- en regelgeving hebben op het winkelvastgoedtransformatieproces. De aanbevelingen dienen echter beschouwd te worden als de interpretatie van de conclusies van de onderzoeker naar aanleiding van het gehouden praktijkonderzoek en het analyseren van de uitkomsten.

De beleidsaanbevelingen zijn:

- Het benadrukken dat een samenwerkingsmodel het winkelvastgoedtransformatieproces bevordert indien een model verweven is met de binnenstedelijke transformatieopgave voor zowel publieke als private actoren. Dat sluit aan op diverse verwijzingen in de literatuur, zoals de PPS (Evers e.a., 2015) of de organische varianten (Bergevoet & Tuijl, 2013). Door de samenwerking tussen ontwikkelaars en gemeenten lijken kaders te ontstaan die vervolgens relevante wet- en regelgeving beïnvloeden. Met relevante wet- en regelgeving wordt hier

bedoeld: a. het vaststellen of wijzigen van (ruimtelijke) regelgeving; b. de van toepassing zijnde regelgeving voor transformatieprocedures. De samenhang tussen 'samenwerking/participatie' en wet- en regelgeving sluit aan op de NIE-theorie van Williamson (1998).

- Op basis van dit onderzoek zijn er aanwijzingen dat generieke bestemmingsplanregelgeving het transformatieproces bevordert. Immers, de ontwikkelaar wil risico's mitigeren in het transformatieproces, waarbij het hebben van zekerheid van belang is bij het succesvol doorlopen van de bestemmingsplanprocedure. Met het vaststellen van generieke bestemmingsplanregels wordt geanticipeerd op het ontstaan van zekerheid, waardoor marktpartijen eerder bereid zijn om winkelvastgoed te transformeren. Het voorgaande sluit aan op de theorie, zoals in Buitelaar (2019).
- De bouwbesluitregelgeving te verweven met de investeringsanalyse van het transformatieproject, zoals bijvoorbeeld de transformatiepotentiometer van Geraedts & Van der Voordt (2007) of het badkuipmodel van Boswinkel & Martens (2016). De transformatiepotentiometer wordt gehanteerd bij het vaststellen hoe kansrijk een vastgoedtransformatie is. Er zijn aanwijzingen dat bouwbesluitregelgeving invloed heeft op de onafhankelijke variabele (financiële factoren) enerzijds en anderzijds de afhankelijke variabele (haalbaarheid) van een vastgoedtransformatieproces.

De aanbevelingen voor onderzoek zijn:

- Met dit onderzoek zijn er aanwijzingen ontstaan welke invloed samenwerking/participatie, het bestemmingsplan en het Bouwbesluit hebben op de haalbaarheid van het winkelvastgoedtransformatieproces. De aanbeveling is het vervolgonderzoek naar de voornoemde factoren te richten op steden die qua selectiecriteria lijken op Ede, Hilversum of Rijswijk. Welke inzichten ontstaan er dan?
- Qua gemeentebeleid nader te onderzoeken onder welke voorwaarden beleid een positieve invloed en impact heeft indien: a. de gemeente actief participeert aan binnenstedelijke winkelvastgoedtransformaties; en b. daarvoor ruimtelijke visies vaststelt die marktpartijen zekerheid geven om tot vastgoedtransformatie over te gaan. Na de literatuurstudie was dit niet direct opgevallen, terwijl het praktijkonderzoek heeft gewezen op de afwijkende situaties.

- De aanwijzing te onderzoeken dat de factor 'mobiliteit/parkeerbeleid' relevant lijkt en het binnenstedelijke transformatieproces belemmert. De uitkomsten van het praktijkonderzoek bevestigden grotendeels de inzichten van de experts. Wat is de verklaring indien andere binnenstedelijke vastgoedtransformaties onderzocht worden? Immers, er is binnenstedelijk veelal sprake van beperkte ruimte en daardoor verdichting. In hoeverre bieden andere vormen van mobiliteit een oplossing?
- Om vervolgonderzoek naar de factor 'eigendomsverhoudingen' erop te richten als er bij binnenstedelijke transformatie sprake is van een sterke mate van versnipperd eigendom en van tegengestelde belangen. In dit onderzoek was de uitkomst onduidelijk omdat er van de voornoemde voorwaarden minder sprake was.
- De aanbeveling voor vervolgonderzoek de fiscale regelgeving te toetsen als er sprake is van een transformatieproject met de omvang vergelijkbaar met die van Rijswijk. Het lijkt erop dat transformatieprojecten van een van een bepaalde omvang dienen te zijn, wil de fiscale regelgeving van belang zijn. Alleen in de praktijkcase Rijswijk was dat het geval. Daar kon de ontwikkelaar de invloed van fiscale regelgeving aantonen.

Bibliografie

- Aa, F. van, Dinkla, F. & Holt, D. (2021). *Stedelijk investeren en onrendabele toppen*. Den Haag: Programma Stedelijke Transformatie/Platform31.
- Affourtit, P. (2019, 11 19). *Collegesheets Dynamiek in de Retailmarkt*. Opgehaald van [www.asrestudenten.nl:
https://asrestudenten.nl/pluginfile.php/28693/mod_label/intro/college%20MSRE%2019%20nov%202019.pdf](https://asrestudenten.nl/pluginfile.php/28693/mod_label/intro/college%20MSRE%2019%20nov%202019.pdf)
- Agentschap NL. (2013). *Transformatie en het Bouwbesluit 2012*. Den Haag: Agentschap NL.
- Atzema e.a. (2012). In O. Atzema, T. van Rietbergen, J. Lambooy & S. van Hoof, *Ruimtelijke economische dynamiek*. Bussum: Uitgeverij Coutinho.
- Baarda e.a. (2013). In B. Baarda, E. Bakker, T. Fischer, M. Julsing, M. de Goede, V. Peters & T. van der Velden, *Basisboek kwalitatief onderzoek, handleiding voor het opzetten van kwalitatief onderzoek*. Groningen: Noordhoff Uitgevers.
- Baarda e.a. (2017). In B. Baarda, E. Bakker, T. Fischer, M. Julsing, M. van der Hulst & R. van Vianen, *Basisboek Methoden en Technieken*. Groningen: Noordhoff Uitgevers.
- Bergevoet, T. & Tuijl, M. van (2013). In *De flexibele stad. Oplossingen voor leegstand en krimp*. Rotterdam: nai010.
- Berkhout, T. V. & Paardt, R.N.G. van der, (2018). In *Basisboek Vastgoed Fiscaal* (pp. 77-89). Zeist: Infotax.
- Bijdendijk, F. & Alderliesten, A. (2016). In *De Wereld van Renovatie en Transformatie*. Amsterdam: Berghouser Punt Publishing.
- Boeije, H. (2016). In H. Boeije, *Analyseren in kwalitatief onderzoek*. Amsterdam: Boom Uitgevers.
- Bolt, E. (2003). In E. Bolt, *Winkelvoorzieningen op waarde geschat: theorie en praktijk* (p. 147). Nuth: Drukkerij Rosbeek.
- Bosma, D. & Ridder, W. de, (2012). *Herbestemming en transformatie: Stand van zaken*. Rotterdam: SBR.
- Boswinkel, P., & Martens, E. (2016). *Investeren is transformeren. Vastgoedmarkt*, 13.
- Bouwend Nederland; Min van Binnenlandse Zaken; Neprom; VNG. (2019). In *Reiswijzer gebiedsontwikkeling*. Pijnacker: Telstar Media B.V.
- Buitelaar e.a. (2013). *Gebiedsontwikkeling en commerciële vastgoedmarkten: een institutionele analyse van het (over)aanbod van winkels en kantoren*. Den Haag/Amsterdam: Planbureau voor de Leefomgeving / Amsterdam School of Real Estate.
- Buitelaar, E. (2019). *Verstedelijking verklaard. Het spel, de spelers en de regels*. Utrecht: Universiteit Utrecht.

- Buitelaar, E., Segeren, A. & Kronberger, P. (2008). *Stedelijke transformaties en grondeigendom*. Den Haag: Planbureau voor de Leefomgeving.
- CBS. (2020a, 02 03). *Landelijke Monitor Leegstand, 2015-2019*. Opgehaald van <https://www.cbs.nl/nl-nl/maatwerk/2019/48/landelijke-monitor-leegstand-2015-2019>
- CBS. (2020b, 11 30). *Landelijke Monitor Leegstand, 2020*. Opgehaald van <https://www.cbs.nl/nl-nl/maatwerk/2020/49/landelijke-monitor-leegstand-2020>
- CBS. (2021a, 04 20). *Bijna 900 winkels minder in 2020*. Opgehaald van www.cbs.nl: <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2021/16/bijna-900-winkels-minder-in-2020>
- CBS. (2021b, 05 31). *Ouderen*. Opgehaald van www.cbs.nl: <https://www.cbs.nl/nl-nl/visualisaties/dashboard-bevolking/leeftijd/ouderen>
- Coase, R. (1937). The Nature of the Firm. *Economica* 4, 386-405.
- Coase, R. (1960). The Problem of Social Cost. *Journal of Law and Economics* 3, 1-44.
- Colliers International. (2020). *Transformatie van winkels naar woningen*. Amsterdam: Colliers.
- DiPasquale, D. & Wheaton, W. (1996). In *Urban economics and real estate markets*. New Jersey: Prentice Hall.
- Dirkse, D. (2018). *Hoe winkeltransformatie leegstand kan tegengaan in 'het grijze midden'*. Utrecht: Universiteit Utrecht.
- Doelwijt, K. & Rijken, B. (2017). De financiële haalbaarheid van kantoortransformatie. *Real Estate Quarterly*, 5-11.
- Doorewaard, H., Kil, A. & Ven, A. van de (2019). In *Praktijkgericht kwalitatief onderzoek : een praktische handleiding* (p. 201). Amsterdam: Boom.
- Duinen, L. van, Rijken, B., & Buitelaar, E. (2016). *Transformatiepotentie: woningbouwmogelijkheden in de bestaande stad*. Den Haag: Planbureau voor de Leefomgeving.
- Evers, D., Slob, G., Content, J., & Dongen, F. van, (2020). *Veerkracht op de proef gesteld: Een verkenning van de impact van corona op binnensteden*. Den Haag: PBL.
- Evers, D., Tennekes, J., & Dongen, F. van (2014). *De bestendige binnenstad*. Den Haag: Planbureau voor de Leefomgeving.
- Evers, D., Tennekes, J., & Dongen, F. van (2015). *De veerkrachtige binnenstad*. Den Haag: PBL.
- Exterkate, M., Schouten, J. & Ploem, H. (2021, 03 10). 'Wonen voor winkels' in Noord-Hollandse winkelgebieden. Arnhem: Stec Groep. Opgehaald van www.noord-holland.nl: https://www.noord-holland.nl/Actueel/Archief/2021/Maart_2021/Ombouw_lege_winkels_maakt_meer_dan_20_000_woningen_mogelijk
- Gemeente Rijswijk. (vastgesteld 17-12-2019). *Masterplan In de Bogaard*. Rijswijk: Gemeente Rijswijk.

