Grondbeleid van gemeenten vanaf de crisis tot nu

"Is de ontwikkeling van de vastgoedmarkt van invloed op de door de gemeenten gehanteerde parameters van de methodiek die gebruikt wordt bij het vaststellen van de grondwaarde?"

Daan Diemel
E-mail: daan.diemel@eu.jll.com

Augustus 2016

Scriptie MSRE – Master of Science Real Estate

Amsterdam School of Real Estate

Beoordelaar 1: prof. dr. E. Nozeman

Beoordelaar 2: drs. A. Marquard

Voorwoord

Voor u ligt mijn afstudeerscriptie voor de opleiding MSRE. Deze scriptie en haar onderwerp komen voort uit mijn werk als taxateur bij JLL. Gedurende de afgelopen 10 jaar die ik werkzaam ben in de vastgoedsector, hebben we te maken gehad met een erg bewegelijke markt. De kredietcrisis die zijn oorsprong heeft in 2008, heeft zijn weerslag gehad op iedereen, maar zeker ook op de kantorenmarkt. In de jaren na de crisis was er een duidelijke afwaardering van de marktwaarden van kantoren waar te nemen. Die afwaardering had uiteindelijk tot gevolg dat bij residuele waarderingen van een ontwikkeling voor een kantoor, de uitkomst steeds verder richting de nul bewoog. Daarnaast werden we ook geconfronteerd met gemeenten, die op het eerste gezicht, geen aanpassingen maakten in hun grondbeleid. Voor mij leidde dit tot de vraag op welke wijze de gemeenten dit beleid konden verantwoorden, aangezien er toch een duidelijk veranderende markt was. Hiermee is uiteindelijk de inspiratie voor deze scriptie geboren.

Ik wil, op deze plek, graag mijn begeleider prof. dr. Nozeman hartelijk danken voor zijn medewerking bij het tot stand komen van deze scriptie. Zijn input en flexibele beschikbaarheid zijn voor mij van grote waarde geweest. Daarnaast wil ik ook drs. Marquard bedanken voor zijn optreden als tweede lezer.

Graag wil ik ook mijn werkgever JLL bedanken voor het mogelijk maken van mijn deelname aan de MSRE. Daarbij gaat mijn dank ook uit naar al mijn collega's die een bijdrage hebben geleverd.

Ten slotte wil ik nog mijn moeder en mijn zus bedanken, gewoon omdat het kan.

Managementsamenvatting

Deze scriptie geeft een antwoord op de centrale vraag;

"*Is de ontwikkeling van de vastgoedmarkt van invloed op de door de gemeenten gehanteerde parameters van de methodiek die gebruikt wordt bij het vaststellen van de grondwaarde?"*

Aanleiding voor deze vraag is de ogenschijnlijk steeds groter wordende kloof tussen de marktwaarde van kantoren en de door de gemeenten gehanteerde grondprijzen gedurende de afgelopen jaren. De stellingname van de meeste gemeenten dat zij streven naar zo marktconform mogelijke grondprijzen, geeft nog een extra aanleiding voor dit onderzoek.
Aan de hand van 5 deelvragen is naar het antwoord toegewerkt. Er is begonnen met het theoretisch kader. Daarbij is helderheid geschapen in de definitie van de markt- en grondwaarde en daarnaast in de verschillende methoden die bestaan voor het vaststellen van de waarde van de grond. Daarbij is naar boven gekomen dat de residuele methode de meest geschikte methode is om de waarde van de grond vast te stellen.
Vervolgens is de ontwikkeling van de kantorenmarkt in de periode 2006 – 2015 onderzocht. Hierbij is duidelijk geworden dat de crisis van 2008 een grote weerslag heeft gehad op het functioneren van de kantorenmarkt. Markthuren daalden massaal en incentives en yields liepen op. De invloed was in het algemeen aanwezig, maar in een beter functionerende markt is de invloed kleiner. De Randstad werd wat dat betreft minder geraakt dan de rest van Nederland en een secundaire locatie had meer problemen dan een primaire.
De volgende deelvraag is gericht op het grondbeleid van de gemeenten. Hoe komt het tot stand en waar is het op gericht. Hieruit blijkt dat er geen centraal grondbeleid is en dat de vaststelling van het beleid bij de gemeenten ligt. Om een inzicht te krijgen in hoe dit beleid er bij de verschillende gemeenten uitziet is er een selectie van 4 gemeenten gemaakt. Dit zijn Utrecht, Rijswijk, Eindhoven en Groningen. Hierbij is de keuze gemaakt vanwege de ligging van Utrecht en Rijswijk binnen de Randstad en Eindhoven en Groningen buiten de Randstad. Daarnaast was er de voorwaarde van een goed functionerende kantorenmarkt en ten slotte diende er ook nog voldoende data voorhanden zijn.
Het beleid van die gemeenten laat grote overeenkomsten zien. Allen zijn gericht op een marktconforme grondprijs waarbij de residuele methode wordt gehanteerd voor het vaststellen van de grondprijs. Alleen Rijswijk is daar een uitzondering op. Daar wordt de comparatieve methode gebruikt. Uiteindelijk zijn er voor de gemeenten ook argumenten om een ondergrens aan de grondprijs te stellen. Een haalbare grondexploitatie van het gebied wordt hierbij genoemd en ook het niveau van de grondprijzen in de omgeving is een argument.
In het operationalisatiegedeelte van deze scriptie wordt via een residueel model een overzicht gemaakt van de grondprijzen van de 4 gemeenten gedurende de periode 2006 – 2015. Deze uitkomsten zijn vervolgens gezet naast de door de gemeenten gehanteerde bandbreedtes voor de grondprijzen. De vergelijking van deze reeksen geeft duidelijk aan dat na de crisis in 2008 de bandbreedtes van de gemeenten redelijk op niveau blijven, maar dat de grondprijzen negatief uitvallen voor bepaalde gebieden. Het marktconforme aspect van de gemeenten lijkt hiermee verdwenen.

De laatste deelvraag is gericht op de confrontatie van de gemeente met deze uitkomsten. Hierbij wordt door de vertegenwoordigers van de gemeenten de slecht functionerende kantorenmarkt als voornaamste argument genoemd. Alleen de gemeente Utrecht geeft aan dat de invloed op het aanpassen van de grondprijs ook de waarde van de grond in het bezit van de gemeente beïnvloedt en dat daarom een aanpassing naar beneden niet wenselijk is.

De conclusie van het onderzoek is dat de ontwikkeling van de vastgoedmarkt een zeer aantoonbaar effect heeft op de parameters van de door de gemeenten gehanteerde methode bij het vaststellen van de waarde van de grond. In eerste instantie is duidelijk zichtbaar dat de gemeenten massaal zijn overgegaan naar residueel rekenen op het moment dat de waarde van vastgoed in de lift zat.
Ten tweede is duidelijk te zien dat de door de gemeente gehanteerde grondprijzen niet meer marktconform zijn, wat niet aansluit bij het nagestreefde beleid. De gemeenten lijken door de hoge opbrengsten uit de periode van voor 2008, in de periode van na 2008 gevangen in hun eigen beleid. Het beleid dat ooit lucratief was, zorgt ervoor dat dalende marktwaarden een grote invloed hebben op de inkomsten voor de gemeente. Het gevolg daarvan is dat de marktconformiteit wordt losgelaten en er eigenlijk geen beleid meer wordt gevoerd in afwachting van lucratievere tijden. Alhoewel dit goed te begrijpen is, is het een dubieus beleid in een markt die vraagt om sturing.

Inhoudsopgave

Voorwoord **1**

Managementsamenvatting **3**

1. Inleiding **7**

1.1. Aanleiding 7

1.2. Probleem-doel-vraagstelling 8

1.3. Methode van onderzoek 9

1.4. Maatschappelijke en wetenschappelijke relevantie 9

1.5. Leeswijzer 10

2. Marktwaarde versus grondwaarde **11**

2.1. Introductie 11

2.2. Begripsbepaling 11

2.3. Methoden voor het vaststellen van de waarde van de grond 13

2.4. Conclusie 17

3. De ontwikkeling van de kantorenmarkt in Nederland gedurende de afgelopen 10 jaar (2006 – 2015) **19**

3.1. Inleiding 19

3.2. Gebruikersmarkt 19

3.3. Kantorenbeleggingsmarkt 29

3.4. Conclusie 30

4. Grondprijsbeleid van de Nederlandse gemeenten **31**

4.1. Inleiding 31

4.2. Gemeentelijk grondprijsbeleid, een landelijke aangelegenheid? 31

4.3. Methodieken 32

4.4. De keuze van gemeenten 33

4.5. Conclusie 35

5. Operationalisatie **37**

5.1. Inleiding 37

5.2. Het model 37

5.3. Grondwaarden gemeenten 39

5.4. Conclusie 45

6. Reactie gemeenten **47**

6.1. Utrecht 48

6.2. Rijswijk 48

6.3. Eindhoven 49

6.4. Groningen 49

6.5. Conclusie 50

7. Conclusie, aanbevelingen en reflectie 51
7.1. Conclusie 51
7.2. Aanbevelingen 53
7.3. Reflectie 53
Literatuur; 55

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

"Households and other land users such as firms compete with each other for locations within a land market. Locations are occupied by that use that derives the greatest benefit from the site's locational characteristics, and therefore, offer the highest rent"

David Ricardo,

The principles of political economy and taxation, 1817

Het hierboven staande citaat van David Ricardo geeft aan dat de waarde van grond wordt bepaald door het gebruik dat het grootste voordeel heeft voor partijen bij het gebruik van die grond. Diegene die het grootste voordeel heeft bij het gebruik van de grond, zal bereid zijn het meest te betalen voor de grond. Dit is een eenvoudig te volgen theorie, die bij een vrije marktwerking vandaag de dag nog steeds opgaat. In Nederland kennen we echter een Wet ruimtelijke ordening (Wro), die de vrije marktwerking beperkt. Deze wet is ontstaan uit de behoefte om richting te geven aan de inrichting van de ruimte (land en water). Deze ontwikkeling stamt uit het begin van de 20^{e} eeuw en heeft in 1962 geleid tot de Wet Ruimtelijke Ordening, die daarmee de voorloper is van de huidige Wro. Daarin worden richtlijnen aangegeven voor de inrichting van de openbare ruimte, zodat er geen wildgroei van diverse gebruiken door elkaar ontstaat. Wonen naast zware industrie is eenvoudigweg niet optimaal. Binnen de Wro bestaat het bestemmingsplan dat op micro niveau de invulling van het landschap bepaalt. Hierbij wordt er voor iedere locatie vastgesteld welk gebruik er is toegestaan en daardoor ook welk gebruik niet. De theorie van Ricardo gaat daarmee niet meer geheel op, aangezien er verschillende gebruiken voor locaties worden uitgesloten. Ook als deze functies een groter voordeel van het gebruik van de locatie zouden bieden. Dit neemt daarentegen niet weg dat de theorie wel opgaat voor het gebruik dat door het bestemmingsplan wordt toegestaan op de locatie. De waarde van de grond wordt hierdoor bepaald door het meest optimale gebruik wat door het bestemmingsplan wordt toegestaan voor de locatie. In de hedendaagse vastgoedwereld staat dit bekend als het "highest and best use" binnen het bestemmingsplan.

De vastgoedmarkt heeft de afgelopen jaren onder druk gestaan. Enerzijds door de economische crisis, anderzijds door diverse omvangrijke fraudezaken binnen de vastgoedmarkt, zoals de Klimop-zaak. Dit heeft geleid tot een aanhoudende vraag naar regelgeving, richtlijnen en transparantie. Instituten als de International Valuation Standards Council (IVSC) en de Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) zijn partijen die zich inzetten om aan die vraag te voldoen. Daar waar er voor de crisis nog een waas van onduidelijkheid hing rondom de verschillende waardebegrippen in het vastgoed, hebben de IVSC en de RICS het voortouw genomen in het aanbrengen van richtlijnen. Dit heeft ertoe geleid dat er nu één duidelijk waardebegrip bestaat voor de marktwaarde.

Definitie: Het geschatte bedrag waartegen vastgoed tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de waardepeildatum, waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld (RICS – Professional Standards January 2014).

Zoals aangegeven heeft de economische crisis de vastgoedmarkt onder druk gezet. Dit heeft ook duidelijk zijn invloed gehad op de kantorenmarkt. Vanaf het omvallen van Lehman Brothers in 2008, hebben beleggers enorme verliezen moeten nemen op hun kantorenportefeuilles. Het gebrek aan aanwezige financiering en een afnemende vraag zorgden ervoor dat de marktwaarde van kantoren een grote val maakte.
Bij de Nederlandse gemeenten heeft dit tot forse problemen geleid (Deloitte, 2013 en De Zeeuw, 2013). Een groot deel van de gemeentelijke inkomsten komt voort uit de verkoop van het grondbezit . Voor veel gemeenten gelden de inkomsten uit de verkoop van het grondbezit als sluitpost op de begroting (Ten Have, 2002). Met het inzakken van de kantorenmarkt, liep de vraag naar grond ver terug, waardoor gemeenten steeds meer problemen kregen om hun begroting sluitend te krijgen. Daarnaast zorgt een afnemende vraag volgens het economische vraag- en aanbodmodel voor een lagere prijs. Dit resulteert in een tweede probleem voor de gemeenten, naast de afnemende verkopen, staat de grondprijs ook onder druk.

1.2. Probleem-doel-vraagstelling

Hierboven is aangegeven hoe de economische crisis voor diverse ontwikkelingen in de vastgoedmarkt heeft gezorgd. Aan de ene zijde een toegenomen vraag naar richtlijnen en transparantie, aan de andere zijde afnemende marktwaarden. De toename van transparantie en richtlijnen kan gezien worden als een positieve ontwikkeling in moeilijke tijden. De afnemende marktwaarden hebben echter bij veel partijen voor problemen gezorgd. Zo ook bij gemeenten. De vraag is hoe gemeenten de afgelopen 10 jaar zijn omgegaan met de marktontwikkelingen binnen de kantorensector. Dat leidt tot de volgende centrale onderzoeksvraag

Is de ontwikkeling van de vastgoedmarkt van invloed op de door de gemeenten gehanteerde parameters van de methodiek die gebruikt wordt bij het vaststellen van de grondwaarde?

Het doel van deze scriptie is om te bepalen of er een relatie bestaat tussen de hoogte van de marktwaarden en de mate waarin de gemeenten deze doorberekenen bij het vaststellen van de waarde van de grond. Daarbij wordt er gekeken naar de verschillende methoden voor het vaststellen van de waarde van de grond en in hoeverre de ontwikkeling van de vastgoedmarkt is terug te zien in de gehanteerde parameters van de gehanteerde methode. Dit wordt afgezet tegen de ontwikkeling van de kantorenmarkt de afgelopen 10 jaar.

Sub vragen

1. Welke methoden zijn er volgens de literatuur voor het vaststellen van de waarde van grond?
2. Hoe heeft de kantorenmarkt zich de afgelopen 10 jaar ontwikkeld?
3. Is er sprake van een eenduidig grondprijsbeleid bij de Nederlandse gemeenten?
4. Hoe hebben de grondprijzen zich ontwikkeld gedurende de periode 2006 – 2015 en in hoeverre sluit dat aan bij de bandbreedte die de gemeenten hanteren voor de grondprijzen voor kantoren?
5. Hoe zijn de gemeenten omgegaan met hun grondbeleid gedurende de crisisjaren?

1.3. Methode van onderzoek

Bij deze scriptie wordt het exploratieve onderzoektype toegepast. In algemene zin is een exploratief onderzoek erop gericht om eventuele verbanden tussen verschillende variabelen te vinden (Baarda, 2006). Een beperkende factor van dit onderzoektype is dat er bij het aantonen van een verband, dat verband niet gegeneraliseerd kan worden.
In deze scriptie wordt gezocht naar het verband tussen de ontwikkeling van de marktwaarden van kantoren in de periode van 2006 – 2015 en de door de gemeenten gehanteerde variabelen van de gehanteerde methodiek bij het vaststellen van de grondwaarde. Via een marktonderzoek wordt de ontwikkeling van de kantorenmarkt gedurende de periode 2006 – 2015 weergegeven. Vervolgens wordt van een selectie gemeenten, via de residuele methode de bijbehorende waarde van de grond vastgesteld. Deze waarde wordt ten slotte vergeleken met door de gemeenten gehanteerde bandbreedtes voor grondprijzen, om de relatie tussen deze twee waarden vast te stellen.
De keuze van de periode van 2006 – 2015 komt voort uit het moment van ontstaan van de crisis in 2008. Met de keuze voor de periode van 2006 – 2015 wordt er een periode voor, tijdens en na de crisis beschouwd. Een complete vastgoedcyclus met zowel een upside als een downside heeft het voordeel dat kan worden nagegaan of gemeenten rekening houden in hun grondprijsbeleid met genoemde volatiliteit van de vastgoedmarkt.

1.4. Maatschappelijke en wetenschappelijke relevantie

In de aanleiding is aangegeven dat er een verband bestaat tussen de marktwaarde en de waarde van grond. Gemeenten hebben als grootgrondbezitter een grote maatschappelijke rol bij de uitgifte van die grond. Gedurende de periode 2005 – 2016 heeft de markt zich voornamelijk negatief ontwikkeld. Het wetenschappelijke belang van dit onderzoek bestaat uit het bijdragen aan kennis omtrent de veronderstelde relatie tussen de ontwikkeling van de marktwaarden en de gehanteerde variabelen in de door de gemeenten gehanteerde methode van het vaststellen van de grond. Er is in de literatuur geen onderzoek aangetroffen[1], dat de invloed van de ontwikkeling van de marktwaarden op de door gemeenten gehanteerde variabelen bij het vaststellen van de waarde van de grond als thema heeft. De maatschappelijke relevantie van deze scriptie is gelegen in de beschrijving van de wijze waarop in de praktijk de waarde van de grond door gemeenten wordt vastgesteld.

[1] Met Google Scholar gezocht op de termen marktwaarden grondprijzen en grondprijsbeleid

1.5. Leeswijzer

In hoofdstuk 2 worden de begrippen marktwaarde en grondwaarde behandeld. Vervolgens komen de methoden waarmee de waarde van de grond wordt vastgesteld aan de orde. Hiermee wordt deelvraag 1 beantwoord. Deelvraag 2 wordt in hoofdstuk 3 beantwoord, hierin worden de belangrijkste variabelen binnen de kantorenmarkt gedurende de periode 2006 -2015 in kaart gebracht. In hoofdstuk 4 wordt er ingezoomd op het beleid en de gehanteerde methoden door de Nederlandse gemeenten. De vragen 3 en 4 worden daarmee beantwoord. In hoofdstuk 5 wordt modelmatig een inzicht gegeven in de ontwikkeling van de grondwaarden gedurende de afgelopen 10 jaar.

Uiteindelijk wordt met de conclusie het antwoord op de hoofdvraag gegeven, hierin wordt duidelijk of de gemeenten hun parameters van de gehanteerde methode bij het vaststellen van de waarde van de grond laten afhangen van de ontwikkelingen binnen de vastgoedmarkt.

