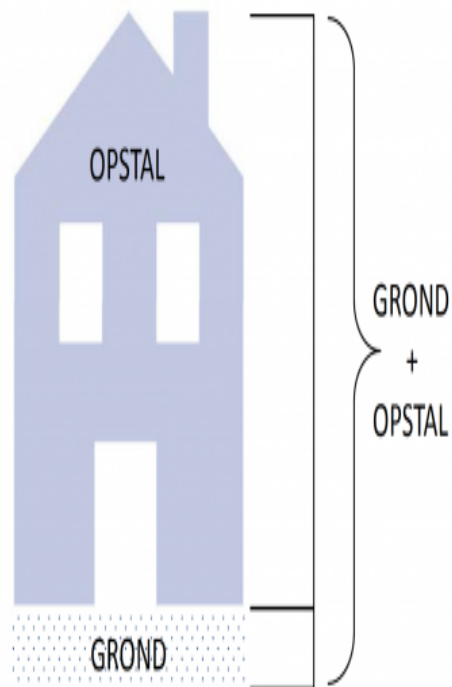


# Omzetafhankelijke canon als instrument om structurele leegstand te verminderen.

*Hoe meer zielen, hoe meer vreugde, een zo genaamde drietrapsraket.*



## Samengevat

De kantorenleegstand in Nederland is nog steeds een onderwerp dat de gemoederen bezighoudt, vooral wanneer de leegstand structurele vormen aanneemt. Ondanks het feit dat er de afgelopen drie jaren een verbeterd economisch klimaat is ontstaan waardoor een vermindering van de leegstand is waargenomen, verschilt de afname van de leegstand per regio sterk. De opleving van de Nederlandse economie heeft er voor een belangrijk deel voor gezorgd dat de vraag naar kantoorruimte in met name Amsterdam, Utrecht en enkele andere kerngebieden in Nederland weer is gestegen. Het beperkte volume van nieuwbouwprojecten en de onttrekkingen aan de kantorenvoorraad zorgen ervoor dat de leegstand in deze delen van Nederland zijn teruggelopen. In talloze andere regio's doet deze tendens zich echter niet voor en er zijn zelfs gebieden waar een toename van de leegstand heeft plaats gevonden.

Leegstand van kantoorgebouwen kan negatieve effecten teweeg brengen die als een maatschappelijk probleem betiteld kunnen worden. Deze maatschappelijke negatieve effecten legitimeren de overheid te interveniëren om de terugval van bepaalde gebieden een halt toe te roepen. In 2012 is het 'Convenant Leegstand kantoren' opgesteld, waarin overheden en private partijen aangeven samen te gaan samenwerken om de leegstand verder te verminderen.

Een groot aantal positieve ontwikkelingen heeft de vraag naar kantoorruimte weer doen stijgen. Door de positieve economische ontwikkelingen is de bedrijvigheid toegenomen waardoor een groot aantal nieuwe ondernemingen is opgericht. Dit heeft geleid tot een "nieuwe" vraag naar kantoorruimte. De aantrekkende economie heeft tevens de werkgelegenheid bevordert hetgeen er daarnaast toe geleid heeft dat de vraag in een stroomversnelling is gekomen. Daarbij moet wel in ogenschouw worden genomen dat de "manier waarop ondernemingen heden ten dage werken duidelijk is veranderd. Het kantoorgebouw heeft een andere rol in het bedrijfsproces gekregen. Door de flexibilisering is het kantoorquotiënt per werknemer afgenomen en zullen eigenaren van kantoorgebouwen die niet meer voldoen aan de eisen van het modern ondernemen, genoodzaakt zijn hun gebouwen aan te passen. Ook speelt de locatie van het kantoorgebouw een beslissende rol in de huisvestingsbeslissingen.

Met name in de regio's waar de (structurele) leegstand niet door marktwerking zal worden oplost, zullen andere middelen moeten worden ingezet om de kantorenleegstand te laten afnemen. Kantooreigenaren zullen renovaties van hun vaak verouderde kantoorgebouwen moeten uitvoeren om hun gebouwen weer gebruiksvriendelijk te maken voor de huidige vraag naar kantoorruimte. Hierdoor ontstaan risico's voor de eigenaren omdat kapitaalsintensieve aanpassingen in en aan het kantoorgebouw niet kunnen garanderen dat de onzekerheid over de verhuurresultaten zal worden weggenomen. Om de risico's te reduceren, zouden ook andere actoren in relatie tot het verhuurproces door participatie een rol kunnen gaan spelen in het verhuurproces.

Een van de instrumenten die een bepalende rol kan gaan spelen bij het reduceren van de risico's voor de eigenaren is het instrument van een omzetafhankelijke canon. Uit een onderzoek van Deloitte Real Estate is gebleken dat decentrale overheden in meerdere mate bereid zijn het recht van erfpacht toe te passen indien er gegronde argumenten bestaan

om bepaalde doelen te bereiken die anders niet mogelijk zouden zijn. Eigenaren van (structureel) leegstaande kantoorgebouwen kunnen de grond onder hun kantoorgebouw verkopen aan de gemeente en de opbrengsten uit de verkoop gebruiken om renovatiewerkzaamheden te verrichten. Hierdoor kan weer een marktconform kantoorgebouw aan de markt worden aangeboden. De gemeente zal de grond vervolgens weer in erfpacht aan de eigenaar uitgeven waarbij een periodiek te betalen canon met de eigenaren wordt overeengekomen. Voor de bepaling van de hoogte van de canon kunnen de gemeente en de kantooreigenaren overeenkomen dat de hoogte van de canon wordt gebaseerd op een percentage van de inkomsten uit verhuur van de eigenaren. De gemeente als bloot eigenaar wordt hierdoor partij bij het verhuurproces door de gronduitgifte.

De eigenaren kunnen hun kantoorgebouw na renovatie aantrekkelijk maken voor de verhuurmarkt door een flexibele huurovereenkomst aan te bieden waarbij de hoogte van de huur wordt vastgesteld aan de hand van een percentage van de (netto) bedrijfsresultaten van de ondernemingen van de huurders. Door de toepassing van een omzetafhankelijke huur kan extra onzekerheid voor de eigenaren ontstaan. Door fluctuatie van de cashflows uit verhuur ontstaan rendementsrisico's.

Door de samenwerking met de gemeente waarbij de canonverplichting afhankelijk wordt gemaakt van de huurinkomsten (cashflows), kan een omzetafhankelijke canon bijdragen aan het reduceren van de (structurele) leegstand. Voor het toepassen van een omzetafhankelijke canon in relatie met een omzetafhankelijke huur dienen enige bijkomende effecten in ogenschouw te worden genomen. Voor het bieden van een flexibele huurovereenkomst kan de hoogte van de basishuurprijs worden bepaald door toepassing van de reële optietheorie waarbij de eigenaren met een toeslag (optiewaarde) op de huurprijs worden gecompenseerd voor het bieden van flexibiliteit aan de huurovereenkomst.

De medewerking van de gemeente kan tot gevolg hebben dat ongeoorloofde staatssteun wordt verleend aan de eigenaren. Daardoor zullen de erfpachtvoorwaarden dusdanig moeten worden ingericht dat van staatssteun geen sprake is. Vanaf 2023 mogen kantoorgebouwen die niet voldoen aan de vereisten van een energielabel C, niet meer worden verhuurd. Hierdoor ontstaat een uitgelezen kans voor eigenaren om renovatiewerkzaamheden door te voeren aan kantoorgebouwen die toch al aan renovatie onderhevig waren. In met name de Randstad en enkele andere belangrijke kerngebieden in Nederland zien we een stijgende vraag naar kantoorruimte door de groei van het aantal ondernemingen. Hierdoor ontstaan nieuwe verhuurmogelijkheden voor kantooreigenaren wanneer de kantoorgebouwen voldoen aan de hedendaagse eisen van de nieuwe manier waarop de ondernemingen willen werken.

Uit de verwachtingen over de toekomstige groei van de Nederlandse bevolking op middellange termijn zal het arbeidspotentieel dat voor haar werkzaamheden kantoorruimte gebruikt ook groeien waardoor een grotere vraag naar kantoorruimte ontstaat. Deze vraag wordt weliswaar geremd door de nieuwe manier van werken waarbij de kantoor quotiënt lager wordt, maar de totale vraag naar kantoorruimte zal stijgen. Hierdoor groeien de kansen voor de kantooreigenaren om met een adequaat product de bestaande leegstand te bestrijden.

# Inhoudsopgave

<b>Samengevat .....</b>	<b>1</b>
<b>Inhoudsopgave .....</b>	<b>3</b>
<b>Hoofdstuk 1. Onderzoeksopzet.....</b>	<b>5</b>
1.1    Aanleiding.....	5
1.2    Probleemstelling.....	7
1.3    Doelstelling .....	8
1.4    Centrale vraag.....	8
1.5    Onderzoeksmethode.....	9
1.6    Afbakening van het onderzoek.....	10
1.7    Wetenschappelijke relevantie van het onderzoek.....	10
1.8    Maatschappelijke relevantie van het onderzoek.....	11
1.9    Leeswijzer.....	12
<b>Hoofdstuk 2. Contextuele analyse: de markt en haar instituties .....</b>	<b>14</b>
2.1    De Nederlandse kantorenmarkt anno 2017 .....	14
2.2    Leegstand, veroudering en slopen van kantoren.....	15
2.3    Institutionele interventies die de centrale overheid en decentrale overheden tot dusverre hebben genomen om kantorenleegstand te verminderen .....	19
2.4    De rol van eigenaren om de kantorenleegstand te verminderen .....	21
2.5    Het recht van Erfpacht.....	24
2.6    Erfpacht als instrument van grondregulering wanneer de decentrale overheid bereid is dit toe te passen .....	25
2.7    Kantorenbehoefte in de toekomst .....	28
2.8    Conclusie.....	29
<b>Hoofdstuk 3. Theoretische aspecten van een omzetafhankelijke canon .....</b>	<b>31</b>
3.1    Flexibiliteit.....	31
3.2    Reële optietheorie .....	32
3.2.1    Investeringsbeslissingen zonder onzekerheid.....	32
3.2.2    Investeringsbeslissingen met onzekerheid.....	34
3.2.3    Waarderingsmethodiek van de financiële en reële opties.....	36
3.3    Reële optietheorie bij de bepaling van flexibiliteit van de huurovereenkomst... 36	
3.4    Flexibiliteit in transacties: een omzetafhankelijke component .....	40
3.4.1    Omzetafhankelijke huur .....	40
Representativiteit omzethuur versus omzetafhankelijke canon.....	43
3.4.3    Omzetafhankelijke canon .....	43
3.5    Risico's.....	45
3.6    Conclusie.....	49
<b>Hoofdstuk 4 Empirie: institutionele - en gebruikers aspecten van de omzetafhankelijke canon .....</b>	<b>51</b>
4.1    Methodologie.....	51
4.2    Institutionele aspecten .....	52
4.3    Gebruikersaspecten.....	57

4.4	Duurzaamheid kantoorgebouwen en energielabel C .....	59
4.5	Vastgoedeigenaren .....	63
4.6	Conclusie .....	63
5.	Conclusie & reflectie .....	66
5.1	Conclusie .....	66
5.2	Reflectie .....	69
	Literatuurlijst .....	70
	Internet .....	73
	ANNEX 1 Interviews met experts .....	74
	ANNEX 2 Waarderingsmethodiek .....	98

# Hoofdstuk 1. Onderzoeksopzet

In dit hoofdstuk wordt de centrale vraag van dit onderzoek in een bredere maatschappelijke en theoretische context gepresenteerd. Daarnaast wordt de onderzoeksopzet verantwoord. Het hoofdstuk sluit af met een leeswijzer.

## 1.1 Aanleiding

In het Compendium voor de Leefomgeving, Leegstand van kantoren, 1991-2016, (CLO.nl; 2016) een website met cijfers en feiten over milieu, natuur en ruimte, waarin het Planbureau van de leefomgeving (PBL), het centraal planbureau voor de statistiek (CBS) en de Universiteit van Wageningen (WUR) deelnemen, wordt gesteld dat Nederland medio 2016 nog steeds een leegstand van kantoren kent van gemiddeld ruim 17% van de totale kantorenvloeroppervlakte. De verklaring voor deze hoge leegstand kan gevonden worden in het feit dat reeds bij het uitbreken van de economische crisis in 2008 het aanbod van kantoorvloeroppervlakte aanzienlijk was, waarbij de vraag naar kantoorruimte in de afgelopen periode uit de pas liep met de groeiende voorraadontwikkeling (CLO.nl, 2016).

Recente cijfers van het Compendium tonen aan dat medio 2016 een einde is gekomen aan de groeiende leegstand van kantoorgebouwen. Het aanbod is in 2016 min of meer gelijk gebleven met het aanbod van de kantorenruimte in 2015. In 2015 is de aanvang van de afname van het kantorenaanbod noemenswaardig op gang gekomen en dat is mede veroorzaakt doordat er vanaf 2012 een kentering is gekomen in de stijging van het aantal kantorenruimte. Dit, voornamelijk vanwege de onttrekking van kantoren uit de markt door transformatie en in mindere mate ook sloop. Vanaf die periode is de onttrekking van kantoren uit de voorraad groter dan de toevoeging van kantoren, hetgeen een positieve ontwikkeling heeft veroorzaakt voor de vermindering van leegstand binnen de kantorenmarkt (clo.nl, 2016).

Anders is dit voor de structureel leegstaande kantoorgebouwen. Structurele leegstand wordt gekenmerkt door leegstand van drie jaar of langer (Zuidema & Van Elp, 2010). Deze vorm van langdurige (vaak ook geconcentreerde) leegstand is in de afgelopen periode landelijk aanzienlijk toegenomen, in tegenstelling tot de totale voorraad kantorenleegstand. Het Compendium voor de leefomgeving noemt zelfs 60% van de totale kantorenleegstand structureel van aard (CLO; 2016). Het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL) voegt hieraan toe dat de leegstand in de Randstad zich, opvallend genoeg, met name in de regio's Amsterdam en het gebied Rijnmond bevindt (PBL.nl, 2016). In Amsterdam en voor een deel in Utrecht zijn als uitzondering op bijna alle andere kantorenlocaties in Nederland wel een afname van de structureel leegstaande kantoorgebouwen waar te nemen door het onttrekken van kantoren door transformatie naar voornamelijk woningen (Kantorenmonitor, Metropoolregio Amsterdam Brochure 2016).

In meer recente bronnen uit 2017 kan deels een verklaring gevonden worden voor deze regionale verschillen. Bijvoorbeeld in “Een stand van zaken, Nederlandse kantorenmarkt” (NVM.nl; 2017) wordt gesteld dat er met name in 2016 een toegenomen vraag naar kantoren is ontstaan door een duidelijk herstel van de economie. Een kenmerkende factor van deze toegenomen vraag naar kantoorruimtes is dat kantoorgebruikers in die periode zich wilden huisvesten in kwalitatief hoogwaardige kantoorgebouwen met een betere bereikbaarheid en met betere voorzieningen (NVM.nl; 2017). Kortom, het betreft hier een vervangingsvraag naar meer courante kantoorgebouwen die de mindere, veelal verouderde kantoren op monofunctionele locaties hebben vervangen (Zuidema & Van Elp, 2010). Verder zijn er in de afgelopen jaren relatief weinig nieuw ontwikkelde kantoorgebouwen op de markt gekomen en zijn de huurprijzen voor kantoorruimte nauwelijks gestegen. Enige specifieke Randstedelijke locaties zoals de Zuidas in Amsterdam vormden hierop een uitzondering. De vraag naar (nieuwe) kantoorruimtes speelde zich dan ook voornamelijk af binnen de bestaande voorraad (CLO, 2016).

De toegenomen landelijke structurele leegstand, waarvoor oplossingen als transformatie, sloop of renovatie niet direct voor handen liggen, kan worden gezien als een maatschappelijk probleem. Dit maatschappelijke probleem ontstaat doordat er externe effecten optreden door de aanwezige leegstand, die een negatieve weerslag hebben op het vestigingsklimaat van vragers naar kantoorruimte in dezelfde regio (PBL.nl, 2015). Wanneer de leegstand een structureel karakter krijgt zullen verloedering en verpaupering optreden. Dit heeft weer gevolgen voor de concurrentiepositie doordat de locatie wordt aangetast en de leefbaarheid van het gebied wordt ondermijnt. Er kan zelfs een negatieve uitstraling ontstaan naar omliggende gebieden (PBL, 2015).

Voor de structurele leegstand zien we landelijk geen grote verbeteringen of zien we zelfs een toename van deze vorm van leegstand in bepaalde gebieden ontstaan (NVM.nl, 2017). In Amsterdam en deels Utrecht zijn als uitzondering op bijna alle andere kantorenlocaties in Nederland wel een afname van de structureel leegstaande kantoorgebouwen waar te nemen door het onttrekken van kantoren door transformatie naar voornamelijk woningen (Kantorenmonitor, Metropoolregio Amsterdam Brochure 2016). Er zal nu en in de nabije toekomst gekeken moeten worden hoe de met name structurele leegstand van kantoren verder kan worden verminderd. Hier is een belangrijke taak voor de overheid en gedecentraliseerde overheden weggelegd om met beleidsinstrumenten, waaronder eventueel erfpachtinstrumenten, deze vorm van leegstand te bestrijden.

Verder is er al enige tijd een grote verandering waarneembaar, als we kijken naar de arbeidsmarkt en de nieuwe manier waarop er momenteel en in de toekomst zal worden gewerkt. De nieuwe manier van werken heeft grote invloed gehad op de vraag naar het aantal kantoorruimtes van ondernemingen (De Menezes & Kelliher, 2011). Hoewel het aantal kantoorhoudende banen de afgelopen periode sterk is toegenomen door een economische opleving en een toegenomen bevolkingsgroei, zien we door de flexibele manier van werken de vraag naar kantoorruimtes per werknemer afnemen. Ook de automatisering en digitalisering van het arbeidsproces heeft een afnemende vraag naar kantoorruimtes per werknemer veroorzaakt (Coöperatieve Rabobank U.A., 2017).

## 1.2 Probleemstelling

Indien de overwegend structurele leegstand van kantoren waarvoor in grote delen van Nederland door de markt op dit moment geen oplossing wordt (of kan worden) aangedragen, als 'een maatschappelijk ongewenst probleem' kan worden betiteld, zullen de centrale overheid en de gedecentraliseerde overheden meer aanleiding zien in een gedegen aanpak om met toepassing van landelijk en regionaal beleid alsmede overheidsinstrumentaria, een oplossing te zoeken om deze vorm van leegstand te bestrijden. Als gevolg hiervan zijn in 2012 door de overheid beleidsregels opgesteld en verwoord in het "Convenant leegstand kantoren".

Bij gemeenten, waar (nog steeds) het recht van erfpacht wordt gebruikt voor de uitgifte en regulering van de grond of bij gemeenten die voor specifieke doeleinden bereidt zijn om met het recht van erfpacht grond uit te geven of te reguleren, zijn diverse erfpachtinstrumenten voor handen om de structurele leegstand aan te pakken. Uit een onderzoek van Deloitte Real Estate Advisory uit 2016, blijkt dat tussen 2013 en 2016 het aantal in erfpacht uitgegeven percelen grond voor woondoeleinden met 5% is gestegen (Deloitte, 2016). Deze uitgifte heeft niet alleen in de vier grote gemeenten, Amsterdam, Utrecht, Den Haag en Rotterdam plaatsgevonden, maar ook in veel kleinere gemeenten is de uitgifte van grond in erfpacht toegenomen. Behalve een toename van het aantal percelen grond dat in erfpacht is uitgegeven, is ook het aantal gemeenten dat het recht van erfpacht heeft gebruikt voor de uitgifte van grond voor woningen toegenomen. Inmiddels heeft 69% van alle Nederlandse gemeenten woningen in erfpacht uitgegeven. Dit is een stijging van 7% ten opzichte van 2013 (Deloitte, 2016). Een van de achterliggende gedachten bij de herinvoering van het recht van erfpacht bij diverse gemeenten is om de financierbaarheid van de ontwikkeling van woningen beter mogelijk te maken. Een eerder onderzoek van Deloitte Real Estate uit 2013 wees uit dat het recht van erfpacht als retro-innovatief instrument, mits op een publiek-vriendelijke wijze toegepast, de ontwikkeling van woningen kan stimuleren. Dit instrument kan volgens Deloitte ook worden toegepast op de ontwikkeling van kantoren (Deloitte, 2013). Een voorbeeld hiervan is de aanpak van de Gemeente Rotterdam in 2010. Hierop zal in hoofdstuk 2 verder worden ingegaan.

Het door gemeenten gehanteerde recht van erfpacht om de ontwikkelingen van vastgoed vlot te trekken, kan ook worden toegepast op bestaand (vaak verouderd) onroerend goed waarvan de eigenaar voornemens is door renovatie of transformatie een gebouw weer als een courant product op te markt te willen aanbieden. De gemeente kan de onderliggende grond waarop een kantoorgebouw staat, van de eigenaar kopen om deze grond vervolgens weer terug in erfpacht uit te geven aan de eigenaar. Hierdoor komen voor de eigenaar financiële middelen beschikbaar om het kantoorgebouw te kunnen renoveren of te transformeren en weer courant te maken voor potentiële nieuwe gebruikers (huurders).

In dit onderzoek zullen hierna enige andere voorbeelden worden aangehaald waaruit blijkt dat gemeenten het recht van erfpacht kunnen en willen gebruiken om de sturing van vastgoedontwikkelingen te ondersteunen. Van de diverse mogelijkheden die het recht van erfpacht hiervoor biedt, zal dit onderzoek zich richten op de werking van het instrument van een omzetafhankelijke canon (ook wel omzetgebonden canon of omzetcanon genoemd) als instrument om de structurele leegstand die zich in een groot aantal gemeenten in Nederland voordoet te kunnen verminderen.



Vooral door de financiële crisis in 2008 is het voor eigenaren of ontwikkelaars moeilijker geworden om over de noodzakelijke financiële middelen te beschikken voor het realiseren van projecten. De bereidheid om projecten te financieren nam, bij financiële instellingen in crisistijd aanzienlijk af (Wilkinson & Reed, 2008).

In het vervolg van dit onderzoek zal worden gekeken naar een alternatief op de periodiek te betalen canon door toepassing van de systematiek van een omzetafhankelijke canon als instrument dat (mede) kan bijdragen aan het motiveren van een eigenaar om de noodzakelijke investeringen te doen voor de renovatie of transformatie van leegstaande (niet courante) kantoorgebouwen. De uit de investeringen voortkomende risico's die door de eigenaar dienen te worden gedaan, kunnen aanzienlijk worden verminderd door de participatie van de blote grondeigenaar (gemeente) bij de (her-)uitgifte van de grond. Behalve risicobeheersing kan een omzetafhankelijke canon ook dienst doen als instrument voor de haalbaarheid van het renovatieproject. Vanuit dit gedachtegoed wordt een verdere flexibiliteit mogelijk wanneer ook de huuropbrengsten van het kantoorpand omzetafhankelijk gemaakt worden.

### **1.3 Doelstelling**

Dit onderzoek richt zich op de werking van het instrument van een omzetafhankelijke canon als erfpachtinstrument dat zou kunnen worden ingezet om een oplossing te vinden voor - met name - de structurele leegstand van kantoorgebouwen in Nederland.

### **1.4 Centrale vraag**

*In hoeverre kan het instrument van een omzetafhankelijke canon een stimulans zijn voor het verminderen van de structurele leegstand van kantoorgebouwen?*

Om een antwoord te kunnen geven op de centrale vraag zijn er een aantal deelvragen opgesteld die eerst beantwoord zullen worden. Deze deelvragen zullen dienen als de onderbouwing van de beantwoording van de centrale vraag. Per deelvraag zal een antwoord worden geformuleerd om een uiteindelijk antwoord te kunnen geven op de centrale vraag.