- Geraedts, R., & Voordt, D. van der (2007). Transformatiepotentiometer. In T. van der Voordt, R. Geraedts, H. Remøy, & C. Ouddijk, *Transformatie van kantoorgebouwen* (pp. 382-398). Rotterdam: Na010.
- Gool, P. van, Jager, P., Theebe, M. & Weisz, R. (2013). In *Onroerend goed als belegging*. Groningen: Noordhoff Uitgevers.
- Groot, H. de, Marlet, G., Teulings, C. & Vermeulen, W. (2010). *Stad en Land*. Den Haag: CPB.
- Hazeu, C. (2019). In *Institutionele economie. Een optiek op organisatie- en sturingsvraagstukken*. Bussum: Uitgeverij Coutinho.
- Heurkens, E., Hobma, F., Verheul, W. & Daamen, T. (2020). *Financiering van gebiedstransformatie*. Den Haag: Platform 31 / TU Delft.
- Hoorn, M. (2021, 12 20). *Transformatie van winkelgebieden*. Opgehaald van Stedelijke Transformatie : <https://www.stedelijketransformatie.nl/actueel/stedelijke-transformatie-nieuws/transformatie-van-winkelgebieden>
- Huizinga, F. & Ossokina, I. (2014). Leegstand: een opgave voor beleid? *Real Estate Quarterly*, 18-25.
- Jacobs, J. (1961). In J. Jacobs, *The Death and Life of Great American Cities*. London: Pimlico.
- Joolingen, P. van, Kersten, R. & Hee, M. van der (2011). *Gebiedsontwikkeling. Valt het stil of slaan we de handen ineen?* Den Haag: Akro Consult.
- Kennisgeving vastgestelde centrumvisie. (2016, nr. 8501, 2 18). *Staatscourant*.
- Locatus. (2021, 05 06). *Factsheets Retail*. Opgehaald van <https://locatus.com/factsheets/>
- Marlet, G., Ponds, R., Poort, J. & Woerkens, C. van (2015). De triomf van de monumentale stad. *Real Estate Quarterly*, 33-42.
- Meihuizen, Y. (2014). In Y. Meihuizen, *Een stap verder, transformatie van onze vertrouwde omgeving*. Den Haag: Bim Media B.V.
- North, D. (1990). In D. North, *Institutions, Institutional Change and Economic Performance*. Cambridge/New York: Cambridge University Press.
- Nozeman, E. (2017). *De initiatieffase van het nieuwe ontwikkelen*. Amsterdam: ASRE.
- Ossokina, I., Svitak, J. & Teulings, C. (2017). Leegstand en transformatie van winkelvastgoed. *Real Estate Quarterly*, 12-21.
- Overveld, M. van, Graaf, P. van der, Eggink-Eilander, S. & Berghuis, M. (2011). In *Praktijkboek Bouwbesluit 2012*. Den Haag: Sdu Uitgevers B.V.
- Paardt, R.N.G. van der (2019). Transformatie van vastgoed; btw- en overdrachtsbelastingaspecten. *Bouwrecht*, 7-14.
- Peek, G. (2015). In G. Peek, *Veranderstad*. Rotterdam: Hogeschool Rotterdam Uitgeverij.
- Peek, G. & Gehner, E. (2018). In *Handboek Projectontwikkeling*. Rotterdam: Nai010 Uitgevers.
- Platform 31. (2020). *Leren transformeren in de middelgrote stad*. Den Haag: Platform 31.

- Post, W. van der & Hekkenberg, E. (2013). *Een theoretische verkenning tussen flexibiliteit en zekerheid*. Amsterdam: ASRE.
- Rijksdienst voor Ondernemend Nederland. (2021, 07 06). *Impulsaanpak winkelgebieden*. Opgehaald van [www.rvo.nl](https://www.rvo.nl/subsidies-financiering/impulsaanpak-winkelgebieden): <https://www.rvo.nl/subsidies-financiering/impulsaanpak-winkelgebieden>
- Robson, C. & McCartan, K. (2018). In *Real World Research*. Glasgow: Wiley.
- Stec Groep. (2021, 03 10). *Ombouw lege winkels maakt meer dan 20.000 woningen mogelijk*. Opgehaald van [www.noord-holland.nl](https://www.noord-holland.nl/Actueel/Archief/2021/Maart_2021/Ombouw_lege_winkels_maakt_meer_dan_20_000_woningen_mogelijk): https://www.noord-holland.nl/Actueel/Archief/2021/Maart_2021/Ombouw_lege_winkels_maakt_meer_dan_20_000_woningen_mogelijk
- Syntrus Achmea Real Estate & Finance. (2021). *Beleggen in Retailvastgoed*. Amsterdam: Syntrus Achmea Real Estate and Finance.
- Tordoir, P. (2014). *Ruimtelijke structuur voor concurrentiekracht en welvaart*. Amsterdam: Amsterdam School of Real Estate.
- Verheul, W., Heurkens, E. & Hobma, F. (2021). *Participatie georganiseerd door private partijen*. Den Haag: Programma Stedelijke Transformatie/Platform31.
- Verschuren, P. & Doorewaard, H. (2021). In *Het ontwerpen van een onderzoek*. Amsterdam: Boom.
- Vlek, P. (2018). In P. Vlek, *Investeren in vastgoed, grond en gebieden*. SPRYG Real Estate Academy.
- Voordt, T. van der, Geraerds, R., Remøy, H., & Oudijk, C. (2007). In Van der Voordt e.a., *Transformatie van kantoorgebouwen. Thema's, actoren, instrumenten en projecten*. Rotterdam: Uitgeverij 010.
- Wal, L. van der, Kooijman, D. & Remøy, H. (2016). Levendige winkelgebieden in balans. *Rooilijn 49 nr.1*, 24-33.
- Williamson, O. (1998). Transaction Cost Economics: How it works; Where it is headed. *De Economist 146, no. 1*, 23-58.
- Williamson, O. (2000). The New Institutional Economics: Taking Stock, Looking Ahead. *Journal of Economic Literature*, 595-613.
- Wintgens, M. & Hoekstra, J. (2015). Mr. In M. Wintgens, & J. Hoekstra, *Juridische aspecten van leegstand en transformatie van vastgoed*. Amsterdam: Berghauser Pont Publishing.
- Yin, R. (2014). In R. Yin, *Case study research: design and methods*. Thousand Oaks, California: SAGE Publications .
- Zeeuw, F. de (2007). *De engel uit het marmer, reflecties op gebiedsontwikkeling*. Delft: Technische Universiteit Delft.
- Zeeuw, F. de (2018). In *Zo werkt gebiedsontwikkeling*. Delft: Praktijkleerstoel gebiedsontwikkeling TU Delft.

Bijlage 1 Expertinterview

| Interview haalbaarheid van winkeltransformaties: vragenlijst | | | | | | | | |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|---|---|---|---|---|---|
| Soort interview: Semi-gestructureerd | | | | | | | | |
| Respondent: | | | | | | | | |
| Datum: | | | | | | | | |
| Plaats: | | | | | | | | |
| Vraag nr | Vraag | Antwoord | | | | | | |
| 1 | Wat kunt u vertellen over uw expertise en achtergrond omtrent vastgoedtransformatie? | | | | | | | |
| 2 | Sinds wanneer heeft u zich verdiept in dit fenomeen? | | | | | | | |
| 3 | Wat is veelal aanleiding om te transformeren? | | | | | | | |
| 4 | Waarom is winkeltransformatie relevant heden? | | | | | | | |
| Uit literatuuronderzoek blijkt dat de haalbaarheid van een transformatie bepaald wordt door diverse factoren. | | | | | | | | |
| 5 | Welke factoren hebben volgens u invloed op de haalbaarheid van een vastgoedtransformatie? (1=geen 7=veel) | | | | | | | |
| Variabele | Factoren | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 |
| Financieel | Koopsom grond/opstallen | | | | | | | |
| | Transformatiekosten | | | | | | | |
| | Boekwaarde vs marktwaarde | | | | | | | |
| | Rendement/Winst en Risico | | | | | | | |
| | Leegstand (huidig) | | | | | | | |
| Ruimtelijk/omgeving | Historische en maatschappelijke waarde | | | | | | | |
| | Bestemmingsplan/Bouwbesluit | | | | | | | |
| | Gemeentebeleid | | | | | | | |
| Juridisch | Omgevingswet | | | | | | | |
| | Eigendomsverhoudingen | | | | | | | |
| | Fiscale regelgeving / Samenloop BTW en OVB | | | | | | | |
| Fysiek | Erfpacht | | | | | | | |
| | Dimensionering | | | | | | | |
| | Aantal m2 vloeroppervlak | | | | | | | |
| | Structuur/constructie gebouw | | | | | | | |
| | Locatie | | | | | | | |
| Overig | Bouwtechnische kwaliteit | | | | | | | |
| | Bodem (vervuiling of archeologie) | | | | | | | |
| | Omgeving | | | | | | | |
| | Voorzieningen | | | | | | | |
| | Stakeholders | | | | | | | |
| 6 | Welke factoren dienen volgens u toegevoegd te worden aan de lijst in het kader van de haalbaarheid? (steekwoorden) Hoeveel invloed hebben deze factoren? | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 |
| | 1 | | | | | | | |
| | 2 | | | | | | | |
| | 3 | | | | | | | |
| 7 | Welke factoren zijn volgens u succesfactoren bij de vastgoedtransformatie? Benoem er maximaal 3 | | | | | | | |
| | | 1 | | | | | | |
| | | 2 | | | | | | |
| | | 3 | | | | | | |
| 8 | Welke factoren zijn volgens u obstakels bij de vastgoedtransformatie? Benoem er maximaal 3. | | | | | | | |
| | | 1 | | | | | | |
| | | 2 | | | | | | |
| | | 3 | | | | | | |
| 9 | In hoeverre is er sprake van een chronologische volgorde van de factoren? Zo ja, selecteer maximaal 5 factoren. 1=eerst 5=laatst | | | | | | | |
| | | 1 | | | | | | |
| | | 2 | | | | | | |
| | | 3 | | | | | | |
| | | 4 | | | | | | |
| | | 5 | | | | | | |
| 10 | In hoeverre kan er invloed worden uitgeoefend op de factoren? Zo ja, selecteer maximaal 5 factoren. 1=meest 5=minst | | | | | | | |
| | | 1 | | | | | | |
| | | 2 | | | | | | |
| | | 3 | | | | | | |
| | | 4 | | | | | | |
| | | 5 | | | | | | |
| 11 | Welke lessons learned zijn op basis van uw eigen ervaring relevant voor de transformatie van winkelvastgoed? | | | | | | | |
| 12 | Welke overeenkomsten tussen de transformatie van winkelvastgoed en kantoren kunt u benoemen? | | | | | | | |
| 13 | Er zijn tevens verschillen tussen de transformatie van winkelvastgoed en kantoren. Wat zijn deze verschillen? | | | | | | | |
| 14 | Welke winkeltransformatie verdient volgens u verdiepend onderzoek? Kunt u toelichten waarom? Wie kan hiervoor benaderd worden? | | | | | | | |
| 15 | Welke zaken zijn nog niet aan bod gekomen die u toch graag zou willen benoemen? | | | | | | | |

Bijlage 2 gecodeerde transcripten expertinterview

De gecodeerde transcripten zijn op te vragen bij de auteur en vertrouwelijk.