2. Marktwaarde versus grondwaarde

2.1. Introductie

In deze scriptie wordt gezocht naar de eventuele relatie tussen de ontwikkeling van de marktwaarde van kantoren en de door gemeenten gehanteerde methode om de waarde van grond voor kantoren te bepalen. Om inzicht te geven in de relatie tussen de marktwaarden en de methodieken voor het vaststellen van de grondwaarde worden in dit hoofdstuk een aantal factoren besproken die daar een wezenlijke invloed op hebben. Om een goed antwoord te kunnen geven op deelvraag 1, wordt eerst nader ingezoomd op de begrippen marktwaarde en grondwaarde door het vaststellen van de definities. Vervolgens wordt er ingezoomd op het bestemmingsplan. Daarnaast wordt gekeken naar de methoden die er zijn voor het vaststellen van de grondwaarde. De gehanteerde methode bij het vaststellen van de grondwaarde, geeft inzicht in het ontstaan van de waarde en de methode geeft aan of er een relatie is gelegd naar de marktwaarde. Dit inzicht helpt uiteindelijk bij het begrijpen van de door de gemeenten gemaakte keuze. Als eerste een verdieping van het begrip marktwaarde.

2.2. Begripsbepaling

2.2.1. Marktwaarde

Om een goed inzicht te krijgen in de ontwikkeling van de marktwaarde en de grondwaarde van kantoren dient duidelijk te zijn wat de twee begrippen precies inhouden. Om te beginnen de marktwaarde. Over de inhoud van dit begrip heeft jarenlang verwarring bestaan. De professionalisering van de vastgoedmarkt, totale investeringsgroei van € 1,2 mrd in 1994 naar € 9,8 mrd in 2014 (JLL, 2010), bracht een toenemende vraag naar duidelijkheid met zich mee. Deze vraag werd gesteund vanuit de Nederlandse Beroepsorganisatie voor Accountants (NBA). Uiteindelijk heeft dit geleid tot de omarming van het begrip “marktwaarde” van de International Valuation Standards Council (IVSC), door toonaangevende partijen in het vastgoed als de Waarderingskamer, de Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS), de Vereniging Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) en het Platform voor taxateurs en accountants (PTA) (Berkhout, 2012). De definitie van het begrip marktwaarde luidt als volgt;

“The estimated amount for which an asset or liability should exchange on the valuation date between a willing buyer and a willing seller in an arm’s length transaction, after proper marketing and where the parties had each acted knowledgeably, prudently and without compulsion.” (IVSC, 2011).

Door de brede ondersteuning van deze definitie is een eind gekomen aan de onduidelijkheid over het begrip. In het vervolg wordt dan ook uitgegaan van de door de IVSC geformuleerde marktwaarde-definitie.

2.2.2. Grondwaarde

Voor grondwaarde is door de IVSC geen afzonderlijke definitie gegeven. De richtlijnen van de RICS geven aan hoe hier mee om te gaan. Een van de gegeven definities betreft vastgoed, of real estate, deze luidt;

"*Land and all things that are a natural part of the land (e.g. trees, minerals) and things that have been attached to the land (e.g. buildings and site improvements) and all permanent building attachments (e.g. mechanical and electrical plant providing services to a building), that are both below and above the ground*"(RICS Valuation – Professional Standards January 2014).

In de eerder gegeven definitie van marktwaarde wordt gesproken over "an asset or liability". Dit is een aanpassing, voorheen werd op die plaats gesproken over real estate. De reden van de aanpassing is niet relevant voor dit onderwerp en wordt dan ook buiten beschouwing gelaten. Wel wordt duidelijk dat de combinatie van de twee gegeven definities, exact aangeeft waar het om gaat als er over grondwaarde gesproken wordt. In feite gaat het over de marktwaarde van de grond, als er over grondwaarde wordt gesproken.

2.2.3. Het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan is een typisch Nederlands instrument dat van grote invloed is bij het bepalen van de waarde van de grond. Uit de Wet ruimtelijke ordening, 20 oktober 2006 (Wro) komt het volgende citaat;

"*Alzo Wij in overweging genomen hebben, dat het, ter bevordering van een duurzame ruimtelijke kwaliteit, wenselijk is nieuwe regels te geven omtrent de ruimtelijke ordening teneinde de positie van het bestemmingsplan te versterken, de doelgerichtheid en doeltreffendheid van het ruimtelijk beleid te vergroten en de ruimtelijke regelgeving te vereenvoudigen*"

Hieruit blijkt dat de overheid via de Wet ruimtelijke ordening de ruimtelijke kwaliteit duurzaam tracht te bevorderen. Uit artikel 2 blijkt dat dit gebeurt aan de hand van het opstellen van structuurvisies. Deze worden vastgesteld op landelijk, provinciaal en uiteindelijk gemeentelijk niveau. Aan de hand van deze structuurvisies kunnen vervolgens bestemmingsplannen opgesteld worden, dit gebeurt alleen op gemeentelijk niveau (art 3 Wro).
Door het vaststellen van het bestemmingsplan, is het gebruik van de grond binnen het plan bepaald. Dit heeft gevolgen voor de waarde van de grond. Aangezien het toegestane gebruik van de grond de uiteindelijke waarde van de grond bepaalt, legt het bestemmingsplan voor een groot gedeelte de waarde van de grond vast.

2.3. Methoden voor het vaststellen van de waarde van de grond

In deze paragraaf wordt ingegaan op de verschillende methoden voor het vaststellen van de waarde van de grond. Het doel daarbij is het inzichtelijk maken van de methoden die door gemeenten gebruikt kunnen worden, waardoor uiteindelijk verklaarbaar wordt waarom een bepaalde keuze door gemeenten gemaakt wordt. Daarbij wordt erop gelet of er een relatie bestaat tussen de marktwaarde en de vast te stellen waarde van de grond. Methoden die het meest gebruikt worden om de waarde van de grond vast te stellen zijn de volgende (Lusht, 2012);

- Comparatieve methode; hierbij wordt aan de hand van transacties van vergelijkbare kavels een waarde bepaald
- Grondquotemethode; bij deze methode wordt de waarde van de grond uitgedrukt in een percentage van de marktwaarde van het object
- Kostprijsbenadering; hierbij is het uitgangspunt dat de opbrengsten minimaal gelijk moeten zijn aan de gemaakte kosten
- Residuele methode; bij deze methode wordt de waarde van de grond weergegeven als het verschil tussen de marktconforme opbrengsten en kosten van de ontwikkeling van het perceel
- Vaste prijsbenadering; hierbij wordt een prijs vastgesteld aan de hand van de bestemming, het gebruik, de grootte of de locatie

2.3.1. Comparatieve methode

De comparatieve methode is gebaseerd op de theorie dat de waarde van de grond bepaald kan worden aan de hand van de gerealiseerde prijzen bij transacties van vergelijkbare percelen. Dit gaat gepaard met twee veronderstellingen (Lusht, 2012);

1. De gerealiseerde transacties leveren een betrouwbaar bewijs voor de marktwaarde.
2. Vergelijkbare percelen worden verkocht voor vergelijkbare prijzen. Dit staat ook bekend als de “principle of substitution”.

Deze aannames gaan in werkelijkheid zelden of nooit op. Alleen bij de aanwezigheid van voldoende transacties kan deze methode op een betrouwbare wijze gebruikt worden.

Bij deze methode wordt de waarde van de grond vergeleken met de waarde van de grond van vergelijkbare percelen. Bij het gebruik van deze methode wordt geen relatie gelegd met de marktwaarde van het object.

2.3.2. Grondquotemethode

De grondquotemethode geeft de waarde van de grond weer als een percentage van de vrij op naam waarde van een object. Dit is een relatief eenvoudig toe te passen methode indien de grondquote vastgesteld is. Indien de grondquote nog niet is vastgesteld is het lastiger. Om deze vast te stellen zal een beroep gedaan moeten worden op een andere methode. Daarbij zijn de comparatieve en de residuele methode het meest geschikt. Hieruit kan wel geconcludeerd worden dat de grondquote methode een gecombineerde methode is, waarmee bedoeld wordt dat er een andere methode noodzakelijk is om een bruikbare grondquote vast te stellen.

In hoeverre is er bij de grondquote methode sprake van een relatie tussen de marktwaarde en de grondwaarde. Op het eerste oog is er een sterk verband tussen de reeds vaststaande marktwaarde en de te bepalen grondwaarde, aangezien dit bepaald wordt door een bekend percentage. Hiermee leidt een hogere marktwaarde tot een hogere waarde van de grond en een lagere marktwaarde geeft een lagere waarde van de grond. Indien dit consequent toegepast wordt zou dit betekenen dat er een vaste relatie bestaat tussen de marktwaarde en de waarde van de grond. In de praktijk gaat dit echter niet op. Eerder is aangegeven dat de grondquote bepaald wordt met behulp van de comparatieve of / en de residuele methode. Bij een sterk wijzigende marktwaarde, zal er in de praktijk met behulp van deze methoden getoetst worden of de grondquote nog van toepassing is of dat deze aangepast dient te worden. Het terugvallen op een andere methode om de grondquote toe te kunnen passen, maakt deze methode minder geschikt. Het direct gebruik van een van de andere twee methoden ligt meer voor de hand. De bruikbaarheid van deze methoden wordt in de andere paragrafen besproken.

2.3.3. Kostprijsbenadering

Bij de kostprijs benadering wordt de waarde van de grond bepaald op basis van de gemaakte kosten voor de aanschaf en het bouwrijp maken van de grond samen met de daarbij komende plankosten. Deze methode is erop gebaseerd dat de uiteindelijke opbrengst minimaal gelijk zou moeten zijn aan de gemaakte kosten om een positieve exploitatie van het bewuste perceel mogelijk te maken.

2.3.4. De residuele methode

Bij de residuele methode wordt de waarde van de grond vastgesteld door het residu te nemen van de opbrengsten van een perceel gecorrigeerd voor de kosten. Deze methode wordt veel toegepast bij nieuwbouwontwikkelingen. Vanwege het gebrek aan referenties of het lastig kunnen toepassen van de comparatieve methode, wordt gekeken naar het gebruik van de grond om de waarde van de grondcomponent vast te kunnen stellen. In theorie geeft dat de volgende vergelijking (Van Gool e.a., p.339, 2013);

Vm = Vm (ground) + BC + DC + Pr

Waarbij;

Vm = market value = de marktwaarde van het object alsof het is gerealiseerd (hetzij bij verkoop hetzij bij verhuur)
Vm (ground) = de marktwaarde van de onbebouwde grond bij aanvang van de bouw
BC = building costs = de totale bouwkosten tot het tijdstip van gebruiksklare oplevering van het object
DC = demolishments costs = de totale sloopkosten en de eventuele kosten van het bouwrijp maken van het terrein
Pr = required profit = (de contante waarde van) de (verwachte) winstmarge die de projectontwikkelaar wil / kan realiseren op het object, bij verkoop of verhuur.

Deze methode gebruikt als vertrekpunt de marktwaarde van het object. In de praktijk zal het er op neerkomen dat het object of de ontwikkeling voldoet aan het highest and best use principe binnen het bestemmingsplan. In paragraaf 2.4 is reeds nader ingegaan op het bestemmingsplan. De Wro schrijft voor dat het potentiele gebruik van grond getoetst moet worden aan een bestaand geldig bestemmingsplan, anders mag geen vergunning afgegeven worden. Hieruit blijkt dat het gebruik van de grond aangegeven wordt door het vigerende bestemmingsplan. Daarnaast is er nog een essentiële factor bij het bepalen van het gebruik van een perceel. Dit is het highest and best use principe. Dit principe komt erop neer dat ervan uitgegaan wordt dat de gebruiker van de grond het perceel zo optimaal mogelijk aanwendt, anders gezegd naar de highest and best use van de grond. De marktwaarde dient bepaald te worden uitgaand van het highest and best use principe binnen het bestemmingsplan. Optimaal gebeurt dit aan de hand van voldoende referenties voor zowel de markthuur als het toe te passen bruto / netto aanvangsrendement. De marktwaarde kan ook vastgesteld worden aan de hand van een dcf berekening, maar referenties voor de te hanteren disconteringsvoet zijn schaarser dan referenties voor aanvangsrendementen.

De volgende variabele in de vergelijking is *Vm (ground),* dit staat voor de marktwaarde van de grond. Dit is de waarde die gezocht wordt, door het herschrijven van de vergelijking volgt;

Vm (ground) = Vm - BC - DC - Pr

Door de herformulering van de vergelijking is de marktwaarde van de grond het resultaat van de overige variabelen geworden. Na het vaststellen van de marktwaarde dienen de overige variabele vastgesteld te worden.

De eerstgenoemde kostenpost bestaat uit de bouwkosten. De bouwkosten zijn onder te verdelen in drie categorieën. Ten eerste zijn dat de directe bouwkosten, waaronder de kosten voor de realisatie van het object vallen zoals de fundering, gevels, deuren, kozijnen, dak, etc. Daarnaast zijn er de bijkomende kosten, waaronder de kosten vallen voor vergunningen, advieskosten, architectenkosten, etc. Deze twee kostenposten zijn specifiek voor iedere ontwikkeling. Maar zoals er voor de opbrengsten uitgegaan dient te worden van het highest and best use principe en wat de markt bereid is daarvoor te betalen, dient aan de kostenzijde gerekend te worden met marktcijfers. Specifieke gebruikerskosten dienen buiten beschouwing gelaten te worden, om de bouwkosten zoveel mogelijk te laten aansluiten bij de markt. De directe en de bijkomende kosten worden door meerdere partijen gemonitord. Er zijn dan ook kengetallen voorhanden die gebruikt kunnen worden bij het maken van een reële inschatting van de bouwkosten. Ten slotte zijn er nog kosten die gemaakt worden voor de financiering en de transactiekosten. Onder de financieringskosten valt de te betalen rente over de bouwkosten gedurende de ontwikkeling. De transactiekosten bestaan uit de makelaarskosten en de notariskosten.

Als tweede kostenpost worden de sloopkosten genoemd. Hieronder worden de kosten verstaan die ontstaan indien op het bewuste perceel een opstal staat dat gesloopt moet worden. Onder deze kostenpost vallen ook de kosten die er gemaakt moeten worden voor het bouwrijp maken van de grond.

Als laatstgenoemde kosten zijn er de algemene kosten en de winst. Beiden worden meestal uitgedrukt in een percentage van de bouwkosten. De algemene kosten zijn een opslag voor de interne kosten van de ontwikkelaar en de winst is het bedrag dat de ontwikkelende partij over wil houden na realisatie van de ontwikkeling. De ontwikkelaar loopt een risico door het traject aan te gaan, daar staat, indien alles als gewenst verloopt, de winst tegenover.

Hierboven is een korte toelichting gegeven op hoe de verschillende variabelen uit de vergelijking berekend kunnen worden. Na de berekening van de marktwaarde, bouwkosten, sloopkosten en de te verwachte winst, geeft het invullen van de tweede vergelijking de waarde van de grond.

De residuele methode is hiermee uitvoerig beschreven. Kijkend naar de relatie tussen de marktwaarde en de grondwaarde, kan geconcludeerd worden dat deze duidelijk aanwezig is. De waarde van de grond is het residu van de marktwaarde dat overblijft na aftrek van de te maken kosten. Volgens Aalbers en Winsemius (Aalbers en Winsemius, 2002) vindt de residuele grondwaardemethode zijn oorsprong in de grondrentetheorie van Ricardo (1817). Daarmee wordt de waarde van de grond bepaald door datgene wat er op staat.

2.3.5. Vaste prijs benadering

De vaste prijs benadering is een eenvoudige methode waarmee de waarde van een stuk grond bepaald kan worden. Hierbij wordt er een prijs per m² vastgesteld aan de hand van de bestemming, het gebruik van de grond, de grootte of de locatie. Vervolgens word het totale oppervlak vermenigvuldigd met de vastgestelde vierkante meterprijs. Indien er een opstal gerealiseerd wordt die meerdere verdiepingen betreft, dan wordt er een prijs per m² BVO vastgesteld. De toename van het volume door de meerdere verdiepingen, zorgt ervoor dat er een hogere cashflow gerealiseerd kan worden. Door de waarde van de grond per m² BVO te berekenen, komt deze toegevoegde waarde terug in de grond.

Deze methode legt geen verband tussen de marktwaarde en de waarde van de grond.

2.4. Conclusie

In dit hoofdstuk is gezocht naar de beschikbare methoden voor het vaststellen van de waarde van de grond. Daarvoor is in de eerste twee paragrafen gekeken naar de inhoud van de begrippen marktwaarde en grondwaarde en hoe ze tot stand komen. Daarbij blijkt dat voor de marktwaarde een algemeen aanvaarde definitie is geformuleerd door de IVSC. Voor de waarde van de grond gaat in principe dezelfde definitie op, zodat er sprake is van de marktwaarde van de grond. De marktwaarde van de grond is daarmee een onderdeel van de totale marktwaarde van het perceel. De totale marktwaarde van een perceel wordt daarmee gevormd door de som van de marktwaarde van de grond van het perceel en de marktwaarde van de opstal.
Vervolgens is gekeken naar de bepalende rol van het bestemmingsplan bij het vaststellen van marktwaarde. Hieruit blijkt dat bij het vaststellen van de marktwaarde uitgegaan dient te worden van het highest and best use principe binnen het vigerende bestemmingsplan.
Ten slotte is in dit hoofdstuk gekeken naar de vijf methoden waarmee de waarde van de grond vastgesteld kan worden. Daarbij is ook gekeken in hoeverre er een relatie is tussen de marktwaarde en de waarde van de grond bij de verschillende rekenmethodes. Daaruit blijkt dat bij de comparatieve methode, de kostprijsbenadering en de vaste prijsbenadering geen relatie wordt gelegd met de marktwaarde als de waarde van de grond wordt berekend. Bij de grondquote methode is wel sprake van een relatie tot de marktwaarde. Kanttekening bij deze methode is dat de grondquote alleen op een betrouwbare wijze vastgesteld kan worden met behulp van de comparatieve of de residuele methode. Bij de residuele methode is er een duidelijke relatie met de marktwaarde, aangezien dit de basis is voor het vaststellen van de waarde van de grond. Als aandachtspunt bij deze methode kan echter opgemerkt worden dat door de vele benodigde variabelen ook ruis kan ontstaan. Op zoek naar de invloed van marktontwikkelingen op de gehanteerde parameters bij gemeenten bij het vaststellen van de waarde van grond, kan geconcludeerd worden, omdat er consensus is tussen experts als Ricardo, Lusht en De Zeeuw, dat de residuele methode het meest geschikt wordt bevonden.

3. De ontwikkeling van de kantorenmarkt in Nederland gedurende de afgelopen 10 jaar (2006 – 2015).

3.1. Inleiding

Om aan te kunnen geven of de door de gemeenten gehanteerde variabelen bij het vaststellen van de waarde van de grond een relatie hebben met de ontwikkeling van de kantorenmarkt, wordt deze ontwikkeling in dit hoofdstuk gedurende de afgelopen 10 jaar weergegeven. Om een goed antwoord te geven op subvraag 2 wordt de kantorenmarkt onderverdeeld in een gebruikers- en een beleggingsmarkt. Daarin worden vervolgens de ontwikkelingen van de volgende aspecten weergegeven; voorraad, aanbod, nieuwbouw, opname, huurprijzen, effectieve huren en de beleggingsmarkt.