Onderzoeksvragen

- 1 Hoe gedraagt de Nederlandse kantorenmarkt zich voor en na de crisis van 2008?*
- 2 Welke vormen van leegstand kennen we op de Nederlandse kantorenmarkt en hoe zal deze leegstand zich in de nabije toekomst ontwikkelen?*
- 3 Welke instrumenten worden er tot nu toe gehanteerd door overheden en eigenaren om de (structurele) leegstand te bestrijden?*
- 4 Welke voordelen schuilen er in een omzetafhankelijke huur en welke voordelen schuilen er in een omzetafhankelijke canon ten opzichte van het verminderen van risico's door het aangaan van huurverplichting?*
- 5 Is er nog wel vraag van gebruikers naar kantoorruimte op secundaire kantoorlocaties, ook indien de huurvoorwaarden voor deze gebruikers aantrekkelijk worden gemaakt?*

## 1.5 Onderzoeksmethode

Dit onderzoek betreft een verkennend onderzoek met deels een ontwerpend karakter naar een nog niet bestaand concept. Om te kunnen komen tot een valide en betrouwbare beantwoording van de centrale vraag zal aan de hand van bestaande bronnen uit literatuuronderzoek (deskresearch) eerst antwoord gegeven worden op de deelvragen. Er wordt gestart met de relevante bronnen die beschikbaar zijn over de structurele leegstand van kantoorgebouwen in Nederland en waar deze structurele leegstand zich bevindt. Verder wordt onderzocht waarom deze leegstand zich voordoet en in welke mate er al positieve resultaten zijn geboekt om deze leegstand te verminderen. Als we kunnen vaststellen dat structurele leegstand nadelige gevolgen voor de maatschappij kan opleveren, is de vervolgvraag relevant op wie dit probleem dan effect heeft. Verder worden in het onderzoek de beleidsmaatregelen onderzocht die kunnen bijdragen aan een oplossing voor de structurele leegstand waarbij een belangrijke rol in dit onderzoek is weggelegd voor de mogelijkheden die het recht van erfpacht biedt om bij te dragen aan het bevorderen van activiteiten tot vermindering van de leegstand. Er is relatief weinig relevante kennis beschikbaar in de bestaande literatuur over het toepassen van een omzetafhankelijke canon bij het voeren van het recht van erfpacht. De uitkomsten van de deelvragen zullen met elkaar in verband worden gebracht om samen een belangrijk deel van de onderzoeksvraag te kunnen beantwoorden. Het onderzoek zal dus voornamelijk een kwalitatief karakter hebben, waarbij een verkennend onderzoek in relatie met interpretatie van de bronnen wordt gecombineerd tot een gedeeltelijk ontwerpend onderdeel om tot conclusies te kunnen komen. Dit deel van het onderzoek is de conceptuele fase van de studie naar een omzetafhankelijke canon.

Daarnaast zal op methodologische wijze door observatie en interviews (fieldresearch) nieuwe data worden verzameld die worden toegevoegd aan de conceptuele data van het onderzoek. De uiteindelijke resultaten worden weergegeven in de vorm van een woordelijke omschrijving. Een *casestudy* is geen onderdeel van dit onderzoek aangezien uit de bestaande literatuur niet is gebleken dat de omzetafhankelijke canon al daadwerkelijk is toegepast op kantoorgebouwen. Er is dan ook, zoals aangegeven, bijzonder weinig bekend in de Nederlandse literatuur over de werking van een omzetafhankelijke canon. Binnen de detailhandel wordt mondjesmaat wel een omzetafhankelijke huur toegepast voor de bepaling van de huisvestingslasten van de gebruiker (huurder), maar ook daar zijn geen aanwijzingen te vinden die van toepassing kunnen zijn op de werking van een omzetafhankelijke canon. Wel zijn er overeenkomsten tussen de omzetafhankelijke canon en omzetafhankelijke huur te vinden waar het gaat om het bepalen van de hoogte van de omzet die voor zowel de canonverplichtingen als de huur bepalend zijn. De analyse van het conceptuele deel tezamen met de methodologisch verzamelde data zullen een antwoord geven op de mogelijke werking van het instrument van omzetafhankelijke canon.

Om tot voldoende valide uitspraken te kunnen komen, worden in dit onderzoek zowel het verzamelen van informatie alsmede (in beperkte mate) de toetsing van uitspraken ondersteund middels informatie uit semigestructureerde interviews. De selectie van experts heeft plaatsgevonden op basis van zogenaamde "purposive sampling, source specified" (doelgerichte steekproef, specifieke bronnen). Er zijn zeer gericht, topspecialisten benaderd waarvan bleek dat zij relevante kennis hebben over de totstandkoming, mogelijkheden en beperkingen van de centrale onderzoeksvraag. Juist door de hoogwaardige specialistische

kennis van deze respondenten is er gekozen voor een semigestructureerde aanpak zodat er geen kennis verloren gaat door te beperkte vraagstelling. Tevens geldt dat ieder interview een specifiek en eigen karakter heeft gekend. Zo is er dus ook geen sprake van één vragenlijst. Juist het premature karakter van het onderwerp maakt dat de methodologische beperkingen in dit kader worden aanvaard, zonder de effecten daarvan te minimaliseren.

## **1.6 Afbakening van het onderzoek**

De centrale vraag van de scriptie zal worden beantwoord door de verkenning van de haalbaarheid van een omzetafhankelijke canon als beleidsmiddel, bij toepassing daarvan op het streven naar de vermindering van langdurig leegstaande kantoorgebouwen (veelal structureel) en om hieraan dienstbaar te zijn. Andere vormen van onroerend goed die te kampen hebben met een langdurige vorm van leegstand, zoals bedrijfsterreinen, detailhandel of woningen worden niet beschouwd als onderdeel van deze verkenning. Aan tijdelijke leegstand die meestal door marktwerking wel weer op korte termijn wordt gecorrigeerd, wordt in dit onderzoek geen aandacht besteed. Wel worden voor een toepasbare werking van het erfpachtinstrument 'omzetafhankelijke canon', de omzetafhankelijke huur en de bijkomende risico's bij een omzetafhankelijke huur en/of canon beschreven. Een omzetafhankelijke huur wordt meegenomen in het onderzoek omdat deze contractvorm een aanvulling kan zijn op de omzetafhankelijke canon, waar het mogelijk een extra bescherming biedt aan het waarborgen van de bijkomende risico's. Andere instrumenten die van toepassing kunnen zijn voor de structurele leegstandbestrijding, zoals diverse andere erfpachtinstrumenten en beleidsregels zijn geen onderdeel van het onderzoek, maar worden wel omschreven aangezien er een zeer duidelijke relatie tussen de verschillende instrumenten bestaat.

## **1.7 Wetenschappelijke relevantie van het onderzoek**

Hoewel enige decennia geleden door vele gedecentraliseerde overheden het recht van erfpacht nog veelvuldig werd toegepast bij voornamelijk de uitgifte van nieuwe gronden en het beheer/sturen van de blote eigendommen, werd dit recht de laatste jaren aanzienlijk minder toegepast. De gemeente Amsterdam is inmiddels de laatste - nog echte erfpachtgemeente - die dit beperkt zakelijke recht uitvoerig toepast, hoewel ook in de gemeente Amsterdam het erfpachtbeleid ingrijpend aan wijziging onderhevig is. Amsterdam is medio 2016 begonnen met de introductie van een eeuwigdurend stelsel van erfpacht als opvolger van het stelsel van voortdurende erfpacht. (Gemeente Amsterdam, 2017).

Het zijn in plaats van gemeenten juist andere vastgoedbelanghebbenden die de instrumenten van het recht van erfpacht op dit moment gebruiken om hun doelstellingen te bereiken. Zo zijn er de woningcorporaties die het recht van erfpacht gebruiken om hun woningen aan te kunnen bieden aan zittende huurders voor een aantrekkelijke prijs (RBB, 2012). Verder zijn onroerend goedbeleggers gewillig om, met het oog op de fiscale voordelen, middels een zgn. "sale and lease back" het recht van erfpacht toe te passen (De Vries, 2009). Staatsbosbeheer, als natuurbeschermingsorganisatie past het recht van erfpacht toe om zich te kunnen verzekeren van een constante/doorlopende stroom van inkomsten en om het uiteindelijke gebruik van de grond te kunnen reguleren (Staatsbosbeheer, 2017).

Het komt de afgelopen decennia steeds meer voor dat door gemeenten voor gebiedsontwikkeling, waarbij voornamelijk de ontwikkeling van woningen voor ogen staat, het

recht van erfpacht wordt gebruikt om met financiële regelingen, het ontwikkelingspotentieel op te voeren (Deloitte, 2016). Het recht van erfpacht is een rechtsfiguur dat voor specifieke en uiteenlopende doelen wordt gebruikt waarbij de erfpachtvoorwaarden sterk van elkaar afwijkend worden toegepast (Vonck, 2013). Doordat gemeenten gebruik maken van het recht van erfpacht kunnen woningen voor een aantrekkelijkere prijs op de markt worden aangeboden (Ten Have, 2016). Het recht van erfpacht wordt dus gebruikt, afhankelijk van het uiteindelijke doel dat door partijen dient te worden bereikt. Dit geldt in mindere mate ook voor kantoren waarbij door middel van het recht van erfpacht de ontwikkelingspotentie wordt gestimuleerd of de vaak langdurige (structurele) leegstaande kantoorgebouwen weer aantrekkelijk/buikbaar gemaakt worden voor de vragers op de kantorenmarkt (RBB, 2012). Over de mogelijkheden van een omzetafhankelijke canon is in de literatuur nauwelijks iets te vinden. Dit onderzoek naar een omzetafhankelijke canon als instrument om de structurele leegstand te verminderen zal derhalve een goede aanvulling kunnen zijn op de bestaande literatuur.

## **1.8 Maatschappelijke relevantie van het onderzoek**

De maatschappelijke relevantie achter de noodzaak om de structurele leegstand te verminderen schuilt in het feit dat bij blijvende of toenemende leegstand van kantoorgebouwen, de directe omgeving kan worden aangetast. Dit kan verloedering, sociale onveiligheid en andere negatieve externe aspecten in de hand werken die kunnen leiden tot welvaartsverlies en een neerwaarts/domino effect op de leefbaarheid van de omgeving. Mogelijk kan dit zelfs negatieve gevolgen hebben die doorwerken op de kantoorgebouwen in de (naastgelegen) regio's (PBL, 2017). Niet altijd hoeft de leegstand van kantoorgebouwen een extern negatief effect voor de omgeving te veroorzaken. Immers wanneer de leegstaande kantoren blijvend goed onderhouden worden met als gevolg dat de kantoorgebouwen in de directe omgeving hierdoor niet worden besmet en de verkeersbewegingen hierdoor zelfs worden verminderd zijn er zelfs positieve effecten van de leegstand waar te nemen (Buitelaar, 2014; Huizinga en Ossikina, 2014). Uit de praktijk blijkt echter dat meestal de langdurig leegstaande/ongebruikte kantoorgebouwen zullen verouderen. Dit heeft gevolgen voor de concurrentie ten opzichte van nieuw gebouwde kantoorgebouwen op vaak andere meer gangbare locaties. Derhalve werken de incurante kantoorgebouwen een allesbehalve positief effect op de omgeving in de hand.

Ook binnen het financiële stelsel zal dit maatschappelijke probleem zijn doorwerking vinden, door een zgn. ondermijning van de stabiliteit van het financiële systeem (Buitelaar & Van Dongen, 2016). Financiële instellingen hebben leningen aan de kantooreigenaren verstrekt die in de problemen kunnen komen door het onvermogen om aan de financiële verplichtingen kunnen voldoen. Dit werkt door op de financiële positie van die instellingen. Banken zijn vele malen terughoudender geworden met het verstrekken van financiële middelen voor het (her-) ontwikkelen van vastgoedprojecten (Visschendijk 2013, Huibers, 2012). Daarnaast heeft Basel III ook nog eens strengere voorwaarden gesteld aan de kapitaal en liquiditeitseisen van banken (Van Ham, 2012). Banken hadden in 2015 in Nederland ongeveer 16 miljard euro aan leningen uitstaan bij vastgoedeigenaren, wat een forse impact genereert op de solvabiliteit van hun totale vermogenspositie (DNB, 2015). Kortom, er zijn vele ongewenste (maatschappelijke) effecten die door de toename van deze leegstand zijn ontstaan en die de nodige aandacht vergen.

Gemeenten hebben baat bij een leefbare omgeving die de werkgelegenheid ten goede komt en willen dat de bedrijvigheid in de gemeente blijft bestaan. Dit heeft namelijk directe gevolgen voor de inkomsten die gemeenten genereren door de aanwezigheid van de ondernemingen. De vraag voor welke partijen de structurele leegstand van kantoorgebouwen, een probleem is (eigenaren, gemeente) kan deels beantwoord worden door te kijken naar de rol die de overheid in het verleden heeft gespeeld in het ontstaan van de leegstand. Het zijn immers het Rijk, de provincies en vooral gemeenten geweest die door het mogelijk maken van ongecontroleerde uitgifte van gronden voor kantoorontwikkelingen een bijdrage hebben geleverd aan de leegstand die we op dit moment in Nederland kennen (Nepron.nl, 2011). Hierbij hebben de overheden ook uit het oog verloren wat de negatieve gevolgen zijn geweest van de uit balans geraakte en ongecontroleerde uitgifte van grond ten opzichte van de vraag naar kantoorruimte. Indien kan worden geconstateerd dat een omzetafhankelijke canon als onderdeel van een arsenaal aan middelen een bijdrage kan leveren aan de vermindering van de kantorenleegstand dan is er wel degelijk een maatschappelijke grondslag die de relevantie van dit onderzoek legitimeert.

## **1.9 Leeswijzer**

Naast een inleidende probleemstelling waarbij de kantorenmarkt in het verleden, heden en de toekomst wordt omschreven, zal in hoofdstuk 2 een meer uitvoerige beschrijving van de huidige problemen op de kantorenmarkt worden gegeven, waarbij een oplossing wordt gezocht voor de problematische leegstand in sommige delen van Nederland. Ook de verbeterde situatie op de kantorenmarkt die door het economische herstel van de afgelopen jaren voor een vermindering van de leegstand heeft gezorgd zal worden beschreven. Er zal worden gekeken naar de rol die het Rijk en de gedecentraliseerde overheden hebben gespeeld- en nog steeds spelen - om de (structurele) leegstand te verminderen. Verder wordt de rol van de kantooreigenaar bekeken bij de bestrijding van de leegstand. Een korte uitleg van het beperkte zakelijke recht van erfpacht zal worden gegeven en de verwachte toekomst van de kantoren zal worden beschouwd.

In hoofdstuk 3 zal worden gekeken naar de flexibiliteit die de eigenaren van kantoren wenselijk achten om in de loop van een exploitatieperiode aanpassingen aan een kantoorgebouw te kunnen doen om een beter rendement te kunnen halen. Transformatie (herbestemmen), renovatie en sloop worden hierbij ook tegen het licht gehouden. De systematiek van een omzetafhankelijke huur en een omzetafhankelijke canon almede de onderlinge werking worden beschreven en de risico's die gepaard gaan met de mogelijkheden voor de eigenaar om aanpassingen te doen aan het kantoorgebouw worden onder de loep genomen. Een flexibele vorm van huurovereenkomst die de huidige huurder van kantoorruimte wenst of vereist wordt nader beschouwd.

In hoofdstuk 4 zal de aandacht worden gevestigd op de mogelijkheid van het verbod op staatssteun die door de medewerking van gemeente mogelijk van toepassing kan zijn. In het buitenland kent men al vele jaren een variabele lease van grond en een omzetafhankelijke huur en is daar dan ook veel gebruikelijker. De duurzaamheidsvereisten waaraan kantoorgebouwen dienen te voldoen - vanaf 2023 zijn eigenaren van kantoorgebouwen verplicht tenminste het energielabel C te voeren – worden in dit hoofdstuk beschreven.

Verder worden de bevolkingsgroei, de verplaatsing van 'the workforce' naar andere delen van het land, alsmede de vergrijzing bestudeerd.

Hoofdstuk 5 is een reflectief hoofdstuk dat afsluit met een conclusie die voort komt uit de beantwoording van alle deelvragen en zal een antwoord op de centrale vragen worden geformuleerd.

Verder is een verslag van de interviews met expert op het gebied van kantoren, erfpacht, gemeenten en ondernemersbelangenorganisaties en hun visie op het instrument van een omzetafhankelijke erfpacht uitgewerkt.

## Hoofdstuk 2. Contextuele analyse: de markt en haar instituties

*“Er komt een groot pannenkoekenrestaurant in de Venneperhout, bij de ingang aan de IJweg. Met ruim honderd tafels levert dat werk op voor zo’n zestig mensen. De hoop is dat het restaurant in de zomer van 2015 open kan gaan. Er had eigenlijk al een horecazaak moeten zijn, maar tijdens de selectieprocedure deden zich hindernissen voor. Zo verhoogde Staatsbosbeheer drie keer de erfpachtcanon, waar geïnteresseerde ondernemers niet op hadden gerekend. De uitverkoren ondernemer gaat een omzetgerelateerde erfpachtcanon betalen. Dat geeft hem de gelegenheid om zijn zaak op te bouwen. Staatsbosbeheer steekt de canonopbrengsten in het beheer van de Venneperhout. Dat beheer is nu beneden peil. Ook moet de inrichting worden aangepast om meer bewoners uit Getsewoud het bos in te krijgen. Staatsbosbeheer heeft al plannen gemaakt, maar die kosten 140.000 euro. Zoveel draagt de gemeente niet bij. Voorzitter Krijn Goudzwaard van de wijkraad Getsewoud is wel een beetje geschrokken dat er nog zo veel geld nodig is. „Denk daarbij aan de inzet van wijkbewoners als vrijwilligers”, zegt hij. Staatsbosbeheer is al in gesprek met Ons Tweede Thuis om die bewoners bij het groengebied te betrekken. De wijkraad Getsewoud is blij dat er nu iets gaat gebeuren in de Venneperhout, want daar wordt al jaren om gevraagd. Voorzitter Goudzwaard geeft aan dat Staatsbosbeheer er voor de betrokkenheid goed aan doet wijkbewoners aan te trekken als vrijwilligers”.*

*“Bron: Haarlems Dagblad, 14 november 2014”*

Dit hoofdstuk vormt een prelude op het tweede deel van het onderzoek waar een theoretisch kader gevormd zal worden rondom de waarde van flexibiliteit. Feitelijk wordt in onderhavige tekst een beeld gepresenteerd van de kantorenmarkt in Nederland anno 2017. Hiermee ontstaat naast een beschrijving van de relevantie ook een beeld van de grootte van de potentiële portefeuille van kantoren die een significant voordeel zouden kunnen hebben bij meer flexibiliteit middels omzetafhankelijke (flexibele) erfpacht en – huur. Aan de hand van het marktbeeld komen de relevante instituties aan bod die nader zullen worden verklaard. Het hoofdstuk sluit af met een concluderende paragraaf.

### 2.1 De Nederlandse kantorenmarkt anno 2017

Zoals omschreven in hoofdstuk 1 over de aanleiding van dit onderzoek heeft de Nederlandse kantorenmarkt nog steeds te kampen met een aanzienlijke leegstand van kantoorgebouwen. Behalve de positieve ontwikkelingen in de afgelopen periode door een forse stijging van de opname van kantoorruimte in 2016, nam ook de leegstand verder af met meer dan 9% van het totale kantorenaanbod (NVM 2017). Dit is vooral te danken aan een duidelijke opleving van de economie die in 2015 een voorzichtige aanvang maakte en in 2016 verder doorzette. Veel ondernemingen besloten hun bestaande huisvesting te verlaten om zich te vestigen in meer courante kantoorgebouwen die beter voldeden aan de eisen die de ondernemingen stelden aan huisvesting. We hebben hier te maken een zogenaamde vervangingsmarkt van kantoren (Zuidema & Van Elp, 2011). Ook een betere bereikbaarheid, extra voorzieningen in het kantoorgebouw en de ligging van het gebouw binnen een

kantorenomgeving speelden hierbij een belangrijke rol (NVM 2017). Van het verhoogde opnamevolume kwam meer dan de helft op het conto van de zakelijke dienstverlening en de ICT sector (Dynamis, 2017). De incurante kantoren die veelal geen gebruikers meer kunnen aantrekken, bleven uiteindelijk achter. Hierbij dient te worden opgemerkt dat in de Randstad de afgelopen jaren door de beperkte nieuwbouw van kantoren een kwalitatief tekort dreigt te ontstaan op bepaalde locaties. Ondanks het bestaande grote aanbod van kantoorruimte, sluit dit aanbod vaak niet meer aan op de vraag anno 2017 (NVM, 2017). Daar waar de toegenomen vraag naar kantoorruimte vooral in de regio Amsterdam en Utrecht heeft plaats gevonden, zijn in de noordelijke provincies in 2016 een afname te constateren. De geografische verschillen in Nederland zijn te verklaren door het feit dat naast een positieve ontwikkeling van de vraag naar vooral courante kantoorgebouwen in de Randstad, alwaar ook een aanzienlijk deel van de verouderde kantoren door transformatie aan de markt werd onttrokken, de landelijke structurele leegstand in andere delen van het land in zijn geheel niet is afgenomen (Zuidema & Van Elp, 2010 / CLO.nl, 2016). Ondanks de toegenomen aandacht voor onttrekkingen van kantoren aan de markt, is te constateren dat het aantal onttrekkingen buiten de Randstad tot nu toe zeer beperkt is gebleven (CBS, 2016).

Volgens metingen van het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL) en het Centraal Planbureau (CPB) staat ruim de helft van de leegstaande kantoorgebouwen structureel leeg (CLO.nl, 2016). Deze vorm van leegstand kan in de loop der tijden zijn ontstaan door de veroudering het kantoorgebouw zelf, door de ongunstige ligging van het kantoorgebouw of door een combinatie van beide. Vooral in steden als Groningen en Arnhem is de leegstand ook in 2016 verder toegenomen. In steden als Zwolle en Nijmegen werd nauwelijks een toename van de vraag waargenomen en bleef een overcapaciteit bestaan (Dynamis, 2015). Het zijn dan ook voornamelijk deze achtergebleven kantorenregio's waarvoor dit onderzoek relevant is.

## **2.2 Leegstand, veroudering en slopen van kantoren**

### ***Leegstand***

Ondanks de positieve ontwikkelingen van de kantorenmarkt in vooral de Randstad en enkele andere kantorenregio's in Nederland zal op de korte en middellange termijn de leegstand van kantoren niet verdwijnen (CLO.nl, 2016). Het begrip leegstand kent vele gezichten, maar een algemeen aanvaarde definitie die door Van Gool aan leegstand voor de verhuurmarkt wordt gegeven is: leegstand wordt gemeten als voor de verhuur beschikbare ruimte in voltooide gebouwen (Van Gool e.a., 1993). Daar waar in de jaren '90 van de vorige eeuw door een groeiende werkgelegenheid een herstel van het evenwicht op de kantorenmarkt plaatsvond, zal medio 2017 een herstel van de markt veel meer moeten komen vanuit de aanbod kant. Het begrip leegstand kent geen eenduidige definiëring. In de literatuur wordt onderscheid gemaakt tussen de verschillende vormen van leegstand. Het Compendium voor de leefomgeving (CLO.nl, 2016) geeft een binnen de vastgoedliteratuur als zodanig algemeen erkende indeling in de aanvangsleegstand, de frictieleegstand (gekenmerkt als leegstand gedurende een periode van minder dan één jaar), de langdurige leegstand (waarmee de leegstand van een periode tussen een en drie jaar wordt bedoeld) en de structurele leegstand (leegstand gedurende een periode van meer dan drie jaar). De voor dit onderzoek relevante structurele leegstand is volgens het CLO (CLO.nl, 2016) in tegenstelling tot een recente afname van de totale leegstand van kantoren in de laatste jaren, in diezelfde periode sterk toegenomen. Deze structurele leegstand bedraagt circa 60% van de totale



leegstand. In 2015 werd er nog slechts 7% van de nieuwe kantoren leeg opgeleverd in tegenstelling tot 2012, toen nog meer dan 20% van alle nieuwe kantoren leeg in de markt werd gebracht (CLO.nl 2016).