Bijlage 3 Interview casestudie eigenaar/ontwikkelaar

| Casestudie interview ontwikkelaar/eigenaar | | |
|--------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| Case | | |
| Respondent: | | |
| Datum: | | |
| Plaats: | | |
| Vraag nr | Vraag | Antwoord |
| 1 | Kunt u mij kort meenemen hoe deze transformatie tot stand is gekomen? Wat was de aanleiding? | |
| | Actoren | |
| 2 | Welke actoren zijn er bij de transformatie betrokken? | |
| | Samenwerking | |
| 3 | Van welke samenwerkingsvorm is er sprake? | privaat/privaat-publiek |
| 4 | Is hiervoor een samenwerkingsovereenkomst gesloten? Zo ja, welke? | |
| 5 | Hoe heeft u de samenwerking ervaren? (verhoudingen, aandeel, verantwoordelijkheid) | |
| 6 | Bestemmingsplan | |
| | Welke invloed heeft deze wet-/regelgeving gehad op de haalbaarheid? | |
| | Wat was het effect op de kosten en het proces? | |
| | In welke fase van het proces is zekerheid verkregen? Hoe is het risico gemitigeerd? | |
| 7 | Bouwbesluit | |
| | Welke invloed heeft deze wet-/regelgeving gehad op de haalbaarheid? | |
| | Wat was het effect op de kosten en het proces? | |
| | In welke fase van het proces is zekerheid verkregen? Hoe is het risico gemitigeerd? | |
| 8 | Gemeentebeleid | |
| | Welke invloed heeft het beleid van de gemeente invloed gehad op de haalbaarheid? | |
| | Wat was het effect op de kosten en het proces? | |
| | In welke fase van het proces is zekerheid verkregen? Hoe is het risico gemitigeerd? | |
| 9 | Eigendomsverhoudingen | |
| | Welke invloed heeft verdeeld eigendom of eigendomsconstructies als een Vereniging van Eigenaren invloed gehad op de haalbaarheid? | |
| | Wat was het effect op de kosten en het proces? | |
| | In welke fase van het proces is zekerheid verkregen? Hoe is het risico gemitigeerd? | |
| 10 | Fiscale regelgeving / samenloop BTW OVB | |
| | Welke invloed heeft deze wet-/regelgeving gehad op de haalbaarheid? | |
| | Wat was het effect op de kosten en het proces? | |
| | In welke fase van het proces is zekerheid verkregen? Hoe is het risico gemitigeerd? | |
| 11 | Samenwerking/participatie | |
| | Welke invloed heeft de samenwerking in termen van gedrag/vertrouwen/respect op de haalbaarheid? | |
| | Wat was het effect op de kosten en het proces? | |
| | In welke fase van het proces is zekerheid verkregen? Hoe is het risico gemitigeerd? | |
| 12 | Mobiliteit/parkeren | |
| | Welke invloed heeft het beleid invloed gehad op de haalbaarheid? | |
| | Wat was het effect op de kosten en het proces? | |
| | In welke fase van het proces is zekerheid verkregen? Hoe is het risico gemitigeerd? | |
| 13 | Financiering/transformatiefonds | |
| | Is er sprake van andere financieringsvormen? Zo ja welke invloed hebben deze financieringsvormen gehad op de haalbaarheid? | |
| | Wat was het effect op de kosten en het proces? | |
| | In welke fase van het proces is zekerheid verkregen? Hoe is het risico gemitigeerd? | |
| 14 | Funciemenging als onderdeel bestemmingsplan | |
| | Heeft het toevoegen of combineren van functies meegespeeld bij de haalbaarheid van de transformatie? Wat kunt u hierover toelichten? | |
| 15 | Met welke nog niet besproken instituties (wet-/regelgeving of ongeschreven regels) bent u geconfronteerd tijdens de transformatie? | |
| 16 | Welke institutionele herzieningen zijn volgens u nodig om de haalbaarheid van winkeltransformaties te bevorderen? | |
| 17 | Welke documentatie kunt u met mij delen ter onderbouwing van hetgeen wij besproken hebben? | |

Bijlage 4 Interview casestudie gemeente

| Casestudie interview gemeente | | |
|--------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| Case: | | |
| Respondent: | | |
| Datum: | | |
| Plaats: | | |
| Vraag nr | Vraag | Antwoord |
| 1 | Kunt u mij kort meenemen hoe deze transformatie tot stand is gekomen? Wat was de aanleiding? | |
| Actoren | | |
| 2 | Welke actoren zijn er bij de transformatie betrokken? | |
| Samenwerking | | |
| 3 | Welke rol neemt de gemeente in? | faciliteren/participeren |
| 4 | Van welke samenwerkingsvorm is er sprake en is dit ook vastgelegd in een overeenkomst? Wie hebben ondertekend? | |
| 5 | Hoe ervaart u de samenwerking? | |
| 6 Bestemmingsplan | | |
| | Welke invloed heeft deze wet-/regelgeving gehad op de haalbaarheid? | |
| | Was er in dit geval sprake van externe effecten? Hoe is hier invulling aan gegeven? | |
| | Hoe zijn de zekerheden verkregen? | |
| 7 Bouwbesluit | | |
| | Welke invloed heeft deze wet-/regelgeving gehad op de haalbaarheid? | |
| | Was er in dit geval sprake van externe effecten? Hoe is hier invulling aan gegeven? | |
| | Hoe zijn de zekerheden verkregen? | |
| 8 Gemeentebeleid | | |
| | Welke invloed heeft het beleid gehad op de haalbaarheid? | |
| | Was er in dit geval sprake van externe effecten? Hoe is hier invulling aan gegeven? | |
| | Hoe zijn de zekerheden verkregen? | |
| 9 Eigendomsverhoudingen | | |
| | Welke invloed heeft verdeeld eigendom of eigendomsconstructies als een Vereniging van Eigenaren invloed gehad op de haalbaarheid? | |
| | Was er in dit geval sprake van externe effecten? Hoe is hier invulling aan gegeven? | |
| | Hoe zijn de zekerheden verkregen? | |
| 10 Samenwerking/participatie | | |
| | Welke invloed heeft de samenwerking in termen van gedrag/vertrouwen/respect op de haalbaarheid? | |
| | Was er in dit geval sprake van externe effecten? Hoe is hier invulling aan gegeven? | |
| | Hoe zijn de zekerheden verkregen? | |
| 11 Mobiliteit/parkeren | | |
| | Welke invloed heeft het beleid gehad op de haalbaarheid? | |
| | Was er in dit geval sprake van externe effecten? Hoe is hier invulling aan gegeven? | |
| | Hoe zijn de zekerheden verkregen? | |
| 12 Financiering/transformatiefonds | | |
| | Is de gemeente financieel betrokken bij de transformatie? Hoe gaat dit in zijn werk? | |
| | Was er in dit geval sprake van externe effecten? Hoe is hier invulling aan gegeven? | |
| | Hoe zijn de zekerheden verkregen? | |
| | Komt voor de gemeente de samenloop van BTW/OVB ter sprake? | |
| 13 Functiemenging als onderdeel bestemmingsplan | | |
| | Vormde functiemenging een onderwerp in het bestemmingsplan? Wat kunt u hierover toelichten? | |
| 14 | Welke nog niet besproken instituties (wet-/regelgeving of ongeschreven regels) zijn relevant voor transformatie van winkelvastgoed? (bv. huisvestingsbeleid) | |
| 15 | Welke institutionele herzieningen zijn volgens u nodig om de haalbaarheid van winkeltransformaties te bevorderen? | |
| 16 | Welke documentatie kunt u met mij delen ter onderbouwing van hetgeen wij besproken hebben? | |

Bijlage 5 gecodeerde transcripten casestudie

De gecodeerde transcripten zijn op te vragen bij de auteur en vertrouwelijk.

Bijlage 6 Code(groepen) ATLAS.ti expertinterview en praktijkcases

| Color | Name | Groundedness | Density | Groups | Number of Groups | Comment | Creator | Creation Date | Modifier | Modification Date |
|-------|-----------------------------------|--------------|---------|----------------------|------------------|--------------------------------|-------------------------------|---------------|-------------------------------|-------------------|
| ● | 0 (geen score) | 9 | 0 | Score Likert | 1 | | Peter Morshuisjen Egeman, ter | 07-10-2021 | Peter Morshuisjen Egeman, ter | 12-10-2021 |
| ● | 0 - 5 jaar | 1 | 0 | Score Likert | 1 | | Peter Morshuisjen Egeman, ter | 07-10-2021 | Peter Morshuisjen Egeman, ter | 16-10-2021 |
| ● | 1 (score) | 0 | 0 | Score Likert | 1 | | Peter Morshuisjen Egeman, ter | 07-10-2021 | Peter Morshuisjen Egeman, ter | 12-10-2021 |
| ● | 1e | 19 | 0 | Hierarchie | 1 | | Peter Morshuisjen Egeman, ter | 16-10-2021 | Peter Morshuisjen Egeman, ter | 16-10-2021 |
| ● | 2 (score) | 13 | 0 | Score Likert | 1 | | Peter Morshuisjen Egeman, ter | 07-10-2021 | Peter Morshuisjen Egeman, ter | 12-10-2021 |
| ● | 2e | 13 | 0 | Hierarchie | 1 | | Peter Morshuisjen Egeman, ter | 16-10-2021 | Peter Morshuisjen Egeman, ter | 16-10-2021 |
| ● | 3 (score) | 7 | 0 | Score Likert | 1 | | Peter Morshuisjen Egeman, ter | 07-10-2021 | Peter Morshuisjen Egeman, ter | 12-10-2021 |
| ● | 3e | 9 | 0 | Hierarchie | 1 | | Peter Morshuisjen Egeman, ter | 16-10-2021 | Peter Morshuisjen Egeman, ter | 16-10-2021 |
| ● | 4 (score) | 21 | 0 | Score Likert | 1 | | Peter Morshuisjen Egeman, ter | 07-10-2021 | Peter Morshuisjen Egeman, ter | 12-10-2021 |
| ● | 4e | 4 | 0 | Hierarchie | 1 | | Peter Morshuisjen Egeman, ter | 16-10-2021 | Peter Morshuisjen Egeman, ter | 16-10-2021 |
| ● | 5 (score) | 15 | 0 | Score Likert | 1 | | Peter Morshuisjen Egeman, ter | 07-10-2021 | Peter Morshuisjen Egeman, ter | 12-10-2021 |
| ● | 5 - 10 jaar | 0 | 0 | Varabelen | 1 | | Peter Morshuisjen Egeman, ter | 07-10-2021 | Peter Morshuisjen Egeman, ter | 16-10-2021 |
| ● | 5e | 2 | 0 | Hierarchie | 1 | | Peter Morshuisjen Egeman, ter | 16-10-2021 | Peter Morshuisjen Egeman, ter | 16-10-2021 |
| ● | 6 (score) | 30 | 0 | Score Likert | 1 | | Peter Morshuisjen Egeman, ter | 07-10-2021 | Peter Morshuisjen Egeman, ter | 12-10-2021 |
| ● | 7 (score) | 21 | 0 | Score Likert | 1 | | Peter Morshuisjen Egeman, ter | 07-10-2021 | Peter Morshuisjen Egeman, ter | 12-10-2021 |
| ● | 10 - 15 jaar | 5 | 0 | Varabelen | 1 | | Peter Morshuisjen Egeman, ter | 07-10-2021 | Peter Morshuisjen Egeman, ter | 16-10-2021 |
| ● | 15 - 20 jaar | 3 | 0 | Varabelen | 1 | | Peter Morshuisjen Egeman, ter | 07-10-2021 | Peter Morshuisjen Egeman, ter | 16-10-2021 |
| ● | >20 jaar | 2 | 0 | Varabelen | 1 | | Peter Morshuisjen Egeman, ter | 16-10-2021 | Peter Morshuisjen Egeman, ter | 16-10-2021 |
| ● | Aankomingspunt | 29 | 0 | Analyse | 1 | | Peter Morshuisjen Egeman, ter | 11-10-2021 | Peter Morshuisjen Egeman, ter | 16-10-2021 |
| ● | Aanleiding | 14 | 4 | Aanleiding Relevante | 1 | | Peter Morshuisjen Egeman, ter | 16-10-2021 | Peter Morshuisjen Egeman, ter | 16-10-2021 |
| ● | Aanloopstraathoofdstre al | 12 | 1 | Typologie | 1 | | Peter Morshuisjen Egeman, ter | 13-10-2021 | Peter Morshuisjen Egeman, ter | 16-10-2021 |
| ● | Aantal m2 | 18 | 0 | Factoren | 1 | | Peter Morshuisjen Egeman, ter | 07-10-2021 | Peter Morshuisjen Egeman, ter | 12-10-2021 |
| ● | vloeroppervlak | 3 | 0 | Varabelen | 1 | | Peter Morshuisjen Egeman, ter | 08-10-2021 | Peter Morshuisjen Egeman, ter | 16-10-2021 |
| ● | Afstanden | 35 | 4 | Theorie | 1 | 17/10/2021, 18:49, merged with | Peter Morshuisjen Egeman, ter | 09-10-2021 | Peter Morshuisjen Egeman, ter | 16-10-2021 |
| ● | Backulmodel | 35 | 4 | Theorie | 1 | 17/10/2021, 18:49, merged with | Peter Morshuisjen Egeman, ter | 09-10-2021 | Peter Morshuisjen Egeman, ter | 16-10-2021 |
| ● | Belangen | 25 | 0 | Dimensies | 1 | | Peter Morshuisjen Egeman, ter | 16-10-2021 | Peter Morshuisjen Egeman, ter | 16-10-2021 |
| ● | Bestemmingsplan/Bouw besluit | 24 | 5 | Factoren | 1 | | Peter Morshuisjen Egeman, ter | 07-10-2021 | Peter Morshuisjen Egeman, ter | 12-10-2021 |
| ● | Binnstedelijk | 14 | 2 | Typologie | 1 | | Peter Morshuisjen Egeman, ter | 13-10-2021 | Peter Morshuisjen Egeman, ter | 16-10-2021 |
| ● | Bodem (Vervulling of archeologie) | 7 | 0 | Factoren | 1 | | Peter Morshuisjen Egeman, ter | 07-10-2021 | Peter Morshuisjen Egeman, ter | 12-10-2021 |
| ● | Boekwaarde vs marktwaarde | 14 | 0 | Factoren | 1 | | Peter Morshuisjen Egeman, ter | 07-10-2021 | Peter Morshuisjen Egeman, ter | 12-10-2021 |
| ● | Bouwtechnische kwaliteit | 18 | 0 | Factoren | 1 | | Peter Morshuisjen Egeman, ter | 07-10-2021 | Peter Morshuisjen Egeman, ter | 12-10-2021 |
| ● | Centrum | 10 | 1 | Typologie | 1 | | Peter Morshuisjen Egeman, ter | 16-10-2021 | Peter Morshuisjen Egeman, ter | 16-10-2021 |
| ● | Chronologie | 16 | 0 | Dimensies | 1 | | Peter Morshuisjen Egeman, ter | 08-10-2021 | Peter Morshuisjen Egeman, ter | 16-10-2021 |
| ● | Communicatie | 7 | 0 | Dimensies | 1 | | Peter Morshuisjen Egeman, ter | 16-10-2021 | Peter Morshuisjen Egeman, ter | 16-10-2021 |
| ● | Complexiteit | 13 | 0 | Dimensies | 1 | | Peter Morshuisjen Egeman, ter | 09-10-2021 | Peter Morshuisjen Egeman, ter | 16-10-2021 |
| ● | Concentratie | 6 | 0 | Dimensies | 1 | | Peter Morshuisjen Egeman, ter | 13-10-2021 | Peter Morshuisjen Egeman, ter | 16-10-2021 |
| ● | Creativiteit | 17 | 0 | Dimensies | 1 | | Peter Morshuisjen Egeman, ter | 09-10-2021 | Peter Morshuisjen Egeman, ter | 16-10-2021 |
| ● | Demografisch | 14 | 3 | Context | 1 | 16/10/2021, 09:52, merged with | Peter Morshuisjen Egeman, ter | 16-10-2021 | Peter Morshuisjen Egeman, ter | 16-10-2021 |
| ● | Diffuus | 4 | 0 | Dimensies | 1 | | Peter Morshuisjen Egeman, ter | 11-10-2021 | Peter Morshuisjen Egeman, ter | 16-10-2021 |
| ● | Direct belanghebbende | 3 | 1 | Context | 0 | | Peter Morshuisjen Egeman, ter | 29-10-2021 | Peter Morshuisjen Egeman, ter | 29-10-2021 |
| ● | Ecologisch | 7 | 0 | Context | 1 | 16/10/2021, 09:51, merged with | Peter Morshuisjen Egeman, ter | 16-10-2021 | Peter Morshuisjen Egeman, ter | 16-10-2021 |
| ● | Economisch | 42 | 3 | Context | 1 | 16/10/2021, 09:53, merged with | Peter Morshuisjen Egeman, ter | 16-10-2021 | Peter Morshuisjen Egeman, ter | 16-10-2021 |
| ● | Eenheid | 13 | 0 | Dimensies | 1 | | Peter Morshuisjen Egeman, ter | 16-10-2021 | Peter Morshuisjen Egeman, ter | 16-10-2021 |
| ● | Eigenaar/belegger | 17 | 1 | Dimensies | 0 | | Peter Morshuisjen Egeman, ter | 29-10-2021 | Peter Morshuisjen Egeman, ter | 29-10-2021 |
| ● | Eigendomsverhoudinge | 22 | 0 | Factoren | 1 | | Peter Morshuisjen Egeman, ter | 07-10-2021 | Peter Morshuisjen Egeman, ter | 12-10-2021 |