3.2. Gebruikersmarkt

Binnen het vastgoed kan een onderscheid gemaakt worden tussen de beleggingsmarkt en de gebruikersmarkt. Om een zo volledig mogelijk beeld te kunnen geven worden deze markten apart behandeld, zodat de eventuele ontwikkelingen mogelijk uit dit onderscheid verklaard kunnen worden. Om te beginnen wordt een inzicht gegeven in de ontwikkelingen van de gebruikersmarkt. Hierbij wordt begonnen met de voorraad. De beschrijving van de ontwikkeling van voorraad, aanbod en opname beperkt zich tot het nationale beeld. De ontwikkeling van huren en yields wordt voor de belangrijkste kantorensteden getoond.

3.2.1. Voorraad

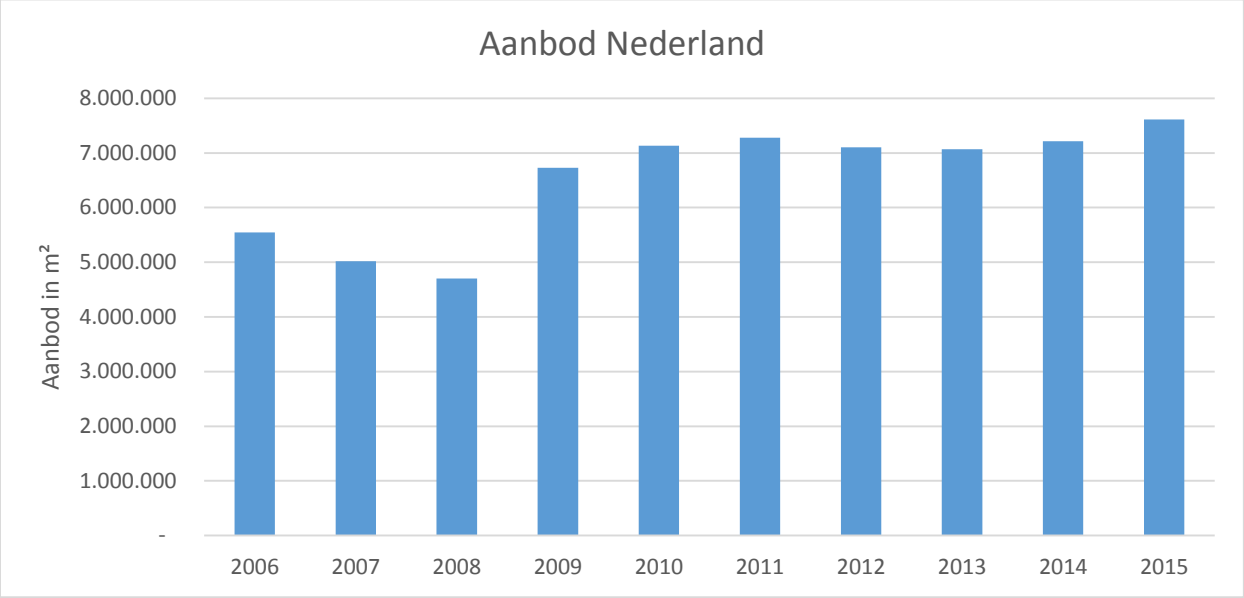
De Nederlandse kantorenvoorraad bedraagt ultimo 2015 circa 54,3 miljoen m² verhuurbaar vloeroppervlak (vvo) (JLL Research, 2016). Op 1 januari 2006 was dit 50.860.550 m² vvo. Dit is een groei van 6,7%. Gedurende de jaren vanaf 2006 laat figuur 1 een gestage groei te zien tot en met 2012, in dat jaar werd op 1 januari een totale voorraad gemeten van 55,7 miljoen m² vvo. Vanaf dat moment loopt de voorraad terug naar het volume van circa 54,3 miljoen m² vvo in december 2015.
Het grootste gedeelte van de kantorenvoorraad bevindt zich in de vijf grootste steden[2], eind 2015 bedraagt dit aandeel 62% (JLL Research, 2016).

[2] Amsterdam, Rotterdam, Utrecht, Den Haag en Eindhoven

Figuur 1
Bron: JLL research

3.2.2. Aanbod

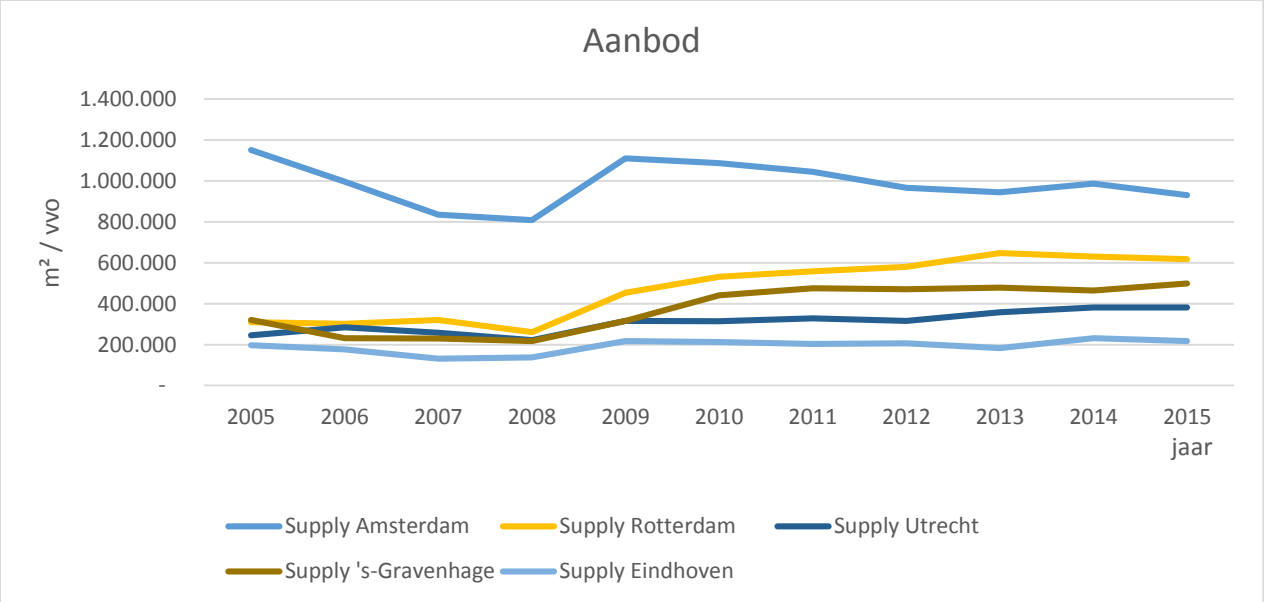
Het aanbod van kantoren in Nederland bedroeg per 1 januari 2006 5.904.616m² vvo (JLL Research, 2016). In combinatie met het eerder genoemde voorraadcijfer komt het aanbodpercentage daarmee op 11,6%. Aangezien de cijfers geen duidelijk onderscheidt maken tussen aanbod en feitelijke leegstand wordt er uitgegaan van het totale aanbod.
Figuur 2 laat zien dat in 2007 het aanbod afneemt tot een volume van circa 5 miljoen m² vvo en in 2008 daalt dit nog verder tot een totale oppervlakte van 4.703.858 m². Uitgedrukt in een aanbodpercentage komt dat neer op een daling tot 9,5% in 2007 en 8,8% in 2008. Vanaf 2009 begint het aanbod weer op te lopen en dit zorgt voor een totaal aanbod van 7.614.090 m² vvo in 2015. Alleen het jaar 2012 laat gedurende de periode vanaf 2009 een kleine daling in het aanbod zien. Het aanbod van 2015 correspondeert met het aanbodcijfer 14%.



Figuur 2
Bron: JLL research

Het aandeel van het aanbod wat zich in de Randstad bevindt ligt in 2006 rond de 66%. Gedurende de periode tot en met 2015 blijft dit aandeel in het totale aanbod in Nederland op het niveau rond de 66%. De leegstand binnen de Randstad begin 2006 is circa 13% en loopt op naar circa 16% aan het einde van 2015. De ontwikkeling van het aanbod in de rest van Nederland loopt van circa 9% naar circa 11%.

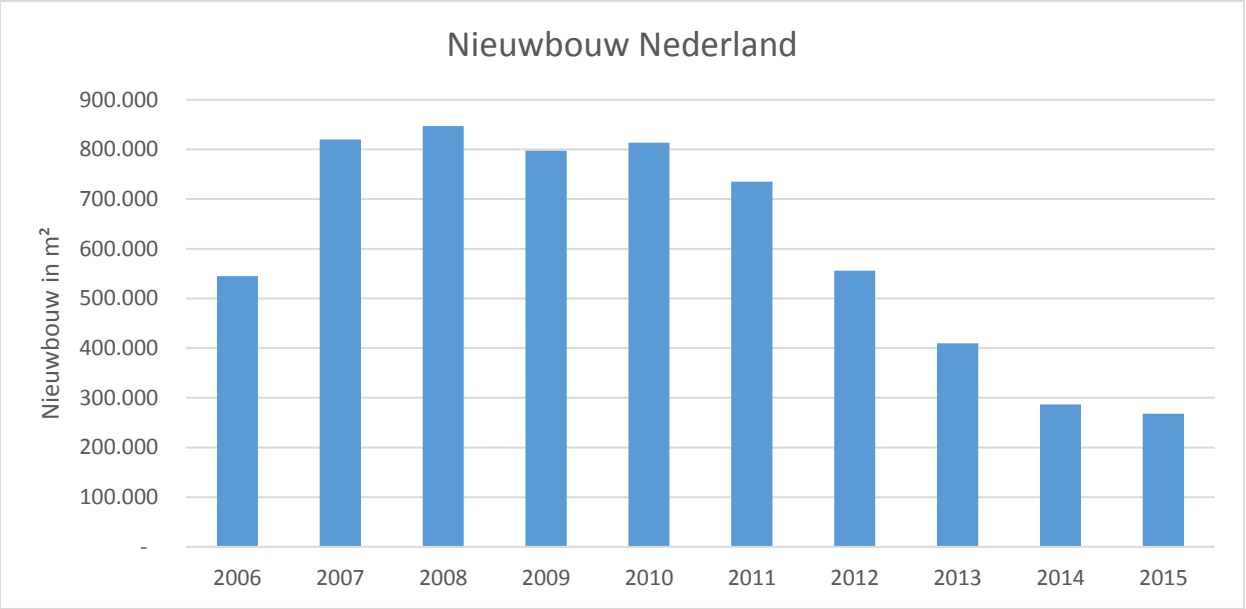
Binnen een deel van de kantorenvastgoedmarkt wordt een deel van het aanbod niet meer geteld als zodanig. Dat gedeelte van het aanbod wordt gezien als kwalitatief ongeschikt om in de huidige markt nog een rol te kunnen spelen. Welk deel dit precies betreft is niet te kwalificeren. Bij dit onderzoek is er voor gekozen om van het totale aanbod uit te gaan.



Figuur 3
Bron; JLL research

3.2.3. Nieuwbouw

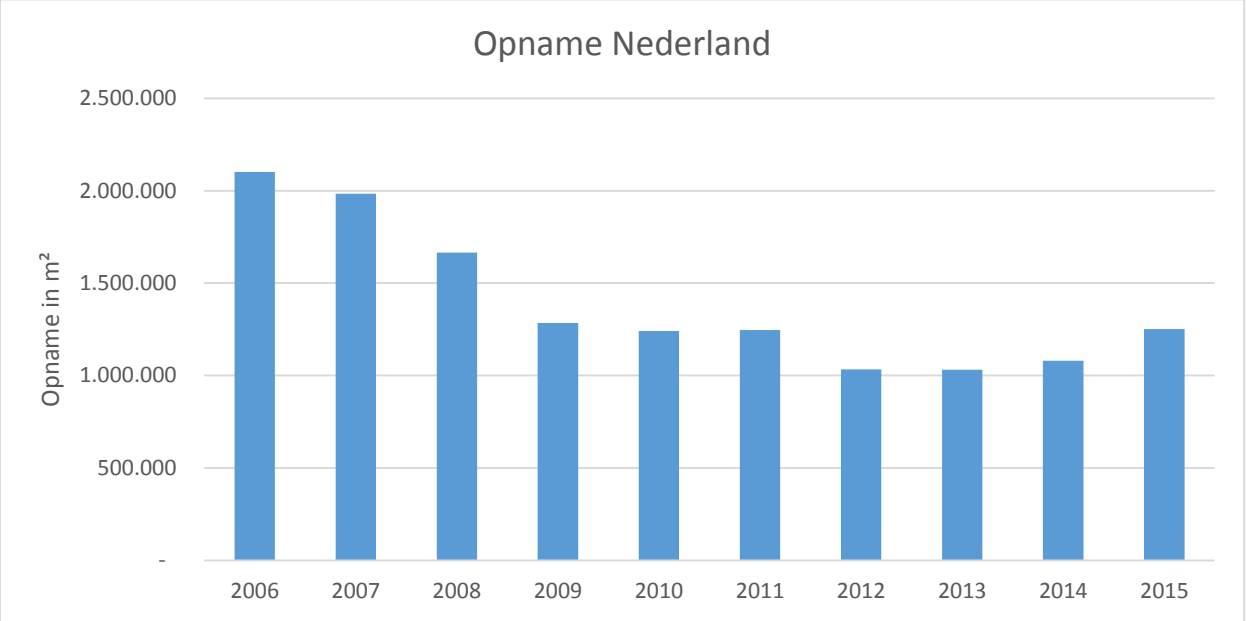
De totale kantorenvoorraad die in 2015 nieuw wordt opgeleverd bedraagt 268.338 m² bruto vloeroppervlak (bvo). Ruim 75% daarvan werd gerealiseerd in de vijf grote steden. Dit aandeel is door de jaren redelijk stabiel. In 2006 bedraagt het aantal m² bvo nieuwbouw in Nederland circa 550.000, in 2008 is er een piek met een totaal van 847.215 m² bvo. Vanaf dat moment wordt er een daling ingezet die in 2015 uitmondt in een nieuwbouwvolume van 268.338 m² bvo (JLL Research, 2016).
In de bovenstaande oppervlakten worden de renovaties / transformaties niet meegenomen. Deze renovaties / transformaties bedragen in 2006 63.780 m² bvo en laten een stijgende lijn zien die leidt tot een toegevoegd volume van 196.853 m² in 2015 (JLL Research, 2016).



Figuur 4
Bron: JLL research

3.2.4. Opname

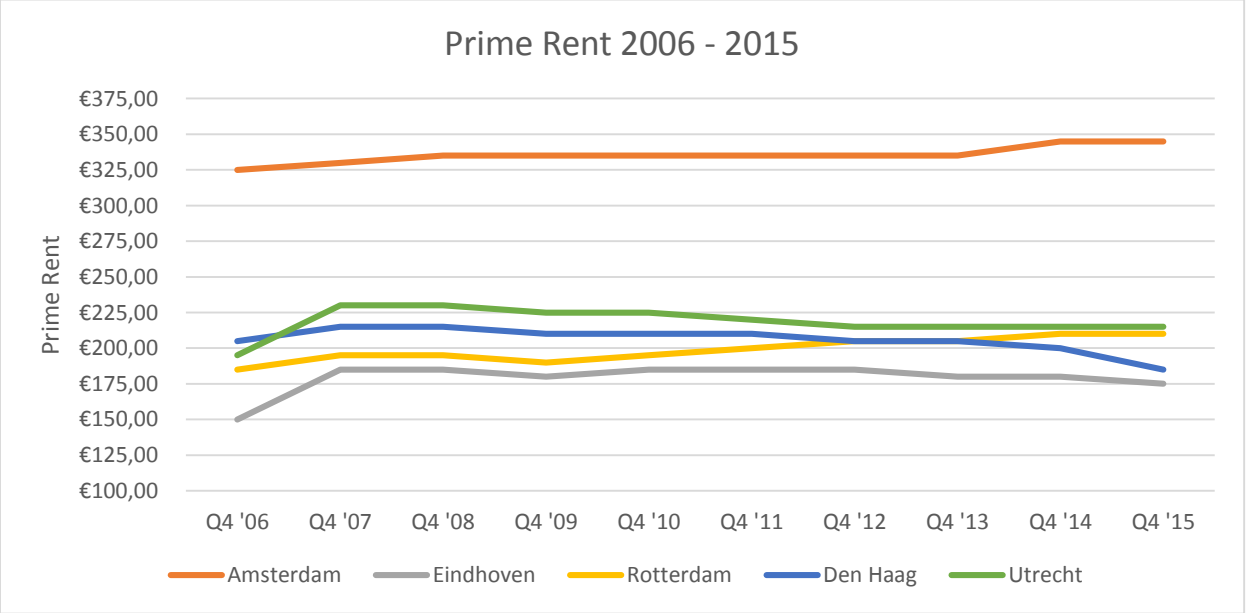
De totale netto opname van kantoorruimte bedroeg in 2006 2,1 miljoen m² vvo. In 2007 zet een daling van de opname in. In 2013 wordt het dal bereikt met een opname van 1.031.385 m² vvo. De opname in het jaar 2015 bedroeg 1.250.648 m² vvo (JLL Research, 2016).
Het aandeel van de vijf grote steden beweegt zich tussen de 40% en 60%. Het langjarig opnamegemiddelde ligt hier net iets boven de 500.000 m² vvo.