Er bestaat nog een andere vorm van leegstand die zich niet zo direct laat blijken; de verborgen leegstand. Gebruikers die zijn gehuisvest in een kantoorgebouw waarvan het gemiddeld aantal vierkante meters per werknemer uiterst ruim is, hebben deze situatie vaak te danken aan de krimp van het medewerkersbestand in het verleden, nadat medio 2008 de economische crisis haar intrede had gedaan. Door de nog lopende verplichtingen uit de bestaande huurovereenkomsten (die veelal 10 jaar of langer waren) kon niet zondermeer de huurovereenkomst worden aangepast aan de nieuwe ruimtebehoefte (Colliers, 2016). Uit metingen, verricht door de researchafdeling van Colliers International wordt dan ook aangenomen dat deze verborgen leegstand de komende tijd ook nog van invloed zal zijn op de totale leegstand van kantoren.

Door recent herstel van de Nederlandse economie waarbij de vraag naar kantoorruimte weer is toegenomen, is er nog een andere een tendens waarneembaar. Kantoorgebruikers willen hun huisvesting aanpassen aan de huidige maatstaven van ondernemen. Er wordt gekeken naar meer courante kantoorgebouwen op vaak meer courante kantorenlocaties. Door deze verhuisbewegingen van de huurders, zullen de vaak verouderde kantoorgebouwen worden verruild voor kantoren die wel aan het huidige huisvestingswensen voldoet. Er ontstaat hier dus een zogenaamde vervangingsvraag van kantoorruimte waarbij de oude kantoorruimte in diverse kantorenregio's veelal ongebruikt worden achtergelaten (Zuidema & Elp van, 2011). De overheid heeft een belangrijke taak op zich genomen om door middel van overheidsinterventie de kantorenleegstand aan te pakken. Niet overal in Nederland is dit noodzakelijk. Legitimatatie van overheidsinterventie komt veelal voort uit het feit dat de markt zich op bepaalde locaties niet vanzelf laat corrigeren door de vraag uit de markt, of door toepassing van instrumenten die voorhanden zijn om dit marktfalen te corrigeren (Romijn & Renes, 2013). In Amsterdam en Utrecht zien we met name vanaf 2015 al weer een herstel van de markt optreden, door de toegenomen vraag naar kantoorruimte en doordat door onttrekkingen van kantoorgebouwen uit de markt door middel van transformatie (soms sloop) naar veelal woningen, de leegstand beduidend is verminderd (Buitelaar & van Dongen, 2016).

### **Veroudering**

Ten overweging, sommige kantoorgebouwen zijn dusdanig verouderd dat, afhankelijk van de locatie waar de gebouwen zijn gesitueerd, geen adequate oplossing meer mogelijk is voor hergebruik. Veroudering van een kantoorgebouw kan een proces zijn waarbij de locatie als gevolg van ontwikkelingen in de omgeving, of veranderingen in de stedelijke structuur of beide, in de loop der tijd in onbruik is geraakt. Veroudering van een kantoor wordt door Korteweg gedefinieerd als *“de verminderende bruikbaarheid en/of aantrekkelijkheid van het kantoor en/of de locatie voor de functie, waarvoor het pand is ontworpen of lange tijd in gebruik is geweest”* (Korteweg 2002).

De veranderde (nieuwe) wijze waarop ondernemingen willen werken, stelt aan een kantoorgebouw en locatie de nodige eisen. Zowel in het geval van de fysieke staat van het gebouw, alsmede de locatie, zal de bruikbaarheid van een verouderd kantoorgebouw, dat niet meer voldoet aan de nieuwe gebruikersvraag, vragen om veranderingen. In de definitie

van Korteweg worden de begrippen bruikbaarheid en aantrekkelijkheid gehanteerd om aan te geven dat respectievelijk meer objectieve en meer subjectieve factoren een rol gaan spelen (Korteweg, 2002). Door de veroudering zullen kantoorgebouwen een andere positie op de kantorenmarkt krijgen. Het ontstaan van lagere huurprijzen, oplopende exploitatiekosten en leegstand zijn hiervan indicaties. Deze effecten dwingen de gebouweigenaar tot het ondernemen van acties om het gebouw weer marktconform te maken. Indien een kantoorgebouw met een hoge waarde op de balans staat gewaardeerd, zal de eigenaar niet snel geneigd zijn om kapitaalvernietiging te laten plaatsvinden door te aanvaarden dat kapitaalintensieve transformatie, renovatie, sloop of een daarmee vaak gepaard gaande forse afwaardering de enige oplossingen zijn. Deze varianten worden onderstaand nader uiteen gezet.

### **Sloop**

Sloop van een kantoorgebouw kan een oplossing zijn wanneer de waarde van de grond hoog is of zelfs hoger kan zijn dan de waarde van de verouderde opstallen. Sloop kan ook worden ingezet indien de mogelijkheid bestaat om nieuwbouw te plegen, waarbij een product kan worden ontwikkeld dat beter aansluit bij de markt. Wanneer het kantoorgebouw nog niet voldoende is afgeschreven en de technische levensduur van het gebouw nog lang is, is sloop kapitaalvernietiging. Veelal zal een forse afwaardering van het kantoor ook geen soelaas bieden, omdat het kantoor vaak in een portefeuille van meerdere kantoorgebouwen zit. Hierdoor zal het directe effect van het lage rendement uit verhuur van dit kantoor niet snel zichtbaar zijn en wordt een rendementsverlaging vaak geaccepteerd doordat de beter renderende kantoorgebouwen uit de portefeuille dit verlies voor een groot deel kunnen opvangen (Gemeente Amsterdam, 2009). Ook uit oogpunt van duurzaamheid of op basis van emotionele overwegingen zal sloop niet de voorkeur hebben (historisch of architectonisch perspectief). Verder kan het zo zijn dat de eigenaar simpelweg niet bij machte is, door gebrek aan financiën of kennis, om noodzakelijke ingrepen aan het gebouw te doen.

### **Herontwikkeling en renovatie**

Indien een eigenaar niet voornemens is om het kantoorgebouw te slopen zal toch in het gebouw moeten worden geïnvesteerd. Dat uiteindelijk 'ingrepen doen' aan een verouderd kantoorgebouw dient plaats te vinden door transformatie, herontwikkeling of renovatie is onvermijdelijk wanneer het kantoorgebouw weer een plaats op de markt wil innemen. Korteweg stelt in zijn onderzoek uit 2002 dat zowel renovatie als herontwikkeling bouwactiviteiten zijn die erop zijn gericht zijn om een kantoor dusdanig aan te passen dat het weer aan de hedendaagse eisen voldoet. Het onderscheid tussen renovatie en herontwikkeling betreft de mate waarin het oude pand (kantoor) in stand blijft (Korteweg 2002). Bij renovatie ligt de nadruk op aanpassen van het kantoor aan de moderne eisen terwijl herontwikkeling vaak gepaard gaat met afbraak (sloop) van het oude gebouw. Over renovatie en herontwikkeling zijn weinig kwantitatieve gegevens bekend (Vijverberg 2001).

Bij transformatie ligt de nadruk meer op het verrichten van ingrepen in het bestaande gebouw waarbij een bestemmingswijziging naar een niet-kantorenfunctie, zoals wonen, wordt nagestreefd (Korteweg 2002). Transformatie van een incurant kantoorgebouw kan ertoe leiden dat er een nieuwe waarde aan het gebouw wordt gegeven. Transformatie kan ruwweg worden omschreven als het veranderen van een bestaand kantoorgebouw dat in onbruik is geraakt of met langdurige leegstand heeft te maken, dat aan het einde van haar

functionele levensduur is gekomen. Remøy geeft in haar proefschrift “out of office” een definitie van het begrip transformatie: ‘transformatie is een mogelijke ontwikkeling, wanneer een gebouw, waarvan de functionele levensduur beëindigd is maar de technische levensduur nog niet, structureel leeg staat’ (Remøy, 2010). In feite wordt door deze revitalisering een langere (nieuwe) levensduur aan een kantoorgebouw gegeven. Door het behalen van betere rendementen in de toekomst kan een positieve marktwaarde aan het kantoorgebouw worden gegeven. Het onderscheid wordt in onderhavig onderzoek gekoppeld aan de institutionele toetsing bij vergunningverlening. Daar waar renovatie zich beperkt tot investeringen zonder een feitelijke bestemmingswijziging gaat transformatie een stuk verder. Transformaties kennen veel onzekerheden. Bij transformatie van een kantoorgebouw naar bijvoorbeeld wonen (of een andere functie) moet naast de geschiktheid van een kantoorgebouw ook de locatie voldoende aanleiding geven om een transformatietraject in te gaan (dat laatste geldt overigens ook voor renovatie). Niet ieder kantoorgebouw is bijvoorbeeld geschikt om te worden getransformeerd naar woningen. Transformatie van een kantoorgebouw is vaak een uniek proces waarbij er vele andere aspecten een rol spelen. Dit heeft veelal te maken met de bestemmingswijziging die bij transformatie voor ogen staat, hoewel er tussen transformatie en bestemmingswijziging niet altijd een causaal verband is te vinden. Een kantoorgebouw binnen een voornamelijk monofunctionele kantorenomgeving zal ook al snel aanleiding geven om transformatie naar wonen uit te sluiten. Verder bestaat er naast transformatie, de mogelijkheid, indien daarvoor een vraag uit de markt is, om een renovatietraject van het kantoorgebouw uit te voeren. Bij een adequate renovatie kan er een nieuw kantoorconcept worden ontwikkeld dat aan de wensen van de moderne ondernemer voldoet. Een en ander uiteraard onder voorbehoud van financiële haalbaarheid en mogelijke andere risico’s die moeten worden ingeschat.

Overigens mag wel worden verwacht dat op de lange termijn een vorm van zelfreinigend effect zal optreden bij de verouderde kantoren door afwaardering van de kantoren, waarbij transformatie en sloop het aanbod van leegstaande kantoren zal doen verminderen (EIB, 2016). We zien dit effect de laatste jaren al optreden binnen diverse kenmerkende kantorenregio’s in Nederland. Ook is te constateren dat de beperkte prijselasticiteit van de vraag, huurprijzdalingen van kantoorruimte slechts een beperkte toename van de vraag doet ontstaan.

In dit onderzoek staat de werking van een omzetafhankelijke canon als erfpachtinstrument om een stimulering/motivering van eigenaren teweeg te brengen centraal. Het doel van het instrument is om de (structureel) leegstaande kantoorgebouwen weer nieuw of ander leven te bieden (revitaliseren). Veelal zal dit erfpachtinstrument alleen worden toegepast bij kantoorgebouwen waarvan nagenoeg vast staat dat deze gebouwen zonder rigoureuze aanpassingen niet meer voor verhuur of andersoortig gebruik in aanmerking zullen komen. De hierna te bespreken activiteiten (hoofdstuk 2.4) die door de kantooreigenaren kunnen worden ondernomen zijn niet geheel zonder risico. Behalve de vaak kapitaalsintensieve aanpassingen door renovatie of herontwikkeling zal de eigenaar een rendementsverwachting hebben om het geïnvesteerde vermogen te kunnen rechtvaardigen. Voorspeld wordt wel dat in de loop van 2017 een verdere afname van de structurele leegstand van kantoorgebouwen zal gaan plaatsvinden, door transformatie, herbesteding of sloop (DTZ.nl, 2017). Vanaf 2023 dienen kantoorgebouwen te voldoen aan de van Rijkswegge opgelegde verplichting om minimaal een energielabel C te voeren (Rijksoverheid, 2016). Veel verouderde

kantoorgebouwen zullen de kosten/investeringen voor het verduurzamen niet meer naderhand kunnen terug verdienen door huurprijsverhogingen door te voeren (Dynamis, 2017). Sloop van een kantoorgebouw ligt hier dan ook het meest voor de hand.

### **2.3 Institutionele interventies die de centrale overheid en decentrale overheden tot dusverre hebben genomen om kantorenleegstand te verminderen**

Overheidsinterventie wordt gerechtvaardigd wanneer negatieve maatschappelijke effecten zich gaan voordoen die de leefbaarheid, veiligheid, concurrentiepositie en bereikbaarheid van een regio of omgeving treffen (Romijn & Renes, 2013; Rekenkamer Amsterdam, 2013). De kantorenmarkt zelf heeft tot nu toe bewezen niet- of deels niet- zelfreinigend te zijn, in ieder geval niet op minder courante locaties (SBR, 2011). Het antwoord op de vraag of de overheid moet ingrijpen bij de aanpak van de leegstand van kantoren hangt voor een groot deel af van de rol die de overheid heeft of wil spelen bij het beheren van de ruimtelijke kwaliteit in ons land. Het overheidsingrijpen zal (mede) moeten leiden tot het creëren van positieve externe effecten voor de leefomgeving, veiligheid, concurrentiepositie en bereikbaarheid. Anders gesteld: Wanneer is overheidsinterventie gelegitimeerd? Dit zou zo kunnen zijn wanneer de leefbaarheid in een gebied wordt gewaarborgd of verbeterd door maatregelen te nemen of adequaat beleid te voeren om leegstand zoveel mogelijk aan te pakken (Overheid.nl. 2017).

Een woningencomplex midden in een monofunctionele kantorenlocatie zonder winkels, openbaar vervoer etc. zal niet gaan werken. Er wordt door “deskundigen” dan ook gesteld dat de overheid geen leegstandsbeleid moet gaan voeren maar ruimtelijk kwaliteitsbeleid (EIB 2010). Veelal zal de medewerking (interventie) van de overheid nodig zijn om positieve effecten te bewerkstelligen bij de aanpak van de (structureel) leegstaande kantoren, omdat kantooreigenaren zelf binnen de kenmerkende kantorenlocaties niet zonder deze medewerking de mogelijkheid hebben om dit te kunnen laten ontstaan. Hoewel de afgelopen twee jaren in met name de regio’s Amsterdam, Utrecht en enige andere Randstedelijke gemeenten de leegstand door toepassing van beleidsmiddelen en de economische opleving, al aardig is verminderd, is in vele delen van Nederland nog steeds een grote structurele leegstand waarneembaar (NVM, 2017). Ondanks dat de vastgoedmarkt in 2016 en begin 2017 in zijn totaliteit een positief beeld laat zien zijn er geografisch gezien duidelijk tegengestelde tendensen waarneembaar. Wat daarbij opvalt, is dat met name de noordelijke provincies van ons land met een afnemende vraag te maken hebben (EIB 2010).

Juist de maatschappelijke negatieve effecten die door de grootschalige leegstand van kantoren op vaak monofunctionele locaties zijn veroorzaakt, nodigen uit tot een gezamenlijke aanpak waarbij zowel de overheden als de marktpartijen de handen ineen dienen te slaan om tot een gedegen oplossing te kunnen komen. Derhalve is een gezamenlijk actieprogramma uitgewerkt in het convenant ‘aanpak leegstand kantoren’ dat is bekrachtigd en in werking getreden in juni 2012, waarin het Rijk (ministeries van Infrastructuur en Milieu, Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties en Financiën), de provincies (IPO), de gemeenten (VNG) en marktpartijen bestaande uit de beleggers (IVBN en Vastgoed Belang), ontwikkelaars (NEPROM), gebruikers (CoreNet Global en FMN) en vastgoedfinanciers (NVB) zijn vertegenwoordigd om door onderlinge afspraken de structurele kantorenleegstand grootschalig aan te pakken (Convenant, 2012).

Voorafgaand aan dit Convenant in mei 2010 heeft in Rijswijk 'de Kantorentop' plaats gevonden op initiatief van minister Huizinga van het ministerie van VROM en de hierboven genoemde partijen. Tijdens deze top zijn de grote lijnen van het Convenant bepaald (Kantorentop 2010). De top stelde dat het op lokaal niveau voeren van overleg over dit beleid met lokale (institutionele én met name ook particuliere) eigenaren, waarbij alternatief gebruik van structureel leegstaande kantoren wordt gestimuleerd een cruciaal instrument van provincies en gemeenten is in het aanpakken van bestaande leegstand (Kantorentop 2010).

Vervolgens is in 2011 is het Actieprogramma Leegstand kantoren gepubliceerd, waarbij door partijen de intentie is uitgesproken om samen te werken om tot een kantorenmarkt te komen die beter inspeelt op de huidige vraag. Tevens zijn de (internationale) concurrentiepositie en het vestigingsklimaat in Nederland belangrijke aandachtspunten (Kantorentop, 2010). Door de samenwerkende partijen wordt voor verschillende regio's onderzocht wat in de betreffende kantorenregio's het beste plan van aanpak voor leegstandsvermindering is. Daarnaast wordt onderzocht welke beleidsmiddelen kunnen worden ingezet. Voor de decentrale overheden is een belangrijke rol weggelegd om de ruimtelijke beleidskaders die door het Rijk zijn voorgesteld hierop toe te passen. Maatregelen die zijn vastgelegd houden in:

*Provincies en Gemeenten nemen binnen twaalf maanden, gerekend vanaf de ingangsdatum van het Convenant, de afstemming van vraag en aanbod voor ontwikkeling van nieuwe kantoren op als ruimtelijk belang in hun structuurvisie en formuleren een kantorenbeleid (Convenant 2012).*

*Provincies en Gemeenten vertalen hun kantorenbeleid in een planning van nieuwe kantorenlocaties, de wenselijke reductie van de plancapaciteit en de wenselijke intrekking van kantoorbestemmingen en borgen dat binnen twaalf maanden, gerekend vanaf de ingangsdatum van het Convenant, in hun ruimtelijke instrumentarium (Convenant, 2012).*

Het Convenant uit 2012 richt zich voornamelijk op de vermindering van de kantorenleegstand waarbij transformatie van kantoren naar andere bestemmingen het meest prominente beleidsmiddel is. De grootste aandacht geniet transformatie van kantoorgebouwen naar woningen, omdat er een tekort aan woningen in diverse regio's in Nederland is. Een van de taken die aan het Rijk wordt toegedicht, is het aanpassen van de regelgeving voor overdrachtsbelasting en BTW met de gedachte dat dit kan dienen als een impuls voor transformatie van kantoorgebouwen naar woningen door een meer aansprekend belastingbeleid. Provincies en gemeenten wordt de taak opgelegd om de regels, die gelden voor transformatie van kantoorgebouwen naar andere functies te versnellen en deze regels eenvoudiger uitvoerbaar te maken door met name bestemmingsplannen, bouwbesluiten en regelgeving op lokaal niveau te toetsen aan het transformatieproces. Uiteindelijk is het doel van deze aanpassingen en vereenvoudigingen om een beter functionerende kantorenmarkt te bewerkstelligen waarbij een veel minder restrictief beleid wordt toegepast.

Vooralsnog was te constateren dat er voor 2015 uiteindelijk geen sprake was van een afname van de leegstand en dat er weliswaar na het inwerking treden van het Convenant een vermindering van nieuwbouw van kantoren is ontstaan, maar dat er nog steeds nieuwe kantoorgebouwen worden gerealiseerd. Vanaf 2015 is er een afname van de leegstand van

kantoren waargenomen, maar de vraag blijft of het Convenant daadwerkelijk bijgedragen heeft aan deze afname (CBS, 2017). Voor 2016 meldde het CBS zelfs een toename van de leegstand met 1% ten opzichte van 2015, waarbij werd vermeld dat in Nederland in januari 2016, 27% van de kantoren nog steeds leeg staat. *“Er is dus nog steeds werk aan de kantoor (=winkel).*

## **2.4 De rol van eigenaren om de kantorenleegstand te verminderen**

Naast de overheid hebben ook de kantooreigenaren zelf in belangrijke mate een verantwoordelijkheid om de kantorenleegstand te verminderen. Zoals is aangegeven is een van de meest voor de hand liggende strategieën om transformatie, renovatie of herontwikkeling van het kantoorgebouw uit te voeren. Een hoge drempel voor de kantoreneigenaren is de vaak nog aanzienlijke boekwaarde op de balans van de structureel leegstaande kantoorgebouwen. Deze hoge boekwaarde leidt er veelal toe dat het financieel onhaalbaar wordt voor de kantooreigenaren om tot actie over te gaan. De noodzakelijke investeringen zullen immers al snel onrendabel zijn. Een gedegen afwaardering van het kantoorgebouw zou wel een belangrijke impuls kunnen zijn. Eigenaren (beleggers) die de kantoren niet voor eigen activiteiten (eigen productie) gebruiken hebben de verhuur van kantoorgebouwen als primaire doelstelling, dit moet het uiteindelijke rendement opleveren van de investering die in de kantoorgebouwen zijn gedaan. In de commerciële vastgoedmarkt worden cashflows gegenereerd die de onderlegger zijn van de waarde waarvoor vastgoed verhandeld wordt in de vastgoedbeleggingsmarkt (Geltner, 2007).

De waarde van het vastgoed wordt, simpel gezegd, bepaald door het saldo van de inkomsten uit de cashflows (huurstromen) minus de kosten die gemoeid gaan met de exploitatie van het gebouw (Korteweg, 2002). Aangezien de verhuur van de kantoorruimte meestal een langere periode betreft, waarbij in de loop der tijd onzekerheden kunnen ontstaan over de totale toekomstige cashflows uit verhuur, zijn (aanvaarbare) risico's van de exploitatie onderdeel van de beleggingsactiviteiten. De Nederlandse bank hanteert voor het begrip beleggen in onroerend goed de volgende definitie: *Het vastleggen van vermogen in onroerend goed, direct dan wel indirect, met het doel uit de exploitatie en verkoop van het onroerend goed een toekomstige stroom geldelijke opbrengsten te realiseren. In deze definitie wordt een onderscheid gemaakt in direct en indirect vastgoed. Eenvoudig gezegd is er sprake van een belegging in direct vastgoed als er sprake is van een belegging ‘in stenen’. Een indirecte vastgoedbelegging is een belegging in aandelen in een beleggingsinstelling opererend in de vastgoedmarkt”* (DNB, 2011).

Uitgangspunt is wel dat er direct in vastgoed wordt belegd. Indirect beleggen in vastgoed is in het kader van dit onderzoek niet relevant. Indien een kantoorgebouw over een langere periode (volledig) is verhuurd, bestaat er geen onduidelijkheid over de toekomstige te verwachten huurinkomsten. Deze situatie wordt beduidend anders indien een of meerdere huurders de huurovereenkomst opzeggen waardoor er leegstand binnen het kantoorgebouw optreedt. De kantooreigenaar ontvangt dan weliswaar nog huurinkomsten uit verhuur van de zittende huurders, maar het rendement op de investeringen zal aanzienlijk afnemen. De economische crisis van 2008 waarbij veel bedrijfsactiviteiten zijn verdwenen, heeft hieraan zeker bijgedragen.