| | | | | | | | | | | | |
|---|---------------------------------|----|----|---|--------------------|---|---|------------------------------|------------|------------------------------|------------|
| • | Nieuw vastgoedmodel | 1 | 0 | 0 | Factoren boegvoegd | 1 | 0 | Peter Morshuisen Egeman, ter | 12-10-2021 | Peter Morshuisen Egeman, ter | 12-10-2021 |
| • | Onstakel | 40 | 3 | 0 | Dimensies | 1 | 0 | Peter Morshuisen Egeman, ter | 07-10-2021 | Peter Morshuisen Egeman, ter | 16-10-2021 |
| • | Ongesving | 10 | 0 | 0 | Factoren | 1 | 0 | Peter Morshuisen Egeman, ter | 07-10-2021 | Peter Morshuisen Egeman, ter | 12-10-2021 |
| • | Ongesvingswak | 4 | 0 | 0 | Factoren boegvoegd | 1 | 0 | Peter Morshuisen Egeman, ter | 07-10-2021 | Peter Morshuisen Egeman, ter | 12-10-2021 |
| • | Orizet afhankelijk huur | 1 | 0 | 0 | Factoren boegvoegd | 1 | 0 | Peter Morshuisen Egeman, ter | 14-10-2021 | Peter Morshuisen Egeman, ter | 16-10-2021 |
| • | Orvakkelaar | 4 | 1 | 0 | Factoren boegvoegd | 0 | 0 | Peter Morshuisen Egeman, ter | 29-10-2021 | Peter Morshuisen Egeman, ter | 29-10-2021 |
| • | Openbare ruimte | 7 | 0 | 0 | Dimensies | 1 | 0 | Peter Morshuisen Egeman, ter | 08-10-2021 | Peter Morshuisen Egeman, ter | 16-10-2021 |
| • | Overeenkomst | 15 | 0 | 0 | Factoren boegvoegd | 1 | 0 | Peter Morshuisen Egeman, ter | 08-10-2021 | Peter Morshuisen Egeman, ter | 16-10-2021 |
| • | Overeenkomstcontract | 10 | 0 | 0 | Factoren boegvoegd | 1 | 0 | Peter Morshuisen Egeman, ter | 07-10-2021 | Peter Morshuisen Egeman, ter | 16-10-2021 |
| • | Overnauw | 2 | 0 | 0 | Factoren boegvoegd | 1 | 0 | Peter Morshuisen Egeman, ter | 07-10-2021 | Peter Morshuisen Egeman, ter | 16-10-2021 |
| • | Parkeren | 9 | 1 | 0 | Typologie | 1 | 0 | Peter Morshuisen Egeman, ter | 16-10-2021 | Peter Morshuisen Egeman, ter | 16-10-2021 |
| • | Perifeer | 4 | 0 | 0 | Factoren boegvoegd | 1 | 0 | Peter Morshuisen Egeman, ter | 14-10-2021 | Peter Morshuisen Egeman, ter | 16-10-2021 |
| • | PLC | 1 | 0 | 0 | Theorie | 1 | 0 | Peter Morshuisen Egeman, ter | 11-10-2021 | Peter Morshuisen Egeman, ter | 16-10-2021 |
| • | PMC | 26 | 0 | 0 | Context | 1 | 0 | Peter Morshuisen Egeman, ter | 08-10-2021 | Peter Morshuisen Egeman, ter | 16-10-2021 |
| • | Politiek/juridisch | 46 | 7 | 0 | Dimensies | 1 | 0 | Peter Morshuisen Egeman, ter | 16-10-2021 | Peter Morshuisen Egeman, ter | 16-10-2021 |
| • | Process | 16 | 0 | 0 | Aanleiding | 1 | 0 | Peter Morshuisen Egeman, ter | 08-10-2021 | Peter Morshuisen Egeman, ter | 16-10-2021 |
| • | Projectontwikkeling | 15 | 0 | 0 | Relevantie | 1 | 0 | Peter Morshuisen Egeman, ter | 08-10-2021 | Peter Morshuisen Egeman, ter | 16-10-2021 |
| • | Relevant | 23 | 4 | 0 | Factoren | 1 | 0 | Peter Morshuisen Egeman, ter | 07-10-2021 | Peter Morshuisen Egeman, ter | 16-10-2021 |
| • | Rendement / WHR | 25 | 0 | 0 | Theorie | 1 | 0 | Peter Morshuisen Egeman, ter | 14-10-2021 | Peter Morshuisen Egeman, ter | 16-10-2021 |
| • | Risico's | 7 | 0 | 0 | Theorie | 1 | 0 | Peter Morshuisen Egeman, ter | 14-10-2021 | Peter Morshuisen Egeman, ter | 16-10-2021 |
| • | Ruimtelijke economische theorie | 20 | 7 | 0 | Factoren | 1 | 0 | Peter Morshuisen Egeman, ter | 07-10-2021 | Peter Morshuisen Egeman, ter | 16-10-2021 |
| • | Samenwerking/participatie | 42 | 7 | 0 | Factoren | 1 | 0 | Peter Morshuisen Egeman, ter | 07-10-2021 | Peter Morshuisen Egeman, ter | 16-10-2021 |
| • | Schaaigrondie | 22 | 0 | 0 | Verdelen | 1 | 0 | Peter Morshuisen Egeman, ter | 07-10-2021 | Peter Morshuisen Egeman, ter | 16-10-2021 |
| • | Sociaal/Cultureel | 39 | 3 | 0 | Context | 1 | 0 | Peter Morshuisen Egeman, ter | 16-10-2021 | Peter Morshuisen Egeman, ter | 16-10-2021 |
| • | Stakeholders | 73 | 10 | 0 | Factoren boegvoegd | 1 | 0 | Peter Morshuisen Egeman, ter | 07-10-2021 | Peter Morshuisen Egeman, ter | 12-10-2021 |
| • | Stedelijke plint | 8 | 0 | 0 | Factoren boegvoegd | 1 | 0 | Peter Morshuisen Egeman, ter | 13-10-2021 | Peter Morshuisen Egeman, ter | 16-10-2021 |
| • | Stedenbouwkunde | 11 | 0 | 0 | Factoren boegvoegd | 1 | 0 | Peter Morshuisen Egeman, ter | 08-10-2021 | Peter Morshuisen Egeman, ter | 16-10-2021 |
| • | Strategie | 28 | 0 | 0 | Theorie | 1 | 0 | Peter Morshuisen Egeman, ter | 07-10-2021 | Peter Morshuisen Egeman, ter | 16-10-2021 |
| • | Structureel gebouw | 2 | 0 | 0 | Dimensies | 1 | 0 | Peter Morshuisen Egeman, ter | 11-10-2021 | Peter Morshuisen Egeman, ter | 16-10-2021 |
| • | Structureel gebouw | 37 | 2 | 0 | Factoren | 1 | 0 | Peter Morshuisen Egeman, ter | 07-10-2021 | Peter Morshuisen Egeman, ter | 12-10-2021 |
| • | Successfactor | 31 | 5 | 0 | Dimensies | 1 | 0 | Peter Morshuisen Egeman, ter | 07-10-2021 | Peter Morshuisen Egeman, ter | 16-10-2021 |
| • | Team | 2 | 0 | 0 | Factoren boegvoegd | 1 | 0 | Peter Morshuisen Egeman, ter | 08-10-2021 | Peter Morshuisen Egeman, ter | 16-10-2021 |
| • | Technologisch | 2 | 0 | 0 | Context | 1 | 0 | Peter Morshuisen Egeman, ter | 16-10-2021 | Peter Morshuisen Egeman, ter | 16-10-2021 |
| • | Tijd | 21 | 0 | 0 | Verdelen | 1 | 0 | Peter Morshuisen Egeman, ter | 08-10-2021 | Peter Morshuisen Egeman, ter | 12-10-2021 |
| • | Tuning verkoop | 2 | 0 | 0 | Factoren boegvoegd | 1 | 0 | Peter Morshuisen Egeman, ter | 08-10-2021 | Peter Morshuisen Egeman, ter | 16-10-2021 |
| • | Transactiekosten | 14 | 0 | 0 | Factoren boegvoegd | 1 | 0 | Peter Morshuisen Egeman, ter | 07-10-2021 | Peter Morshuisen Egeman, ter | 12-10-2021 |
| • | Trakker | 1 | 0 | 0 | Factoren boegvoegd | 1 | 0 | Peter Morshuisen Egeman, ter | 16-10-2021 | Peter Morshuisen Egeman, ter | 16-10-2021 |
| • | Variable | 18 | 0 | 0 | Dimensies | 1 | 0 | Peter Morshuisen Egeman, ter | 08-10-2021 | Peter Morshuisen Egeman, ter | 16-10-2021 |
| • | Verband | 10 | 0 | 0 | Analyse | 1 | 0 | Peter Morshuisen Egeman, ter | 16-10-2021 | Peter Morshuisen Egeman, ter | 16-10-2021 |
| • | Verduur/renovatie | 3 | 0 | 0 | Typologie | 1 | 0 | Peter Morshuisen Egeman, ter | 13-10-2021 | Peter Morshuisen Egeman, ter | 16-10-2021 |
| • | Verschild | 29 | 0 | 0 | Dimensies | 1 | 0 | Peter Morshuisen Egeman, ter | 08-10-2021 | Peter Morshuisen Egeman, ter | 16-10-2021 |
| • | Vertrouwen | 5 | 0 | 0 | Dimensies | 1 | 0 | Peter Morshuisen Egeman, ter | 08-10-2021 | Peter Morshuisen Egeman, ter | 16-10-2021 |
| • | Visie | 59 | 9 | 0 | Theorie | 1 | 0 | Peter Morshuisen Egeman, ter | 08-10-2021 | Peter Morshuisen Egeman, ter | 16-10-2021 |