Figuur 5
Bron: JLL research

3.2.5. Prime Rents

In 2006 bevinden de huurprijzen voor kantoren zich in een stabiele fase. De hoogste huurprijs wordt op dat moment gerealiseerd op Schiphol met € 350 m² vvo per jaar. Voor de steden gelden in dat jaar de volgende tophuren, Amsterdam € 325, Rotterdam € 185, Utrecht € 195, Den Haag € 205 en Eindhoven € 150, zie figuur 6. In 2007 stijgen de huurprijzen, met een tophuur voor Nederland in Amsterdam van € 335. In 2009 laat de eerste daling zich zien in de steden Rotterdam, Den Haag en Eindhoven. De daling bedraagt € 5 m² vvo per jaar. De tophuren bedragen in 2011 Amsterdam € 335, Rotterdam € 195,



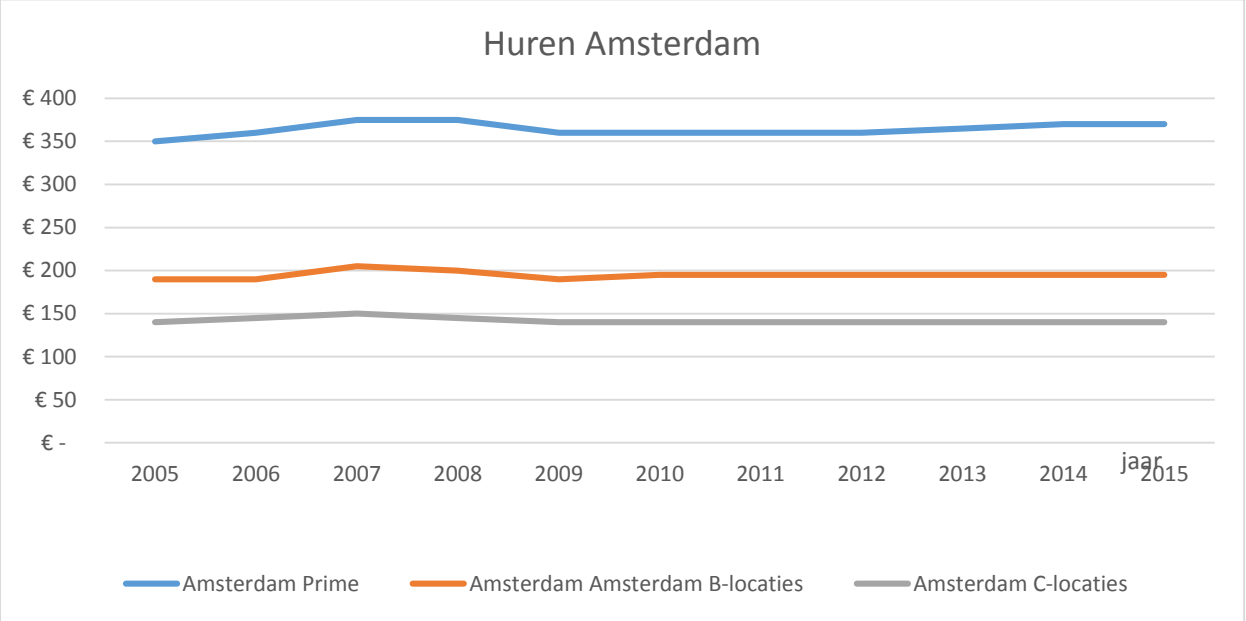
Figuur 6
Bron: JLL research

Utrecht € 225, Den Haag € 210 en Eindhoven € 185. Hieruit is duidelijk op te maken dat de tophuren gedurende de moeilijkste jaren overeind weten te blijven. Na het jaar 2011 zet een stijging van de huren in, wat leidt tot de volgende huren in 2015 in Amsterdam € 345, Rotterdam € 210, Utrecht € 215, Den Haag € 195 en Eindhoven € 175. De absolute top huur wordt wederom gerealiseerd op Schiphol en bedraagt € 365 m² vvo per jaar.
Tophuren beslaan een klein gedeelte van de huurmarkt. Om een breder beeld te schetsen van de ontwikkeling van de huren is ook gekeken naar de huren op secundaire locaties in paragraaf 3.2.6.

Hierbij moet opgemerkt worden dat dit gepubliceerde huren betreft. Hierbij is niet per definitie inzicht in de voorwaarden omtrent de tot stand gekomen huren. In paragraaf 3.2.7. worden de incentives behandeld, aangezien deze in Nederland onlosmakelijk verbonden zijn met huurprijzen in de kantorensector.

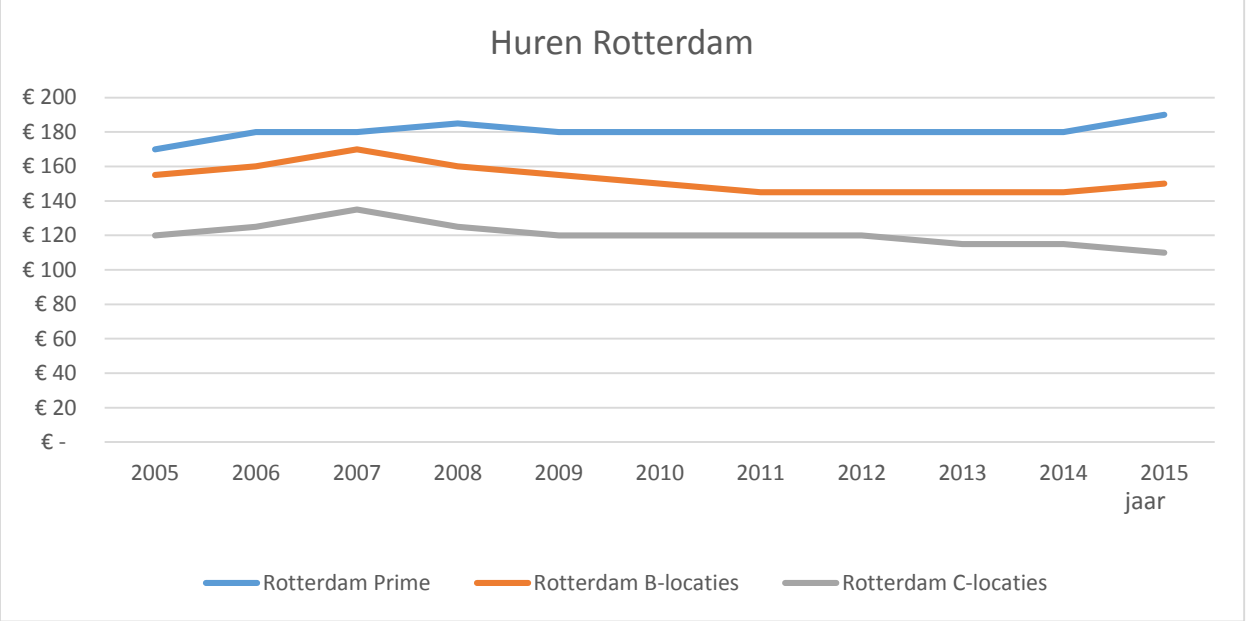
3.2.6. Secundaire huren

De tophuren vertegenwoordigen een klein gedeelte van de totale kantoren huurmarkt in Nederland. Bij het verkrijgen van een inzicht van de kantorenmarkt gedurende de periode 2006 – 2015 is het dan ook interessant om naast naar het topsegment, ook naar de minder gekwalificeerde gebieden te kijken.
Voor de steden Amsterdam, Rotterdam, Den Haag en Utrecht zijn er cijfers beschikbaar voor de B- en C-locaties. Daarnaast zijn er nog gemiddelden voor B- en C-locaties in het noorden, oosten en zuiden van Nederland.
In Amsterdam is er begin 2006, een groot verschil tussen de top huur van € 325 per m², de secundaire huur op de B-locatie van € 190 per m² en de huur op de C-locatie van € 140 per m² (Cushman en Wakefield, 2016). Eind 2015 verhouden deze verschillen zich Amsterdam op ongeveer een gelijk niveau, een top huur van € 345 m², B-locatie € 195 m² en voor de C-locatie € 140 m².
De verschillen zijn in geen ander gebied zo groot als in Amsterdam, dit wordt veroorzaakt doordat de grootste verschillen zich voornamelijk in de prime locaties voordoen. Uit de cijfers valt af te lezen dat de verschillen tussen de verschillende steden en regio's afnemen naarmate de kwaliteit van de locatie afneemt.

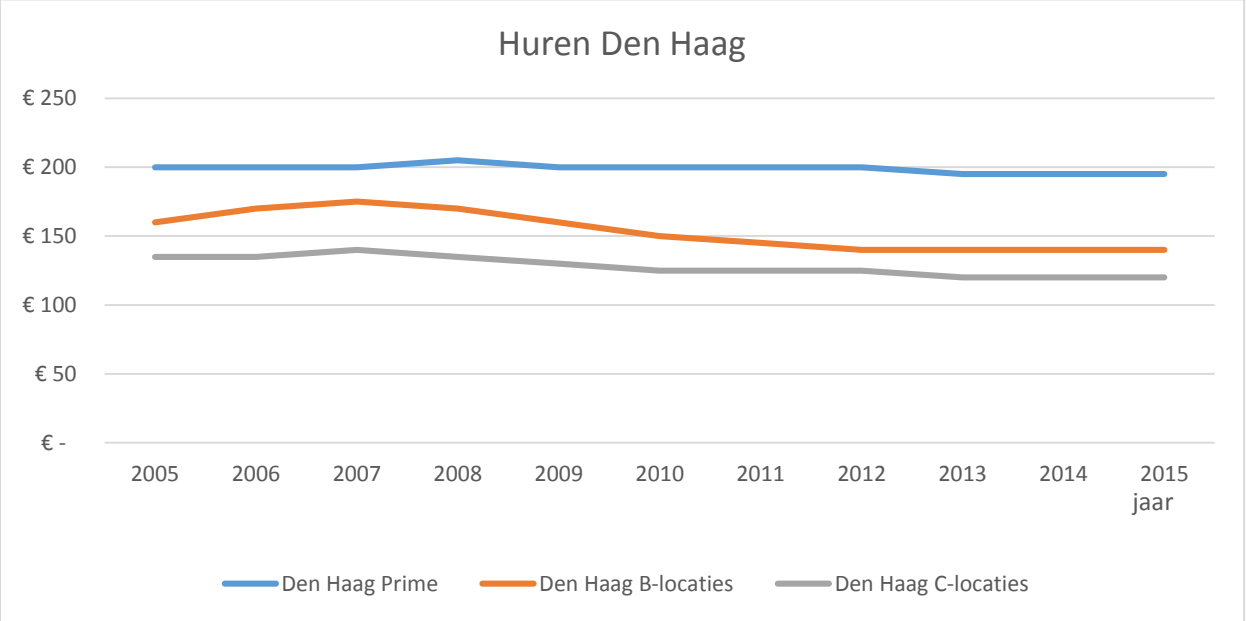


Figuur 7
Bron: Cushman & Wakefield research

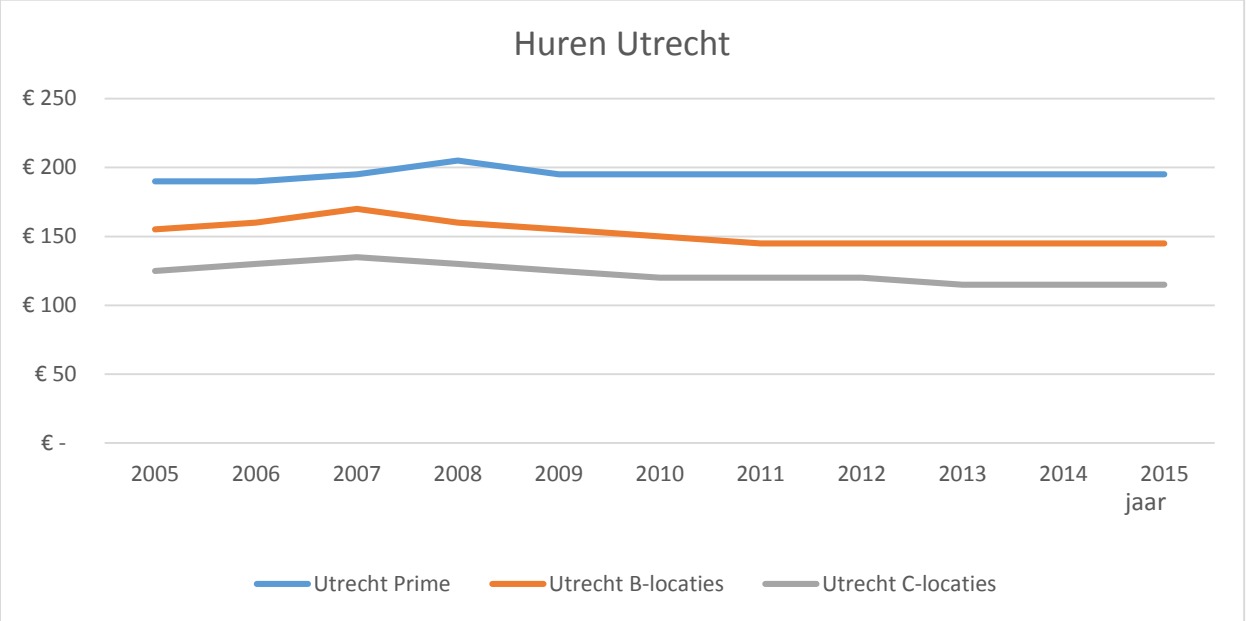
In de figuren 8, 9 en 10 zijn de huren voor de locaties op de prime-, B- en C-locaties in Rotterdam, Den Haag en Utrecht opgenomen. Hierin is duidelijk te zien dat de verschillen per marktsegment kleiner zijn dan in Amsterdam.



Figuur 8
Bron: Cushman & Wakefield research

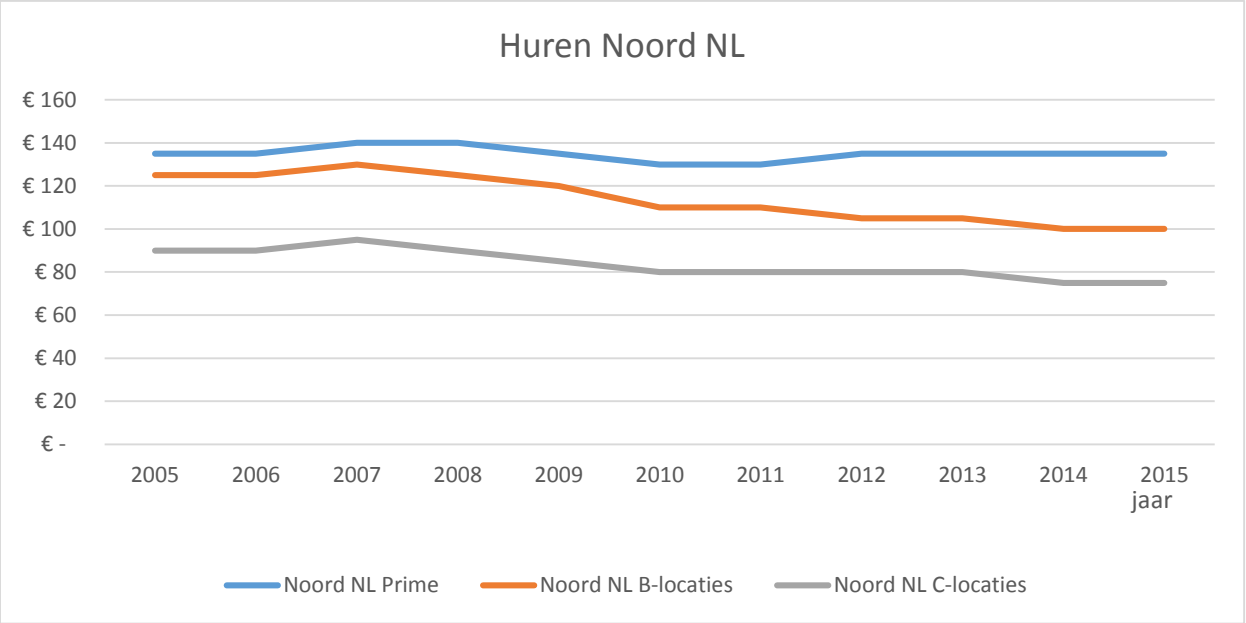


Figuur 9
Bron: Cushman & Wakefield research

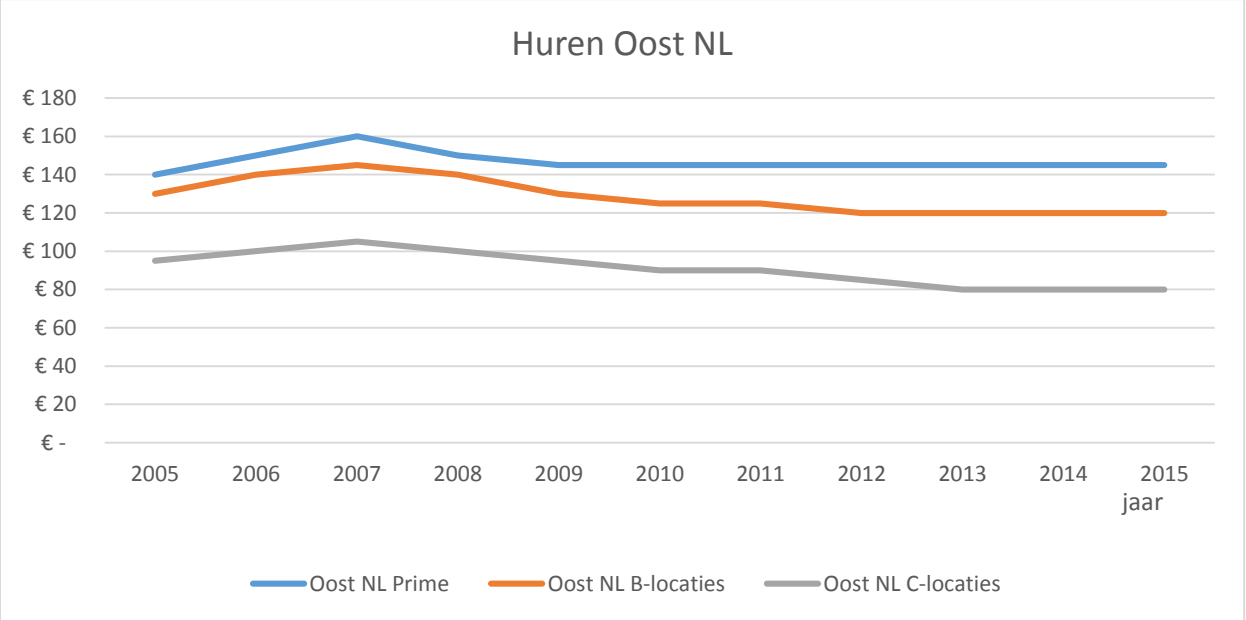


Figuur 10
Bron: Cushman & Wakefield research

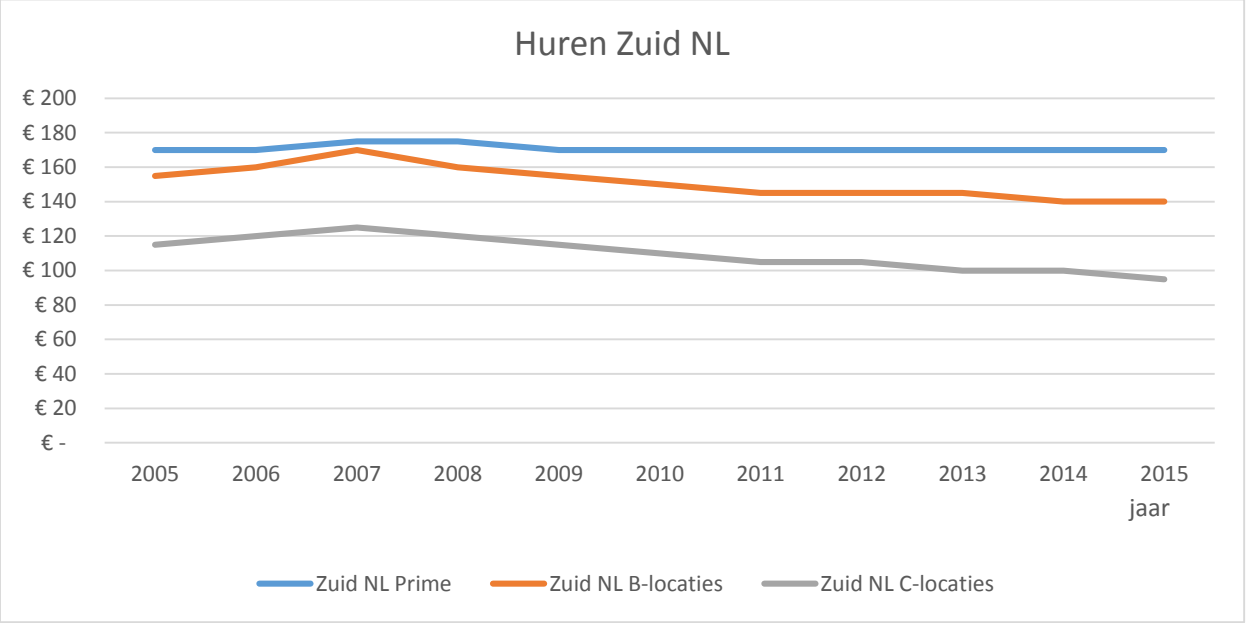
In de figuren 11, 12 en 13 worden de huren voor Noord-, Oost- en Zuid Nederland weergegeven.