De aandacht gaat in dit onderzoek uit naar eigenaren van kantoorgebouwen die met langdurige (problematische) leegstand of mogelijk toekomstige problematische leegstand te maken hebben of dit zien aankomen. Wanneer eigenaren te maken krijgen met tegenvallende verhuurresultaten of leegstand hoeft er in principe nog niets aan de hand te zijn. Het verschil tussen de diverse soorten beleggers in kantoren zoals institutionele beleggers, private beleggers (weinig in aantal), woningbouwcorporaties of vastgoed beleggingsfondsen bepaalt hoe er strategisch wordt omgegaan met leegstand. Indien een kantoorgebouw onderdeel is van een vastgoedportefeuille en dus niet zelfstandig gefinancierd wordt (dus niet op objectniveau), is de financiering van het gebouw meestal onderdeel van een package-financiering voor de gehele portefeuille waardoor de andere kantoren een deel van het rendementsverlies van het problematische kantoorgebouw zullen opvangen.

Vaak zijn kantoorgebouwen gefinancierd met een aanzienlijk deel vreemd vermogen (hypotheek). Het percentage vreemd vermogen dat is aangetrokken voor de financiering van de portefeuille wordt ook wel “de hefboomwerking” (de leverage) genoemd. De hefboomwerking is de verhouding tussen het aangetrokken vreemd vermogen ten opzichte van de totale investering, uitgedrukt in een percentage. Nozeman noemt de leverage een “loan to cost” ratio, waarbij de loan to cost ratio wordt omschreven als de verhouding tussen de hoogte van de lening en de kosten voor de investeringen van een project (Nozeman et al., 2010). Als de kosten van de financiering met vreemd vermogen (lening) hoger blijken te zijn dan het rendement op het project dan vermindert door toepassing van het vreemd vermogen het rendement op het eigen vermogen en visa versa (Van Gool et., al, 2013). Een financieringsrisico ontstaat doordat de verhouding eigen vermogen en vreemd vermogen nadelig uitwerkt. Ook kan het rentepercentage over het vreemd vermogen stijgen.

*Voorbeeld: de rente op het vreemd vermogen is 6%. Het rendement op investeringen is 7%. Het geïnvesteerde totale vermogen is 100. Indien 70% van de totale investering wordt gefinancierd door middels vreemd vermogen wat is gefinancierd voor 6%, dan is het rendement op het eigen vermogen (30%) 9,33% in plaats van 7% ( $(7 - (70 \times 6\%)) / 30 = (7 - 4,2) / 30 = 9,33\%$ ). Veel beleggingen in vastgoed worden met deels vreemd vermogen gefinancierd. Hoe hoger de hefboom (leverage) hoe groter het risico van de belegger en de financier.*

Over het algemeen zal een onroerendgoed taxateur de waarde van een kantoorgebouw bepalen aan de hand van de onderliggende waarde van de huurovereenkomsten. Taxeren is het schatten (objectief) van een theoretische prijs (value) als theoretische transactie (Berkhout & Meussen, 2015). Taxateurs zullen inschattingen maken over de toekomstige huurinkomsten en de toekomstige exploitatielasten. Bij (gedeeltelijke) leegstand zal de taxateur een inschatting maken hoeveel tijd er nodig is om een of meerdere nieuwe huurders aan te trekken. Tevens schat de taxateur in, welke huurprijs zal worden betaald. Veelal rekent een taxateur met een leegstand van niet langer dan een periode van maximaal twee jaar (Gemeente Amsterdam, 2009).

Eigenaren van zogenaamde probleempanen met langdurige leegstand hebben, afgezien van de huurinkomstendervingen en de daaropvolgende waardevermindering van de kantoren een eigen verantwoordelijkheid om de problematische leegstand aan te pakken. Zelf noemen de eigenaren een actieve benadering van potentiële huurders als een oplossing voor het leegstandsprobleem. Maar in een markt waar de vraag naar kantoorruimte voor een groot deel is verdampd, zoals medio 2008 tot in ieder geval 2014 de situatie was, brengt deze

activiteit geen veelbelovende oplossing voor het leegstandsprobleem. Eigenaren hebben daarnaast vaak de neiging om een afwachtende houding aan te nemen door te speculeren op een betere kantorenmarkt in de toekomst. Verlies nemen door afschrijvingen op kantoren binnen een vastgoedportefeuille wordt ten dele aanvaard indien andere kantoorgebouwen uit dezelfde vastgoedportefeuille dit rendementsverlies kunnen dragen. Eigenaren (beleggers) blijken niet vaak uit eigen beweging over te gaan op het verrichten van inspanningen middels functie of bestemmingswijziging van hun kantoren (transformatie, sloop of herontwikkeling). In economisch slechtere tijden, waarbij de leegstaande kantoorgebouwen niet voldoende rendement genereren, zullen de eigenaren geen risicovolle investeringen in de gebouwen willen doen.

Er is altijd een oplossing gelegen in de verkoop van kantoren aan derden. In de meest voordelige situatie zullen eigenaren tot verkoop over te gaan nadat een huurder voor het kantoorgebouw is gevonden, waarmee een waarde sprong door de verhuur wordt gemaakt. Desnoods kan dit worden bewerkstelligd door de toepassing van een “huurderswitch” (zie noot). Over transformatie naar een andere functie wordt weinig gesproken door de kantooreigenaren (beleggers). Zij zien leegstand wel als een probleem, maar zullen de urgentie van verandering aan het kantoorgebouw niet snel op zich nemen. Zeker niet als een deel van het kantoor nog is verhuurd of als het kantoor onderdeel is van een portefeuille waarbinnen de andere kantoren betere rendementen opleveren, zoals hiervoor gesteld. Er wordt dan een voorlopig verlies genomen door inkomstenderving en gewacht op betere tijden.

Zolang uit de vastgoedtaxaties nog steeds de hoop wordt geput dat het kantoorgebouw op termijn wel weer wordt verhuurd, zal de eigenaar niet op de boekwaarde van hun kantoorgebouwen willen afwaarderen en geldt de door de taxateurs vastgestelde taxatiewaarde van de in hun ogen kortstondige leegstand als een investering voor de toekomst. De managementstijl van de belegger bepaalt ook vaak of deze bereid is voor renovatie, transformatie of herontwikkeling te gaan, waarbij bij aard van de onderneming van de belegger (institutioneel, private partij, corporatie etc.) het toelaat of een dergelijk risico (risicoprofiel) kan worden genomen. Voor veel beleggers kan transformatie van kantoren uiteindelijk wel de oplossing zijn, maar niet voordat onomstotelijk is vastgesteld dat er geen andere mogelijkheid voor de verhuur meer bestaat.

*Noot:*

*Huurderswitch: Doordat de waarde van een beleggingspand (kantoor) voornamelijk wordt bepaald door het onderliggende huurcontract kan het financieel voordelig zijn om een potentiële huurder aan te trekken door hem veel financieel voordeel te bieden. Dit betekent dat de eigenaar een bestaande huurovereenkomst in een ander kantoor van een potentiële huurder afkoopt en vervolgens deze huurder in een eigen leegstaand kantoorgebouw plaatst met een nieuw afgesloten huurovereenkomst. Dit wordt een ‘huurderswitch’ genoemd. De waarde van het kantoorgebouw van de eigenaar neemt vervolgens aanzienlijk in waarde toe, omdat er nu een huurovereenkomst op het kantoorgebouw zit. Daardoor wordt het kantoorgebouw weer een courant kantoorpand en bestaat de mogelijkheid het kantoorgebouw te kunnen verkopen aan derden. Dit is een manier waarmee verlies wordt voorkomen en eventueel kan er zelfs winst worden gegenereerd door een leegstaand kantoorgebouw te kopen met het idee dit kantoorgebouw te verkopen nadat er een nieuwe huurder voor het kantoorgebouw is aangetrokken (beter geformuleerd, gekocht). Vervolgens zal een andere kantoreneigenaar nu met leegstaand kantoorgebouw “opgezadeld” zitten. Weliswaar is er een*



*afkoopsom betaald voor het laten expireren van de huurovereenkomst, maar vervolgens staat het kantoorgebouw wel leeg, omdat niet meer in gebruik is bij de vertrokken huurder. Het kantoorgebouw is formeel nog wel verhuurd, omdat er nog een huurovereenkomst op rust, maar er is wel leegstand (ongebruikt) voor in de plaats gekomen. De verplichting tot daadwerkelijk gebruik van een kantoorgebouw wordt dan ook vaak opgenomen in de huurovereenkomst.*

## **2.5 Het recht van Erfpacht**

In Nederland werd in 1883 het recht van erfpacht door de gemeente Vlaardingen als eerste gemeente toegepast. Het betrof hier een zogenaamde stedelijke erfpacht die eeuwig durend was en waarvoor een vaste canon door de erfpachter werd betaald. Als tweede gemeente voerde Amsterdam in 1896 het recht van erfpacht in dat voor bepaalde tijd gold (tijdelijk recht van erfpacht voor maximaal 75 jaar). Diverse andere gemeenten volgden in het begin van de twintigste eeuw met de invoering, zoals de gemeente Groningen, de gemeente Den Haag en de gemeente Arnhem. Het belangrijkste argument, het legitimeren van de invoering van het recht van erfpacht was dat de waardevermeerdering van de grond moest toekomen aan de gemeenschap. Naast enige andere argumenten voor het gebruik van het recht van erfpacht door de overheden, was een belangrijk ruimtelijk ordeningsmotief het kunnen sturen van de bestemming van de grond met privaatrechtelijke regelgeving.

In de jaren zeventig voerden de gemeenten Utrecht en Rotterdam een voortdurend recht van erfpacht in. Inmiddels hebben de meeste gemeenten, die het recht van erfpacht in het verleden hebben gebruikt, dit recht afgeschaft of ten dele afgeschaft. Voor dit onderzoek is de (stedelijke) erfpacht van belang voor de uitgifte van grond voor commerciële doeleinden. Erfpacht wordt uitgegeven door de gemeenten, het rijk en mondjesmaat private partijen. Behalve stedelijke erfpacht zijn er andere vormen van erfpacht waaronder het agrarische erfpacht waaraan in dit onderzoek geen aandacht zal worden besteed. Om tot de werking van een omzetafhankelijke canon te kunnen komen is het van belang om summier het recht van erfpacht toe te lichten.

In Nederland kennen we het Burgerlijk Wetboek waarin het recht van erfpacht is opgenomen onder titel 7 van boek 5. In deze wet is opgenomen dat degene aan wie een zelfstandig en overdraagbaar recht toekomt, binnen de grenzen van dat recht, de in de wet genoemde beperkte rechten kan vestigen (Artikel 3:81 lid 1 BW). Dit geldt dus ook voor het volle eigendomsrecht, dat kan worden beperkt door het vestigen een recht van erfpacht. Erfpacht is een (beperkt) zakelijk recht, dat de erfpachter de bevoegdheid geeft eens anders onroerende zaak te houden en te gebruiken (artikel 5:85, lid 1 BW). Het recht van erfpacht kan alleen worden gevestigd door een eigenaar van een onroerende zaak, óp die onroerende zaak. Dat wil zeggen dat de alleen de eigenaar op de betreffende grond een recht van erfpacht kan vestigen, maar ook dat de erfpachter van de grond geen erfpacht kan vestigen op de grond. Het recht van erfpacht betreft altijd een onroerende zaak, waarvan de erfpachter het genot heeft en waarbij de erfpachter een zakelijke relatie heeft met de erfverpachter. De erfpachter heeft het recht om dit beperkte zakelijke recht te vervreemden en te bezwaren (met o.a. hypotheek).

Een beperkt recht is een recht dat is afgeleid uit een meer omvattend recht dat met een beperkt recht is bezwaard (Artikel 3:8 BW). De duur van het recht van erfpacht kan tussen partijen zelf worden geregeld in de akte van vestiging (artikel 5:86 BW). De in Nederland het

meest voorkomende looptijden van het recht van erfpacht zijn de looptijd van het recht voor een bepaalde en een onbepaalde tijd (Van Velten, 2006). Het voor bepaalde tijd gevestigde recht van erfpacht komt nauwelijks meer voor door de grote mate van onzekerheid aan het einde van de looptijd van de erfpachtperiode. Het recht van erfpacht voor onbepaalde tijd kan worden onderverdeeld in het voortdurende en eeuwig durende recht van erfpacht. Het voortdurende recht van erfpacht wordt na verloop van een bepaald vastgesteld tijdvak aangepast, waarbij de voorwaarden en de canon worden herzien of op nieuw vastgesteld. Bij een eeuwig durend recht van erfpacht zijn alleen nog maar de bepalingen over de vast te stellen canon bij aanvang van het gevestigde recht van erfpacht van belang. De canon zou periodiek kunnen worden geïndexeerd of volledig worden afgekocht. Wel kan een grondeigenaar (meestal gemeente), bij bijvoorbeeld een bestemmingswijziging of andere aanpassing van de opstal, de canonverplichtingen aanpassen. Eigendom (volle eigendom) is het meest omvattende recht dat een persoon op een zaak kan hebben (Art. 5:1 lid 1 BW). Geen enkel ander recht verschaft de mogelijkheid tot het vestigen van een recht met duur, omvang en van bevoegdheden als het erfpachtrecht (De Jong, 2008). Door splitsing van het volle recht over meerdere partijen ontstaan beperkte rechten, zoals het recht van erfpacht en het blote eigendom waarbij (ter illustratie) de grondeigenaar als erfverpachter de grond in erfpacht uitgeeft aan de opstalhouder, die hierdoor erfpachter wordt.

De beperkte rechten worden ook wel genotsrechten genoemd. Oftewel splitsing van het volle recht van eigendom in verschillende beperkte rechten brengt met zich mee dat meerdere personen een juridische relatie met de grond krijgen, waarbij de volle eigenaar door het uitgeven van het beperkte recht of meerdere beperkte de bloot eigenaar van de grond wordt en waarbij de erfpachter een gebruiksrecht krijgt dat een genotsrecht en een beschikkingsrecht inhoudt (Velten van, 2009). In titel 7 van boek 5 BW staan bepalingen van het recht van erfpacht die de beperkte rechten betreffen maar verder is het recht van erfpacht min of meer vormvrij. In de akte van vestiging kan aan de erfpachter de verplichting worden opgelegd om aan de eigenaar op al dan niet regelmatig terugkerende tijdstippen een geldsom, de canon, te betalen (Artikel 5:85 lid 2 BW). Het BW noemt uitdrukkelijk een 'geldsom' waarbij, in tegenstelling tot het oude BW waar ook andere vormen van tegenprestatie voor gebruik van de grond in erfpacht konden worden bedongen. In de wet zijn geen voorschriften opgenomen over de hoogte van de te betalen canon hetgeen inhoudt dat partijen geheel vrij zijn om met elkaar afspraken te maken over de canon (Nelisse, 2008). Zo zou een canon bij aanvang constant kunnen worden gehouden, geïndexeerd kunnen worden, maar ook afhankelijk gesteld kunnen worden van de inkomsten van de erfpachter (zoals huurinkomsten) (Nelisse, 2008). Dit is met name van belang voor de hierna (paragraaf 3.4.3) uiteengezette systematiek van een omzetafhankelijke canon die op geen enkele wijze door de regelgeving van het recht van erfpacht kan worden beperkt.

## **2.6 Erfpacht als instrument van grondregulering wanneer de decentrale overheid bereid is dit toe te passen**

Aangezien binnen de meeste Nederlandse gemeenten (waarbij de grond onder de kantoren in eigendom is van de eigenaren van de kantoorgebouwen (of een mogelijke derde), het recht van erfpacht niet of nauwelijks wordt toegepast, is het instrument van een omzetafhankelijke canon voor de vermindering van leegstand hier niet mogelijk. Indien gemeenten bereid zouden zijn om het systeem van het recht van erfpacht (weer) in te

voeren zouden ze de structurele leegstand van kantoren een halt toe te kunnen roepen of verminderen.

Het merendeel van de kantoren in Nederland bevindt zich op eigen grond. De meeste gemeenten in Nederland voeren geen stelsel van erfpacht of hebben het stelsel van erfpacht inmiddels afgeschaft waarbij door een stelselwijziging een verplaatsing van erfpacht naar eigendom heeft plaats gevonden (Nelisse, 2008). Amsterdam als enige nog 'echte' erfpachtgemeente is hierop een uitzondering (NRC.nl, 2017). Binnen de gemeente Amsterdam wordt de grond nog steeds in erfpacht uitgegeven. Amsterdam voert een actief grondbeleid waarbij de grond van oudsher in bezit van de gemeente Amsterdam is of in de loop der tijd door de gemeente Amsterdam in eigendom is (Gemeente Amsterdam 2017). Voor rekening en risico van de gemeente Amsterdam zal de grond bouwrijp en gebruiksklaar worden gemaakt, zodat deze vervolgens door de gemeente voor verdere bebouwing aan partijen kan worden uitgegeven (VNG.nl, 2013).

In Rotterdam heeft de gemeente in 2010 het recht van erfpacht weer in gebruik genomen om de bouw van projecten in het centrum van de stad te stimuleren. Weenapoint in Rotterdam centrum, voorzag in de bouw van maximaal 110.000 vierkante meter aan kantoorruimte, woningen en recreatievoorzieningen. Daar werd met een gemeentelijke financieringsconstructie de herontwikkeling mogelijk gemaakt door eigendom van een deel van de te ontwikkelen grond door de ontwikkelaar aan de gemeente Rotterdam over te dragen, waarbij aan de ontwikkelaar het recht van erfpacht werd voorbehouden. In de erfpachtvoorwaarden werd vastgelegd dat de ontwikkelaar als erfpachter, een periodieke canon verschuldigd zou zijn maar dat de ontwikkelaar/erfpachter (op termijn) de mogelijkheid werd geboden, de canonverplichtingen in zijn geheel af te kopen, waarbij de gemeente Rotterdam is gehouden de eigendom dan weer over te dragen aan de erfpachter (Vonck, 2013).

Dat sommige gemeenten het recht van erfpacht in een bepaalde vorm met een variabele canon in het verleden al min of meer hebben toegepast voor het behalen van bepaalde doelstellingen blijkt onder andere uit de interventie van de gemeente Groningen bij de ontwikkeling van het Waagstraatcomplex in het centrum midden jaren '90. Hierbij werd door de gemeente Groningen grond in eeuwig durende erfpacht uitgegeven aan een ontwikkelaar/belegger voor het ontwikkelen van diverse gebouwen waarbij sociale, culturele en detailhandel functies het uitgangspunt waren. Verder werden een nieuw gemeentehuis voor de stad en woningen ontwikkeld. Hier werd door de gemeente Groningen bij de gronduitgifte, behalve een participatie in de vorm van een lagere verkoopsom voor de grond, een variabele canon met de ontwikkelaar/belegger overeengekomen. Beide partijen deelden periodiek de winst uit de participatie naar inbreng van kapitaal (Bakker, 1993).

Bij Hoog Catharijne in Utrecht ondersteunde de gemeente Utrecht de moeizaam verlopende herontwikkeling door een omzetafhankelijke canon toe te passen op de uitgifte van grond voor een groot detailhandelscentrum bij het centraal station van Utrecht. Hier speelde de verloedering van het Hoog Catharijne complex een grote rol waarbij een oplossing diende te worden gevonden voor de 'maatschappelijke' overlast. (Treurniet, 1970).

Tegenover een actief grondbeleid van de decentrale overheid staat een facilitair (passief) grondbeleid waarbij de kopers zelf het volledige risico dragen om de grond bouw- en gebruiksklaar te maken (Nozeman et al., 2010). Een samenwerkingsverband tussen grondeigenaar (gemeente) en kopers (ontwikkelaars) van de grond in de vorm van een publiek-private (PPS) samenwerking, veelal met de intentie om grootschalige gebiedsontwikkeling mogelijk te maken, wordt ook veelvuldig toegepast. Bij deze vorm van samenwerking zal het risico door beide partijen worden gedragen en worden de zeggenschap en de winst gedeeld op basis wat door partijen is afgesproken (Nozeman et al., 2010).

In het doctoraat, 'de flexibiliteit van het recht van erfpacht, stelt Vonck dat de hoogte van een omzetafhankelijke canon zodanig dient te worden toegepast dat erfpachter zelf invloed kan uitoefenen op het realiseren van de omzet (Vonck, 2013). Hiermee benadrukt Vonck dat een canon waarvan de hoogte afhankelijk is van uiterst onzekere variabelen, waarop de eigenaar van de opstallen geen enkele invloed kan uitoefenen met de intentie van een omzetafhankelijke canon strijdig is (Vonck, 2013). Ter ondersteuning van zijn stelling geeft Vonck aan dat een regeling waarbij de hoogte van een canon afhankelijk wordt gesteld van bijvoorbeeld een jaarlijks door de grondeigenaar verschuldigde inkomstenbelasting of alimentatie niet wordt beoogd bij het toepassen van dit erfpachtinstrument (Vonck, 2013). Een canon die afhankelijk is van de door de eigenaar te ontvangen (totale) huursom kan wel dienst doen als instrument voor de aanpak van de vermindering van de leegstand).

Gemeenten die grond verwerven van eigenaren en deze grond vervolgens weer in erfpacht uitgeven aan de voormalige eigenaar (erfpachter), faciliteren hiermee een financieel systeem waarmee de bouw op de in erfpacht terug genomen percelen grond eenvoudiger kunnen gefinancierd. Hierdoor wordt het recht van erfpacht een instrument dat primair een ander doel gaat vertegenwoordigen dan alleen de regulering, de zeggenschap en de voordelen uit de waardeverhoging van de grond. Erfpacht is hiermee dus een middel geworden om de ontwikkelingspotentie aan te jagen. De door de gemeenten verworven gronden die wederom in erfpacht worden uitgegeven, worden belast met een periodieke canon als vergoeding voor het gebruik van de grond. De opbrengsten uit de opgelegde canonverplichtingen kunnen vervolgens weer worden gebruikt om een gebied waarbinnen de in erfpacht uitgegeven gronden zijn gelegen te beheren (onderhouden) (Nozeman et al., 2010). Deels dienen de canonopbrengsten ook als rentevergoeding op de door de gemeenten in erfpacht uitgegeven gronden.

Zoals aangegeven blijkt uit onderzoek dat de herintreding van het recht van erfpacht in diverse gemeenten in populariteit weer is toegenomen (Deloitte, 2013). Tevens blijkt dat gemeenten bereid zijn om de grond van een eigenaar/ontwikkelaar te kopen en deze gronden vervolgens weer in erfpacht aan voormalige eigenaar uit te geven.

De belangrijkste beweegredenen om deze vorm van gronduitgifte door gemeenten toe te passen is om de productie van woningbouw een impuls te kunnen geven doordat er lastenverlichtingen voor de ontwikkelaars/bouwers ontstaan. Laatst hoeft de gronden nu niet zelf meer te financieren, waardoor de haalbaarheid van een ontwikkeling veel meer binnen handbereik komt. Ook kunnen woningen, indien de erfpacht hier nog steeds op rust, door de ontwikkelaar voor een lagere prijs aan potentiële kopers worden aangeboden (Deloitte, 2013). Kopers hoeven immers de waarde van de grond niet af te nemen. Wel zal er

een canonverplichting bestaan, dienstdoende als vergoeding voor het gebruik van de grond. Op de door de gemeente in erfpacht uitgegeven gronden rusten erfpachtvoorwaarden die de kopers van de gerealiseerde woningen in staat stellen om de erfpachtverplichtingen volledig af te kopen, waarbij de blote eigendom weer aan de erfpachter in volle eigendom wordt teruggegeven. De systematiek van een dergelijk erfpachtinstrument voor het stimuleren van de ontwikkeling van woningen, zou ook in relatie kunnen worden gebracht met de mogelijkheden die aan eigenaren van (structureel) leegstaande kantoorgebouwen kunnen worden geboden.