De samenwerking in de dimensies plaatsen. In de samenwerking kan er namelijk iets voorvallen waardoor het een succesfactor is of een obstakel. Samenwerking gaat ook over een gebied en primair niet een part. Samenwerking gaat ook over het vormen van visie. Visie is meer op de langere termijn gericht.

Gedragen stedenbouwkundige visie Strategie is een uitwerking van de visie hoe een gemeente dient te worden.

03/11/2021, 13:53, dimensiering metged with

| | | | | | | | | | |
|---|------------------------|----|---|---------------------------|---|---------------------------------------------------|------------------------------|------------|------------|
| • | Voorruistering | 5 | 0 | Factoren toegevoegd | 1 | | Peter Morshujsen Egeman, ter | 16-10-2021 | 16-10-2021 |
| • | Voorzittingen | 10 | 0 | Factoren | 1 | 17/10/2021, 18:33, merged with | Peter Morshujsen Egeman, ter | 07-10-2021 | 12-10-2021 |
| • | Vraag/aanbod | 39 | 9 | Factoren | 1 | Marktwerking 17/10/2021, 18:32, merged with | Peter Morshujsen Egeman, ter | 07-10-2021 | 12-10-2021 |
| | marktwerking | | | | | Vraag | Peter Morshujsen Egeman, ter | 16-10-2021 | |
| • | Vraagstuk | 23 | 0 | Analyse | 1 | | Peter Morshujsen Egeman, ter | 11-10-2021 | 16-10-2021 |
| • | VVE | 2 | 0 | Factoren toegevoegd | 1 | | Peter Morshujsen Egeman, ter | 08-10-2021 | 16-10-2021 |
| • | Winkel | 28 | 0 | Funcitie vastgoed/gebruik | 1 | | Peter Morshujsen Egeman, ter | 16-10-2021 | 16-10-2021 |
| • | Winkel COG | 1 | 0 | Typologie | 1 | | Peter Morshujsen Egeman, ter | 12-10-2021 | 16-10-2021 |
| • | Winkel maatschappelijk | 0 | 0 | Typologie | 1 | | Peter Morshujsen Egeman, ter | 12-10-2021 | 16-10-2021 |
| • | Winkel medisch | 1 | 0 | Typologie | 1 | | Peter Morshujsen Egeman, ter | 12-10-2021 | 16-10-2021 |
| • | Winkel overig | 4 | 0 | Typologie | 1 | | Peter Morshujsen Egeman, ter | 12-10-2021 | 16-10-2021 |
| • | Winkel winkel | 0 | 0 | Typologie | 1 | | Peter Morshujsen Egeman, ter | 12-10-2021 | 16-10-2021 |
| • | Winkel wonen | 11 | 0 | Typologie | 1 | | Peter Morshujsen Egeman, ter | 12-10-2021 | 16-10-2021 |
| • | Winkeliersvereniging | 2 | 0 | Factoren toegevoegd | 1 | | Peter Morshujsen Egeman, ter | 08-10-2021 | 16-10-2021 |
| • | Wonen | 19 | 0 | Funcitie vastgoed/gebruik | 1 | | Peter Morshujsen Egeman, ter | 16-10-2021 | 16-10-2021 |

Praktijkcases

| Color | Name | Groundedness | Density | Groups | Number of Groups | Comment | Creator | Creation Date | Modifier | Modification Date |
|-------|-------------------------|--------------|---------|-----------|------------------|---------|-------------------------------|---------------|-------------------------------|-------------------|
| ● | Adviseur | 8 | 0 | Actoren | 1 | | Peter Morshuisjen Egeman, ter | 20-12-2021 | Peter Morshuisjen Egeman, ter | 20-12-2021 |
| ● | anleuvre | 8 | 0 | Institu | 1 | | Peter Morshuisjen Egeman, ter | 13-01-2022 | Peter Morshuisjen Egeman, ter | 13-01-2022 |
| ● | overeenkomst | 50 | 0 | Effect | 1 | | Peter Morshuisjen Egeman, ter | 16-12-2021 | Peter Morshuisjen Egeman, ter | 20-12-2021 |
| ● | Belangen | 50 | 0 | Institu | 1 | | Peter Morshuisjen Egeman, ter | 16-12-2021 | Peter Morshuisjen Egeman, ter | 20-12-2021 |
| ● | Bestemmingsplan | 15 | 0 | Analys | 1 | | Peter Morshuisjen Egeman, ter | 11-01-2022 | Peter Morshuisjen Egeman, ter | 11-01-2022 |
| ● | Bevoorden | 24 | 0 | Institu | 1 | | Peter Morshuisjen Egeman, ter | 16-12-2021 | Peter Morshuisjen Egeman, ter | 20-12-2021 |
| ● | Bouwbesluit | 64 | 0 | Analys | 1 | | Peter Morshuisjen Egeman, ter | 16-12-2021 | Peter Morshuisjen Egeman, ter | 20-12-2021 |
| ● | Context | 8 | 0 | Zekerheid | 1 | | Peter Morshuisjen Egeman, ter | 20-12-2021 | Peter Morshuisjen Egeman, ter | 21-12-2021 |
| ● | DD | 7 | 0 | Actoren | 1 | | Peter Morshuisjen Egeman, ter | 20-12-2021 | Peter Morshuisjen Egeman, ter | 20-12-2021 |
| ● | Doelgroep | 8 | 0 | Actoren | 1 | | Peter Morshuisjen Egeman, ter | 16-12-2021 | Peter Morshuisjen Egeman, ter | 20-12-2021 |
| ● | Eigenaar | 8 | 0 | Actoren | 1 | | Peter Morshuisjen Egeman, ter | 16-12-2021 | Peter Morshuisjen Egeman, ter | 20-12-2021 |
| ● | Eigendomsverhoudinge | 11 | 0 | Institu | 1 | | Peter Morshuisjen Egeman, ter | 20-12-2021 | Peter Morshuisjen Egeman, ter | 20-12-2021 |
| ● | Extern eff | 25 | 0 | Effect | 1 | | Peter Morshuisjen Egeman, ter | 20-12-2021 | Peter Morshuisjen Egeman, ter | 20-12-2021 |
| ● | Financieringsvormen | 7 | 0 | Institu | 1 | | Peter Morshuisjen Egeman, ter | 16-12-2021 | Peter Morshuisjen Egeman, ter | 20-12-2021 |
| ● | Fiscale regelgeving | 11 | 0 | Institu | 1 | | Peter Morshuisjen Egeman, ter | 16-12-2021 | Peter Morshuisjen Egeman, ter | 20-12-2021 |
| ● | Formeel | 9 | 0 | Institu | 1 | | Peter Morshuisjen Egeman, ter | 13-01-2022 | Peter Morshuisjen Egeman, ter | 13-01-2022 |
| ● | Functionering | 6 | 0 | Institu | 1 | | Peter Morshuisjen Egeman, ter | 13-01-2022 | Peter Morshuisjen Egeman, ter | 13-01-2022 |
| ● | Gedrag | 16 | 0 | Effect | 1 | | Peter Morshuisjen Egeman, ter | 03-01-2022 | Peter Morshuisjen Egeman, ter | 03-01-2022 |
| ● | Gemeente | 18 | 0 | Actoren | 1 | | Peter Morshuisjen Egeman, ter | 20-12-2021 | Peter Morshuisjen Egeman, ter | 20-12-2021 |
| ● | Gemeentebeld | 51 | 0 | Institu | 1 | | Peter Morshuisjen Egeman, ter | 16-12-2021 | Peter Morshuisjen Egeman, ter | 20-12-2021 |
| ● | Haalbaarheid | 57 | 0 | Analys | 1 | | Peter Morshuisjen Egeman, ter | 16-12-2021 | Peter Morshuisjen Egeman, ter | 20-12-2021 |
| ● | Informeel | 8 | 0 | Institu | 1 | | Peter Morshuisjen Egeman, ter | 13-01-2022 | Peter Morshuisjen Egeman, ter | 13-01-2022 |
| ● | Integraal | 29 | 0 | Effect | 1 | | Peter Morshuisjen Egeman, ter | 20-12-2021 | Peter Morshuisjen Egeman, ter | 20-12-2021 |
| ● | Investeren | 28 | 0 | Analys | 1 | | Peter Morshuisjen Egeman, ter | 16-12-2021 | Peter Morshuisjen Egeman, ter | 20-12-2021 |
| ● | Inwoner | 5 | 0 | Actoren | 1 | | Peter Morshuisjen Egeman, ter | 20-12-2021 | Peter Morshuisjen Egeman, ter | 20-12-2021 |
| ● | Kosten | 31 | 0 | Effect | 1 | | Peter Morshuisjen Egeman, ter | 16-12-2021 | Peter Morshuisjen Egeman, ter | 20-12-2021 |
| ● | Maatschappelijk | 32 | 0 | Effect | 1 | | Peter Morshuisjen Egeman, ter | 16-12-2021 | Peter Morshuisjen Egeman, ter | 20-12-2021 |
| ● | Marktwerving | 21 | 0 | Effect | 1 | | Peter Morshuisjen Egeman, ter | 16-12-2021 | Peter Morshuisjen Egeman, ter | 20-12-2021 |
| ● | Mobiliteitsparkeren | 37 | 0 | Institu | 1 | | Peter Morshuisjen Egeman, ter | 16-12-2021 | Peter Morshuisjen Egeman, ter | 20-12-2021 |
| ● | Neutraal | 15 | 0 | Invloed | 1 | | Peter Morshuisjen Egeman, ter | 21-12-2021 | Peter Morshuisjen Egeman, ter | 13-01-2022 |
| ● | Obstakel | 66 | 0 | Invloed | 1 | | Peter Morshuisjen Egeman, ter | 16-12-2021 | Peter Morshuisjen Egeman, ter | 20-12-2021 |
| ● | Ondernemer | 9 | 0 | Actoren | 1 | | Peter Morshuisjen Egeman, ter | 20-12-2021 | Peter Morshuisjen Egeman, ter | 20-12-2021 |
| ● | Ontwikkelaar | 10 | 0 | Actoren | 1 | | Peter Morshuisjen Egeman, ter | 20-12-2021 | Peter Morshuisjen Egeman, ter | 20-12-2021 |
| ● | PMIC | 1 | 0 | Zekerheid | 1 | | Peter Morshuisjen Egeman, ter | 16-12-2021 | Peter Morshuisjen Egeman, ter | 20-12-2021 |
| ● | Politiek/stakeholder | 14 | 0 | Zekerheid | 1 | | Peter Morshuisjen Egeman, ter | 16-12-2021 | Peter Morshuisjen Egeman, ter | 20-12-2021 |
| ● | Kaders | 15 | 0 | Analys | 1 | | Peter Morshuisjen Egeman, ter | 16-12-2021 | Peter Morshuisjen Egeman, ter | 20-12-2021 |
| ● | Privaat | 52 | 0 | Effect | 1 | | Peter Morshuisjen Egeman, ter | 16-12-2021 | Peter Morshuisjen Egeman, ter | 20-12-2021 |
| ● | Proces | 0 | 0 | Effect | 1 | | Peter Morshuisjen Egeman, ter | 16-12-2021 | Peter Morshuisjen Egeman, ter | 20-12-2021 |
| ● | Province | 1 | 0 | Actoren | 1 | | Peter Morshuisjen Egeman, ter | 20-12-2021 | Peter Morshuisjen Egeman, ter | 20-12-2021 |
| ● | Publiek | 26 | 0 | Analys | 1 | | Peter Morshuisjen Egeman, ter | 16-12-2021 | Peter Morshuisjen Egeman, ter | 20-12-2021 |
| ● | Regulering | 51 | 0 | Effect | 1 | | Peter Morshuisjen Egeman, ter | 20-12-2021 | Peter Morshuisjen Egeman, ter | 20-12-2021 |
| ● | Samenwerkingsparticipat | 42 | 0 | Institu | 1 | | Peter Morshuisjen Egeman, ter | 16-12-2021 | Peter Morshuisjen Egeman, ter | 20-12-2021 |
| ● | ie | 55 | 0 | Invloed | 1 | | Peter Morshuisjen Egeman, ter | 16-12-2021 | Peter Morshuisjen Egeman, ter | 20-12-2021 |
| ● | Stimulering | 13 | 0 | Analys | 1 | | Peter Morshuisjen Egeman, ter | 20-12-2021 | Peter Morshuisjen Egeman, ter | 20-12-2021 |
| ● | Theorie | 74 | 0 | Analys | 1 | | Peter Morshuisjen Egeman, ter | 16-12-2021 | Peter Morshuisjen Egeman, ter | 20-12-2021 |
| ● | Verklaring | 59 | 0 | Analys | 1 | | Peter Morshuisjen Egeman, ter | 16-12-2021 | Peter Morshuisjen Egeman, ter | 20-12-2021 |
| ● | Visie | 23 | 0 | Analys | 1 | | Peter Morshuisjen Egeman, ter | 20-12-2021 | Peter Morshuisjen Egeman, ter | 20-12-2021 |
| ● | Waaron | 25 | 0 | Zekerheid | 1 | | Peter Morshuisjen Egeman, ter | 16-12-2021 | Peter Morshuisjen Egeman, ter | 20-12-2021 |
| ● | WABO/vergunning | 0 | 0 | Zekerheid | 1 | | Peter Morshuisjen Egeman, ter | 16-12-2021 | Peter Morshuisjen Egeman, ter | 20-12-2021 |