Figuur 11
Bron: Cushman & Wakefield research



Figuur 12
Bron: Cushman & Wakefield research



Figuur 13
Bron: Cushman & Wakefield research

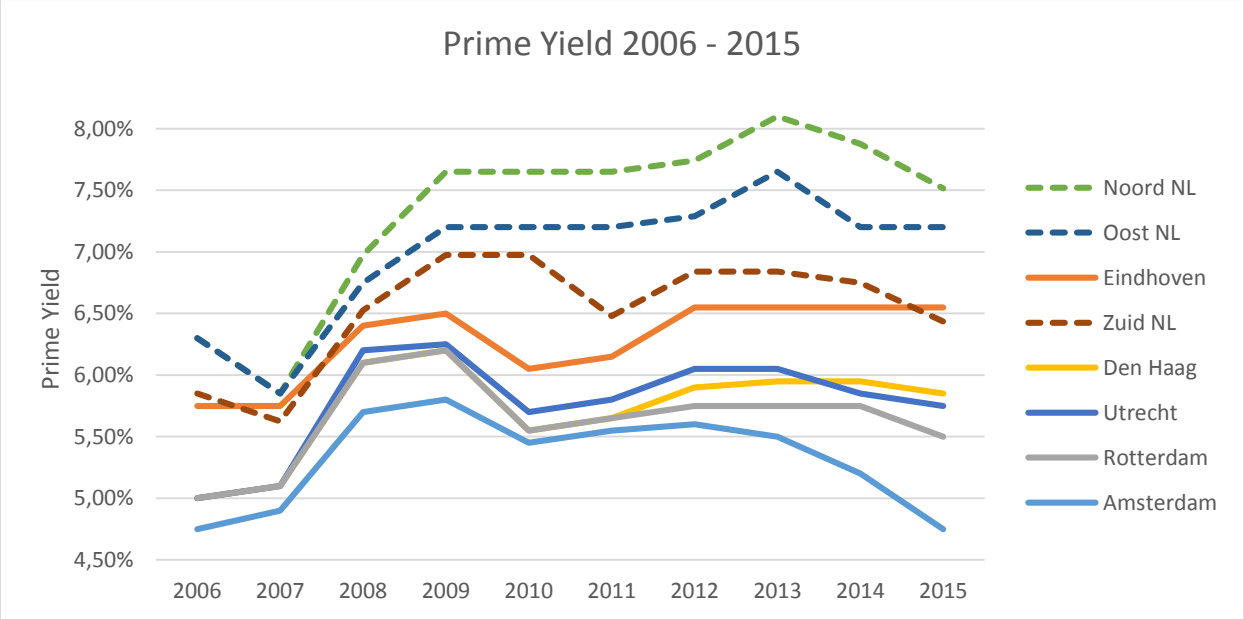
Uit deze figuren blijkt dat de ontwikkeling van de huren een redelijke vergelijkbare ontwikkeling gedurende de jaren doormaakt. De meer dynamischere gebieden lopen voorop bij nieuwe ontwikkelingen en daarbij is er ook sprake van hogere pieken en dalen.

3.2.7. Effectieve huren

In de vorige paragraaf is de ontwikkeling van de tophuren weergegeven. Daaruit blijkt dat daar geen grote mutaties hebben plaatsgevonden. Aangezien er in Nederland veelal met incentives wordt gewerkt, wordt in deze paragraaf gekeken naar de effectieve huren voor de vijf grote steden (JLL Research, 2016).
In Amsterdam wordt er in 2006 voor een nieuwe huurovereenkomst voor een periode van 5 jaar gemiddeld 9 maanden aan incentives gegeven. Deze incentives lopen op naar 13 maanden op 5 jaar per ultimo 2012. Vervolgens lopen ze weer terug naar 9 maanden.
In Rotterdam start het niveau van incentives op 7,5 maanden in 2006 en zakt in 2007 naar 5,5 maanden. In 2010 wordt de piek in incentives bereikt met 13,5 maanden, deze houdt echter aan tot en met eind 2015.
Utrecht laat een gestage ontwikkeling in incentives zien. Van 6 maanden per 2006 tot 12,5 maanden vanaf 2012, wat constant blijft tot het einde van 2015.
Den Haag laat een ontwikkeling zien van 6,5 maand in 2006 tot 16 maanden in 2015. En ten slotte Eindhoven waar de range zich beperkt van 7,5 maand tot 12,5 maand aan het einde van de periode.
De ontwikkeling van de incentives laat in alle 5 steden een gelijke tendens zien, ze lopen op vanaf 2006 tot circa 20 – 25% van het huurniveau in 2015. Amsterdam is de uitzondering waar aan het eind van de periode een dalend niveau van incentives valt op te merken, dalend tot het niveau van 2006.

3.3. Kantorenbeleggingsmarkt

In 2006 bedraagt het totale beleggingsvolume van kantoren in Nederland ruim € 5 miljard. Een overzicht van de aanvangsrendementen is opgenomen in figuur 14, de scherpste netto aanvangsrendementen (nar von) worden op dat moment gerealiseerd in Amsterdam, de bandbreedte bedraagt 4,75% - 5,25%.(JLL Research, 2016) In 2007 neemt het beleggingsvolume toe tot € 6.645.070.000, de rendementen scherpen aan tot een bandbreedte voor Amsterdam tussen de 4,90% en 5,40%. Voor Rotterdam, Utrecht en Den Haag is de bandbreedte op dat moment 5,10% - 5,40%. Voor Eindhoven betreft de bandbreedte 5,75% - 6,25%. In de Noord-, Oost- en Zuid-Nederland bevinden de aanvangsrendementen zich in de bandbreedte 5,85% - 6,30%.Het jaar 2008 laat terughoudend handelen zien door afname in het volume en een verhoging van de aanvangsrendementen, de toprendementen in Nederland worden op dat moment gerealiseerd in Amsterdam binnen een bandbreedte van 5,70% - 6,20%. In 2010 zien we een kanteling en dalen de rendementen weer voor het eerst.
In 2011 is het totale beleggingsvolume voor kantoren € 1.389.440.000, wat circa 21% is van het volume in 2007. Tot en met 2013 blijft de dynamiek laag in de kantorenmarkt met een totaal beleggingsvolume van € 1,67 miljard. De aanvangsrendementen bevinden zich in de volgende bandbreedten, Amsterdam 5,60% - 6,10%, Rotterdam 5,75% - 6,25%, Utrecht 6,05% - 6,55%, Den Haag 5,95% - 6,45% en Eindhoven 6,55% - 7,05%. Voor de regio Noord rond de 8,10%, Oost 7,65% en circa 6,85% voor Zuid-Nederland.
In 2014 zet het herstel in, wat leidt tot een totaal beleggingsvolume van circa 3,9 miljard in kantoren. Eind 2015 laat een flinke aanscherping van het rendement in Amsterdam zien, 4,75% - 5,50%. De overige vier steden laten bandbreedten zien die 60 tot 85 basispunten hoger liggen. Ook de rendementen buiten de Randstad, in het Noorden Oosten en Zuiden, worden aangescherpt ten opzichte van 2013 met gemiddeld 40 basispunten. Het totale beleggingsvolume in 2015 komt uit op € 3.843.565.029.



Figuur 14
Bron: JLL research

3.4. Conclusie

In dit hoofdstuk is deelvraag 2 beantwoord door de ontwikkeling van de kantorenmarkt gedurende de afgelopen 10 jaar in beeld te brengen. Bij het in kaart brengen van deze ontwikkeling valt op dat er een grote differentiatie aanwezig is op de kantorenmarkt. Om dit zo goed mogelijk in beeld te brengen is geprobeerd om een zo breed mogelijk overzicht van de markt weer te geven door een onderscheid te maken tussen Nederland, de vijf grote steden en de regio's Noord, Oost en Zuid. Daarnaast zijn de prime en secundaire markt met elkaar vergeleken.
De periode van 2006 – 2015 is gekozen met het oog op de crisis uit 2008. Wat dat betreft is het niet opvallend dat de invloed hiervan in alle deelmarkten goed zichtbaar is. Het bijbehorende beeld uit zich in oplopende leegstandscijfers en yields in combinatie met dalende (voornamelijk) secundaire huren, opname- en nieuwbouwcijfers. Dat de piek van de crisis in 2008 plaatsvindt is eenvoudig uit de grafieken af te lezen. Een bijkomende constatering is dat er een duidelijk verschil bestaat in de mate van invloed van de crisis tussen de grote Randstedelijke steden en de rest van Nederland. De crisis slaat veel harder toe in het gebied buiten de Randstad en dan vooral op de B- of C locaties.
Naast de grote differentiatie binnen de kantorenmarkt leidt dit hoofdstuk tot een andere conclusie. De ontwikkeling van de verschillende aspecten binnen een aantal (deel-)markten tonen duidelijk aan dat de crisis een duidelijk zichtbare impact heeft gehad op het functioneren van de kantorenmarkt. Maar daar waar er een herstel valt waar te nemen in de beleggingsmarkt waar de yields, door de aanwezigheid van veel internationaal kapitaal, onder druk staan, blijft dit in de gebruikersmarkt uit. Het herstel op de beleggingsmarkt wordt dan ook niet ondersteund door een aantrekkende gebruikersmarkt. De opname-, leegstands- en nieuwbouwcijfers slagen er vooralsnog niet in uit het door de crisis veroorzaakte dal te kruipen.
De hier bovenstaande conclusie geeft een negatieve trend weer in de ontwikkeling van de vastgoedmarkt gedurende de periode 2006 – 2015, waar Amsterdam een uitzondering op is. Met deze wetenschap is het interessant om te zien hoe de gemeenten met hun grondbeleid omgaan, aangezien het volgen van de markt een duidelijke daling van de grondopbrengsten zou moeten betekenen. In de volgende hoofdstukken wordt het grondbeleid van de gemeenten verder uitgewerkt.

4. Grondprijsbeleid van de Nederlandse gemeenten

4.1. Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de vraag beantwoord of er sprake is van een eenduidig grondprijsbeleid bij Nederlandse gemeenten. Hierbij wordt vastgesteld of er een landelijk orgaan bestaat dat de gemeenten richting geeft bij hun grondbeleid. Ook wordt er gekeken welke methodieken er gehanteerd worden bij het vaststellen van de grondprijzen. Ten slotte wordt er gekeken naar de keuze in het grondbeleid van vier verschillende gemeenten.

4.2. Gemeentelijk grondprijsbeleid, een landelijke aangelegenheid?

Door de jaren heen heeft het grondbeleid van de overheid in verschillende mate aandacht gekregen. In 1977 heeft een discussie over de vergoeding bij onteigening, de val van het kabinet Den Uyl ingeluid (Biesheuvel en Tulner, 2000). Vervolgens verdwijnt het onderwerp grondbeleid ruim 20 jaar van de politieke agenda. In het jaar 2000 verschijnen er meerdere artikelen over het grondbeleid van gemeenten. De explosieve stijging van de grondprijzen maken het grondbeleid weer onderwerp van gesprek (Noordanus en Beukema, 2000). Deze ontwikkeling maakt duidelijk dat van een gecoördineerd landelijk grondbeleid in de jaren voorafgaand aan 2000 weinig sprake was. Het is de marktwerking die voor aanzienlijke stijgingen van de grondwaarden zorgt en daarmee het grondbeleid weer actueel en interessant maakt.
Vanaf 2008 ontstaat een ander beeld. De Nederlandse gemeenten gaan zich actief met het grondbeleid bezig houden. De quote ”De Nederlandse ruimtelijke ordening is uitermate goed in staat geweest zichzelf te bedruipen”, geeft aan dat de periode vanaf 2000 een interessante tijd is geweest (Van Dinteren en Van der Krabben, 2008).
De aantrekkende vastgoedmarkt zorgt duidelijk voor een groeiende dynamiek op de grondmarkt. Hierbij is er steeds meer sprake van verschillende samenwerkingsverbanden tussen overheid en private partijen. De vaak ingewikkelde publiek / private samenwerkingsverbanden en de toegenomen dynamiek vragen om een actualisering van de richtlijnen vanuit de centrale overheid. Dit krijgt vorm door een aanpassing van de Wet Ruimtelijke Ordening (Wro) in 2008, met als onderdeel de Grondexploitatiewet per 1 juli 2008. Voor de gemeenten worden er een aantal duidelijke richtlijnen gegeven. Voor het voeren van een goede ruimtelijke ordening moet het ruimtelijk beleid van gemeenten in een structuurvisie vastgelegd worden (Wro, H2). Ook dient voor het gehele grondgebied een bestemmingsplan vastgesteld te worden, dat een geldigheidsduur van 10 jaar heeft. De structuurvisie komt hiermee in de plaats van het structuurplan dat van minder richtlijnen was voorzien. Ook de bepalingen omtrent de inhoud van het bestemmingsplan worden aangescherpt.
Uit het opstellen van de Grondexploitatiewet en het aanpassen van de Wro, blijkt dat er landelijk sturing wordt gegeven aan het uitvoeren van het gemeentelijk grondbeleid. Ook is heel duidelijk dat de daadwerkelijke invulling van het beleid bij de gemeenten ligt.

Dit is ook het geval voor het grondprijsbeleid, hiervoor wordt de uitvoering bij de gemeenten gelegd. In 2004 komt het “Convenant Gemeentelijk Grondprijsbeleid” tot stand. Dit document, ondertekend door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG), wordt opgesteld voor het gemeentelijk beleid bij gronduitgifte aan marktpartijen in relatie tot woningkwaliteit. De totstandkoming van dit convenant vindt zijn oorsprong in de constatering dat de grondprijsstelling door een rigide grondquote ongewilde negatieve effecten heeft. Er wordt dan ook overeengekomen dat voortaan de residuele waarde methode gehanteerd dient te worden bij het vaststellen van de grondprijs. Deze overeenkomst is alleen van toepassing op de grondprijzen voor woningen en daarmee voor dit onderzoek naar de kantorenmarkt minder interessant. De enige conclusie is dat er wel een convenant bestaat met betrekking tot de methodiek voor het vaststellen van grondprijzen voor woningen en dat een vergelijkbaar document ontbreekt voor kantoren.

4.3. Methodieken

In 2001 verschijnt de Nota Grondbeleid, een instrumentarium voor grondbeleid geschreven door het Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer en het Ministerie van Financiën. De aanleiding is enerzijds de veranderde grondmarkt en anderzijds nieuwe doelen voor een aantal sectoren.
Door de verschillende gemeenten worden verschillende grondprijsrekenmethoden toegepast. Veel gemeenten zijn zich daarbij niet altijd bewust van de effecten van een bepaalde methodiek op het uiteindelijke bouwprogramma (Ministerie van Volkshuisvesting e.a., 2001). In de nota staat een behoorlijke lijst aan methoden die gehanteerd kunnen worden bij het vaststellen van de waarde van de grond. Dit zijn: kostprijsbenadering, vaste m² prijs, comparatieve methode, residuele waarde methode, grondquotes, grondcurve, FSI-methode, afroomregeling, tender, en lump sum. De belangrijkste van deze methoden zijn reeds behandeld in hoofdstuk 2. Het is daarnaast interessanter om te kijken welke methoden er momenteel door gemeenten gebruikt worden. Om inzicht te krijgen in de gehanteerde methoden, is er aan de hand van de bestudering van grondprijsbrieven, een overzicht gemaakt welke methode er door de verschillende gemeenten gebruikt worden. Er zijn 18 willekeurig grotere gemeenten in Nederland geselecteerd.

Gemeente	*Methode*	*Bron*
Amsterdam	tender / genormeerd residueel	Grondprijzenbrief Amsterdam 2015
Rotterdam	residueel	Rotterdam Begroting 2013
Den Haag	residueel	Grondprijzenbrief 2015 Den Haag
Utrecht	residueel	Grondprijzenbrief 2015 Utrecht
Eindhoven	residueel	Grondprijzenbrief 2012 Eindhoven
Tilburg	residueel	Kader Grondprijzen 2016
Groningen	residueel	Grondprijzenbeleid 2014 2018 gemeente Groningen
Nieuwegein	residueel	Nota Grondprijzen 2015
Breda	bandbreedte residueel	Grondprijzen Breda 2014-2015
Rijswijk	comparatief	Grondprijzenbrief gemeente Rijswijk 2015
Maastricht	bandbreedte residueel	Nota Grondprijzen 2013 Gemeente Maastricht
Haarlem	residueel	Nota Grondprijzen 2014/2015 Gemeente Haarlem
Enschede	residueel	Grondprijsbrief 2013
Arnhem	residueel	Nota grondprijzen 2015 gemeente Arnhem
Zaanstad	residueel	Uitvoeringsregels Grondprijzen 2016 Gemeente Zaanstad
Haarlemmermeer	residueel	Nota Strategisch Grondbeleid Haarlemmermeer 2011 - 2015
Zwolle	residueel	Grondprijzennota 2016
Zoetermeer	genormeerd residueel	Nota Grondprijzen 2016

Overzicht 1

Bron: Diverse grondprijzenbrieven en nota's

Uit overzicht 1 blijkt duidelijk dat er overheersend gebruik gemaakt wordt van de residuele methode en dat er een enkele keer een andere keuze wordt gemaakt.

4.4. De keuze van gemeenten

Duidelijk is geworden dat er geen centraal landelijk grondbeleid gevoerd wordt. Dit wordt onderschreven door de (Rijks)Nota Ruimte uit 2006, hierin is het motto aangaande grondbeleid "decentraal als het kan, centraal als het moet" (Ministerie van VROM ea, 2006). De wijze waarop een gemeente haar grondbeleid uitvoert en of daar eventueel een publicatie over volgt is geheel aan de gemeente zelf. Dit wordt bevestigd in het RIGO onderzoek naar de grondprijsontwikkeling van woningen in opdracht van het ministerie BZK (RIGO,2015). In dit onderzoek wordt er een analyse gemaakt van het grondbeleid van 6 gemeenten. Uit dit onderzoek blijkt dat er geen eenduidig grondbeleid bij de gemeenten valt waar te nemen.
Om de door de gemeenten gehanteerde parameters nader te kunnen onderzoeken, is er een nadere selectie gemaakt van 4 steden. Voor deze steden wordt uiteengezet hoe het grondbeleid tot stand komt, welke methodiek er word gehanteerd bij het vaststellen van de grondprijzen en welke afweging daarbij gemaakt wordt.