Uit oogpunt van marktfalen van de kantorenmarkt kan overheidsinterventie een goed argument zijn voor ingrijpen op locaties waar leegstand van een of meerdere kantoorgebouw negatieve externe effecten veroorzaakt. Wanneer aan eigenaren van bestaande leegstaande (problematische) kantoorgebouwen de mogelijkheid wordt geboden om de grond onder hun kantoorgebouw te verkopen aan de gemeente, waarbij de grond vervolgens door de gemeente in erfpacht aan verkoper (erfpachter) wordt uitgegeven, komen er door verkoop van de grond financiële middelen beschikbaar waarmee de erfpachter de kantoren weer (wel of niet verplicht) in een fysieke staat kan brengen zodat de kantoorgebouwen weer op de verhuurmarkt aangeboden kunnen worden. Wel zal de eigenaar een renovatietraject in moeten gaan, waarbij rekening dient te worden gehouden met de wensen van de huidige kantoorgebruikers (zie hoofdstuk 4.4). De gemeente zal voor het gebruik van de grond een periodieke canonverplichting als voorwaarde stellen. Onderdeel van de hoogte van de canonverplichting is een rentevergoeding op de door de gemeente gekochte en vervolgens weer in erfpacht uitgegeven gronden aan de erfpachter.

Slechts uitgifte van grond in erfpacht door de gemeente zal niet voldoende zijn om de vervolgens gerenoveerde kantoren weer met succes op de markt aan te kunnen bieden. Er spelen een groot aantal andere factoren een belangrijke rol om een gerenoveerd kantoorgebouw weer met succes in de markt te kunnen brengen. Hierover zal in hoofdstuk 4 uitvoeriger worden gesproken.

## **2.7 Kantorenbehoefte in de toekomst**

Uit het onderzoek van het planbureau voor de leefomgeving en het Centraal Plan Bureau, 'De toekomst van kantoren' (PBL, 2017) wordt de mogelijkheid geopperd dat er over tien jaar en daarna minder vraag naar kantoorruimte zal zijn dan de bestaande huidige voorraad kantoren (waaronder de leegstand). Het PBL noemt dit een kwantitatieve mismatch van de totale voorraad kantoorruimte. Verder spreekt het PBL van een kwalitatieve mismatch, daar waar het gaat om de kwaliteit van de kantoren die verouderd zijn en aan vervanging toe zijn. De eisen die door de overheid worden gesteld aan de kwaliteit van kantoorruimte spelen ook een belangrijke rol daar waar het onder andere de energienormen betreft. Dit geeft aanleiding tot het ontwikkelen van nieuwe kantoren die wel aan de huidige en toekomstige vraag kunnen voldoen. We spreken hier van een vervangingsvraag (zoals hiervoor besproken).

Verder speelt de locatie waar het kantoorgebouw is gelegen een grote rol. Op slecht bereikbare locaties en locaties waar geen andere voorzieningen aanwezig zijn, zal de vraag van kantoorgebruikers ook ruimschoots afnemen (DTZ Zadelhoff 2012; Weterings et al. 2009). De achtergelaten kantoren zullen veelal niet worden hergebruikt door alternatieve

huurders waardoor de structurele leegstand alleen maar kan toenemen wanneer er geen onttrekkingen van kantoorgebouwen uit de bestaande voorraad wordt bewerkstelligd (alternatieve functies of sloop). Wanneer we uitgaan van een groot aanbod van structureel leegstaande kantoren dat meer dan 60% van de totale leegstand vertegenwoordigd (CLO.nl, 2016) dan is het aantal vierkante meters ongebruikte kantormeters nog steeds een serieus probleem indien daarvoor geen alternatief kan worden gevonden.

## **2.8 Conclusie**

Ondanks het feit dat het jaar 2017 is ingeluid door vele vastgoedonderzoekers als een jaar waarin aanzienlijke verbetering is gekomen in het oplossen van de kantorenleegstand mogen we constateren dat er nog steeds een aanzienlijke deel van de kantorenvoorraad in Nederland leeg staat. De regio's Amsterdam en Utrecht doen het weer goed doordat de vraag naar kantoorruimte hier is toegenomen door een economische opleving van voornamelijk de laatste twee jaren. In de regio Amsterdam is ook een deel van de structureel leegstaande kantorenvoorraad weer in gebruik genomen door een toegenomen vraag naar kantoorruimte. Verder is door onttrekkingen uit de voorraad door transformatie en herbestemming naar andere functies, waaronder voor het grootste deel naar woningen, een einde van de leegstand duidelijk in zicht. Dit geldt echter niet voor verschillende buiten de Randstad gelegen gebieden waarbij in sommige regio's de leegstand ook in 2017 niet verder is afgenomen. Op enkele grote kerngebieden na buiten de Randstad, is er nog steeds een leegstandprobleem waar te nemen waarvoor een oplossing moet worden gevonden.

De opwaartse economie en de daaruit voortkomende groei van de werkgelegenheid heeft de vraag naar kantoorruimte versterkt, maar daarbij dient meteen te worden opgemerkt dat de manier waarop er nu en in de (nabije) toekomst zal worden gewerkt, wezenlijk verschilt van de 'oude' manier van werken, hetgeen een zichtbare invloed uitoefend op de vraag naar kantoorruimte en het type kantoor waarin zal worden gewerkt. Door de vraag naar meer courant vastgoed waarbij ondernemingen verhuizen naar de meer naar de wensen van deze ondernemingen ingerichte en beter gelegen kantoorgebouwen, blijven veel verouderde kantoorgebouwen leeg achter. We spreken hier van een vervangingsvraag in de kantorenmarkt. Er ontstaat een zogenaamde tweedeling op de kantorenmarkt. Aan de ene kant is er weer een toename van bedrijvigheid waar te nemen die een positieve werking heeft op de afnemende leegstand van kantoren, aan de andere kant zijn er diverse vormen van leegstand binnen bepaalde regio's in Nederland waarvan de meest problematische vorm van leegstand de zogenaamde structurele leegstand is.

In paragraaf 2.1 is een uitgebreide omschrijving van de situatie van de Nederlandse kantorenmarkt anno 2017 gegeven die is aangevuld met de toekomstverwachtingen van de kantorenmarkt in hoofdstuk 2.7. In de inleiding van dit onderzoek is het ontstaan van de kantorenleegstand uit gelegd waarvan we vandaag de dag nog steeds de sporen terug zien.

De beschrijving van de situatie op de kantorenmarkt in het verleden, heden en in de toekomst uit hoofdstuk 2 beantwoordt deels de eerste deelvraag van het onderzoek met betrekking tot de gedragingen van de markt van voor de crisis van 2008 die grote gevolgen heeft gehad voor de stand van huidige kantorenmarkt. De verwachtingen van de toekomstige kantorenmarkt waarbij in paragraaf 2.7 een toekomstverwachting is uiteen gezet beantwoordt het tweede deel van de eerste deel vraag waarbij de nog immer aanwezige landelijke

structurele leegstand naar een oplossing zoekt.

In dit onderzoek wordt een omzetafhankelijke canon als beleidsinstrument geïntroduceerd dat deels voor een oplossing van de structurele leegstand kan zorgen. Door het beperkte aantal gemeenten in Nederland dat nog steeds het recht van erfpacht gebruikt voor de uitgifte en regulering van grond, zal een omzetafhankelijke canon alleen kunnen worden toegepast indien gemeenten bereid zijn om dit recht (wederom) in te voeren. Het verleden heeft aangetoond dat het recht van erfpacht wel degelijk over instrumenten beschikt om aan projectontwikkelingen transformatie of herbestemming een positieve bijdrage te leveren.

Een van de voornaamste argumenten voor de decentrale overheden (waaronder de gemeenten) om mee te werken aan leegstandsbestrijding van kantoren is gelegen in het feit dat de maatschappelijk negatieve effecten, die voortkomen uit de leegstand, vaak niet zonder overheidsinterventie kunnen worden verminderd. Duidelijk is dat de maatschappelijke negatieve effecten van langdurige leegstand de nodige aandacht hebben gekregen omdat door het Rijk, de decentrale overheden en marktpartijen gezamenlijk een Convenant 'aanpak leegstand kantoren' is opgesteld en bekrachtigd in 2012, waarin afspraken zijn gemaakt om de leegstand gezamenlijk aan te pakken. Behalve het belang van de overheden voor het aandragen van oplossingen van het probleem, is er uiteraard een grote rol weggelegd voor de kantoreneigenaren die aan de basis staan van het leegstandprobleem omdat zij uiteindelijk verantwoordelijk zijn voor hun eigen kantoorleegstand.

Van de diverse vormen van leegstand zoals omschreven in paragraaf 2.2 die in Nederland voorkomen is het meest in het oog springend, de structurele leegstand die meeste problemen veroorzaakt. Verder wordt in paragraaf 2.3 en 2.4 uitvoerig aandacht besteed aan de instrumenten die voorhanden zijn en de activiteiten die de overheden en eigenaren hebben ondernomen om leegstand te verminderen. Deze beschrijvingen zijn tezamen het antwoordt de tweede deelvraag over de vormen van leegstand en in welke mate daaraan aandacht is besteed of nog steeds aan wordt besteed.

Door de ervaringen met erfpacht uit het verleden en de toepassing van dit recht in de afgelopen decennia kan worden geconstateerd dat diverse gemeenten wel degelijk bereid zijn geweest om het recht van erfpacht te gebruiken als daar een gegronde aanleiding voor is. In het Burgerlijk Wetboek, in titel 7 van boek 5, zijn geen argumenten gevonden om het instrument van een omzetafhankelijk canon niet mogelijk te achten. Het recht van erfpacht laat alle ruimte om diverse vormen van variabele canonverplichtingen toe te staan, waaronder de omzetafhankelijke canon.

Het antwoord op de tweede deelvraag van het onderzoek betreffende de instrumenten die door de overheden en kantooreigenaren worden gehanteerd om de leegstand te bestrijden is hiermee op een deterministische wijze beantwoord. Het lijkt erop dat een omzetafhankelijke canon dienst zou kunnen doen als instrument om de aanpak van leegstand verder vlot te trekken. Dit zal worden getoetst in hoofdstuk 3. Uit het oogpunt van financiële ondersteuning door gemeente waarbij laatste de grond van de kantooreigenaren koopt om deze vervolgens weer in erfpacht aan de erfpachter (verkoper) uit te geven zal door deze wijze van participatie van de gemeente een aantrekkelijke mogelijkheid ontstaan voor kantooreigenaren om met nieuwe financiële ruimte, renovatiewerkzaamheden te kunnen laten plaatsvinden.

## Hoofdstuk 3. Theoretische aspecten van een omzetafhankelijke canon

Er zijn in de historie weinig voorbeelden bekend van een omzetafhankelijke canon. Vonck (2013) stelt dat in de Gemeente 's-Hertogenbosch in 1959 de uitgifte van grond in erfpacht een van de redenen is geweest om een aantrekkelijke financiering te bieden aan inwoners om hun woning te kunnen financieren. De gemeente stelde de hoogte van de canon gelijk aan de rente op de lening die zijzelf had afgesloten om de gronden te financieren, zodat particulieren die zelf niet in staat zouden zijn onder dergelijk gunstige voorwaarden een lening aan te gaan, hun woning goedkoop konden bekostigen (Vonck, 2013). Zoals een omzetafhankelijke canon een variabele canon is, zo kan een canon waarvan de hoogte wordt bepaald door de bewegelijkheid van de rentestand, ook als een variabele canon worden gezien.

Het beperkte aantal voorbeelden maakt het noodzakelijk om het vraagstuk in deze scriptie te benaderen vanuit een theoretische context waarbij flexibiliteit en de waarde van flexibiliteit centraal staan. De werking van de reële optietheorie zal worden besproken en de omzetafhankelijke canon, wel of niet in relatie met de omzetafhankelijke huur worden uiteen gezet. Het hoofdstuk eindigt met een concluderende paragraaf.

### 3.1 Flexibiliteit

Investeringsbeslissingen vinden plaats onder onzekerheid waarbij soms grote financiële risico's worden genomen (Dijkmans, 2009; Teisman, 1992). Deze onzekerheden kunnen tot gevolg hebben dat geen optimaal gebruik wordt gemaakt van de mogelijkheden van een kantoorgebouw. Hierdoor vinden bijvoorbeeld investeringen in transformaties of renovaties vaak niet plaats (beslissingsmoment).

Onzekerheden betreffen feitelijk informatietekorten in het nu. Deze informatie zal op een later moment wél beschikbaar komen waarmee er waarde kan ontstaan door flexibiliteit in besluitvorming van investeringen. Op basis van meer optimale informatie kan op een later tijdstip een meer optimaal besluit worden genomen. Onder de flexibiliteit van beslissen valt ook de mogelijkheid om te kunnen wachten (uitstellen) met aanpassingen totdat andere onzekerheden zijn opgelost (Merton, 1998). Deze onzekerheden spelen per definitie een steeds grotere rol op de kantorenmarkt die de afgelopen jaar zeer dynamisch is geweest. Een eigenaar van een kantoorgebouw is in bepaalde mate flexibel met het nemen van beslissingen over investeringen die mogelijk dienen te worden verricht binnen de levensduur of aan het einde van de levensduur van een kantoorgebouw.

Trigeorgis (1996) stelt dat de reële optietheorie een relevant denkkader kan vormen voor het inschatten van risico's bij onzekerheid. Deze theorie maakt het mogelijk de waarde van flexibiliteit monetair te maken. Reële opties vormen een recht op een besluit op een later moment. De volgende paragraaf gaat hier meer diepgaand op in.



## 3.2 Reële optietheorie

Flexibiliteit in het nemen van beslissingen kan worden gezien als een optie. Een financiële optie is een recht, geen verplichting om de onderliggende waarde (een aandeel of een asset) in de toekomst te kopen of te verkopen voor een vooraf bepaalde vergoeding. Reële opties zijn een afgeleide van de financiële opties en werken min of meer volgens hetzelfde principe. Het grote verschil tussen de financiële en de reële optie is dat het bij een financiële optie gaat om aandelen en bij de reële optie om onroerende zaken (Hull et al., 2011). De reële optie ontleent een groot deel van de waarde aan het feit dat geen zekerheid bestaat over de uitkomsten van de verwachte ontwikkelingen in de toekomst. Het bestaan van risico's leidt tot het ontstaan van waarde van de optie om een beslissing op een bepaald moment wel of niet te kunnen nemen. Hoe deze waarde tot stand komt en de methode waarop deze kan worden vastgesteld worden onderstaand nader verklaard aan de hand van twee praktijksituaties, één investeringsbeslissing zonder onzekerheid en één met.

### 3.2.1 Investeringsbeslissingen zonder onzekerheid

Bij investeringsbeslissingen zónder onzekerheid wordt in de praktijk voornamelijk gebruik gemaakt van bekende rekenmethodieken zoals de Netto Contante Waarde bepaling, de Bruto of Netto aanvangsrendementen en de *Internal Rate of Return* berekening. Tevens kunnen de 'Monte Carlo simulatie' (MCS) en de Samuelson McKean formule (S-M) worden toegepast om risico's beter te kunnen inschatten. Deze twee laatste methodieken worden gebruikt om de onzekere variabelen te modeleren, waarmee enige vorm van onzekerheid wordt geïntegreerd in de investeringsbeslissing (Dijkmans, 2009). Deze methodieken/simulaties worden hierna summier uitgelegd. Overige scenario- en gevoeligheidsanalyses worden hier verder niet behandeld.

De waarden van het kantoorgebouw bij *voortdurende* exploitatie binnen de huidige bestemming kan worden afgezet tegen de waarde van het gebouw na renovatie, door het aanvangsrendement te berekenen met de zogenaamde Bruto aanvangsrendement methode (BAR). De BAR methode is een veel gebruikte (huurwaarde) kapitalisatiemethode binnen de vastgoedpraktijk om de marktwaarde van een gebouw te bepalen.

$$\text{BAR} = \frac{\text{eerste jaar bruto(markt)huur bij volledige verhuur (1)}}{1\% \text{ van de totale investering}}$$

1% van de totale investering

De BAR methode is door het beperkt aantal variabelen een relatief eenvoudige methode om het aanvangsrendement te berekenen. Hoewel deze methode geen echte rendementsbepaling is en geen inzicht geeft in de cashflows van een kantoor, is het eenvoudig te gebruiken om het rendement van een gebouw te bepalen over langere periode met veelal constante cashflows. De BAR methode wordt verder als "direct vergelijkende methode" gebruikt om het zgn. aanvangsrendement te vergelijken met gelijklopende kantoren. Ook wordt er geen inzicht gegeven in de exploitatielasten uit verhuur. De Netto aanvangsrendement methode (NAR) houdt wel rekening met de exploitatielasten (2):

$$\text{NAR} = \frac{\text{eerste jaar bruto(markt)huur bij volledige verhuur minus eerste jaar exploitatiekosten (2)}}{1\% \text{ van de totale investering}}$$

1% van de totale investering

De BAR en NAR methode worden voornamelijk gebruikt om een eerste indruk te krijgen van een mogelijke input aan investering. Indien het niveau van de investering in een kantoorgebouw meer omvattend is dan alleen een grondige verbouwing, zullen de BAR en NAR methode niet toereikend zijn. Voornamelijk door het gebrek aan gegevens over de looptijd en andere toekomstige onzekerheden als leegstand, zijn deze methoden niet voldoende valide en betrouwbaar.

Indien voor het vaststellen van de investeringen meer de nadruk wordt gelegd op het looptijrendement van een belegging (totaal aan investeringen), kan worden gekeken naar de Internal Rate of Return (IRR). Daar waar bij de BAR methode een beleggingswaarde wordt nagestreefd, is de beleggingswaarde van de IRR een te berekenen eenheid (Gool e.a., 2007). IRR staat dan ook bekend als het interne rendement. Dit vindt plaats, door de totale cashflows uit huur van een jaar, gedeeld door de totale investeringen (=BAR) te vermenigvuldigen met de exploitatiekosten + de waardegroei van de totale huurstream (3).

$$\text{BAR} \times (1 - \text{Exploitatiekosten}) = \text{NAR}. \text{NAR} + \text{waardegroei huurstream (groeivoet)} = \text{IRR}. \quad (3)$$

Deze methode houdt dus rekening met de exploitatiekosten en de groei van de cashflows uit huur in de tijd en is hierdoor dus een verfijning van de BAR methode door de extra data die aan de formule zijn toegevoegd.

Een meer verfijnde benadering om tot een rendement op verhuur te kunnen komen op basis van de te verwachten toekomstige cashflows uit verhuur en de exploitatielasten, is de Discounted Cashflowmethode (DCF). Bij de DCF methode zullen alle toekomstige cashflows, netto contant worden gemaakt door het toepassen van een disconteringsvoet die het te verwachten risico van de investeringen waarborgt.

$$\text{De netto contante waarde (NCW): } \text{NCW} = [\text{CF}_1 / (1+R)^1] + [\text{CF}_2 / (1+R)^2] + \dots + [\text{CF}_n / (1+R)^n] \quad (4)$$

NCW = de netto contante waarde

$\text{CF}_n$  = de cashflow in periode n

R = de disconteringsvoet

De disconteringsvoet wordt samengesteld uit een risicovrij deel tezamen met een risicopremie. De risicovrije component is de vergoeding voor de tijds waarde van geld en de premie voor het risico dat de bewuste investering in zich heeft (Geltner & Miller, 2007). De tijds waarde wordt ook wel inflatie genoemd en is een algehele stijging van het prijspeil in de tijd (Geltner & Miller, 2007). De NCW van een investering met een hoog risico zal met een hogere risicopremie lager zijn dan de NCW van een investering met een lager risico. De wijze waarop de NCW wordt bepaald door middel van het contant maken van de verwachte cashflows in de toekomst tegen een disconteringsvoet, is een veel toegepaste methode om een waarde van nu te bepalen. Er ontstaat een soort statische situatie waarbij geen rekening wordt gehouden met de toekomstige veranderingen die in werkelijkheid wel zullen voorkomen. De NCW blijft een deterministische benadering van de verwachte cashflows in de toekomst (Brown et al., 2007).

### 3.2.2. Investeringsbeslissingen met onzekerheid

Bij de toepassing van de DCF methode wordt geen rekening gehouden met tussentijdse aanpassingen die een eigenaar van een kantoorgebouw zou kunnen doen om een verbeterd product te kunnen exploiteren. Wanneer geen rekening wordt gehouden met de mogelijkheid van veranderende toekomstige kasstromen bij aanpassingen aan het kantoorgebouw kan dat een onjuiste inschatting opleveren van de waarde van een kantoorgebouw (Teisman, 1992). De hierna te bespreken optiewaarderingsmethoden zijn variaties op het DCF model maar bieden de mogelijkheid aan de kantooreigenaar om tussentijds beslissingen aan te passen wanneer nieuwe informatie beschikbaar is gekomen (Copeland, 2003). Bij investeringsbeslissingen mét onzekerheid wordt gekeken naar de invloed van het inspelen op veranderende marktomstandigheden gedurende een proces, door middel van flexibiliteit voor de te nemen investeringsbeslissingen.

Voor de werking van de reële optie theorie zal eerst kort worden stil gestaan bij de werking van een financiële optie. Een optie is een recht om binnen of aan het einde van een van te voren afgesproken periode (de expiratiedatum), een bepaald goed te kopen of te verkopen. Dit recht vertegenwoordigt een waarde. De waarde van deze optie is de afgeleide waarde die is gebaseerd op de waarde van het onderliggend product, de looptijd, de volatiliteit (bewegelijkheid) van de prijs en de rente. Onder een onderliggend product verstaan we doorgaans het aandeel dat te verhandelen is op de aandelenmarkt. De looptijd van de optie is de periode waarbinnen de eigenaar hiervan gebruik kan maken. Hoe langer de looptijd van de optie zal zijn, hoe groter de kans is dat de onderliggende waarde verandert waardoor ook de waarde van de optie verandert. Onder de volatiliteit wordt verstaan de mate waarin de onderliggende waarde verandert. Deze volatiliteit kan onder andere worden veroorzaakt door veranderende marktomstandigheden (Van Wetten, 2014).

De financiële optietheorie kent een aantal verbijzonderingen op deze basisuitgangspunten. Zo is het recht van de optiehouder om de onderliggende waarde binnen een bepaalde periode te kopen of, in het andere geval, te verkopen. Het dan om respectievelijk call- en putopties. Verder kent de financiële optietheorie Europese of Amerikaanse opties waarbij de optiehouder bij een Europese optie kan besluiten te kopen of te verkopen na de van te voren afgesproken looptijd van de optie. Bij de Amerikaanse optie kan op elk willekeurig moment binnen de looptijd van de optie door de optiehouder worden besloten om de optie te kopen of te verkopen (Hull et al., 2011).

De financiële call- en putoptie kunnen worden vertaald naar reële opties voor beslissingen binnen de vastgoedmarkt (Engels, 2002). Een Amerikaanse putoptie is bijvoorbeeld een optie om op ieder willekeurig moment binnen een bepaalde periode een kantoorgebouw te verkopen of een ontwikkelingsproces te beëindigen. Een voorbeeld van een Europese calloptie is het om op een vastgesteld moment een kantoorgebouw kopen. Bij transformatie gaat het voornamelijk om de opties om een gebouw in een andere markt, of na aanpassingen in de bestaande markt te verhandelen of te gebruiken (verhuren). Dit geldt ook voor renovatie, waarbij een wederom courant kantoorgebouw aan de markt kan worden aangeboden. Een representatief voorbeeld hiervan is de renovatie van een standaard kantoorgebouw met een tussentijdse verandering van het renovatieproces naar een 'Multi-tenant' kantoorgebouw, indien de vraag uit de markt naar kleinere kantoorunits veel hoger blijkt te zijn. Een ander voorbeeld is gelegen in de beslissing om een grote renovatie of transformatie van het kantoorgebouw uit te voeren indien de huidige markt zich hiertoe leent.