21/12/2021, 10:57, merged with Typ

Bijlage 7 documenten ten behoeve van bureauonderzoek

Praktijkcase Ede

Bestemmingsplan

- Bestemmingsplankaart Doelenstraat 53-67, opgehaald op 14-12-2021, van: <https://www.ruimtelijkeplannen.nl/viewer/view>
- Bestemmingsplankaart Grotestraat 42-44, opgehaald op 20-01-2022, van: <https://www.ruimtelijkeplannen.nl/viewer/view>
- Bestemmingsplan Ede e.o., IMRO-idn: NL.IMRO.0228.BP2021EDEC0001-0201, opgehaald op 20-01-2022, van: <https://www.ruimtelijkeplannen.nl/viewer/view>
- Bestemmingsplan Ede-Centrum en Omgeving, IMRO-idn: NL.IMRO.0228.BP2017EDEC0001-0301, opgehaald op 14-12-2021, van: https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0228.BP2017EDEC0001-0301/r_NL.IMRO.0228.BP2017EDEC0001-0301.html#b124b05a-5f95-4c03-bbf6-f61a33f67c48
- Ede, Parapluplan Wonen versie 17-09-2020, IMRO-idn: NL.IMRO.0228.BP2020PAPL0001-0301, opgehaald op 14-12-2021, van: https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0228.BP2020PAPL0001-0301/r_NL.IMRO.0228.BP2020PAPL0001-0301.html
- Toelichting bestemmingsplan Ede, Parapluplan Wonen versie 15-09-2020, IMRO-idn: NL.IMRO.0228.BP2020PAPL0001-0301, opgehaald op 14-12-2021, van: https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0228.BP2020PAPL0001-0301/t_NL.IMRO.0228.BP2020PAPL0001-0301.pdf
- Voorbereidingsbesluit paraplubestemmingsplan Wonen, d.d. 18-04-2019, opgehaald op 14-12-2021, van: https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0228.VB2019PAPL0001-0301/d_NL.IMRO.0228.VB2019PAPL0001-0301.pdf

Vergunningsaanvraag

- Doelenstraat 53-67, Mail ontvangen van de Omgevingsdienst De Vallei op 16-12-2021
- Doelenstraat 53-67, Bijlage mail ontwerptekening: 2021W2410_Ontwerpblad nieuw DO-2_29-10-2021-A.pdf d.d. 22-10-2021
- Grotestraat 42 verleende reguliere vergunningen, Gemeenteblad Nr. 286775, 27-11-2019.

Financieel

- Informatie financieringsfaciliteit binnenstedelijke transformatie, opgehaald op 20-01-2022, van: <https://svn.nl/overheden/onze-fondsen/financieringsfaciliteit-binnenstedelijke-transformatie/>

- Informatie transformeren en herontwikkelen, opgehaald op 20-01-2022, van: <https://www.svn.nl/overheden/onze-themas/transformeren-en-herontwikkelen/>
- Programmabegroting 2022 – 2025, opgehaald op 20-12-2021 van: https://ede.begroting-2022.nl/assets/docs/Programmabegroting_2022-2025.pdf

Gemeentebeleid

- Aanwijzingsbesluit DAEB-transformatie Grotestraat, Gemeentebld Nr. 459481, 27-12-2021.
- Getekende Beleidsregels prijsgrenzen, prijscategorieën en uitgangspunten woningbouwprogrammering gemeente Ede 2021. Ontvangen per mail van Martina Prokop (gemeente Ede) op 21-12-2021.
- Ede Centrum Beeldkwaliteitsplan, opgehaald op 20-12-2021 van: https://bec-ede.nl/wp-content/uploads/2019/12/Beeldkwaliteitsplan_Ede-centrum.pdf
- Het verhaal van Ede Centrum, De koers naar 2030, opgehaald op 08-01-2022 van: https://www.ede.nl/fileadmin/ede.nl/Pdf-en/Het_verhaal_van_Ede_centrum_-_de_koers_naar_2030_v6.pdf
- Omgevingseffectrapport, Omgevingsvisie gemeente Ede, d.d. 21-10-21, opgehaald op 14-12-2021 van: https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0228.SVG2021OEDE0001-0201/b_NL.IMRO.0228.SVG2021OEDE0001-0201.pdf
- Ontwerp Omgevingsvisie Ede 2040, opgehaald op 14-12-2021 van: https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0228.SVG2021OEDE0001-0201/d_NL.IMRO.0228.SVG2021OEDE0001-0201.pdf
- Omgevingsvisiekaart Ede 2040, opgehaald op 14-12-2021 van: https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0228.SVG2021OEDE0001-0201/i_NL.IMRO.0228.SVG2021OEDE0001-0201.pdf
- Prestatieafspraken gemeente Ede 2021 – 2025, opgehaald 20-12-2021 van: <https://www.woonstede.nl/files.aspx?pid=4015895&fid=6027049>
- Programma Levendig Centrum, Uitvoeringsplan 2017 – 2019, opgehaald 06-12-2021 van: <https://bec-ede.nl/wp-content/uploads/2018/04/20161207-161122-Uitvoeringsplan-Levendig-Centrum-16-18-v6.pdf>
- Retailvisie 2030, gemeente Ede, opgehaald op 6-12-2021 van: <https://data.maglr.com/568/issues/5417/79604/downloads/retailvisie.pdf>
- Stadsvisie Ede, opgehaald op 20-12-2021 van: https://data.maglr.com/568/issues/5417/79190/downloads/omgevingsvisie_ede-stad_2030_april_2017_lr_spread.pdf

- Woonvisie Ede 2030, opgehaald 20-12-2021 van:
https://ede.raadsinformatie.nl/document/2795849/1/Woonvisie_Ede_2030_inclusief_bijlagen_1_en_2_vs1

Mobiliteit/parkeren

- Nota Parkeernormering gemeente Ede, 9-3-2019, opgehaald 15-12-2021 van:
<https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR603131>

Praktijkcase Hilversum

Bestemmingsplan

- Bestemmingsplankaart Havenstraat 49, opgehaald 19-01-2022 van:
<https://www.ruimtelijkeplannen.nl/viewer/view>
- Bestemmingsplankaart Havenstraat 12A, opgehaald 19-01-2022 van:
<https://www.ruimtelijkeplannen.nl/viewer/view>
- Bestemmingsplan Bosdrift 2013, IMRO-idn: NL.IMRO.0402.14bp00bosdrift-va01, opgehaald 19-01-2022 van: https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0402.14bp00bosdrift-va01/r_NL.IMRO.0402.14bp00bosdrift-va01_2.html
- Bestemmingsplan binnenstad, IMRO-idn: NL.IMRO.0402.11bp00binnenstad-on01, opgehaald van:
https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0402.11bp00binnenstad-va01/r_NL.IMRO.0402.11bp00binnenstad-va01_index.html
- Raadsbesluit vaststelling bestemmingsplan Bosdrift 15-05-2013, opgehaald 20-01-2022 van:
<https://hilversum.bestuurlijkeinformatie.nl>
- Regeling meervoudige bewoning, IMRO-idn: NL.IMRO.0402.19pbp02mvbewoning-oh01, opgehaald 19-01-2022 van:
https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0402.19pbp02mvbewoning-oh01/r_NL.IMRO.0402.19pbp02mvbewoning-oh01.html
- Regeling meervoudige bewoning toelichting, IMRO-idn: NL.IMRO.0402.19pbp02mvbewoning-oh01, opgehaald 19-01-2022 van:
https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0402.19pbp02mvbewoning-oh01/t_NL.IMRO.0402.19pbp02mvbewoning-oh01.html
- Veegbestemmingsplan 2016, IMRO-ind: NL.IMRO.0402.19pbp03veegbp2016-va01, opgehaald 19-01-2022 van: <https://www.ruimtelijkeplannen.nl/viewer/view>
- Veegbestemmingsplan 2016 toelichting, IMRO-idn: NL.IMRO.0402.19pbp03veegbp2016-va01, opgehaald 19-01-2022 van:
https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0402.19pbp03veegbp2016-va01/t_NL.IMRO.0402.19pbp03veegbp2016-va01.html

Bouwbesluit

- Het Bouwbesluit 2012, Verbouw en functiewijziging, opgehaald 26-01-2022 van:
<https://open.overheid.nl/repository/ronl-1b1be8a1-62b5-4ab3-aaab-a569a71d4810/1/pdf/infoblad-verbouw-en-functiew-herz-apr2013.pdf>
- Praktijkboek Bouwbesluit 2012 (Van Overveld e.a., 2011)