De geselecteerde steden zijn Utrecht, Rijswijk, Eindhoven en Groningen. De gehanteerde methode is hierbij van invloed, deze is overeenkomstig aan overzicht 1, voornamelijk de residuele methode en ter controle eenmaal de comparatieve methode. Daarnaast is de keuze gebaseerd op de ligging van Utrecht en Rijswijk binnen de Randstad en Eindhoven en Groningen buiten de Randstad, aangezien in hoofdstuk 3 is aangegeven dat de ontwikkeling van de markt binnen de Randstad afwijkt van de ontwikkeling in de rest van Nederland.. Ook is van belang dat er een voldoende functionerende kantorenmarkt aanwezig was gedurende de periode 2006 - 2015. Het laatste element bij de keuze voor deze steden is de aanwezigheid van voldoende data. Het aantal steden waarvan zowel de markthuren, de incentives als de aanvangsrendementen beschikbaar zijn voor de periode van 10 jaar is erg beperkt.

4.4.1. Utrecht

De afdeling grondzaken van de gemeente Utrecht brengt jaarlijks een grondprijzenbrief uit, met daarin de onderbouwing van de voor dat jaar gehanteerde grondprijzen. In de inleiding van de versie in 2015 wordt aangegeven dat wordt uitgegaan van een marktconforme grondprijs. Hiermee wordt bedoeld de maximaal haalbare, onder de geldende omstandigheden, meestal residueel uitgedrukte grondprijs (Grondprijzenbrief Utrecht, 2015). Vervolgens geeft de brief een beeld van de landelijke ontwikkelingen op de kantorenmarkt, waarbij gebruik wordt gemaakt van DTZ Zadelhoff, Cushman & Wakefield, Dynamis en de NVM als bronnen. De strekking van het gegeven marktbeeld is dat het negatieve sentiment aanhoudt.
Met het oog op de uitgifte van grond voor kantoren geeft de gemeente aan dat zij zich terughoudend opstelt. Nieuwbouw wordt duur gehouden om het gebruik van bestaande locaties te stimuleren. De bandbreedte voor kantoorruimte wordt bepaald op € 540 tot € 1.075 per m² bvo.

4.4.2. Eindhoven

De gemeente Eindhoven beschikt over een grondprijzenbrief 2012 die geldig blijft totdat er een nieuwe brief wordt vastgesteld (Grondprijzenbrief Eindhoven, 2012). De grondprijzenbrief voorziet voornamelijk in de wijze waarop de grondprijzen per segment worden vastgesteld. Voor kantoren betekent dit dat de grondprijs per object residueel berekend wordt. Er wordt geen indicatie of bandbreedte gegeven waarbinnen de grondprijs zich zou moeten bevinden.

4.4.3. Rijswijk

In Rijswijk is in de Nota Grondbeleid Gemeente Rijswijk 2012 – 2015 opgenomen dat de grondprijzen vastgesteld worden in een grondprijzenbrief (Grondprijzenbrief Gemeente Rijswijk, 2015). Rijswijk hanteert een voornamelijk faciliterend grondbeleid, waarbij de gemeente zich beperkt tot de kaderscheppende functie om marktpartijen te ondersteunen. Uitgangspunt voor de gemeente is dat de grondprijs marktconform moet zijn en daarnaast kostendekkend. Er hebben weinig gronduitgiften plaatsgevonden in en rondom Rijswijk. Conform de Nota Grondbeleid wordt de prijs per m² bvo comparatief vastgesteld op € 225 - € 255. Dit is ongeveer gelijk aan het niveau in 2013.

4.4.4. Groningen

De gemeente Groningen heeft in 2014 haar Nota Grondprijzenbeleid 2014 – 2018 uitgebracht. In deze nota wordt aangegeven hoe om te gaan met alles wat betrekking heeft op bouwgronden en gronduitgiften binnen de gemeente (Nota Grondprijzenbeleid 2014 – 2018, 2014). De doelstelling die de gemeente in haar nota heeft opgenomen is om functionele en marktconforme grondprijzen te hanteren en oneerlijke concurrentie te voorkomen. De gemeente geeft aan dat zij de functionele grondprijspolitiek toepast. Daarmee wordt bedoeld dat de grondprijs wordt bepaald door het gebruik van de grond.
In de nota wordt ook ingegaan op de verschillende methodieken om de grondprijs vast te stellen. Hierbij wordt aangegeven dat de residuele methode de voorkeur heeft, tenzij er argumenten zijn om deze niet te gebruiken. De gemeente Groningen geeft voor verschillende kantorenlocaties een minimum uitgifteprijs per m² bvo in combinatie met een maximaal uitgeefbaar volume. De precieze grondprijs zal residueel worden vastgesteld. De vanaf prijs bedraagt € 200 per m² bvo.

4.5. Conclusie

In dit hoofdstuk is een beeld gegeven van het grondbeleid van de overheid met betrekking tot de kantorenmarkt in Nederland. Om te beginnen is er gekeken of er op een landelijk niveau sturing wordt gegeven aan het grondbeleid. Op landelijk niveau wordt er via de Wro richting gegeven aan het grondbeleid. Het is uiteindelijk aan de gemeenten om via structuurvisies en bestemmingsplannen uitvoering te geven aan het beleid. De wijze waarop dit dient te gebeuren is ook aan de gemeenten zelf. Het valt op dat er een verband is tussen de hoogte van de opbrengsten bij gronduitgiften en de mate van aanwezigheid van beleid.
In de Nota Grondbeleid 2001, afkomstig van de Rijksoverheid, wordt aandacht geschonken aan de verschillende methodieken, omdat gebleken is dat het voorkomt dat de keuze voor een bepaalde methodiek gemaakt wordt zonder dat het effect van die keuze helder is. In deze nota wordt advies gegeven over de verschillende methoden, de uiteindelijke keuze is aan de gemeenten.

Uit de bestudering van het grondbeleid van de gemeenten Utrecht, Rijswijk, Eindhoven en Groningen blijkt dat er veel overeenkomsten zijn in de wijze waarop het beleid wordt uitgevoerd. Er wordt aangegeven dat het uitgangspunt is dat er marktconforme prijzen gehanteerd zullen worden. De meest gehanteerde methode daarbij is de residuele. Alleen in Rijswijk wordt de comparatieve methode gehanteerd.
In alle nota's of brieven wordt wel een voorbehoud gemaakt bij de prijsstelling, waardoor een ondergrens wordt toegevoegd aan de uitkomst van de grondprijsmethode.

5. Operationalisatie

5.1. Inleiding

In dit hoofdstuk wordt gezocht naar het antwoord op deelvraag 5, hoe hebben de grondprijzen zich ontwikkeld. Hiervoor worden de grondprijzen van de gemeenten Utrecht, Rijswijk, Eindhoven en Groningen gedurende de periode 2006 – 2015 in kaart gebracht. Er wordt residueel berekend wat de grondprijzen zijn binnen de gemeenten in deze periode. Dit wordt vervolgens naast de door de gemeenten gehanteerde bandbreedte voor de kantorengrondprijzen gezet om te zien in hoeverre deze op elkaar aansluiten.

5.2. Het model

Om de grondprijzen te kunnen vaststellen is een eenvoudig residueel model gemaakt. In model 1 is een voorbeeld gegeven om de werking van het model toe te lichten.

Locatie		**Q1 2006**	
BVO			9.375
VVO			7.500
%			85%
markthuur	€ per m²	190	1.425.000
bar / kf	%	6,25%	16,00
totale opbrengsten			***22.800.000***
incentives	maanden per 5 jaar	9	1.068.750
waarde von			***21.731.250***
bouwkosten	€ per m² bvo	1000	9.375.000
bijkomende kosten	% vd bouwkosten	20%	1.875.000
totale bouwkosten			***11.250.000***
algemene kosten / winst & risico	% vd totale bouwkosten	5,00%	562.500
verhuurkosten	% vd opbrengsten	1,50%	325.969
renteverliezen	% aankoopbedrag	5,00%	479.639
resultaat			***9.113.142***
kopers kosten	% vh resultaat	1,00%	91.131
grondwaarde kk			**9.022.011**
grondwaarde kk / €			**962**
grondquote			**41,52%**

Model 1

Bron: eigen berekening obv gegevens JLL, C & W, DTZ, Dynamis en NVM

Met behulp van dit model worden de grondprijzen voor de gekozen 4 steden afgeleid. Daarbij worden voor de verschillende locaties steeds de eigenschappen van één gebouw gebruikt als input. Dit is een kantoorgebouw van 9.375 m² met een bvo / vvo verhouding van 85%, dit komt neer op 7.500 m² vvo. Aan de hand van dit gebouw is per deelgebied en per jaar een residuele berekening gemaakt.

5.2.1. Opbrengsten

Om de grondwaarde van het betreffende perceel vast te stellen worden eerst de opbrengsten van het gebouw berekend. De opbrengsten van het gebouw worden bepaald door de markthuur en het bruto aanvangsrendement v.o.n. Deze gegevens zijn voor dit onderzoek afkomstig uit de markt, de input hiervoor komt van de research afdelingen van DTZ Zadelhoff, Cushman & Wakefield en JLL. De marktgegevens komen overeen met het desbetreffende jaar uit de periode 2006-2015. Door de markthuur te vermenigvuldigen met het rendement levert het resultaat de totale opbrengsten v.o.n. op. Voordat hier de bouwkosten vanaf getrokken worden, wordt er al een correctie gemaakt. De incentives, essentieel bij het behalen van een marktconforme huur, worden van de opbrengsten afgetrokken. De incentives worden uitgedrukt in een bepaald aantal maanden per contractperiode van 5 jaar. De incentives zijn ook aangeleverd door de eerder genoemde researchafdelingen.
Cijfermatig resulteert dit in:

7.500 x € 190	= € 1.425.000	aan huur.
€ 1.425.000 / 6,25%	= € 22.800.000	aan opbrengsten (voor incentives)
9 / 12 x € 1.425.000	= € 1.068.750	aan incentives.
€ 22.800.000 - € 1.068.750	= € 21.731.250 v.o.n.	aan opbrengsten (na incentives).

5.2.2. Kosten

De bouwkosten per m² bvo en de bijkomende kosten uitgedrukt in een percentage van de bouwkosten zijn gebaseerd op de kosten uit het Taxatieboekje (Her)bouwkosten bedrijfspanden 2015, uitgegeven door BIM Media B.V. Deze kosten worden ingeschat op basis van de gebouweigenschappen. Vanwege de totale bouwkosten van meer dan € 10 mln. zal een dergelijke opdracht getenderd worden, de locatie van de ontwikkeling heeft daar weinig invloed op.
Onder de bouwkosten worden de volgende kosten verstaan;

- bouwkundige werken, inclusief bodemvoorzieningen en paalfundering van 9 m;
- gebouwinstallaties;
- vaste inrichtingen;
- terreininrichtingen, indien van toepassing.

De bijkomende kosten worden onderverdeeld in de volgende posten;

- voorbereidings- en begeleidingskosten
- heffingen
- verzekeringen
- aanloopkosten
- financieringskosten
- risico – verrekening
- onvoorziene uitgaven
- onderhoudskosten van het verworven terrein
- onvoorzien
- veiligheidscoördinator
- coördinatie van de verschillende disciplines

De opslagen voor algemene kosten / winst & risico, verhuurkosten en renteverliezen zijn marktconform vastgesteld.

De cijfermatige uitwerking van de kosten is als volgt;

9.375 x € 1.000 = € 9.375.000 aan bouwkosten		
vermeerderd met 20% aan bijkomende kosten	1,2 x € 9.375.000	= € 11.250.000
vermeerderd met 5% aan algemene kosten	5% x € 11.250.000	= € 562.000
winst & risico, 1,5% aan verhuurkosten	1,5% x € 21.731.250	= € 325.969
5% van het aankoopbedrag aan renteverliezen	5% x € 9.592.781,25	= € 479.639

€ 11.250.000 + € 562.000 + € 325.969 + € 479.639 = € 12.618.108

Het bedrag van € 12.618.108 vertegenwoordigt de totale stichtingskosten. Deze afgetrokken van de opbrengsten geeft € 21.731.250 v.o.n. - € 12.618.108 = € 9.113.142 v.o.n.

Ten slotte wordt er nog een correctie gemaakt voor de kopers kosten van 1% voor notaris en advieskosten. De uitkomst geeft de waarde k.k. van de grond.

€ 9.113.142 – 1% = € 9.022.011 k.k.

5.3. Grondwaarden gemeenten

5.3.1. De residuele grondwaarde in Utrecht

Utrecht is de eerste gemeente die bestudeerd is. Voor deze gemeente is gekeken naar de kantoorlocaties Utrecht Centrum, De Wetering, Kanaleneiland, Lage Weide / Cartesiusweg, Leidsche Rijn, Lunetten / Stadion, Maliebaan, Overvecht, Papendorp, Rijnsweerd en Vleuten / De Meern. Onder het vermelde jaar is de bandbreedte die door de gemeente voor dat jaar wordt gehanteerd opgenomen.

Residuele grondprijzen gemeente Utrecht 2006 - 2015	2006 Q1	2006 Q4	2007 Q4	2008 Q4	2009 Q4
Grondprijzenbrief Utrecht	500 - 1000	500 - 1000	500 - 1000	550 - 1000	550 - 1000
Centrum	962	1.115	1.282	900	777
De Wetering	962	1.115	1.282	639	532
Kanaleneiland	680	761	727	431	335
Lage Weide/Cartesiusweg	409	478	554	285	188
Lunetten/Stadion	555	631	973	639	532
Maliebaan	962	1.115	1.282	900	777
Overvecht	623	702	788	431	286
Papendorp	1.019	1.115	1.220	848	728
Rijnsweerd	940	1.033	1.097	743	630
Vleuten/De Meern	589	666	751	451	335

Residuele grondprijzen gemeente Utrecht 2006 - 2015	2010 Q4	2011 Q4	2012 Q4	2013 Q4	2014 Q4	2015 Q4
Grondprijzenbrief Utrecht	550 - 1000	520 - 1000	520 - 1000	520 - 1000	520 - 1000	540 - 1075
Centrum	931	946	817	905	1.030	1.107
De Wetering	667	530	378	407	464	1.107
Kanaleneiland	455	322	182	208	206	254
Lage Weide/Cartesiusweg	243	62	-159	-140	-103	-66
Lunetten/Stadion	667	582	427	457	464	521
Maliebaan	931	946	817	905	1.030	1.107
Overvecht	349	166	36	59	103	148
Papendorp	984	790	573	557	618	574
Rijnsweerd	772	582	378	407	464	521
Vleuten/De Meern	455	374	231	258	309	201

Tabel 1

Bron: eigen berekening obv gegevens JLL, C & W, DTZ, Dynamis en NVM en grondprijzenbrieven Utrecht 2006 - 2015

Aan de hand van tabel 1 zijn er uiteenlopende grondprijzen waar te nemen binnen de gemeente Utrecht. Per Q1 2006 wordt de laagste grondprijs van € 409 per m² bvo op Lage Weide / Cartesiusweg gerealiseerd en de hoogste op Papendorp, € 1.019 per m² bvo. Het verschil bedraagt € 610 per m². Per Q4 2015 is de grondprijs nog steeds het laagst op Lage Weide / Cartesiusweg. Uitgaande van de marktgegevens geeft een residuele berekening hier een negatieve uitkomst van - 66 per m². De hoogste grondprijs wordt gerealiseerd in de deelgebieden Centrum, De Wetering en Maliebaan, daar komen de grondprijzen uit op € 1.107 per m² bvo. Het verschil bedraagt in 2015 € 1.173 per m² bvo. De ontwikkeling die de grondprijzen doormaken gedurende de periode 2006 – 2015 komt overeen met de ontwikkeling die in hoofdstuk 3 al waargenomen is. Tot het ontstaan van de crisis is er een positieve trend, vervolgens een aanhoudende dalende lijn gedurende een aantal jaren om vervolgens weer een opwaartse beweging te laten zien vanaf 2012. De opwaartse beweging vanaf 2012 is afhankelijk van de sterkte van de locatie. De mindere locaties blijven achter, zoals de prijsontwikkeling op Lage Weide / Cartesiusweg laat zien.

Grondprijzenbrief Utrecht

Nadat de grondwaarden modelmatig zijn berekend is het interessant om deze bevindingen te vergelijken met de cijfers die door de gemeente Utrecht worden aangehouden. In het onderstaande overzicht staan de bandbreedten zoals die door de gemeente gedurende periode 2006 – 2015 zijn gehanteerd.

Grondprijzenbrief Utrecht	€ / m² / bvo
q1 2006	500 - 1000
2006	500 - 1000
2007	500 - 1000
2008	550 - 1000
2009	550 - 1000
2010	550 - 1000
2011	520 - 1000
2012	520 - 1000
2013	520 - 1000
2014	520 - 1000
2015	540 - 1075

Tabel 2
Bron: grondprijzenbrief Utrecht

Een eerste blik op tabel 2 maakt duidelijk dat er weinig wijzigingen hebben plaatsgevonden in de afgelopen 10 jaar in de bandbreedte voor grondprijzen in de gemeente Utrecht. Duidelijk is dat dit niet overeenkomt met de ontwikkeling die de grondprijs heeft doorgemaakt. In tabel 1 is te zien dat vanaf 2008 meerdere deelgebieden de gehanteerde bandbreedte niet halen. Waar dat in de jaren vanaf 2006 alleen Lage Weide / Cartesiusweg betrof, komen daar in 2008 Kanaleneiland, Overvecht en Vleuten / De Meern bij. In 2012 is dat aantal opgelopen naar 7 kantoorlocaties binnen de gemeente nadat ook De Wetering, Lunetten / Stadion en Rijnsweerd onder de door de gemeente gehanteerde ondergrens zijn geraakt. Vanaf 2014 krabbelt de kantorenmarkt uit het dal, wat er in 2015 toe leidt dat de bandbreedte voor de meeste gebieden weer in zicht is op 6 deellocaties na. De residuele grondwaarde in Rijswijk

5.3.2. De residuele grondwaarde in Rijswijk

Voor de gemeente Rijswijk zijn de kantorenlocaties Hoornwijck, Plaspoelpolder / Broekpolder en Station / In De Boogaard inzichtelijk doorgerekend.