Door veranderingen aan te brengen aan een kantoorgebouw wordt een (nieuwe) waarde gecreëerd. De mogelijkheid bestaat dus om op termijn flexibel om te gaan met beslissingen over het gebruik van het kantoorgebouw en de te verwachten toekomstige kasstromen die hieruit voortkomen (Copeland & Tufano, 2004). Deze keuzes worden de reële opties (werkelijke/vaste opties) genoemd. Het inschatten van de hoogte van toekomstige kasstromen en de mogelijkheid om een investeringsbeslissing wel of niet te nemen of bij te sturen (veranderen) gedurende het proces van renovatie of transformatie zijn voorbeelden van de reële optietheorie (Dijkmans, 2009).

Een transformatie of renovatie van een kantoorgebouw is financieel haalbaar wanneer de optiewaarde groter is dan nul. Dit is het geval wanneer de vastgoedmarkt een gebouw na transformatie naar de functie woningen, financieel gezien, een hogere waarde geeft dan de waarde van het huidige gebruik als kantoorgebouw. Een ander voorbeeld is een pand mét – ceteris paribus - een meervoudige bestemming versus een gebouw zonder. De markt zal bereid zijn meer te betalen voor een kantoorgebouw dat behalve de mogelijkheid tot exploitatie door verhuur, ook de mogelijkheid heeft om te kunnen worden getransformeerd naar woningen. De flexibiliteit of anders gezegd, de optie, verhoogt de waarde van een kantoorgebouw en wat zich zal vertalen in een hogere prijs. Reële opties kunnen hierbij, behalve voor het berekenen van de waarde van de opties, ook bijdragen aan het nemen van beslissingen (risico) omtrent het wel of niet transformeren van een kantoorgebouw naar woningen. Immers de optie heeft alleen een waarde indien de woningen na transformatie een hogere waarde gaan vertegenwoordigen dan in de oorspronkelijke kantoor situatie (Brach, 2003).

Dat reële opties aanwezig zijn in de vastgoedwereld staat overduidelijk vast (Vlek, 2011) maar er zijn in de bestaande literatuur nog veel kennisleemtes over de werking van de reële opties. Daar waar de opties in de financiële wereld een duidelijke waarde vertegenwoordigen is het merkwaardig dat de afgeleide hiervan, de reële optie tot op heden geen relevantere positie heeft ingenomen als waarderingsmethode binnen vastgoed. Voor bijvoorbeeld de beslissing om een kantoorgebouw te transformeren naar woningen, zal de financiële haalbaarheid in beginsel worden bepaald door het uitgangspunt dat indien de netto contante waarde van woningen (appartementencomplex) minus de transformatiekosten groter is dan de netto contante waarde van het kantoorgebouw met de huidige functie (kantoor), de transformatie als haalbaar kan worden geacht. Hierbij dient te worden opgemerkt dat voor het bepalen van de netto contante waarde, een grote hoeveelheid data moeten worden verzameld om de toekomstige cashflows in beide situaties op langere termijn te kunnen berekenen. Door toepassing van de reële optietheorie kan met een minder nauwkeurige maar meer eenvoudige selectie aan data, een financiële haalbaarheid worden bepaald waardoor het nemen van beslissingen voor de eigenaar om aanpassingen aan het kantoorgebouw te doen, in welke vorm dan ook, in ieder geval eenvoudiger en meer valide wordt gemaakt.

### **3.2.3. Waarderingsmethodiek van de financiële en reële opties**

De waarde van reële opties kan worden berekend door de methodiek van de financiële opties in een aangepaste vorm te gebruiken. Hiervoor wordt onder andere gebruik gemaakt van het binominaal model en de Black & Scholes formule (Black & Scholes, 1973). Verder worden bij de investeringsbeslissingen mét onzekerheden evenals bij de investeringsbeslissingen zónder onzekerheden gebruik gemaakt van de Monte Carlo simulatie en de Samuelson McKean formule (S-M) formule waardoor de onzekere variabelen beter worden herkend. In Annex 2 zijn een paar modellen/formules omschreven.

De waardering van de onzekerheden bij financiële opties heeft uiteindelijk geleid tot een methode om de reële opties te waarderen (Hefti, 2006). Margrabe heeft het Black & Scholes optiemodel zodanig aangepast dat een kantoorgebouw op een bepaald moment kan worden getransformeerd in een gebouw met een andere functie (Margrabe, 1978). Vervolgens hebben Eydeland & Wolyniec aan het model in 2003 de investeringen (verbouwkosten) die voor transformatie nodig zijn, toegevoegd. Ook de volatiliteit(spreiding), wanneer een gebouw zich in een ander markt gaat begeven door transformatie, is in het model opgenomen. Hoe hoger de volatiliteit, hoe groter de onzekerheid over de uitkomst op een bepaald moment en hoe hoger het risico wordt beoordeeld (Van Wetten, 2014). Reële opties dragen bij tot het maken van investeringskeuzes, maar beperken zich echter wel tot de financiële afwegingen.

### **3.3 Reële optietheorie bij de bepaling van flexibiliteit van de huurovereenkomst**

Na de personeelslasten zijn de huisvestingskosten waarschijnlijk de grootste kostenpost binnen een onderneming. Waar huurovereenkomsten voor kantoren tot drie decennia geleden nog lange looptijden kenden van soms wel tussen de 10 en 15 jaar is voor kantoorruimte op een standaard locatie een huurovereenkomst van 5 jaar met een opzegtermijn van een jaar gemeengoed geworden. Huurovereenkomsten voor kortere duur dan 5 jaar met verschillende break-opties zit in de lijn der verwachtingen bij de moderne manier van werken. De traditionele langdurige overeenkomsten golden voornamelijk voor nieuw opgeleverde kantoorgebouwen die vaak op maat voor een of meerdere gebruikers werden ontwikkeld. Het was tot de jaren 90 van vorige eeuw nog een periode waarin de vraag naar kantoorruimte groot was en waar op de meest gewilde locaties het aanbod relatief schaars was – tot voor de meest gewilde locaties procentueel zelfs lager dan de ‘gezonde’ frictielegstand (PBL.nl, 2017) -. Sinds de jaren 90 zijn huurovereenkomsten steeds korter geworden.

Nu we weer een periode betreden die door de economische opleving, de groei van veel nieuwe ondernemingen laten ontstaan (KvK.nl, 2016), is ook aan de roep naar flexibiliteit gehoor gegeven. Er is veel meer ruimte gekomen voor de huurders om voorwaarden te stellen aan de inrichting van de huurverplichtingen (Huisman en Roodhof, 2013). Behalve door de nieuwe stijl van ondernemen, waarbij het product van huisvesting door de nieuwe eisen van de gebruikers is veranderd (zie hoofdstuk 4.4.), wordt ook veel meer waarde gehecht aan de flexibiliteit van de huurovereenkomst (French, 2001). Om het ondernemingsrisico te minimaliseren wil de huurder geen langlopende huurverplichtingen hebben, daar waar de onzekerheid van het succes en de groei van de onderneming niet zijn te voorzien. Verder zijn er de bestaande ondernemingen die te maken krijgen met een groei

of krimp, wat gevolgen kan hebben voor de vraag naar kantoorruimtes. Flexibele kantoorruimte staat in dit geval feitelijk gelijk aan flexibele huurtermijnen in de huurovereenkomst. De flexibele huurovereenkomst biedt juist aan de startende en kleine ondernemingen of ondernemingen die willen groeien, maar waarvan niet vaststaat wat de toekomst hun zal brengen, een extra zekerheid waarbij de huurverplichtingen niet al te grote beperkingen opleveren. Door flexibele huurovereenkomsten aan te gaan kan de onderneming eenvoudiger besluiten te verhuizen naar alternatieve kantoorruimte, te groeien binnen het bestaande kantoor of de onderneming te beëindigen. Hier zijn dus weer de reële opties relevant om tussentijds een meer optimaal besluit te kunnen nemen, om te veranderen of om de bedrijfsvoering aan te passen aan een nieuwe situatie (Lizieri et al. 1997).

De risico's bij het aangaan van een huurovereenkomst worden door de flexibiliteit aanzienlijk beperkt. Behalve dat de eigenaar van een kantoorgebouw hierdoor meer onzekerheid krijgt over de toekomstige cashflows uit verhuur, kleven aan een flexibele huurovereenkomst ook enige nadelen voor de huurder. Er zal voor de compensatie van onzekerheid door de eigenaar een hogere huurprijs worden bedongen en de kantoorruimte kan na de expiratedatum door de eigenaar worden verhuurd aan een derde of de huurprijs kan na expiratie van de huurovereenkomst worden verhoogd. De gebruikelijke huurovereenkomsten van 5 jaar voor kantoorruimte op een standaard locatie met een opzegtermijn van een jaar wordt veelal ingewisseld voor een flexibele huurovereenkomst met diverse opzegtermijnen en kortlopende huurperioden. Volgens French zullen huurders bereid zijn meer te betalen voor huisvesting indien zij gebaat zijn bij de voordelen van flexibiliteit (French, 2001). Daar staat tegenover dat een huurovereenkomst met veel variabelen kan worden gezien als het verstrekken van 'incentives' aan de huurder en een grotere kans om kantoorruimte te kunnen verhuren.

Het verstrekken van flexibiliteit aan de huurder met alle onzekerheden van dien voor de eigenaar (verhuurder) wordt ook wel gezien als het geven van een optie. Deze optie vertegenwoordigt een waarde die tot uitdrukking moet komen in een financiële compensatie voor de eigenaar. Deze flexibiliteit met daarbij behorende risico's zal aan de eigenaar moeten worden beloond met een hogere huurprijs. De huurprijs tezamen met een extra bedrag voor het verstrekken van flexibiliteit zal niet snel door huurders worden geaccepteerd. Derhalve zal de eigenaar een hogere huurprijs bedingen, hetgeen gezien kan worden als een opslag op de standaard huurprijs. Om de opslag op de standaard huurprijs te kunnen berekenen kan de reële optietheorie worden toegepast. De flexibiliteit in de huurovereenkomst die tot uiting komt door de mogelijkheid om een huurovereenkomst eerder te kunnen opzeggen is een optie die kan worden gewaardeerd. Een van de redenen voor een huurder om de huurovereenkomst tussentijds op te zeggen kan zijn dat elders een kantoorgebouw beschikbaar is waar een betere huurprijs kan worden bedongen.

De volgende veronderstellingen worden gedaan:

Een flexibel huurcontract met een huurprijs van €125 per m<sup>2</sup> voor een termijn van 3 jaar met de optie om het huurcontract na een of twee jaar te kunnen beëindigen met een opzegtermijn van één maand.

1. De huurbedragen  $h$  worden jaarlijks ontvangen. Deze veronderstelling kan makkelijk aangepast worden, bijvoorbeeld tot maandelijkse termijnen.

2. De huurbedragen worden ontvangen aan het begin van het jaar. Deze veronderstelling kan ook worden aangepast, dit leidt dan tot een andere discontering van de huurinkomsten.
3. Het huurbedrag  $h$  is voor de verhuurder een vrije cash-flow. Dit is een standaardveronderstelling bij waarderingsvraagstukken. Met vrije cash-flow bedoelen we hier het verschil tussen kosten opbrengsten. Het gaat de verhuurder om wat hij netto overhoudt uit de verhuur.
4. De looptijd van het contract is  $T$  jaar.
5. De verhuurder hanteert een disconteringsvoet  $r$ .

De verhuurder zal dan de opslag berekenen waarbij hij indifferent is tussen het aanbieden van een flexibel huurovereenkomst en een standaard overeenkomst. Als we  $V$  definiëren als de waarde van een huurovereenkomst zonder flexibiliteit dan is  $V(h)$  de waarde van een standaard overeenkomst, waar  $h$  het huidige jaartarief van de huur is. Component  $V(h+e)$  is dan de waarde van standaard contract met opslag  $e$ . Laat de optie waarde gedefinieerd worden als de functie  $F$ , zodat  $F(h+e)$  de waarde is die gegenereerd wordt door de flexibiliteit. Dat betekent dat de verhuurder indifferent is voor een waarde van  $e$  zodanig dat

$$V(h) = V(h+e) - F(e+h).$$

Aangezien er geldt dat  $V(h+e) = V(h) + V(e)$

kunnen we dit herschrijven tot  $V(e) = F(e+h)$  (Huisman, 2012)

Deze formule omschrijft de basisgedachte. Voor verhuurder maakt het niet uit of hij een standaardcontract aanbiedt of een flexibele contract met een optie(s) en opslag indien de waarde van de optie gelijk blijft aan de waarde van de opbrengsten uit de opslagen. Het flexibele contract is het standaardhuurcontract met de mogelijkheid om aan het einde van jaar één of aan het einde van jaar twee de huur op te zeggen met een opzegtermijn van één maand.

Dus  $F(h+e)$  vertegenwoordigt de waarde van de optie om een contract met een looptijd van 3 jaar te beëindigen na één of twee jaar.

De verhuurder verstrekt de optie, de huurder is de eigenaar van de optie is.

We kunnen bij een flexibele huurovereenkomst denken aan een overeenkomst voor een korte periode (looptijd), die verschillende tussentijdse momenten kent om de huurovereenkomst op te kunnen zeggen, genoemd een break-optie. Om de waarde van de break-optie te kunnen berekenen voldoet de standaard DCF methode niet, omdat bij de waardering van de DCF methode geen rekening wordt gehouden met de flexibiliteit van de overeenkomst (Trigeorgis, 1999), namelijk het recht van de huurder om op een of meerdere tussentijdse momenten de huurovereenkomst te kunnen opzeggen. Hierdoor wordt de huurder dus houder van een optie en de eigenaar (verhuurder) de optieverstrekker.

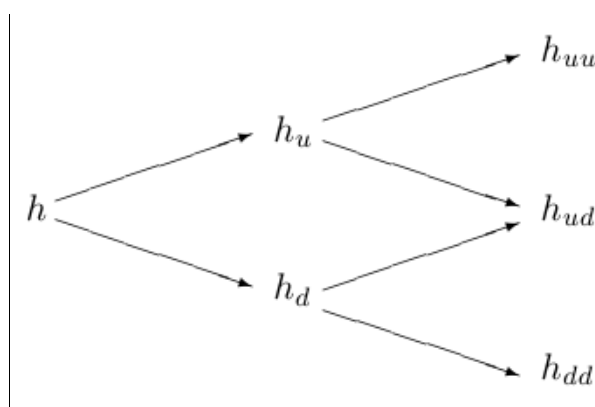
Voor de berekening van de waarde van de optie kan een binomiale boom (Hull, 2011) worden toegepast. De boom wordt gemodelleerd met de 3.2.3 beschreven *up* and *down*. Als de huidige waarde van de huur aangenomen wordt gelijk te zijn aan  $h$  dan is de huur in de

volgende periode ofwel gelijk aan de hogere waarde  $h \times u$  (een up) of de lagere waarde  $h \times d$  (een down). In de daarop volgende periode is de huur wederom gestegen of gedaald en komt men uit op  $h_{uu}$ ,  $h_{ud}$ ,  $h_{du}$  en  $h_{dd}$  respectievelijk (zie figuur hieronder). Zoals in hoofdstuk 3.2.3. beschreven, wordt er bij de berekening van de optie gebruik gemaakt van een disconteringsvoet om de contante waarde te berekenen en de volatiliteit om de bewegelijkheid van de waarde (huurprijzen) op de markt in te schatten.

Als  $s$  de volatiliteit vertegenwoordigd modelleren we  $u = \text{Exp}(s)$  en  $d = \text{Exp}(-s)$  zodat  $h_{du} = h_{ud}$ .

Op deze manier kunnen we voor alle periodes het verloop van de huurprijzen modelleren. We nemen aan dat de huurprijzen maandelijks veranderen. Dit betekent dat voor deze scriptie er met 36 maanden gewerkt wordt waar een break-optie aanwezig is in de maanden 11 en 23, aangezien we een opzegtermijn veronderstellen van 1 maand. Om de waarde uit te rekenen van deze opties gebruiken we een methode analoog aan Huisman (2012). In deze methode heeft de huurder voor de maand 23 twee keuzes: de huur opzeggen of de huur voortzetten. In het eerste geval heeft de optie de waarde van het verschil in huurprijzen. Wanneer deze verdisconteerd wordt naar maand 11 kan men de waarde van de optie berekenen. In maand 11 heeft de huurder weer dezelfde keuze. Ofwel de huur opzeggen (waarde is het verschil in prijzen) of voortzetten (de waarde is de verdisconteerde optiewaarde uit maand 23). De huurder baseert zijn keuze op de hoogste waarde. Wanneer deze verdisconteerd wordt naar het heden, kan men de huidige waarde van de optie bepalen.

Voor dit onderzoek gaat het te ver om een verdere uitvoerige berekening van de reële (break) optie te beschrijven, maar het belang van de mogelijkheid om de reële optietheorie te gebruiken voor het vaststellen van een hogere huur (opslag) bij een flexibele huurovereenkomst, zoals meer en meer gebruikelijk is, wordt hierdoor wel onder de aandacht gebracht.



Het uitgangspunt is  $h$ , de markthuur op dit moment. Vanuit  $h$  ontstaan na een periode van lengte van 1 maand twee nieuwe huren:  $h_u$  (mogelijke hogere huur) met kans  $p$  en  $h_d$  (mogelijke lagere huur) met kans  $(1-p)$ .  $h$  vertakt zich na één periode in twee huren. Vandaar binomiale boom; boom vanwege de vertakkingen en bi omdat er twee takken zijn. Als na één periode de huur is gestegen naar  $S_u$ , dan ontstaan van hieruit na weer een periode van lengte is 1 maand twee nieuwe huren:  $h_{uu}$  met kans  $p$  en  $h_{ud}$  met kans  $(1-p)$ . De subscripten  $_{uu}$  en  $_{ud}$  geven de paden weer die zijn gevolgd om tot een huur te komen: de huur  $h_{ud}$  wordt bijvoorbeeld bereikt door vanuit  $h$  éénmaal omhoog ( $u$ ) en éénmaal omlaag te gaan ( $d$ ). de figuur eindigt na twee periodes, maar een boom kan voor vele periodes worden



gemodelleerd. Een binomiale boom toont dus alle mogelijke huren die na verschillende perioden tot stand kunnen komen (Bron: Huisman, 2012).

Met hierboven omschreven model en de genoemde parameterinstellingen kan de optimale opslag worden berekend voor de break-optie die we bespreken. Een huurcontract met een huurprijs van €125 per m<sup>2</sup> voor een termijn van 3 jaar met de optie om het huurcontract na een of twee jaar te kunnen beëindigen met een opzegtermijn van één maand. Als we de volgende waarden veronderstellen voor de parameters

Parameter	Waarde
Disconteringsvoet	3.5%
Volatiliteit	7.67%
Huidige huur	€125 per m <sup>2</sup>

komen we numeriek uit op een opslag gelijk aan € 3.54, wat neerkomt op 2.83% van de originele huurprijs. De uiteindelijke huurprijs voor het flexibele contract komt dan neer op € 128.54 per jaar.

### 3.4 Flexibiliteit in transacties: een omzetafhankelijke component

Zoals reeds is geconstateerd is een omzetafhankelijke canon nog geen bestaand instrument om leegstand te bestrijden. Om te kunnen komen tot een omzetafhankelijke canon (ook wel: omzetgebonden, omzetgerelateerde of omzetcanon) wordt daarom eerst de aandacht gevestigd op de voornamelijk in de detailhandel voorkomende werking van het systeem van een omzetafhankelijke huur. Deze wordt in relatief beperkte mate toegepast bij verhuur van winkelruimte bij detailhandelscentra in Nederland (Moerman, 2009). In Nederland vindt een omzetafhankelijke huur voornamelijk plaats bij *factory outlets*, tankstations, vliegvelden en diverse treinstations. Daarnaast is door internationale retailers het gebruik van dit instrument toegenomen de afgelopen jaren (Schulte, 2013). In de volgende paragraaf wordt niet alleen methodisch gekeken, ook de voor- en nadelen komen aan bod aangezien deze overeenkomsten kunnen hebben met een omzetafhankelijke canon. Daarnaast is deze informatie representatief omdat omzetafhankelijke huur ook een onderdeel is van het verder flexibiliseren van kantoorobjecten.

#### 3.4.1 Omzetafhankelijke huur

Hoewel in Nederland verreweg de meeste detailhandelscontracten uitgaan van een vaste huur voor meestal vijf of tien jaar (artikel 7:303 en 7:304 BW) bestaan er overeenkomsten voor detailhandel ondernemingen die afhankelijk zijn van de omzetten van het product van de onderneming. Bij de toepassing van een omzetafhankelijke huur kan globaal een onderscheid worden gemaakt tussen een defensieve en offensieve variant, waarbij het grootste verschil tussen beide varianten zit wat de eigenaar met een omzetafhankelijke huur wil bereiken. De omzetafhankelijke huur is feitelijk een voortvloeisel dat stamt uit de economische recessies in het verleden. Deze vorm van huurprijsvaststelling werd door eigenaren toegepast om huurders te behouden en andere huurders aan te trekken door het risico van de huurverplichtingen te reduceren.

Bij detailhandelscentra kan een omzetafhankelijke huur leiden tot een meer gevarieerd aanbod van huurders die afhankelijk van bepaalde situaties, niet zondermeer de gemiddelde

huurprijzen voor gebruik van hun ruimte kunnen of willen betalen. Meestal is dat gebaseerd op het voor de retailer onaanvaardbare risico dat moet worden genomen, ook al wenst de retailer zich in dit detailhandel centrum te vestigen. Door een omzetafhankelijke huur aan te bieden kunnen ondernemingen worden aangetrokken die zonder deze flexibiliteit van de huurovereenkomst niet zou zijn gehuisvest in het detailhandelscentrum. Eigenaren van de detailhandelscentra kunnen met deze flexibele vorm van huur een omgeving creëren die de diversiteit van het totale aanbod van retailers in het detailhandel centrum vergroot. Hierbij dient te worden opgemerkt dat met deze situatie de eigenaar van het centrum niet direct zijn rendement optimaliseert, maar indirect de aantrekkingskracht van het detailhandelscentrum vergroot. De benadering van de eigenaar om met een omzetafhankelijke huur de hierboven omschreven doelen te kunnen bereiken, is een voorbeeld van een defensieve variant van verhuur die ten dienste staat van het beter bereiken van gebruikers voor de aangeboden bedrijfsruimte.

Bij een offensieve variant beoogt de eigenaar rendementsoptimalisatie te bereiken. Deze vorm van omzetafhankelijke huur biedt de eigenaar de mogelijkheid om extra te profiteren van de resultaten van de huurders wanneer hun bedrijfsresultaten boven gemiddeld presteren. Hierin kan een compensatie voor de genomen risico's van de eigenaar worden gerechtvaardigd door het aanvaarden van de onzekerheid over de te verwachten cashflows uit verhuur in de toekomst. Deze variant van verhuur wordt bijvoorbeeld toegepast bij de verhuur van winkelruimte op de Schiphol (Schipholcbd, 2016). De eigenaar van het detailhandel centrum kan een financieel voordeel kunnen halen uit deze vorm van verhuur indien de retailer hogere omzetten genereert dan ten minste verwacht. Ook voor de huurder schuilen voordelen in het aangaan van deze vorm van flexibele huur doordat in een laagconjunctuur de lasten voor huisvesting minder hoog zullen zijn wat de uiteindelijke resultaten van de onderneming ten goede komt.