Vergunningaanvraag

- Havenstraat 12A, ingediend op 13-9-2021, aanvraagnummer 6366889, opgevraagd 28-1-2022 bij de gemeente Hilversum via: puza-bo-ondersteuning@hilversum.nl
- Havenstraat 18C, ingediend 19-3-2021, aanvraagnummer 5927389 / besluit B&W Hilversum 13-12-2021 nr. 760001, opgevraagd 3-2-2022 via: puza-bo-ondersteuning@hilversum.nl
- Havenstraat 49, tekening behorende bij aanvraag, 14-12-2021, ontvangen van R. van de Wetering op 17-1-2022
- Havenstraat 95, ingediend 29-9-2021, aanvraagnummer 6404177, opgevraagd 28-1-2022 bij de gemeente Hilversum via: puza-bo-ondersteuning@hilversum.nl

Eigendomsverhoudingen

- Brief Kerngroep commercieel vastgoed Havenstraat d.d. 21-12-2021 gericht aan de gemeente Hilversum. Ontvangen van R. van de Wetering op 17-01-2022.
- Experiment Aangename aanloopstraten, Platform 31, november 2016, opgehaald 26-01-2022 van: <https://www.platform31.nl/publicaties/experiment-aangename-aanloopstraten>
- Informatie Aanjagen transformaties winkelgebieden Noord-Holland, opgehaald 26-01-2022 van: <https://stadenco.nl/projectstad/aanjagen-transformaties-winkelgebieden-noord-holland/>
- Informatie van de website 'Wonen voor winkels goed voor betere boterham en meer woongenot' d.d. 14-09-2022, opgehaald 15-10-2022 van: https://www.noord-holland.nl/Actueel/Archief/2022/September_2022/Wonen_voor_winkels_goed_voor_betere_boterham_en_meer_woongenot

Gemeentebeleid

- Artikel Gooi en Eembode, 'Kraan is dicht': Hilversum zet met nieuwe regeling 'beste stap' tegen woningsplitsing, d.d. 31-3-2021.
- Beleidsregels meervoudige bewoning augustus 2021, opgehaald 8-1-2022 van:
<https://hilversum.bestuurlijkeinformatie.nl/Agenda/Document/edae5179-be1e-49b8-a75e-982cf39d56cd?documentId=b68aa51f-09b6-4f61-8e93-d9b403801df0&agendaltemId=5d705a63-b45f-4b83-abef-993035ce407d>

- Burgerpanel Hilversum: Omgevingsvisie, Gemeente Hilversum november 2019, Uitgever I&O Research, Auteur Wietse van England, opgehaald 8-1-2022 van:
<https://api1.ibabs.eu/Fpublicdownload.aspx/Dhilversum%26id%3D100335824&usg=AOvVaw1YJP7cqyPHb1V3AKvDmdt3>
- Centrumvisie Hilversum, Gemeenteraad 18-11-2015, opgehaald 8-1-2022 van:
<https://hilversum.bestuurlijkeinformatie.nl/Agenda/Index/1c38a00a-2ecb-402d-a78c-c0566edc5c0d#5ff45a2d-5fcc-4033-a943-f600d7e14e7b>
- Kennisgeving vastgestelde Centrumvisie gemeente Hilversum, Staatscourant, nr. 8501, 18-2-2016
- VVD Centrumvisie 2.0 maart 2018, opgehaald 8-1-2022 van: <https://www.vvdhilversum.nl/wp-content/uploads/2018/03/VVD-Hilversum-Boekje-Centrum-Hsum-2.0-versie-Online.pdf>
- Raadsvoorstel, ontwerp besluit 18-11-2015 Centrumvisie, opgehaald 8-1-2022 van:
<https://hilversum.bestuurlijkeinformatie.nl>
- Coalitieakkoord 2018 – 2022 Hart voor Hilversum, D66, VVD, GroenLinks, juni 2018, opgehaald 8-1-2022 van: <https://hilversum.nl/zoekresultaten?zoekwoord=coalitieakkoord>
- Coalitieakkoord 2022 – 2026 Hart voor Hilversum, VVD, GroenLinks, CDA, juni 2022, opgehaald 1-8-2022 van: https://hilversum.nl/sites/default/files/documents/Coalitieakkoord%202022-2026%20Hilversum%20Koesteren_0.pdf
- Gemeenteraad 7-6-2017, vaststellen Detailhandelskader 2017, opgehaald 13-1-2022 van:
<https://hilversum.bestuurlijkeinformatie.nl/Agenda/Index/452f510f-a345-42a5-8375-daaba4bed1d0#8afc2a3a-0e5e-4101-bf7d-2768af7a7909>
- Informatie van de website D66 Hilversum ‘Aanpak leegstand: concrete maatregelen s.v.p.’, d.d. 25-4-2012, auteur Annemarie den Daas, opgehaald 8-1-2022 van <https://d66.nl/hilversum/>
- Informatie van de website, ‘Pand verbouwen tot appartementen’ , opgehaald 26-1-2022 van:
<https://hilversum.nl/vergunningen/vergunningen-voor-bouwen-verbouwen>
- Informatie van de website ‘Samenhang Hilversumse visies’, opgehaald 8-1-2022 van:
<https://www.bouwenaanhilversum.nl/default.aspx>
- Concept Omgevingsvisie 2040, een plan voor de toekomst van Hilversum, opgehaald 1-4-2022 van: <https://hilversum2040.nl/nl-NL/projects/omgevingsvisie-hilversum-2040>
- Structuurvisie Hilversum 2030, opgehaald 2-2-2022 van:
<https://hilversum.bestuurlijkeinformatie.nl/Search?q=structuurvisie>
- Raadsvoorstel visie en projectplan stationsgebied d.d. 2-12-2016, opgehaald 8-1-2022 van:
<https://hilversum.bestuurlijkeinformatie.nl>
- Woonvisie 2021 tot 2030, d.d. 8-6-2021, opgehaald 8-1-2022 van:
<https://www.bouwenaanhilversum.nl/documenten/HandlerDownloadFiles.ashx?idnv=1979394>

Mobiliteit parkeren

- Artikel Gooi en Eembode, Deelauto's als alternatief voor strikteparkeernorm op Havenstraat, d.d. 23-3-2021.
- Beleidsnotitie Parkeernormering OV-Knooppunten, gemeentebld nr. 127656, 23-4-2021.
- Beleidsregels parkeernormen Hilversum 2009, opgehaald 19-1-2022 van:
https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0402.14bp00bosdrift-va01/rb_NL.IMRO.0402.14bp00bosdrift-va01_1.pdf
- Mobiliteitsvisie 2040 gemeente Hilversum, opgevraagd 8-1-2022 via: mobiliteit@hilversum.nl
- Omgevingsvisie Hilversum d.d. 11 maart 2021, opgehaald van: <https://www.mobiliteitsvisie-hilversum.nl/wp-content/uploads/Geactualiseerde-samenvatting-Omgevingsfoto-Hilversum-Omgevingsvisie.pdf>
- Ingekomen stukken Gemeenteraad 11-5-2022, Verzoek toestaan deelmobiliteit Havenstraat 49, opgehaald 25-5-2022 van:
<https://hilversum.bestuurlijkeinformatie.nl/Agenda/Document/969d6e05-11bd-4271-a025-8ff8f727e645?documentId=f28396ef-5a22-4af9-92aa-f666e5f8365b&agendaltemId=083e2b4a-8296-412a-9c19-b1a945a79e94>

Praktijkcase Rijswijk

Bestemmingsplan

- Bestemmingsplan In de Bogaard, IMRO-idn: NL.IMRO.0603.bpindebogaard-VA01, opgehaald 23-1-2022 via: <https://www.ruimtelijkeplannen.nl/viewer/view>
- Raadsvoorstel vaststelling bestemmingsplan Sterpassage, 16-11-2021, opgehaald 14-1-2022 via: https://www.planviewer.nl/imro/files/NL.IMRO.0603.bpSterpassage-ON01/t_NL.IMRO.0603.bpSterpassage-ON01.html
- Bestemmingsplan Sterpassage, IMRO-idn: NL.IMRO.0603.bpSterpassage-VA01 opgehaald 13-1-2022 via: https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0603.bpSterpassage-VA01/r_NL.IMRO.0603.bpSterpassage-VA01.html
- Begeleidingsformulier raadsvoorstel: De coördinatie regeling (artikel 3.30 Wet ruimtelijke ordening) van toepassing te verklaren voor de diverse benodigde vergunningen en besluiten i.h.k.v. de herontwikkeling c.q. transformatie van "In de Bogaard" en omgeving, opgehaald 14-1-2022 via: <https://www.rijswijk.nl/bestuur/college>

Financieel

- Informatie van de website: '7 miljoen voor in de bogaard', opgehaald 13-1-2022 van: <https://www.rijswijk.nl/video/7-miljoen-voor-in-de-bogaard>

- Informatie van de website: 'impulsaanpak winkelgebieden', opgehaald 13-1-2022 van: <https://www.rvo.nl/subsidies-financiering/impulsaanpak-winkelgebieden>
- Kamerbrief 'Contouren aanpak herstructurering winkelgebieden in binnensteden en kernen', d.d. 12-5-2021, Ministerie van EZK
- Kamerbrief Kamerbrief 'Contouren aanpak herstructurering winkelgebieden', d.d. 18-6-2021, Ministerie van EZK

Gemeentebeleid

- Bouwverordening gemeente Rijswijk, d.d. 24-6-2012, opgehaald 13-1-2022 via: <https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR196954>
- Coalitieakkoord Gezonde Groei, Rijswijkse Koers 2022 – 2026, opgehaald 1-7-2022 via: <https://www.rijswijk.nl/bestand/concept-coalitieakkoord-gezonde-groei-rijswijkse-koers-2022-2026>
- Coalitieakkoord Rijswijk 2019 – 2022, d.d. 12-4-2019, opgehaald 14-1-2022 via: https://www.rijswijk.nl/sites/default/files/coalitieakkoord_rijswijk_2019-2022_def_0.pdf
- Economische strategie: Nieuwe energie! d.d. 22-7-2020, opgehaald 13-1-2022 van: <https://www.rijswijk.nl/ondernemers/bestand/concept-economische-strategie-rijswijk-2020>
- Economische visie Den Haag+ 2030, kadernota economisch beleid, opgehaald 13-1-2022 van: https://denhaag.raadsinformatie.nl/document/8987936/1/RIS303550_Bijlage_1
- Gebiedsvisie In de Bogaard en omgeving, opgehaald 8-1-2022 van: https://www.rijswijk.nl/sites/default/files/gebiedsvisie_bogaard_def.pdf
- In de Bogaard Masterplan deel 1, d.d. 17-12-2019, opgehaald 8-1-2022 van: https://www.rijswijk.nl/sites/default/files/masterplan_in_de_bogaard_vastgesteld_deel1.pdf
- In de Bogaard Masterplan deel 2 Bouwenvelopen, d.d. 17-12-2019, opgehaald 8-1-2022 van: https://www.rijswijk.nl/sites/default/files/masterplan_in_de_bogaard_vastgesteld_deel2.pdf
- Stadsvisie Rijswijk 2030, 27-9-2016, opgehaald 14-1-2022 van: https://www.rijswijk.nl/sites/default/files/stadsvisie_rijswijk_2030._samen_maken_wij_de_stad_def.pdf
- Woonvisie 2015 – 2025: Vertrouwd stedelijk wonen in Rijswijk, opgehaald 13-1-2022 via: https://www.rijswijk.nl/sites/default/files/actualisatie_woonvisie_2015-2025.pdf

Mobiliteit/Parkeerbeleid

- Mobiliteitsprogramma Rijswijk 2040, opgehaald 27-1-2022 van: <https://www.rijswijk.nl/inwoners/bestand/mobiliteitsprogramma-rijswijk-2040>
- Raadsvoorstel Vaststellen Mobiliteitsprogramma Rijswijk 2040, d.d. 16-11-2021, opgehaald 14-1-2022 van: <https://www.rijswijk.nl/bestuur>

- Parkeernormen gemeente Rijswijk, opgehaald 6-1-2022 van:
https://www.planviewer.nl/imro/files/NL.IMRO.0603.bptewerve-VA01/b_NL.IMRO.0603.bptewerve-VA01_rb2.pdf
- Parapluherzelingen parkeernormering Rijswijk d.d. 12-6-2018, opgehaald 13-1-2022 van:
https://www.rijswijk.nl/sites/default/files/parapluherziening_parkeernormering_rijswijk.pdf
- Raadsbesluit Parapluherziening d.d. 12-6-2018, opgehaald 13-1-2022 van:
https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0603.BPparapluherzparke-VA01/vb_NL.IMRO.0603.BPparapluherzparke-VA01.pdf

Bijlage 8 Toelichting over de resultaten van de praktijkcases

In deze bijlage wordt een toelichting gegeven die de resultaten van de praktijkcases verklaren.