Residuele grondprijzen gemeente Rijswijk 2006 - 2015	2006 Q1	2006 Q4	2007 Q4	2008 Q4	2009 Q4
Grondprijzenbrief Rijswijk	150 - 225	150 - 225	150 - 225	150 - 225	150 - 225
Hoornwijck	142	250	364	134	24
Plaspoelpolder/Broekpolder	-0	96	198	-48	-143
Station / In De Boogaard	190	301	419	134	24

Residuele grondprijzen gemeente Rijswijk 2006 - 2015	2010 Q4	2011 Q4	2012 Q4	2013 Q4	2014 Q4	2015 Q4
Grondprijzenbrief Rijswijk	150 - 225	150- 225	150 - 225	225 - 255	225 - 255	225 - 255
Hoornwijck	24	37	-149	-188	-179	-113
Plaspoelpolder/Broekpolder	-185	-426	-519	-544	-514	-443
Station / In De Boogaard	-60	-47	-186	-223	-216	-154

Tabel 3

Bron: eigen berekening obv gegevens JLL, C & W, DTZ, Dynamis en NVM en grondprijzenbrieven Rijswijk 2006 - 2015

Uit tabel 3 blijkt dat de grondprijzen zich op een lager niveau bevinden dan in Utrecht het geval is. In Q1 2006 de wordt de laagste grondprijs in Plaspoelpolder / Broekpolder gerealiseerd. De grondprijs komt op € 0 per m² uit. De hoogste grondprijs wordt op dat moment gerealiseerd op de locatie Station / In De Boogaard met een prijs van € 190 per m². Gedurende de crisis is ook hier een dip in de ontwikkeling van de grondprijzen te zien, die gevolgd wordt door een stijgende lijn. Wel is te zien dat die opleving na de crisis langer uitblijft, pas vanaf 2014 zijn er oplopende cijfers te zien. Het gevolg daarvan blijkt uit de grondprijzen per Q4 2015, deze zijn voor alle drie de deellocaties negatief, van - 113 per m² bvo in Hoornwijck tot en met -€ 443 per m² bvo in Plaspoelpolder / Broekpolder.

Grondprijzenbrief Rijswijk

In tabel 4 staan de bandbreedten zoals die door de gemeente Rijswijk gedurende periode 2006 - 2015 zijn gehanteerd.

Grondprijzenbrief Rijswijk	€ / m² / bvo
q1 2006	150 - 225
2006	150 - 225
2007	150 - 225
2008	150 - 225
2009	150 - 225
2010	150 - 225
2011	150 - 225
2012	150 - 225
2013	225 - 255
2014	225 - 255
2015	225 - 255

Tabel 4

Bron: grondprijzenbrief Rijswijk

Net zoals in Utrecht zijn de verschillen in de bandbreedte voor de kantorengrondprijzen niet groot. Ook hier komt dit niet overeen met de grondprijzen die afgeleid zijn uit de marktgegevens. Tot en met het jaar 2008 komt de bandbreedte enigszins in de buurt van de afgeleide grondprijzen. Vanaf 2008 loopt de bandbreedte volledig uit de pas voor alle drie deelgebieden.

5.3.3. De residuele grondwaarde in Eindhoven

In Eindhoven bestaat de kantorenmarkt uit de deellocaties Acht / Kapelbeemd, Adjacent / Centrum, Airport / Flight Forum, Centrum, De Hurk / Lievendaal, De Kade, Gestel / High Tech Campus, Stratum, Strijp, Tongelre en Woensel.

Residuele grondprijzen Eindhoven 2006 - 2015	2006 Q1	2006 Q4	2007 Q4	2008 Q4	2009 Q4
Acht / Kapelbeemd	306	430	442	236	197
Adjacent Centre	616	617	630	400	356
Airport / Flight Forum	679	679	693	455	356
Centre	679	679	1.131	837	728
De Hurk / Lievendaal	567	492	505	291	303
De Kade	306	368	380	181	144
Gestel H igh Tech Campus	679	679	693	455	516
Stratum	679	430	442	236	197
Strijp	430	430	442	236	197
Tongelre	492	430	442	236	197
Woensel	555	555	568	345	303

Residuele grondprijzen Eindhoven 2006 - 2015	2010 Q4	2011 Q4	2012 Q4	2013 Q4	2014 Q4	2015 Q4
Acht / Kapelbeemd	250	225	133	133	80	27
Adjacent Centre	422	789	607	555	449	396
Airport / Flight Forum	422	394	291	238	238	238
Centre	938	902	765	713	713	660
De Hurk / Lievendaal	364	338	238	186	133	133
De Kade	192	168	80	80	27	27
Gestel High Tech Campus	651	620	502	396	396	396
Stratum	192	168	80	80	27	27
Strijp	192	168	80	80	27	27
Tongelre	192	168	80	80	27	27
Woensel	364	338	238	238	186	186

Tabel 5

Bron: eigen berekening obv gegevens JLL, C & W, DTZ, Dynamis en NVM

In Q1 2006 is de laagste grondprijs in Eindhoven te vinden in Acht / Kapelbeemd en De Kade, ter hoogte van € 306 per m² bvo. De hoogste grondprijs van € 609 per m² bvo wordt op verschillende locaties gerealiseerd, dit is op Airport / Flight Forum, Centrum, Gestel / High Tech Campus en Stratum. Na de eerder genoemde golfbeweging rondom de crisis, is te zien dat het echte herstel nog niet is ingezet. Voor alle deelgebieden geldt dat per Q4 2015 de grondprijzen maximaal gelijk waren aan het niveau van 2014. Voor de deelgebieden Acht / Kapelbeemd, De Kade, Stratum, Strijp en Tongelre betekent dit een laagste grondprijs van € 27 per m² bvo. De hoogste grondprijs wordt met € 660 per m² bvo gerealiseerd in het centrum.

Grondprijzenbrief Eindhoven

Zoals in paragraaf 4.3.2 beschreven, wordt in de grondprijzenbrief van de gemeente Eindhoven geen indicatie gegeven van de grondprijs, deze dient residueel vastgesteld te worden. Een directe vergelijking is niet maken. Wel kan afgevraagd worden of de gemeente, die uit is op marktconforme grondprijzen, zelf grond uitgeeft op het niveau van € 27,- per m² bvo, zoals de markt de afgelopen jaren aangeeft voor de deelgebieden De Kade, Stratum, Strijp en Tongelre.

5.3.4. De residuele grondwaarde in Groningen

De kantorenmarkt in Groningen is onderverdeeld in de locaties Kraneburg, Europark, Stationsgebied, Martini Trade Park en Corpus Hoorn – Zuid.

Residuele grondprijzen Groningen 2006 - 2015	2006 Q1	2006 Q4	2007 Q4	2008 Q4	2009 Q4
Grondprijzenbrief Groningen	113 - 210	113 - 210	115 - 200	115 - 200	115 - 200
Kraneburg	142	250	308	-2	-136
Europapark	190	301	364	43	-96
Stationsgebied	237	352	474	134	-15
Martini Trade Park	237	352	474	134	-15
Corpus den Hoorn - Zuid	47	96	198	-48	-196

Residuele grondprijzen Groningen 2006 - 2015	2010 Q4	2011 Q4	2012 Q4	2013 Q4	2014 Q4	2015 Q4
Grondprijzenbrief Groningen	120 - 200	120 - 200	120 - 200	120 - 200	150 - 225	150 - 225
Kraneburg	-176	-239	-290	-373	-347	-321
Europapark	-116	-180	-193	-337	-310	-262
Stationsgebied	-96	-121	-134	-211	-216	-203
Martini Trade Park	-15	-42	-95	-175	-179	-164
Corpus den Hoorn - Zuid	-196	-259	-309	-463	-440	-399

Tabel 6

Bron: eigen berekening obv gegevens JLL, C & W, DTZ, Dynamis en NVM en grondprijzenbrieven Groningen 2006 - 2015

De laagste grondprijs in Groningen wordt in Q1 2006 gerealiseerd in Corpus de Hoorn – Zuid met € 47 per m² bvo. De hoofdprijs wordt betaald in het Stationsgebied en het Martini Trade Park, daar wordt € 237 per m² bvo gerealiseerd. Na de crisis is er ook in Groningen sprake van een traag herstel en zijn de grondprijzen per Q4 2015, net als in Rijswijk, allemaal negatief. Het Martini Trade Park komt er relatief gunstig vanaf met -€ 164 per m² bvo. Op Corpus de Hoorn – Zuid komt het verlies per m² bvo uit op € 399.

Grondprijzenbrief Groningen

De onderstaande gegevens zijn de bandbreedten voor kantoorgrondprijzen in de gemeente Groningen gedurende de periode 2006 - 2015.

Grondprijzenbrief Groningen	€ / m² / bvo
q1 2006	113 - 210
2006	113 - 210
2007	115 - 200
2008	115 - 200
2009	115 - 200
2010	120 - 200
2011	120 - 200
2012	120 - 200
2013	120 - 200
2014	150 - 225
2015	150 - 225

Tabel 7
Bron: grondprijzenbrief Groningen 2006-2015

De bandbreedte betreft de “vanaf”-prijzen voor de verschillende deelgebieden. Hieruit blijkt dat de markt vanaf 2009 geen aansluiting meer heeft bij de ondergrens die de gemeente Groningen aan haar kantorengrondprijs heeft gesteld.

5.4. Conclusie

In dit operationalisatiehoofdstuk is voor de vier gemeenten Utrecht, Rijswijk, Eindhoven en Groningen modelmatig de ontwikkeling van de grondprijzen van kantoren gedurende de periode 2006 – 2015 inzichtelijk gemaakt. Het niveau van de grondprijzen is verschillend tussen de gemeenten, maar de ontwikkeling die heeft plaatsgevonden is gelijk. De crisis heeft een grote negatieve invloed gehad op de grondprijzen van kantoren. In alle vier de gemeenten zet in 2008 een duidelijke kentering in van de prijzen, die massaal negatief uitpakken. Deze negatieve tendens houdt aan tot Q4 2015, behalve voor de gemeente Utrecht, daar is vanaf 2012 een positieve ontwikkeling waar te nemen.
De ontwikkeling die uit dit marktonderzoek blijkt, sluit niet aan bij de indicatie die door 3 gemeenten wordt afgegeven, de gemeente Eindhoven geeft geen indicatie. Uit bestudering van de grondprijzenbrieven gedurende de jaren blijkt dat er weinig veranderingen plaatsvinden in de bandbreedte voor grondprijzen. Eerder is aangetoond dat de markt juist een aanzienlijke ontwikkeling heeft doorgemaakt. Dat die niet overeenkomt is opvallend aangezien de gemeenten aangeven te streven naar marktconforme grondprijzen. Daar moet aan toegevoegd worden dat ook alle gemeenten als argument hebben gegeven om niet onder een bepaald niveau te handelen om de markt te beschermen. Bij een strikte toepassing van dat argument kunnen er vraagtekens gezet worden bij het handelen van de gemeenten. Een partij met een voorgenomen kantorenontwikkeling wordt geconfronteerd met een grondprijs die verre van marktconform is. Vanuit bedrijfseconomisch perspectief is dat een onverantwoorde keuze. In dit geval is het de vraag of de gemeenten daarmee het publiek belang dienen. Met deze gedachte in het achterhoofd kan er niet uitgesloten worden dat er ruimte aanwezig was om met de gemeenten te onderhandelen over gunstigere voorwaarden. Een concrete aanleiding daarvoor is er echter niet.

6. Reactie gemeenten

In de voorgaande hoofdstukken is onderzocht welke ontwikkeling de grondprijzen hebben doorgemaakt in de periode 2006 – 2015. Daarnaast is er gekeken, aan de hand van het bestuderen van de grondprijzenbrieven, op welke manier de gemeenten hun grondbeleid hebben gevoerd. In dit hoofdstuk wordt de laatste deelvraag beantwoord, namelijk hoe handelen de gemeenten rondom de crisisjaren als het gaat om het grondbeleid. Om het handelen van de gemeenten te achterhalen is er een vragenlijst verstuurd naar de 4 gemeenten. Hierin zijn de volgende vragen gesteld:

- Hanteert uw gemeente een actief grondprijsbeleid?
- Zo ja, op welke manier wordt dit beleid uitgeoefend?
- Bestaat er een document waarin het beleid wordt opgenomen en gepubliceerd?
- In welke mate is er sprake van gronduitgiften door de gemeente?
- Welke methoden worden er gehanteerd bij het vaststellen van grondwaarden?
- Op welke manier wordt de keuze voor een bepaalde methode bepaald?
- Op welke momenten wordt de keuze voor een bepaalde methode heroverwogen?
- Hoe worden de inputvariabelen van de methode vastgesteld, komen deze uit de markt of worden deze op een andere wijze vastgesteld?
- Zijn marktontwikkelingen van invloed op de methode waarmee de grondprijs wordt vastgesteld?

Deze vragen zijn door de gemeenten Rijswijk en Eindhoven per email beantwoord, de gemeente Groningen heeft verwezen naar de nota grondprijzenbeleid en de gemeente Utrecht heeft de vragen telefonisch beantwoord. Ook is er telefonisch contact geweest met de gemeenten Rijswijk, Eindhoven en Groningen voor een nadere toelichting op de gegeven antwoord. De contactpersoon bij de gemeente Utrecht is de heer Sanders, waarnemend hoofd grondzaken, de heer Brouwer is de contactpersoon bij de gemeente Rijswijk, planeconoom van de afdeling Ruimtelijke & Economische ontwikkeling, er is gesproken met mevrouw Van Helvoirt van de gemeente Eindhoven, zij is strategisch planeconoom en voor de gemeente Groningen is er contact geweest met de heer Berends van de afdeling Ruimtelijke ordening en Economische Zaken sector Vastgoed. In de volgende paragrafen wordt er een overzicht gegeven van de bevindingen per gemeente.

6.1. Utrecht

Het doel, volgens de grondprijzenbrief Utrecht 2015, is om bij gronduitgifte, indien mogelijk, marktconforme grondprijzen te hanteren. Daarnaast is de gemeente terughoudend met de uitgifte van grond bestemd voor kantoren, met als uitzondering het stationsgebied. Opvallende stelling in de grondprijzenbrief is dat nieuwbouw bewust duurder is om zo het gebruik van bestaande locaties te stimuleren. Dit bovenstaande wordt onderschreven door de heer Sanders, werkzaam bij de gemeente Utrecht als waarnemend afdelingshoofd grondzaken. Hij geeft drie beweegredenen aan voor het huidige beleid van de gemeente;

- De huidige leegstand is dermate dat de voorkeur uitgaat naar hergebruik van bestaande gebouwen en niet in de verdere vergroting van de voorraad. Alleen in het stationsgebied, op Leidsche Rijn en de Uithof bestaat de mogelijkheid tot nieuwbouw. De ontwikkelaar zal dan ook bereid moeten zijn om extra te betalen ten opzichte van de markt.
- De gemeente gaat er niet vanuit dat een geringe aanpassing van de grondprijzen zal leiden tot een toename van de vraag.
- Uiteindelijk heeft de gemeente haar gronden op haar balans opgenomen tegen een bepaalde waarde, het hanteren van een lagere grondprijs zal leiden tot een afwaardering van de gronden.

6.2. Rijswijk

Voor de gemeente Rijswijk is er contact geweest met de heer Brouwer, planeconoom van de afdeling Ruimtelijke & Economische ontwikkeling. Hij geeft aan dat het grondbeleid van de gemeente voornamelijk faciliterend is, waarbij het zich beperkt tot de publiekrechtelijke taakstelling en een kaderscheppende functie heeft. Voor het uitgeven van gronden wordt er comparatief een bandbreedte vastgesteld. Indien er sprake is van een mogelijke transactie wordt de prijs residueel berekend, waarbij een rendabele ontwikkeling het uitgangspunt is. De heer Brouwer geeft aan dat de gemeente zich voornamelijk baseert op de gehanteerde prijzen in de omgeving bij het vaststellen van de bandbreedte voor de grondprijzen. Als controle daarop wordt Fakton, een consultant voor strategie-, ontwikkel- en investeringsvraagstukken in vastgoed, ingeschakeld. Alleen vanwege politieke redenen kan ervoor gekozen worden om een transactie te doen die onder het niveau van de bandbreedte voor de grondprijzen ligt.

6.3. Eindhoven

De gemeente Eindhoven geeft in haar grondprijzenbrief aan dat de grondprijzen marktconform moeten zijn. Mevrouw Van Helvoirt is werkzaam als strategisch planeconoom bij de gemeente, zij geeft aan dat de residuele methode de meest toegepaste methode is. De keuze voor die methode is vastgelegd in de grondprijzenbrief. De inputvariabelen voor deze methode komen uit de markt, maar met name uit een (intern) opgebouwde database van referenties. Het is voor de gemeente erg belangrijk dat de grondprijzen marktconform zijn, wat ook de keuze voor het residuele model bepaalt. De afgelopen jaren kwam het regelmatig voor dat na de berekening van een plan voor een gebiedsexploitatie dit niet haalbaar blijkt te zijn. In dat opzicht zijn de uitkomsten uit het residuele model voor mevrouw Van Helvoirt geen verassing.

6.4. Groningen

De gemeente Groningen geeft in haar Nota Grondprijzenbeleid 2014 – 2018 aan dat zij voor de kantorenmarkt streeft naar marktconforme grondprijzen door het hanteren van de residuele methode. In het algemeen is de opvatting dat de normale conjunctuur- en marktwijzigingen opgevangen worden door de gehanteerde methodiek en de vastgestelde minimumprijs. Desalniettemin is de ondergrens voor de kantorenlocatie Europapark naar beneden bijgesteld van € 250 naar € 210 per m² bvo vanwege een gesignaleerde toegenomen druk op de grondprijzen voor kantoren, als gevolg van afnemende huren en oplopende rendementen.
Om te achterhalen wat de bepalende factor voor de gemeente is om de grondprijzen aan te passen is contact opgenomen met de heer Berends van de afdeling Ruimtelijke ordening en Economische Zaken sector Vastgoed. De heer Berends geeft aan dat de vraag bepaalt of er voldoende aanleiding is om de grondprijzen te herzien. Daarnaast raadpleegt de gemeente op frequente basis STEC Groep, een bedrijf met expertise in ruimtelijke ontwikkeling, bij het vaststellen van de grondprijzen. Uiteindelijk is de grondexploitatie van het gebied bepalend voor de ondergrens van de grondprijs. Dit laatste is volgens de heer Berends de reden waarom momenteel de uitkomst van een residuele berekening niet overeenkomt met de gegeven minimumprijs. Momenteel constateert hij wel meer vraag in de markt voor grond met kantorenbestemming en is de verwachting dat het gat tussen de markt en de minimumprijs in een aantal jaar weer gedicht zal worden.