Een mogelijk probleem dat specifiek speelt in winkelland is dat de omzetafhankelijke huur een belemmering kan vormen voor het wettelijke stelsel van huurprijsherziening. Bij een huurprijsherziening geldt immers dat een vergelijking met bedrijfsruimte in de omgeving (buurt) van de onderneming als maatstaf zal dienen voor het bepalen van de nieuw vast te stellen huurprijs (artikel 7: 303 BW). De huurwet kent geen regelgeving waarin bepalingen voorkomen om een omzetafhankelijke huur vast te leggen. Vergelijkbare detailhandel ondernemingen zullen immers als toetsing moeten gelden. De diversiteit aan andersoortige detailhandel ondernemingen met een geheel afwijkend detailhandelsproducten kunnen niet de basis vormen voor het vergelijken van de behaalde omzetten. Een ondernemer met een juweliersproduct zal een geheel andere uitkomst aan resultaten geven dan een supermarktproduct. Derhalve is het per definitie lastig voor een rechter om een huurprijsherziening vast te kunnen stellen waarbij vergelijkbare detailhandel ondernemingen tegen het licht worden gehouden om een huurprijs op basis van de omzetten vast te stellen. Aangezien de bepalingen van afdeling 6, boek 7 artikel 303 en artikel 304 niet dwingend recht zijn maar enige ruimte geven om af te wijken met het oog op de bescherming van de huurder, indien de bepalingen van de huurovereenkomst in het nadeel van de huurder uitkomen, kunnen sommige bepalingen in de huurovereenkomst worden vernietigd. Om hierover tussen eigenaar (verhuurder) en huurder geen onduidelijkheid te laten bestaan kan aan de rechter vooraf toestemming worden gevraagd om te mogen afwijken van de in de wet opgenomen huurprijsbepaling door met een omzetafhankelijke huur de huurprijs vast te stellen (artikel 7:291 BW)

De essentie hiervan is dat het toepassen van een omzetafhankelijke huur na toestemming van de rechter is toegestaan en dat huurprijsherzieningen kunnen worden uitgesloten voor de gehele duur van de huurovereenkomst. Het percentage van de omzetafhankelijke huur wordt hierdoor dus ook niet tussentijds aangepast. Verder is het mogelijk om een vast bestandsdeel aan huur overeen te komen (basishuur) tezamen met een percentage van de omzet. Voor de vaste huurcomponent kan een herziening worden gevraagd bij de rechter aan het einde van een periode waarbij de omzetafhankelijke component niet zal worden herzien. In het kader van dit onderzoek is van belang dat kan worden vastgesteld dat een omzetafhankelijke huur door de Nederlandse wet in principe wordt geaccepteerd, maar voor detailhandel ondernemingen veel gecompliceerder kan zijn dan een omzetafhankelijke huur voor kantoorruimte. De toepassing van een omzetafhankelijke huur voor kantoorruimte zoals hierna zal worden omschreven heeft immers niets te maken met herzieningen na een bepaalde periode aangezien voor deze vorm van omzetafhankelijke huur niet de regelgeving van bedrijfsruimte of middenstandsbedrijfsruimte (waaronder winkels) ex 290, artikel 7:290 BW van toepassing is. De huurovereenkomsten voor kantoorruimte vallen onder de regelgeving van overige bedrijfsruimte, opgenomen in het burgerlijk wetboek, artikel 7:230 BW, die geen regeling voor huurprijsherziening kent. De opzegtermijn van de huurovereenkomst voor kantoorruimte en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230a BW wijkt aanzienlijk af van de huurovereenkomst die geldt voor de ondernemingen die in de detailhandel branche actief zijn. Bij een huurovereenkomst voor kantoorruimte zal de opzegtermijn van de huurovereenkomst gelijk lopen met de laatste betalingstermijnen die zijn afgesproken en is geen voortijdige beëindiging mogelijk, tenzij vastgelegd in de huurovereenkomst.

Ook de looptijd van de huurovereenkomst kan geheel vrijelijk worden bepaald door huurder en verhuurder (eigenaar). Voor bedrijfsruimte ex 290, artikel 7:290 BW geldt meestal een jaar opzegtermijn met een tussentijdse beëindiging afhankelijk van de looptijd van de overeenkomst. Verder wordt de periodieke huurverhoging bij een huurovereenkomst voor kantoorruimte vastgelegd en zijn huurder en verhuurder vrij om een regeling omtrent huurprijsverhoging onderling af te spreken. Er zijn geen wettelijke bepalingen die afwijking van de meest gebruikelijke regeling voor huurverhoging; de bepaling dat de huurprijs jaarlijks conform het CPI-prijsindexcijfer voor de gezinsconsumptie wordt verhoogt, verbiedt. Voor bedrijfsruimte ex 290, artikel 7:290 vindt geen periodieke huurverhoging plaats en is de huurprijsherzieningsregeling zoals hiervoor omschreven van toepassing. Wat hiermee wordt gezegd, is dat huurder en verhuurder (eigenaar) van kantoorruimte geheel vrij zijn om de looptijd, huurprijs en bepalingen hoe de huurprijs tot stand komt, geheel in onderling overleg kunnen vaststellen.

Er zijn dus geen wettelijke beperkingen die het afwijken van de gangbare totstandkoming van huurprijs, looptijd van de huurovereenkomst en huurprijsindexering verbieden. Hieruit kan worden afgeleid dat de bepalingen voor de huur van kantoorruimte die zijn gebaseerd op een percentage van de omzet van de huurder, wettelijk mogelijk zijn. Voor zover bekend komt de omzetafhankelijke huur voor kantoorruimte in Nederland niet (veel) voor. Er zijn in ieder geval geen aanwijzingen in de literatuur te vinden voor deze vorm van huurprijsbepaling, maar het is uiteraard wel mogelijk. De aandacht die de omzetafhankelijke huurprijs voor kantoorruimte in dit onderzoek verdient is dat er een relatie mee te leggen is met de hierna in hoofdstuk 3.3.2 te behandelen omzetafhankelijke canon.

### **3.4.2 Representativiteit omzethuur versus omzetafhankelijke canon**

Ondanks bepaalde overeenkomstige kenmerken tussen de werking van een omzetafhankelijke canon en een omzetafhankelijke huur kan de systematiek van beide systemen niet een op een met elkaar worden vergeleken als het gaat om de methodologische bepaling van de hoogte van de kantoorhuur of een canon. De hoogte van de canonverplichtingen kan wel onlosmakelijk zijn verbonden aan de totale huurstroom (cashflows) van een kantoorgebouw. Hierbij moet dan wel in ogenschouw worden genomen dat een omzetafhankelijk huur bij de verhuur van een kantoorgebouw, voor zover bekend, niet voorkomt in Nederland. Teneinde een optimale flexibilisering te bereiken is een omzetafhankelijke canon in combinatie met een omzetafhankelijke huur goed mogelijk. Het systeem van omzetafhankelijke huur bij de verhuur van kantoorruimte binnen een kantoorgebouw kan eenvoudiger zijn dan de omzetafhankelijke huur bij detailhandelscentra, doordat de aantrekkelijkheid van deze vorm van verhuur alleen nodig zal zijn om huurders onder gunstiger voorwaarden te binden. Factoren als passanten die gebruik willen maken van de diensten van de ondernemingen die in het kantoorgebouw aanwezig zijn, spelen geen rol. Oftewel, er is een actor minder die voor de praktische werking van een omzetafhankelijke huur bepalend is. Deze aanname maakt de werking van een omzetafhankelijke huur dan ook eenvoudiger voor een eigenaar van een kantoorgebouw dan voor een eigenaar van een detailhandelscentrum aangezien er geen verband bestaat tussen de kantooareigenaar en de zakelijke relaties van de huurder. Wel dient aandacht te worden besteed aan de wijze waarop de omzet van de huurder die bepalend is voor de vaststelling van de te betalen huur wordt vastgesteld.

In dit onderzoek zal geen specifieke aandacht worden besteed aan de bepalingen die de basis vormen voor het vaststelling van een omzetafhankelijke kantorenhuur. Wel kan er worden gezegd dat een percentage van de netto omzet\* (prijs  $\times$  afzet) of een afgeleide daarvan zoals uiteindelijk ook aan de Nederlandse fiscus dienen te worden overlegd als uitgangspunt kan worden genomen om een periodieke huur vast te stellen. Een percentage van deze resultaten zal de huurder afdragen aan de verhuurder. Om zoals hiervoor omschreven de risico's van de eigenaar te beperken, kan een basishuur met een percentage van de bruto bedrijfsresultaten boven op de basishuur dienen als de (totale) huursom. Zowel voor de verhuurder (eigenaar) als de huurder biedt een percentage van de resultaten uit de bedrijfsvoering een zekerheid voor het beperken van de risico's bij het aangaan van verplichtingen over en weer. Voor dit moment is het echter van belang dat de juridische legitimiteit bestaat om zowel een flexibele huur voor kantoren als een omzetafhankelijke canon in te voeren.

*\* De netto-omzet is binnen de bedrijfsvoering het bedrag dat overblijft nadat alle verkoopkosten van de bruto omzet zijn afgetrokken (MKB.nl).*

### **3.4.3 Omzetafhankelijke canon**

Het recht van erfpacht is niet alleen een juridisch kader van regels dat de rechten en plichten van partijen onderling regelt betreffende het gebruik van de grond. Het recht van erfpacht wordt ook veelvuldig gebruikt als beleidsinstrument om sturing te geven aan een situatie (zie hoofdstuk 2.2.). In het kader van dit onderzoek kan dan gedacht worden aan het stimuleren/motiveren van kantooareigenaren om iets te doen met hun leegstaande kantoorgebouwen door het verrichten van renovatie, transformatie of sloop. Het recht van erfpacht biedt dan ook veel mogelijkheden om flexibel te kunnen omgaan met de bepalingen

van dit beperkt zakelijke recht, mede omdat er relatief weinig in het Burgerlijk Wetboek is vastgelegd wat de toepassing van de erfpachregels in de weg staat. Een eigenaar van een kantoorgebouw zou geholpen kunnen zijn met de toepassing van gemeentelijke beleidsinstrumenten om een kantoorgebouw na renovatie, weer als courant gebouw op de markt aan te kunnen bieden.

Als de eigenaar van een kantoorgebouw (erfpachter) de risico's van de canonverplichtingen, die aan de gemeente (grondeigenaar) dienen te worden afgedragen, kan beheersen door het overeenkomen van een omzetafhankelijke canon die afhankelijk is van de totale cashflows uit verhuur, vindt hiermee ook een risicoreductie plaats. Indien een kantooreigenaar tegenvallende huurinkomsten ontvangt uit de exploitatie van een kantoorgebouw, kunnen de verplichtingen uit een omzetafhankelijke canon ook worden gereduceerd. De participatie van de gemeente om aan een omzetafhankelijke canon mee te werken kan worden verantwoord uit maatschappelijk oogpunt om leegstand tegen te gaan. Verder kan het kantoorgebouw ervoor zorgen dat er weer een vorm van 'roering' op de locatie ontstaat. Het kantoorgebouw zou als 'trekker' voor revitalisering van een locatie dienst kunnen doen. Deze vorm van leegstandbestrijding kan uiteraard ook worden toegepast op andere kantoorgebouwen in hetzelfde gebied. Hiervoor zijn bij andere ondernemingsvormen reeds voorbeelden beschikbaar.

*'Leiden hanteert een omzetafhankelijke canon voor de exploitatie van benzinstations. De canon is opgebouwd uit een vast deel en een variabele component. Deze wijkt af van de Leidse algemene bepalingen (1992). In de erfpachtovereenkomst wordt het vaste deel bepaald op basis van de aanwezige voorzieningen en de verkeersbewegingen. Het variabele deel is omzetafhankelijk en wordt berekend per liter omzet brandstof per jaar. In de erfpachtovereenkomst is ook een ander artikel opgenomen: de erfpachter moet de van toepassing zijnde wet- en regelgeving strikt naleven met betrekking tot de verkoop van alcoholhoudende dranken en het aanbrengen van reclame' (Gemeente Leiden, Raadsvoorstel nr. 05.0014 d.d. 22 februari 2005).*

Een niet onbelangrijke motivatie voor de gemeente voor het verlenen van medewerking is gelegen in de doelstelling de werkgelegenheid in de regio te behouden wanneer aantrekkelijke huisvesting kan worden aangeboden. De gemeente voorkomt hiermee het vertrek van "de werkende krachten" naar andere regio's. Een eerder genoemde legitimatie van de gemeente voor het meewerken aan een omzetafhankelijke canon is in ieder geval gelegen in het feit dat de maatschappelijke negatieve effecten die de leegstand met zich meebrengt, kunnen worden bestreden of verminderd.

### **Omzetafhankelijke huur**

Doordat de eigenaar van het kantoorgebouw aanzienlijke risico's op zich neemt met het uitvoeren van investeringen waarbij ook nog eens geen garanties kunnen worden gegeven voor een betere bezetting van het kantoorgebouw, kan een flexibeler huurovereenkomst een bijdrage leveren aan de aantrekkingskracht van het gerenoveerde gebouw. Als een omzetafhankelijke huurovereenkomst met aantrekkelijke voorwaarden kan worden aangeboden wordt er een situatie bereikt om potentiële kantoorgebruikers te verleiden. Uiteraard moet er wel een markt voor gebruikers zijn die naar deze vorm van kantooruimte met afwijkende huurvoorwaarden zoekt. Ook dient er rekening mee te worden gehouden dat het voor de kantooreigenaar nagenoeg onmogelijk is om potentiële huurders van te voren te

binden aan een te renoveren kantoorgebouw. Behalve een huurovereenkomst met een basishuur kan verder de looptijd van de huurovereenkomst worden gemaximaliseerd op basis van kortlopende huurverplichtingen waarin opties zijn opgenomen (zie hoofdstuk 3.5). Deze vorm van huur met flexibele voorwaarden kan in hoge mate bijdragen aan het opheffen van vele blokkades die potentiële huurders zouden weerhouden van het aangaan van verplichtingen, voortkomende uit een huurovereenkomst. In hoofdstuk 4.4 van dit onderzoek, waar de meest aannemelijke doelgroep van huurders wordt omschreven voor deze vorm van huur, wordt nader ingegaan op de argumenten en vraagbehoefte van deze (nieuwe) huurders. Van belang is hierbij te onderzoeken wat ervoor nodig is om deze ondernemers zover te krijgen huurverplichtingen aan te gaan.

Eigenaren die hun gebouwen hebben ondergebracht bij een beleggingsinstelling met een fiscale beleggingsinstelling status (FBI) moeten zich beperken tot beleggen en beheren en mogen dus niet ondernemen. Door gebruik te maken van een omzetafhankelijke huur zou deze activiteit kunnen worden aangemerkt als ondernemen. De eigenaren dienen zich te realiseren dat dit consequenties kan hebben op de FBI status. Omzetafhankelijke huur mag bij een FBI instelling geen winstbron op zich zijn. De eigenaren mogen niet actief deelnemen in het ondernemingsrisico van de huurders (Gerritse, 2010). Hierover meer in paragraaf 4.8.

### **3.5 Risico's**

Zoals in hoofdstuk 3.2 is besproken, kan de toepassing van de reële optietheorie bijdragen aan het beheersen/sturen van de risico's van de kantooreigenaar, door flexibiliteit toe te voegen aan het renovatie of transformatie traject van een kantoorgebouw. Risico kan worden gedefinieerd als de onzekerheid of een investering haar verwachte rendement zal gaan opleveren (Reilly & Brown, 2012). De aanwezige risico's bij onroerende zaken zijn globaal onder te verdelen in marktrisico's en enige specifieke risico's. Het marktrisico is het risico dat samenhangt met de volatiliteit van de totale kantorenmarkt en wordt ook wel het systematisch risico genoemd. Het betreft een risico waar de hele vastgoedmarkt door geraakt kan worden. Het marktrisico kan worden onderverdeeld in financiële risico's en de uit landelijke gedragingen voorkomende marktrisico's. De laatste economische crisis is hier een goed voorbeeld van.

Specifieke risico's of unieke risico's zijn de risico's die een directe relatie hebben op zaken zoals het prestatieniveau van een kantoorgebouw en de verhuurmogelijkheden. Hierbij kan worden gedacht aan de kwaliteit van de locatie, de lokale verhuurmarkt en de ondernemingsrisico's zoals leegstand (Reilly & Brown, 2012). Doordat de marktrisico's invloed hebben op de hele vastgoedmarkt betekent dit dat deze risico's in principe niet te reduceren zijn. De eigenaar moet ze gewoon accepteren. Specifieke risico's daarentegen kunnen wel worden gereduceerd. Dit zou kunnen door diversificatie. Diversificatie kan worden omschreven als het reduceren van risico door het spreiden van de portefeuille over meerdere assets. Iedere asset heeft zijn eigen kenmerkende risico's en tussen de verschillende assets zit een bepaalde correlatie (Van Gool, 2007). In hoofdstuk 4.6, over de fiscale beleggingsinstellingen wordt hier meer aandacht aan besteed.

De uiteindelijke doelstelling die de kantooreigenaar voor ogen zal hebben is, door het toepassen van het instrument van een omzetafhankelijke canon de aantrekkingskracht van (veelal) leegstaande kantoorgebouwen te bevorderen. Dit kan mogelijk worden gemaakt,

door het verdelen (deels verlegging) van de risico's van de exploitatie van het kantoorgebouw over alle actoren die bij het kantoorgebouw zijn betrokken. De kantooreigenaar zal immers moeten worden bewogen/gestimuleerd om de noodzakelijke investeringen te doen om het gebouw weer aantrekkelijk voor de huidige en toekomstige vragers op de kantorenmarkt te maken. De risico's voor de kantooreigenaar (als opstalhouder) zullen beduidend afnemen indien in de erfpachtovereenkomst met de eigenaar van de grond (blote eigenaar) een omzetafhankelijke canon kan worden overeengekomen.

Noemenswaardig bij deze situatie is dat wanneer de afhankelijkheid van cashflows uit huur wordt verdeeld over alle actoren die betrokken zijn bij de exploitatie, ook de "upside" van de positieve cashflows kan worden beloond. Wanneer de cashflows uit huur hoger zullen zijn dan de zgn. 'break even' cashflows waarover de gemiddeld te verwachten canon is berekend, zullen ook de andere actoren kunnen profiteren van hogere opbrengsten. Feitelijk komt het erop neer dat alle actoren, door het aanvaarden van een omzetafhankelijke canon of huur, deelnemen in de risico's van de exploitatie. Niet onbelangrijk in deze is of medewerking van de gemeente aan een omzetafhankelijke canon geen ongeoorloofde subsidie (Staatssteun) oplevert. Hierover meer in hoofdstuk 4.1.

De vaak problematische leegstand op de kantorenmarkt is niet alleen ontstaan door veroudering van de kantoren, een overschot aan kantoorruimtes, of een verminderde vraag naar kantoorruimte. Factoren als een veranderd economische besef (regionaal en landelijk), de aantrekkelijkheid van een locatie, de omliggende bebouwing en faciliteiten, de huidige vraag en de concurrentiepositie van de omliggende gebieden spelen ook een belangrijke rol. De oplossing voor het aanpakken van de structurele leegstand moet dan ook worden gezien vanuit de rol die de eigenaar/belegger speelt binnen dat proces. In welke mate zal de eigenaar bereid zijn om risico's te aanvaarden om een veranderende situatie te bewerkstelligen.

Om huurders te kunnen interesseren in een gerenoveerd kantoorgebouw dat aan de hedendaagse wensen zal voldoen, zal de eigenaar een aantrekkelijke huursituatie moeten creëren. Behalve de mogelijkheid van het aanbieden van flexibele/kortlopende huurovereenkomsten waarbij de gebruikers minimale huurverplichtingen hoeven aan te gaan, zal het kantoorgebouw ook moeten worden ingericht naar huidige maatstaven. Zoals hierna zal worden besproken, is met name de nieuwe groep aan ondernemers huiverig voor het aangaan van al te veel verplichtingscheppende huurvoorwaarden, waardoor de verhuizing van ondernemingen van verouderde huisvesting naar een praktisch kantoor, vaak als een (te) grote stap wordt ervaren.

Indien de kantooreigenaren flexibele huurovereenkomsten kunnen aanbieden waarbij onder andere flexibele voorwaarden over de duur van de huurverplichtingen en flexibiliteit van het aanpassen van de huisvestingsbehoefte aan de wensen van onderneming mogelijk zijn, zal de ondernemer eerder geneigd zijn om de huisvesting te betrekken (MIT, 2013). Een van de flexibiliseringsaspecten die de eigenaar kan bieden aan de zogenaamde nieuwe ondernemers is een huurovereenkomst waarvan de hoogte van de huurverplichtingen een percentage van het bruto bedrijfsresultaten (omzet) van hun onderneming zal zijn. Hierdoor wordt voor de huurder een groot deel van de risico's van de huurverplichtingen verminderd.

Voor de eigenaar ontstaat vervolgens wel een groot risico dat schuilgaat achter de onzekerheid van de cashflow uit de huurstream. Het totaal aan cashflows uit verhuur bepaalt voor de eigenaar het grootste deel van rendement op de investeringen die hij in de loop der tijd heeft gedaan. Het zwaarst wegende risico nadat investeringen zijn gedaan om een kantoorgebouw weer courant op de verhuurmarkt aan te bieden, is de onzekerheid over de bezetting (exploitatie) en de huurprijs. Weliswaar mag worden verwacht dat de flexibele huurvoorwaarden en de mate waarin een kantoorgebouw courant is almede de uitgevoerde investeringen tot gevolg kunnen hebben dat de (deels) bestaande leegstand kan worden opgevangen, onduidelijk blijft hoe hoog het rendement zal zijn op het geïnvesteerde vermogen door de onzekere inkomsten uit verhuur.

De kantooreigenaar heeft nog steeds te maken met de canonverplichtingen aan de grondeigenaar (meestal de gemeente). Hier komt als onderdeel van het totale risicoprofiel de bijdrage van de gemeente in het gehele proces om de hoek kijken. Zoals hiervoor is omschreven voeren de meeste gemeenten niet het recht van erfpacht, maar kunnen ze dit recht wel toepassen indien daar een legitieme aanleiding voor is (Deloitte, 2016). Met name indien er een vorm van maatschappelijke legitimatie schuilgaat achter het toepassen van het recht van erfpacht om de structurele leegstand tegen te gaan. Als de kantooreigenaar de grond onder het kantoorgebouw verkoopt aan de gemeente (met wel of niet de verplichting om de opbrengsten uit verkoop aan te wenden voor de renovatie van het kantoorgebouw), ontstaat er een recht van erfpacht met de gemeente als blote eigenaar van de grond en de verkopende eigenaar, als erfpachter van de grond waarop het kantoorgebouw zich bevindt. De eigenaar zal een (periodieke) afdracht aan canon aangaan voor het gebruik van de grond van de gemeente (erfverpachter).

In het kader van dit onderzoek kan worden vastgesteld dat de gemeente een rol kan vervullen door de eigenaar van het kantoorgebouw een impuls/stimulus te geven om tot renovatie over te gaan. Hierbij geeft de gemeente dus invulling aan het instrument van het recht van erfpacht door toepassing van uitgifte van grond met een omzetafhankelijke canonverplichting. Door dit erfpachtbeleidsmiddel wordt het risico van de eigenaar van het kantoorgebouw verminderd, omdat over de totale cashflows uit de huur die door de kantooreigenaar wordt ontvangen, een percentage van de totale huurstream wordt betaald als canon aan de gemeente. Het totale risico wordt hierdoor dus verdeeld over alle actoren die een relatie met het kantoorgebouw hebben.