Figuur 11 Overzicht resultaten praktijkcases (eigen bewerking)

| Categorie | Factoren | Invoed | Verwachting Invoed categorie | Invoed gemiddeld | Invoed categorie experts | Invoed Ede | Invoed categorie Ede | Invoed Hilversum | Invoed categorie Hilversum | Invoed Rijswijk | Invoed categorie Rijswijk |
|--------------|---------------------------|--------|------------------------------|------------------|--------------------------|------------|----------------------|------------------|----------------------------|-----------------|---------------------------|
| | | | | | | | | | | | |
| 3 Context | Samenwerking/participatie | + | Bevorderend | 6 | Bevorderend | +/+ | Bevorderend | + | Bevorderend | + | Wisselend |
| 4 Wet/regels | Bestemmingsplan | +/+ | Doorslaggevend | 5 | Doorslaggevend | +/- | Doorslaggevend | +/+ | Doorslaggevend | + | Doorslaggevend |
| | Bouwbesluit | +/+ | Wisselend | 5 | Wisselend | - | Bevorderend | +/+ | Belemmerend | +/+ | Belemmerend |
| | Gemeentebeleid | +/+ | Doorslaggevend | 6 | Doorslaggevend | +/+ | Bevorderend | +/+ | Doorslaggevend | +/+ | Bevorderend |
| | Eigendomsverhoudingen | +/+ | Wisselend | 6 | Doorslaggevend | - | * | + | Bevorderend | - | * |
| | Fiscale regelgeving | + | Belemmerend | 4 | Wisselend | +/- | * | - | * | +/+ | Bevorderend |
| | Funciemenging | + | * | + | Bevorderend | + | Bevorderend | - | * | +/+ | Bevorderend |
| | Mobiliteit/Parkeerbeleid | * | * | + | Belemmerend | + | Belemmerend | +/+ | Belemmerend | + | Belemmerend |
| | Transformatiefonds | * | * | +/- | Bevorderend | - | Belemmerend | - | * | - | Belemmerend |

De eerste factor in figuur 9 is samenwerking/participatie. Het resultaat in Ede en Hilversum is een bevorderende invloed op het transformatieproces. Daarmee zijn de zowel de verwachting als de inzichten van de experts bevestigd. Het resultaat van samenwerking in de case Rijswijk is een wisselende invloed gebleken. De verklaring daarvoor waren de gevoerde discussies tussen de ontwikkelaar en de gemeente. Er is toegelicht dat er uiteenlopende inzichten bestonden over de verdeling van de kosten in de anterieure overeenkomst. Er werd benadrukt dat het geen belemmering heeft gevormd tijdens de samenwerking.

Opvallend in de case Ede was het benadrukken van de doelstelling procedures te verkorten bij de samenwerking. Dit bleek daadwerkelijk effect te hebben op de doorlooptijd van de vergunningaanvraag. In Hilversum viel het initiatief van de private samenwerking tussen de vastgoedeigenaren in de Havenstraat op. Kortom met de praktijkcases is voornamelijk bevestigd dat samenwerking zowel een hoge mate van als een bevorderende invloed heeft gehad op het transformatieproces.

De tweede factor in figuur 9 betreft het bestemmingsplan. In alle praktijkcases heeft de factor een doorslaggevende invloed gehad. Dit heeft de verwachtingen en de inzichten van de experts bevestigd. Zoals is gebleken uit de literatuur is de vergunningverlening om te transformeren ervan afhankelijk. De mate van invloed verschilde per case. Uit de cases Ede en Rijswijk bleek dat de planologische regelgeving minder invloed had, omdat andere gebruiksfuncties dan winkels reeds zijn

toegestaan. Dit is met het bureauonderzoek gevalideerd door het raadplegen van de documenten in bijlage 7. Zie hiervoor de kop bestemmingsplan.

De mate van invloed in de case Hilversum bevestigde het toetsingskader. Uit de planologische regelgeving bleek dat een woonfunctie op de begane grond niet is toegestaan. De geraadpleegde regelgeving tijdens het bureauonderzoek waren het Bestemmingsplan Bosdrift 2013 en de Regeling meervoudige bewoning (zie bijlage 7, kop bestemmingsplan). Zowel de transformatie aan de Havenstraat 49 als 12a resulteren in een intensievere procedure, omdat deze transformaties meer tijd kosten.

De derde factor in figuur 9 betreft het Bouwbesluit. Het Bouwbesluit heeft conform de verwachtingen en inzichten van de experts een wisselende invloed gehad in alle praktijkcases. In zowel Hilversum als Rijswijk was de mate van invloed hoog en belemmerend voor het transformatieproces. Daarentegen was de mate van invloed in Ede laag en bevorderend. Het vereiste kwaliteitsniveau in Ede bleek het rechtens verkregen niveau en de gemeente adviseerde de ontwikkelaar regelmatig tijdens de procedure.

In Hilversum had de regelgeving veel en een belemmerende invloed op het transformatieproces vanwege de kwaliteitseisen. De vereiste kwaliteitseisen bleken een buitenruimte en parkeerplaats op eigen terrein. De laatste eis blijkt bij beide transformaties feitelijk niet te realiseren. De resultaten van beide interviews in Rijswijk waren dat het Bouwbesluit veel invloed had op het transformatieproces en dat deze belemmerend werkte. De oorzaak was regelgeving op het vlak van (brand)veiligheid. Het voldoen aan de regelgeving heeft voor de ontwikkelaar geresulteerd in aanvullende bouwtechnische aanpassingen. Met het bureauonderzoek zijn voorgaande resultaten geverifieerd door het praktijkboek Bouwbesluit (Van Overveld e.a., 2011) te raadplegen.

De vierde factor in figuur 9 is het gemeentebeleid. In alle praktijkcases had gemeentebeleid veel invloed op het transformatieproces en in Hilversum was de factor eveneens van doorslaggevende invloed. Daarmee bevestigden de resultaten zowel het toetsingskader als de inzichten van de experts. In Hilversum bleek de vergunningverlening de oorzaak in het kader van parkeerbeleid.

In Ede had het gemeentebeleid een bevorderende invloed, omdat beleid gericht is op het verkorten van de doorlooptijd van een transformatie. Dat in Rijswijk gemeentebeleid een bevorderende invloed had, werd door zowel de ontwikkelaar als de gemeente benadrukt. Voorafgaand zijn marktpartijen betrokken bij het opstellen van de ruimtelijke visie en het Masterplan. Voor de ontwikkelaar heeft dat geresulteerd in een kortere doorlooptijd van de

procedures. Met het bureauonderzoek zijn de resultaten geverifieerd door het raadplegen van: gemeentelijke visies, verordeningen, besluiten en coalitieakkoorden (zie bijlage 7).

De vijfde factor in figuur 9 betreft de eigendomsverhoudingen. De resultaten van de praktijkcases Ede en Rijswijk waren onduidelijk. In beide cases bleek de mate van versnipperd eigendom beperkt. Het resultaat van de case Hilversum was dat de eigendomsverhoudingen zijn aangegrepen om samen te werken. Daarom heeft de factor invloed op het transformatieproces en worden transformaties bevorderd door de onderlinge samenwerking. Eén van de geïnterviewde ontwikkelaars behoort tot de initiatiefnemers. Daarnaast kwam uit het bureauonderzoek naar voren dat Stad&co betrokken is geweest bij het vormgeven van de samenwerking tussen de eigenaren in de straat. Dat 15 eigenaren samenwerken om de Havenstraat te transformeren is geverifieerd via de verstuurde brief aan de gemeente d.d. 21 december 2021 (zie bijlage 7).

De zesde factor in figuur 9 is fiscale regelgeving. De resultaten van de praktijkcases Ede en Hilversum waren onduidelijk. Zowel in Ede als Hilversum bleek van samenloop BTW/OVB geen sprake te zijn, wegens het zelf gaan exploiteren door de ontwikkelaar na transformatie. Het resultaat van het gesprek met de ontwikkelaar in Rijswijk was dat samenloop van BTW/OVB bij de transformatie van de Sterpassage wel speelde. Daarvoor is de fiscale structurering vooraf bepaald door een adviseur. Daaruit was op te maken dat fiscale regelgeving veel invloed had op het transformatieproces.

De zevende factor in figuur 9 is functiemenging. In de praktijkcases Ede en Rijswijk had functiemenging een bevorderende invloed, omdat het bestemmingsplan reeds voorzag in meer gebruiksfuncties dan winkels. Daarmee is er niet dieper ingaan op de invloed van functiemenging. In de case Hilversum was het resultaat onduidelijk. Daarnaast liepen de resultaten over de impact op het transformatieproces sterk uiteen en kan er op basis van de resultaten niet verklaard worden waarom. Kortom, de resultaten waren onduidelijk.

De achtste factor in figuur 9 is mobiliteit/ parkeerbeleid. De factor heeft in alle praktijkcases een belemmerende invloed, waarmee de inzichten van de experts zijn bevestigd. Voor de gemeente Ede was de regelgeving bedoeld voor de leefbaarheid door verdichting van de binnenstad. Daarnaast had de regelgeving voor de ontwikkelaar een belemmerende invloed op het transformatieproces, doordat de vergunningverlening ervan afhangt.

Uit de transformatieprojecten in de case Hilversum is gebleken dat parkeerregelgeving veel en een belemmerende invloed had op het proces. Er is vastgesteld dat daardoor beide vergunningaanvragen zijn afgewezen. Bij de transformatie van de Havenstraat 12a dient een parkeerplaats op eigen terrein gerealiseerd te worden. De ontwikkelaar van de Havenstraat 49

benadrukte een alternatief als deelmobiliteit om te voldoen. Tijdens het bureauonderzoek zijn daarvoor de documenten in bijlage 7 geraadpleegd ter verificatie onder de kop mobiliteit/parkeerbeleid.

In de case Rijswijk was het parkeerbeleid een belemmering voor het transformatieproces. Voor de gemeente betroffen dat de afwegingen tussen normen en stedelijke ontwikkelingen die het vaststellen van parkeerbeleid complex maken. De ontwikkelaar in Rijswijk heeft toegelicht dat er vanwege de regelgeving veel onderhandeld is. Tijdens de onderhandelingen vormde de regelgeving een belemmering voor de kosten en het proces. Met het bureauonderzoek is nagegaan welke parkeernormen zijn vastgesteld voor het gebied en daarmee zijn de resultaten geverifieerd.

De negende factor in figuur 9 betreft het transformatiefonds. In alle praktijkcases had deze factor een beperkte mate van invloed, waarbij het transformatiefonds in de case Hilversum niet voldoende aan bod is geweest. In Ede en Rijswijk had de regelgeving van het transformatiefonds een belemmerende invloed op het transformatieproces. De ontwikkelaar in Ede had geen gebruik gemaakt van het fonds door aanvullende regelgeving. De ontwikkelaar in Rijswijk benadrukte de verplichting aanvullende zaken aan te tonen. Om de voortgang van het transformatieproces te behouden is er geen gebruik gemaakt van alternatieve financiering. Samenvattend hebben de uitkomsten van de praktijkcase de inzichten van de experts over deze factor niet bevestigd.