6.5. Conclusie

In dit hoofdstuk is gekeken in hoeverre er sprake is van een gewijzigd beleid bij gemeenten naar aanleiding van de crisis. In een eerder stadium zijn de grondprijsbrieven al behandeld, met daarbij het daarin opgenomen beleid van de afgelopen jaren. Met die wetenschap zijn de 4 gemeenten benaderd, met een verzoek om een reactie op de bevindingen. De algemene deler in de antwoorden was de bevestiging van een moeilijke markt. Die markt heeft er de afgelopen jaren voor gezorgd dat het aantal transacties tot een minimum beperkt is gebleven. De 4 gemeenten onderschrijven dit door aan te geven dat de vraag naar grond met de bestemming kantoren, bijna in zijn geheel ontbrak. Dit komt mede doordat de gemeenten direct of indirect een ondergrens aan hun grondprijzen hebben gesteld. Groningen en Utrecht geven duidelijk aan dat er een minimum is. In Rijswijk is een van de doelstellingen dat er een kostendekkend plan moet zijn waarbij de comparatieve methode vooral gericht is op door omringende gemeenten gehanteerde grondprijzen. In Eindhoven staat de marktconformiteit het hoogst in het vaandel, maar ook daar zorgt de huidige markt voor een grote terugloop in uitgiften. Gezien het verschil tussen de markt en de gehanteerde prijzen door de gemeenten, is dit een logisch gevolg, een ontwikkelaar zou een aanzienlijk economisch risico lopen onder deze voorwaarden.
Gebiedsontwikkelingen blijken dan ook niet haalbaar te zijn bij de marktwaarden van de afgelopen jaren. Als opmerkelijk bij de reacties van de gemeenten kan genoemd worden dat alleen de gemeente Utrecht het argument van de afwaardering van de gronden noemt. Het lijkt evident dat het grondbeleid van een gemeente, ook invloed heeft op haar eigen grondposities. Dat met het oog daarop het aanpassen van de grondprijs niet interessant is, is een argument dat bij meerdere gemeenten verwacht zou kunnen worden.
Uiteindelijk heeft er door de geselecteerde gemeenten geen aanpassing van het grondbeleid plaatsgevonden naar aanleiding van de crisis. De gemeenten handhaven het bestaande beleid en lijken te wachten op betere tijden.

7. Conclusie, aanbevelingen en reflectie

7.1. Conclusie

In deze scriptie is er gezocht naar het antwoord op de vraag:

"*Is de ontwikkeling van de vastgoedmarkt van invloed op de door de gemeenten gehanteerde parameters van de methodiek die gebruikt wordt bij het vaststellen van de grondwaarde?"*

Aan de hand van 5 deelvragen is er ingegaan op de bepalende factoren die daarbij van invloed zijn.
De eerste deelvraag is erop gericht om de verschillende methoden te behandelen die gehanteerd kunnen worden bij het vaststellen van de waarde van de grond. Na een nadere toelichting op de definities voor marktwaarde en grondwaarde, zijn de comparatieve – en grondquotemethode, de kostprijsbenadering, de residuele methode en de vaste prijsbenadering aan de orde gekomen. Uiteindelijk blijkt de residuele methode het meest geschikt voor het vaststellen van de grondwaarde, dit wordt onderschreven door deskundigen als Ricardo, Lusht en De Zeeuw.
In hoofdstuk 3 wordt de ontwikkeling van de kantorenmarkt gedurende de periode 2006 – 2015 behandeld, hiermee wordt de tweede deelvraag beantwoord. Er vallen een aantal ontwikkelingen op bij de bestudering van de ontwikkelingen van die periode. Als eerste valt op dat er een grote differentiatie aanwezig is op de kantorenmarkt, waarbij een duidelijk verschil is waar te nemen tussen de markten binnen en buiten de Randstad. Een tweede bevinding was de reactie van de markt op de crisis, zonder uitzondering is er sprake van dalende huren, oplopende incentives en aanvangsrendementen. Een ander opvallend aspect is dat het ingetreden herstel na de crisis vooral veroorzaakt wordt door een vraag die gedreven wordt door de overvloedige aanwezigheid van kapitaal. De gebruikersmarkt geeft namelijk geen tekenen van herstel. Deze ontwikkelingen leiden tot de vraag in hoeverre de gemeenten in hun grondbeleid de marktontwikkelingen volgen.
De derde deelvraag is gericht op het bestaan van een eenduidig grondprijsbeleid bij de Nederlandse gemeenten. Een eenduidig grondbeleid is er niet. Vanuit de centrale overheid wordt er alleen richting gegeven, de gemeente is zelf verantwoordelijk voor de uitvoering van haar grondbeleid. Voor nader onderzoek op gemeenteniveau is er daarom voor gekozen een steekproef van 4 gemeenten te nemen, Utrecht, Rijswijk , Eindhoven en Groningen. Bij deze 4 gemeenten wordt er in de grondprijzenbrief /nota aangegeven dat er gestreefd wordt naar marktconforme grondprijzen. Op Rijswijk na wordt er daarom voor de residuele methode gekozen. Rijswijk kiest voor de comparatieve methode. Er wordt wel een voorbehoud gemaakt op dit marktconforme beleid, door een ondergrens aan de grondprijs te koppelen.

In hoofdstuk 5 is er gekeken hoe de ontwikkeling van de grondprijzen zich verhoudt tot de ontwikkeling van de kantorenmarkt. Aan de hand van een residueel model is er voor de 4 geselecteerde steden gedurende de periode 2006 – 2015 een grondprijs berekend. De ontwikkeling van de grondprijzen verloopt redelijk gelijkmatig waarbij voor alle 4 gemeenten de invloed van de crisis duidelijk zichtbaar is. De grondprijzen komen door de crisis bijzonder laag uit, tot negatieve cijfers aan toe, als de markt gevolgd wordt. Dit is niet het geval bij de geselecteerde gemeenten. Zoals eerder aangegeven hanteert iedere gemeente een ondergrens voor de grondprijs. Het verschil tussen de marktwaarde van de grond en de grondprijzen van de gemeenten komen hierdoor ver uit elkaar te liggen. Het streven naar marktconforme grondprijzen lijkt alleen plaats te vinden bij aantrekkelijke grondprijzen.

Deelvraag 5 heeft betrekking op het functioneren van het grondbeleid van de gemeenten gedurende de periode 2006 – 2015. Aan de hand van de bevindingen in de voorgaande hoofdstukken is er contact opgenomen met de gemeenten. Hierbij zijn zij gevraagd naar hun visie in het algemeen en hoe die vertaald kan worden naar de uitkomsten van het residuele onderzoek. Het antwoord van de gemeenten komt er voornamelijk op neer dat zij onderschrijven dat er weinig transacties plaatsvinden in de grondmarkt vanwege de slecht presterende kantorenmarkt de afgelopen jaren. Dit heeft niet geleid tot een aanpassing van het grondbeleid. Hiermee lijken de gemeenten te wachten op betere tijden.

Deze scriptie heeft een aantal aspecten duidelijk naar voren gebracht bij het onderzoek naar de invloed de marktontwikkelingen op de parameters van de door de gemeenten gehanteerde methodiek bij het vaststellen van de waarde van de grond .
De gemeenten zijn vanaf het jaar 2000 weer actiever geworden met hun grondbeleid. De positieve ontwikkeling van de kantorenmarkt was dermate aantrekkelijk dat de gemeenten kozen voor grondprijzen die zoveel mogelijk aansloten bij de markt. De te verwachten toekomstige meeropbrengsten werden via dat beleid zeker gesteld. Veelvuldig werd de residuele methode omarmd bij de uitvoering van dit beleid. Op dat moment kan de conclusie getrokken worden dat de marktontwikkelingen niet de parameters van de gekozen methodiek, maar de methodiek voor het vaststellen van de waarde van de grond bepalen.
In 2008 krijgt de crisis vat op de vastgoedmarkt. Daar waar de ontwikkeling jarenlang positief is geweest, komt er vanaf dan druk op bijna alle variabelen binnen de vastgoedmarkt te staan. Lagere huren in combinatie met hogere incentives en yields zorgen ervoor dat ook de grondprijzen langzamerhand onder druk komen te staan. Interessant is het om te zien dat de gemeenten er vanaf dat moment voor kiezen om de bandbreedte van de grondprijzen voor kantoren constant te houden. In het verleden werden deze regelmatig naar boven aangepast, maar in een negatieve ontwikkeling van de markt is er duidelijk minder flexibiliteit op dat gebied. De gemeenten geven in hun grondprijzenbrieven verschillende reden voor deze houding. Zo geeft gemeente Utrecht aan dat het bij de ontstane leegstandscijfers, nieuwbouw per definitie duurder wil laten zijn dan hergebruik van bestaande bouw. De gemeente Groningen laat weten dat een positieve grondexploitatie van het gebied haalbaar moet blijven.
Een opvallend aspect hierbij is dat alleen de gemeente Utrecht het verband tussen de gehanteerde grondprijs en de waarde van haar eigen grondbezit benoemt, terwijl dit voor iedere gemeente een argument zal zijn.

De centrale vraag van dit onderzoek is “Is de ontwikkeling van de vastgoedmarkt van invloed op de door de gemeenten gehanteerde parameters van de methodiek die gebruikt wordt bij het vaststellen van de grondwaarde?”. Dat is zeker het geval. Het is duidelijk dat de markt een hele grote invloed heeft. Vanaf 2000 is twee keer een verandering van het beleid waar te nemen. De eerste keer om te kunnen profiteren van een opgaande markt. De tweede keer vanaf 2008, op het moment dat de grondprijzen gaan dalen. Deze ontwikkeling is waarneembaar in alle 4 de onderzochte gemeenten, ondanks dat de crisis een verschillende mate van effect op ze heeft, wordt die ontwikkeling niet door de locatie verklaard.

Een logische vervolgvraag is of het erg is dat de ontwikkeling van de vastgoedmarkt van invloed is op de parameters van de door de gemeente gehanteerde methode bij het vaststellen van de grondprijs. De gegeven uitleg van de gemeenten voor het aanhouden van de bestaande bandbreedte voor de grondprijzen is goed te volgen en waarschijnlijk zijn daar ook goede argumenten voor te geven. Het komt alleen niet overeen met het uitgangspunt van het beleid dat opgetekend staat in de diverse grondprijzenbrieven en nota's. Om de laatste 5 jaar van de onderzochte periode te blijven vasthouden aan het streven naar marktconformiteit in combinatie met het gebruik van de residuele methode is niet reëel als dit gekoppeld wordt aan een minimum prijs. Op deze manier zal er geen transactie plaatsvinden, aangezien het risico voor een ontwikkelaar onverantwoord groot wordt. Het is aannemelijk dat de waardering van de grondposities van de gemeenten hierbij een belangrijke rol speelt. Dit wordt echter niet erkend, het beleid is ontworpen en gericht op een goed functionerende markt. De gemeenten zijn gewend geraakt aan en ingericht op de cashflow vanuit een actief grondbeleid, in de markt van de afgelopen jaren is deze echter opgedroogd. Het gevolg daarvan is dat de marktconformiteit wordt losgelaten en er eigenlijk geen beleid meer wordt gevoerd in afwachting van lucratievere tijden. Ondanks dat dit begrijpelijk is, getuigt het van een opportunistisch beleid in een markt die vraagt om sturing.

7.2. Aanbevelingen

Het uitgevoerde onderzoek is gebaseerd op de nadere bestudering van 4 gemeenten, het is wenselijk om dit onderzoek verder uit te diepen. Daarbij is het interessant om te zien, hoe het schaars aantal transacties dat wel heeft plaatsgevonden in deze periode, tot stand is gekomen en onder welke voorwaarden.

Een belangrijk onderdeel van deze scriptie is het door de gemeenten gevoerde beleid. De huidige structuur waarin het grondbeleid in Nederland is vastgelegd, zorgt voor een zeer gevarieerde situatie, aangezien het beleid per gemeente verschilt. Een goed overzicht en inzicht ontbreekt, nader onderzoek kan helpen om een beter beeld van het grondbeleid van de Nederlandse gemeenten te krijgen.

De huidige situatie waarbij de grondprijzen van de gemeenten sterk afwijken van de marktwaarden, zorgt voor een stop op de gronduitgiften. Deze situatie wordt mede ingegeven doordat de gemeenten zelf belanghebbende zijn door haar eigen grondbezittingen. Nader onderzoek kan uitwijzen of dit de meest ideale situatie is of dat het bezit in combinatie met de uitgifte op een manier losgekoppeld zouden moeten worden.

7.3. Reflectie

Het schrijven van deze afstudeerscriptie heeft mij een aantal nieuwe inzichten opgeleverd. Op voorhand was het mijn verwachting dat het literatuuronderzoek het meeste moeite zou kosten en dat het operationalisatie gedeelte aan de hand van aanwezige data mij beter zou liggen. Ik kan nu achteraf concluderen dat eerder het tegenovergestelde het geval was, het literatuuronderzoek is mij enorm meegevallen. Het koste mij minder moeite om in een redelijke structuur de juiste boodschap over te brengen aan de hand van waarde toevoegende literatuur. De tegenvallers kwamen pas later in het proces. Het geven van een marktoverzicht, met redelijk wat variabelen, is lastig leesbaar te houden. Vervolgens was in het operationalisatie gedeelte de grootste uitdaging om het overzicht te houden en de juiste conclusies te trekken.

Literatuur;

Aalbers M. & Winsemius W. (2002). Kwaliteit door grondbeleid. *Rooilijn*, 5, 218 – 224.

Baarda, D.B. & Goede, M.P.M. de (2006). *Basisboek Methoden en Technieken. Handleiding voor het opzetten en uitvoeren van onderzoek.* Groningen / Houten: Wolters-Noordhoff.

Berkhout T.M.(2012). De gouden standaard voor taxaties. *Vastgoed fiscaal & civiel*, 12, 1-7.

Biesheuvel P.J. en Tulner P.R. (2000). "De ruimte betaald" – Aanzet voor een CDA-visie op het grondbeleid. *CDV*, 6, 9 – 18.

BIM Media B.V. (2014). *Taxatieboekje, (Her)bouwkosten bedrijfspanden*. 's-Gravenhage, BIM Media B.V.

Bosch H.A. (2013). *Terug naar de quote?* Scriptie. Amsterdam, ASRE.

CPB Notitie (2010). *Stad en land*. 's-Gravenhage: Centraal Planbureau.

CPB Notitie(2012). *Kantorenmarkt in historisch en toekomstig perspectief*. 's-Gravenhage: Centraal Planbureau.

Deloitte (2013). *Financiële situatie bij gemeentelijke grondbedrijven*. Artikel. Utrecht, Deloitte Real Estate.

De Wild, G.A.P. (2010). *Financieringswaarde van te ontwikkelen onroerend goed*. Scriptie. Amsterdam, ASRE.

De Zeeuw F. (2013). Grondexploitatie is nu even geen feest. *B&G*, 1, 28-31.

De Zeeuw F. (2012). *Grondbedrijven in zwaar weer*. Praktijkleerstoel Gebiedsontwikkeling TU Delft, September 2012.

DiPasquale, D. & Wheaton, W.C. (1996). *Urban Economics and Real Estate Markets*. New Jersey: Prentice Hall.

Eijk, H. (2011). *Het ontstaan van de onevenwichtige situatie op de Nederlandse kantorenmarkt*. Scriptie. Amsterdam, ASRE.

Gemeente Amsterdam (2014). *Grondprijzenbrief Amsterdam 2015*. Amsterdam.

Gemeente Arnhem (2015). *Nota grondprijzen 2015 gemeente Arnhem.* Arnhem.

Gemeente Breda (2014). *Grondprijzen Breda 2014 - 2015*. Breda.

Gemeente Den Haag (2015). *Grondprijzenbrief 2015*. Den Haag.

Gemeente Eindhoven (2006 - 2015). *Grondprijzenbrieven 2006 – 2015*. Eindhoven.

Gemeente Enschede (2013). *Grondprijsbrief 2013*. Enschede.

Gemeente Groningen (2014). *Grondprijzenbeleid 2014 – 2018*. Groningen.

Gemeente Haarlem (2014). *Nota Grondprijzen 2014/2015 Gemeente Haarlem*. Haarlem.

Gemeente Haarlemmermeer (2011). *Nota Strategisch Grondbeleid Haarlemmermeer 2011 – 2015*. Haarlemmermeer.

Gemeente Nieuwegein (2015). *Nota Grondprijzen 2015*. Nieuwegein.

Gemeente Maastricht (2013). *Nota Grondprijzen 2013 Gemeente Maastricht.* Maastricht.

Gemeente Rijswijk (2006 - 2015). *Grondprijzenbrieven gemeente Rijswijk 2006 – 2015*. Rijswijk.

Gemeente Rijswijk (2012). *Nota Grondbeleid Gemeente Rijswijk 2012 t/m 2015*. Rijswijk.

Gemeente Rotterdam (2012). *Rotterdam Begroting 2013*. Rotterdam.

Gemeente Tilburg (2015). *Kader Grondprijzen 2016*. Tilburg

Gemeente Utrecht (2006 - 2015). *Grondprijzenbrieven 2006 – 2015*. Utrecht.

Gemeente Utrecht (2011). *Regie op goede gronden, Nota Grondbeleid gemeente Utrecht*. Utrecht.

Gemeente Utrecht (2014). *Programmabegroting Gemeente Utrecht 2015.* Utrecht.

Gemeente Zaanstad (2016). *Uitvoeringsregels Grondprijzen 2016 Gemeente Zaanstad*. Zaanstad

Gemeente Zoetermeer (2016). *Nota Grondprijzen 2016*. Zoetermeer.

Gemeente Zwolle (2015). *Grondprijzennota 2016*. Zwolle

Lahpor-van der Marel S.L. (2010). *Gemeentelijk grondbeleid in een actuele context*. Scriptie. Amsterdam, ASRE.

Lusht, K.M.(2001). *Real Estate Valuation. Principles and Applications*. U.S.A.: KML Publishing.

Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer en Ministerie van Financiën (2001). *Op grond van nieuw beleid.* Nota Grondbeleid, 's-Gravenhage.

Ministerie van VROM, LNV, VenW, Ez en OCW (2006). *Nota Ruimte, Uitvoeringsagenda ruimte 2006*. Nota, 's-Gravenhage.

Noordanus P. en Beukema G. (2000). Pleidooi voor een pragmatische grondpolitiek. *S & D*, 3, 148 – 155.

Royal Institution of Chartered Surveyors (2013). *RICS Valuation – Professional Standards (the 'Red Book") January 2014 (Dutch Translation)*. Londen, RICS.

RIGO (2015). *Grondprijsontwikkeling woningbouw: verkenning met rekenprijzen*. Amsterdam, RIGO Research en Advies B.V.

Stec Groep (2012). *Utrechtse provinciale kantorenmarkt in balans: Naar een kantorenstrategie*. Arnhem, Stec Groep aan provincie Utrecht en Utrechtse gemeenten.

Ten Have G.G.M. (2002). *Taxatieleer, vastgoed 1*. Groningen / Houten: Wolters-Noordhoff.

Teuben A.J.J. (2012). *De restwaarde van gemeentelijk vastgoed*. Paper. Amsterdam, ASRE.

Tordoir P.(2012). *Waarde van locatie en ruimtelijke samenhang. Beschouwing en ontwikkeling van theorie*. Paper, ASRE, Amsterdam.

Tordoir P. & Louter P. (2013). *Het regionale klimaat voor ruimtelijke investeringen*. Paper. Amsterdam, ASRE.

Van Dinteren J. en Van der Krabben E. (2008). Stedelijke gebiedsontwikkeling: Donkere Wolken aan de horizon. *Real Estate Magazine*, 61, 18 – 22.

Van Gool, P., e.a. (2013). *Onroerend goed als belegging*. Groningen / Houten: Noordhoff Uitgevers.

Vereniging van Nederlandse Gemeenten (2001). *Convenant gemeentelijk grondprijsbeleid*. Convenant. 's-Gravenhage, VNG Uitgeverij.

Vilsteren K. (2008). *Grondwaarde van kantorenlocaties*. Scriptie. Amsterdam, ASRE.