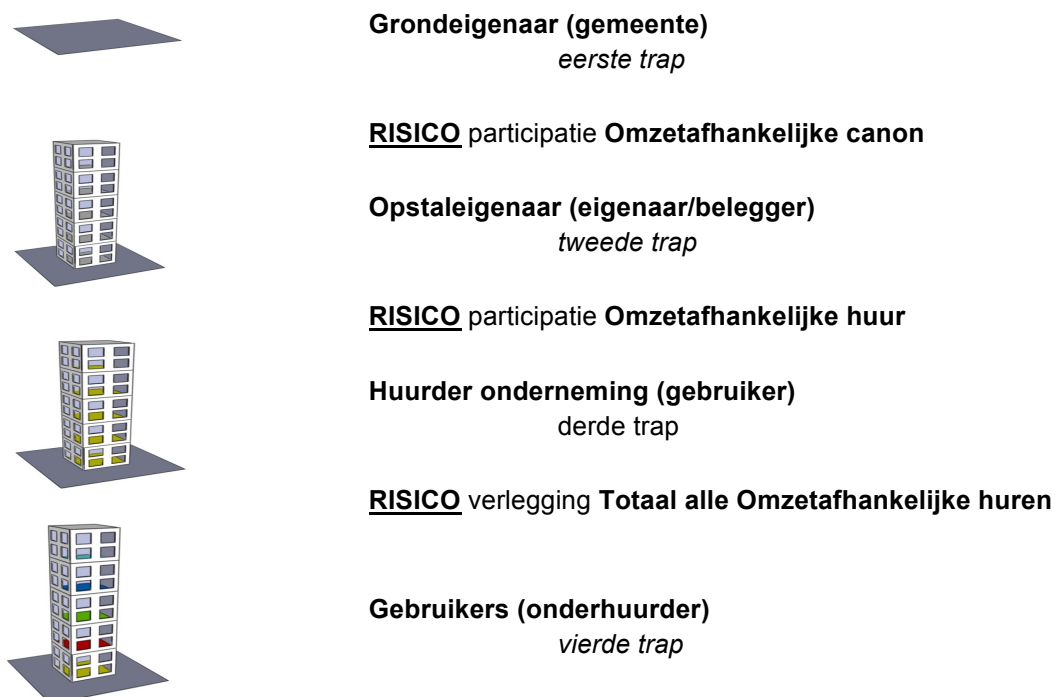
Uiteraard zal een omzetafhankelijke huur in relatie tot een omzetafhankelijke canon niet voor alle kantoren op een vaak monofunctionele kantorenlocatie kunnen gelden, tenzij zich duidelijke verschuivingen voordoen binnen de vraag van de huurdersmarkt. (zie paragraaf 1.8). Ook kan het zijn dat er maar één huurder of een beperkt aantal huurders nodig zal zijn om het kantoorgebouw volledig te kunnen verhuren. Het kantoorgebouw dat door toepassing van een omzetafhankelijke canon als beleidsinstrument van de gemeente in samenhang met de activiteiten van de eigenaar, een nieuw leven tegemoet gaat, kan bij een succesvolle verhuur een trekkersrol vervullen binnen de vaak monofunctionele kantoorgebieden. De leefbaarheid van het gebied kan een 'upgrade' krijgen door de aanwezigheid van meer activiteiten die door de wedergeboorte van de verhuur ontstaan en de bestrijding van de negatieve uitstraling die ook van invloed is op rest van de locatie voor met name de in de nabijheid gelegen kantoren.



1. Om een omzetafhankelijke canon te kunnen gebruiken, zal de gemeente als blote grondeigenaar bereid moeten zijn haar medewerking (participatie) te verlenen aan de toepassing van dit afwijkende erfpachtinstrument om de (structurele) leegstand te kunnen verminderen.
2. De eigenaar (belegger) van een structureel leegstaand kantoorgebouw dat niet voor transformatie of sloop in aanmerking komt krijgt risicoreducering.
3. Veelal zal de eigenaar te maken hebben met een te laag of geen rendement op de verhuur het kantoorgebouw door het uitblijven van voldoende huurinkomsten. Door renovatie van het kantoorgebouw kan de eigenaar weer een marktconform product leveren waarbij rekening wordt gehouden met de wensen van de potentiële gebruikers (huurders). De eigenaar zal door het uitvoeren van investeringen voor renovatie van het kantoorgebouw grote risico's aangaan, waarbij onzekerheid bestaat over de gewenste toekomstige resultaten/rendementen die door de inkomsten (cashflows) uit de verhuur van het kantoorgebouw worden gerealiseerd. In dit onderzoek zullen een aantal argumenten worden aangevoerd die voor de gemeente, als bloot grondeigenaar, een aanleiding kunnen zijn om aan participatie middels uitgifte van grond met een daaraan verbonden omzetafhankelijke canon, te willen meewerken.

In een situatie waarbij we te maken hebben met een grondeigenaar (meestal gemeente), een kantooareigenaar (belegger/opstalhouder) en een of meerdere gebruikers (huurders) van de kantoorruimte, waarbij de risico's van de exploitatie van het kantoorgebouw worden verdeeld over alle actoren die relevant zijn voor een doelmatige gebruik van het kantoorgebouw, kan een situatie ontstaan die zonder deze vorm van samenwerking niet mogelijk was geweest. Bovenstaande leidt tot de volgende visualisatie van de risico's op actorniveau:

### Relatie & risicoverdeling tussen de actoren



*Er zou ook een situatie kunnen bestaan waarbij de eigenaar van een kantoorgebouw het gehele gebouw verhuurt aan één gebruiker/huurder die als ondernemingsdoelstelling heeft het verhuren van kleinere kantoorunits aan derden (onderhuurders) waardoor een vierde actor een rol speelt in het verhuurproces. Een zogenaamde “viertrapsraket”*

### **3.6 Conclusie**

Bij kantoorgebouwen die (structurele) leegstand of grote delen van leegstand kennen zal de eigenaar investeringen moeten verrichten om de bestaande situatie te veranderen. Voor de handliggende veranderingen zijn om het gebouw te transformeren (herbestemmen), te renoveren of te slopen. Voor de eigenaar kan het waardevol zijn als voor het gebouw verschillende opties mogelijk zijn om te kunnen beslissen wat er met het kantoorgebouw kan gebeuren. De eigenaar zou de flexibiliteit moeten kunnen hebben om genomen beslissingen te kunnen wijzigen waarbij tussentijds of binnen de levensduur van het gebouw een ander concept kan worden uitgevoerd. Ook zou de eigenaar de mogelijkheid moeten kunnen hebben om aanpassingen of veranderingen aan het gebouw te kunnen uit te stellen, te stoppen of het gebouw te transformeren naar een andere functie (woningen). Het hebben van opties vertegenwoordigd waarde. De waarde van deze vorm van flexibiliteit kan met de reële optietheorie worden berekend.

In dit hoofdstuk zijn daarnaast de flexibilitieopties verkend middels een omzetafhankelijke huur. Helder is dat er in juridische zin legitimiteit te ontlenen valt aan de ruimte in zowel het erfpachtrecht als de mogelijkheden voor omzetafhankelijke huren.

Om onderzoeksvraag 4 te kunnen beantwoorden is het noodzakelijk vanuit dit punt te kijken naar de risico's. Omzetafhankelijkheid leidt tot een spanningsveld voor gebruiker en eigenaar. Door het bieden van een omzetafhankelijke huur aan de gebruikers van kantoorruimte kan, wanneer de huurverplichtingen worden afhankelijk gesteld van bijvoorbeeld het netto bedrijfsresultaat van een onderneming, voor de ondernemer een groot deel van de risico's van de huurverplichtingen worden weggenomen. Als gevolg hiervan zal de eigenaar meer risico's lopen door de onzekerheid van de toekomstige cashflows uit verhuur. Hoewel een basishuur als zekerheid kan worden gesteld, met een procentuele opslag die voortkomt uit het bedrijfsresultaat blijft onzekerheid bestaan.

Als de eigenaar aan risicoreductie wil doen, kan de participatie van de gemeente een extra zekerheid geven doordat de eigenaar de grond onder het kantoorgebouw verkoopt aan de gemeente. De eigenaar kan de opbrengsten uit de vervreemding van grond gebruiken om het kantoorgebouw te renoveren. De gemeente zal de grond vervolgens weer in erfpacht uitgeven aan de eigenaar met een canonverplichting die afhankelijk wordt gesteld van een percentage uit de totale cashflows uit de verhuur van het kantoorgebouw. Hierdoor worden de risico's van de exploitatie verdeeld over meerdere actoren.

Een laatste relevant aspect dat in dit hoofdstuk is behandeld, is de wens/eis van de nieuwe huurder om te werken met flexibele huurovereenkomsten met een korte looptijd, waarbij diverse mogelijkheden bestaan om tussentijds een overeenkomst te kunnen opzeggen, te veranderen of uit te breiden. Hiervoor kan de reële optietheorie wederom een uitkomst bieden voor het vaststellen van de opslag op de standaard huurprijs. Door de huurprijs van

de kantoorruimte met een opslag te verhogen krijgt de eigenaar een compensatie als risicodekking. De reële optietheorie is in staat de waarde (het bedrag aan opslag) te berekenen die aan de huurder in rekening kan worden gebracht. De omschrijving van de werking van reële optietheorie alsmede de omschrijving van de systematiek voor de bepaling van een omzetafhankelijke huur en omzetafhankelijke canon, waarbij tevens de risico's die verbonden zijn aan de systemen zijn behandeld, beantwoord deelvraag 4. De relatie tussen paragraaf 3.5 over de risico's en paragraaf 3.3 over de flexibele huurovereenkomst kan worden ingezet beantwoorden onderzoeksvraag 4. Hierbij worden tevens alle actoren die een rol spelen bij de verhuurbaarheid van het kantoorgebouw omschreven.

## Hoofdstuk 4 Empirie: institutionele – en gebruikers aspecten van de omzetafhankelijke canon

Doordat er binnen de Nederlandse wetenschappelijke literatuur bijzonder weinig is gepubliceerd over een omzetafhankelijke canon, zijn er nauwelijks bronnen waar naar kan worden verwezen waar het de voordelen alsmede de institutionele mogelijkheden betreft of het model daadwerkelijk waarde kan creëren. Veel bronnen zijn niet wetenschappelijk onderbouwd of zijn slechts van beschrijvende aard. Slechts een daadwerkelijke *evidence based* toetsing kan daarop het volledige antwoord geven. Het verkennende karakter van het vraagstuk maakt dat nog niet mogelijk. Om toch tot een valide en betrouwbare uitspraak te komen wordt in dit onderzoek een – weliswaar beperkte - empirische toetsing uitgevoerd. Daartoe wordt gekeken naar bijkomende institutionele – en gebruikersaspecten die het mogelijk functioneren van het model zullen bepalen. De analyse is mede gebaseerd op de resultaten van tien interviews met experts/mogelijke belanghebbenden die zijn afgenomen in de periode mei, juni en juli van dit jaar (Annex 1 Interviews).

### 4.1 Methodologie

Om de in dit onderzoek vastgestelde bevindingen uit de theorie en literatuur te ondersteunen zijn diverse experts met specifieke kennis uit de praktijk of van de leer benaderd waarbij aan iedere expert de voor hun vakgebied kenmerkende bevindingen zijn voorgelegd. Hierdoor kunnen de in dit onderzoek waargenomen constatering worden getoetst aan de kennis van de betreffende experts om tot een meer valide uitspraak per onderwerp te kunnen komen en om uiteindelijk de centrale onderzoeksvraag te kunnen beantwoorden. De onbekendheid met de toepassing van een variabele canon maakt dat de vragen niet worden voorgelegd aan een heterogene groep respondenten. Immers, er is nog geen praktijkervaring opgedaan door de vastgoedmarkt omtrent de centrale vraagstelling waardoor een enquête of ander soort van kwalitatief onderzoek hoogst waarschijnlijk de bevindingen uit deze studie niet kunnen ondersteunen.

De selectie van de experts heeft door “purposive sampling, source specified” (doelgerichte steekproef over specifieke bronnen) plaats gevonden. De semigestructureerde manier waarop de interviews plaatsvinden dienen het doel om juist per expert de meest aan hun vakgebied gerelateerde deelonderwerpen te kunnen voorleggen en hun visie op deze bevindingen te ervaren.

Daarmee ontstaat een breder beeld van de materie. Helaas leidt het wel tot beperkingen aan de vergelijkbaarheid van de antwoorden. Een samenvatting waarin opgenomen de belangrijkste vragen uit de gespreksverslagen van de interviews zijn bijgevoegd in Annex 1.

Dit hoofdstuk is opgedeeld in twee delen. Allereerst wordt gekeken naar de institutionele beperkingen en mogelijkheden. Daarna wordt ingezoomd op de wensen van gebruikers.

## 4.2 Institutionele aspecten

### **Staatssteun**

Door medewerking van gedecentraliseerde overheden bij de uitgifte van grond in erfpacht zou het verbod op het verlenen van staatssteun of subsidie in het geding kunnen zijn. Vooropgesteld dat in principe iedere gemeente in Nederland het instrument van een omzetafhankelijke canon kan toepassen, schept de medewerking van een gemeente bij toepassing van deze vorm van gronduitgifte geen precedent voor alleen bepaalde doelgroepen (interviews Vonck, 2017). Wel spreken we hier van het verlenen van mogelijke (ongeoorloofde) staatssteun indien niet aan bepaalde voorwaarden zou zijn voldaan. De casus Rotterdam maakt dit expliciet duidelijk.

In de gemeente Rotterdam werd voor het stimuleren van kantoorontwikkelingen, de grond door de gemeente van projectontwikkelaars gekocht om deze vervolgens weer in erfpacht aan de projectontwikkelaars uit te geven (Gemeente Rotterdam, 2010 / PropertyNL, 2009). Hier was geen sprake van een selectief beleid dat door de gemeente werd gevoerd, waardoor er een vorm van oneigenlijke concurrentie en dus staatssteun ten gunste van andere ontwikkelaars zou ontstaan. Immers, de gemeente zou ook aan andere grondeigenaren op andere locaties deze vorm van gronduitgifte kunnen aanbieden.

Staatssteun door overheden is verboden op grond van de regelgeving uit artikel 107, lid 1 van het Verdrag betreffende de Werking van de Europese Unie (EU-Werkingsverdrag). Onder Staatssteun vallen niet alleen subsidies en giften, maar iedere maatregel die begunstigend zou kunnen werken, zoals leningen tegen een te lage rente, overheidsgaranties voor commerciële leningen, belastingvoordelen en diverse andere door de overheid verstrekte middelen of medewerking die alleen bepaalde groepen voordeel oplevert. Het verbod op staatssteun zoals aangegeven in artikel 107, lid 1 EU is gedefinieerd in 'de Commissie mededelingen over het begrip staatssteun (2016)' en luidt als volgt:

- ledere vorm van een voordeel
- met staatsmiddelen bekostigd,
- dat is toe te rekenen aan de staat
- en selectief is
- verstrekt aan een of meer ondernemingen of een andere vorm van productie
- waardoor de mededinging op de interne markt wordt vervalst of dit dreigt te gebeuren,
- en het handelsverkeer tussen de lidstaten nadelig wordt beïnvloed.

Er moet volgens het EU-Werkingsverdrag altijd sprake zijn van steun verleend door de Staat (overheden) aan een onderneming of bepaalde groep ondernemingen. (Mededeling van de Commissie betreffende het begrip 'staatssteun' in de zin van artikel 107, lid 1, van het Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie punt 2. Sub 6). Er zijn in het EU-Werkingsverdrag uitzonderingen opgenomen waardoor overheden bevoegd zijn om steun/subsidie te verlenen aan partijen waaronder ondernemingen. Een voorbeeld hiervan is wanneer de overheid een subsidie geeft door een maatregel door te voeren die begunstigend kan werken voor een onderneming om een bepaalde economische situatie te kunnen behouden (artikel 107 lid 3.a EU-Werkingsverdrag). Denk hierbij bijvoorbeeld aan

behoud van werkgelegenheid of het stimuleren van de vervaardiging van milieuvriendelijke producten (artikel 107 lid 3.c EU-Werkingsverdrag). Staatssteun zou mogelijk kunnen plaatsvinden wanneer de overheid verkoop van gronden voor lagere grondprijzen dan de reguliere marktprijs aanbiedt. Er zijn in het EU-werkingsverdrag uitzonderingen genoemd die dit handelen van de overheid toestaan (artikel 107, lid 3 sub c EU-werkingsverdrag).

Ook bij de uitgifte in erfpacht kan sprake zijn van staatssteun, indien de erfpachtvoorwaarden niet aan het marktconformiteitsvereisten voldoen (Dijkstra et al., 2014, p. 94; interview Vonck, 2017). Het begrip marktconformiteit is hierbij gedefinieerd als 'zijnde in overeenstemming met de markt of het marktmechanisme; conform het marktprijzensysteem'. Om marktconform te handelen zal de overheid bij het kopen of verkopen van de gronden van een onderneming een prijs moeten bedingen of betalen die herkenbaar is voor de markt (marktconform) om niet te worden aangezien als (ongeoorloofde) staatssteun. Er kan bijvoorbeeld niet worden gesteld dat als een gemeente het recht van erfpacht toepast om de ontwikkeling en verkoop van woningen en bedrijfsruimte te stimuleren, zoals vanaf 2014 in de gemeente Goes in de wijk Mannee werd gedaan, er sprake is geweest van het verlenen van ongeoorloofde staatssteun indien de gronden voor marktconforme prijzen van een grondeigenaar (ondernemer) zijn gekocht (gemeente Goes, 2014, interview gemeente Goes, 2017). Iedere andere partij zou in principe de gronden ook voor die marktconforme prijs moeten kunnen kopen of verkopen. Verkoop aan particulieren valt niet onder het verlenen van staatssteun.

Staatssteun is zoals gezegd niet 'marktconform' en is daarom nagenoeg altijd verboden. De landen die lid zijn van de Europese Unie (EU) moeten de steunmaatregelen vooraf melden bij de Europese Commissie, tenzij de vorm van steun of subsidie bij die wet is benoemd als vorm van steun die niet als staatssteun of oneigenlijke staatsteun wordt aangemerkt of wordt uitgezonderd van oneigenlijke toepassing. Een speciale Commissie van de Europese Unie beoordeelt of de steun is toegestaan (rijksoverheid.nl, 2017).

De Economische Commissie moet de belangrijke afweging maken of er sprake is van oneerlijke concurrentie. Voor de beoordeling of er sprake is van ongeoorloofde staatssteun zijn de praktische omstandigheden of gevolgen daarvan van belang en niet zozeer de vorm waarin de steun is gegoten. Soms zijn de door de overheid verstrekte subsidies op papier niet als staatssteun aan te merken, maar blijken de uitwerking of gevolgen niet te voldoen aan de regels die ter bescherming van ongeoorloofde staatssteun zijn opgesteld. Vaak is van te voren duidelijk dat de subsidie niet als ongeoorloofde staatssteun is aan te merken. Verder kan een subsidie een vorm van steun inhouden die in principe voor alle bedrijven geldt en daardoor niet is verboden, of als het om een subsidie gaat die een lokale aangelegenheid betreft die alleen van invloed is op de locatie zelf. In al deze gevallen geldt de steun niet als staatssteun (Mededeling van de Commissie betreffende het begrip 'staatssteun' in de zin van artikel 107, lid 1, van het Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie punt 6.2. Sub 188.c).

Van belang is dat overheidshandelen niet als ongeoorloofde staatssteun wordt aangemerkt, wanneer de overheid marktconform handelt, waarbij aan de overheid dezelfde voorwaarden worden gesteld als aan iedere andere onderneming (Mededeling van de Commissie betreffende het begrip 'staatssteun' in de zin van artikel 107, lid 1, van het Verdrag

betreffende de werking van de Europese Unie punt 3.1. Sub 41). De overheid is in deze zelf een onderneming.

Voor de relevantie van dit onderzoek wordt stilgestaan bij de positie die de decentrale overheid (gemeente) kan innemen wanneer de grond waarop een bestaand kantoorgebouw staat door de kantooreigenaar wordt verkocht aan de gemeente waarbij de grond vervolgens weer door de gemeente als erfverpachter, in erfpacht aan de erfpachter (verkoper) wordt uitgegeven. Voor het gebruik van de grond zal de erfpachter een (periodieke) canon betalen aan de erfverpachter (gemeente). De hoogte van de canon kan worden vastgesteld, afhankelijk van de cashflows uit verhuur van de erfpachter. De erfpachter zou een percentage van de huurinkomsten uit verhuur als canon aan de gemeente kunnen betalen. De hoogte van de omzetafhankelijke canon die door de gemeente als erfverpachter aan de kantooreigenaar als erfpachter wordt berekend dient wel tegen het licht te worden gehouden van de regels van staatssteun. Ongeoorloofde staatssteun is niet zonder meer uitgesloten. Bij de uitgifte in erfpacht kan sprake zijn van staatssteun, indien de erfpachtvoorwaarden niet aan het marktconformiteitsvereiste voldoen (Dijkstra et al., 2014). Een gemeente, die een omzetafhankelijke canon als beleidsinstrument wil toepassen zal - om geen ongeoorloofde staatssteun te verrichten - moeten optreden als een onderneming die geheel marktconform de canonverplichtingen aan eigenaren oplegt. Indien de gemeente een marktconforme canon vaststelt wordt er geen subsidie versterkt en kan er hierdoor geen sprake zijn van staatssteun.

Er is in de literatuur of in andere bronnen geen relevante informatie, regelgeving of jurisprudentie te vinden die de mogelijkheid van ongeoorloofde staatssteun bij toepassing van een omzetafhankelijke canon bevestigen. Het ontbreken van bronnen of uitspraken is ook wel aannemelijk, aangezien de omzetafhankelijke canon niet of nauwelijks is toegepast in Nederland en er daarom hoogstwaarschijnlijk geen bronnen of uitspraken zijn die mogelijke ongeoorloofde staatssteun bevestigen.

Wat ook ten voordele werkt voor de aanname dat het toepassen van een omzetafhankelijke canon, door de gemeente geen vorm van staatssteun hoeft te zijn, is dat empirisch is ondervonden dat in geval van de uitgifte van gronden in erfpacht door de gemeente Rotterdam en de gemeente Goes, specifiek voor de bevordering van de ontwikkeling van kantoren of woningbouw, geen staatssteun werd vastgesteld. Wel dient te worden gewaakt voor de hoogte van de canon indien deze variabel is. Er mag geen voordeel worden geboden aan de erfpachter anders dan dat de gemeente hier als ondernemer optreedt met alle ondernemingsrisico's van dien. Overigens zou de gemeente kunnen ook werken met een vastgestelde basiscanon waarop een opslag wordt berekend die afhankelijk is gemaakt van de verhuurresultaten van de kantoorexplotatie om gegarandeerde inkomsten uit erfpacht te ontvangen. Gemeenten die risico's aanvaarden bij toepassing van een omzetafhankelijke canon en waarbij de verhuurresultaten uit huur van de erfpachter hoger zijn dan de verwachte aannames waarop het percentage van de canon is gebaseerd, behalen zelf een voordeel. De gemeente treedt hier dus op als ondernemer.

Wanneer in de toekomst een vorm van omzetafhankelijke canon zal worden toegepast binnen een van de Nederlandse gemeenten, zal bij mogelijk bezwaar tegen het gebruik van dit erfpachtinstrument de jurisprudentie verder haar werking moeten doen gelden.

Geconcludeerd kan echter worden dat de mogelijkheden van de wetgeving op dit vlak niet op dit moment een 'uitsluitende belemmering' vormen.

### ***Omzetafhankelijke huurovereenkomsten in het buitenland***

In hoofdstuk 3.4.1. is de omzetafhankelijke huur besproken die met enige regelmaat voorkomt bij detailhandelovereenkomsten in Nederland. In het buitenland zijn omzetafhankelijke huurovereenkomsten veel gebruikelijker en leent ook het huurrecht zich beter voor het vaststellen van de huurverplichtingen. Van een omzetafhankelijke canon is ook in de buitenlandse literatuur weinig te vinden. Weliswaar wordt er veel gepubliceerd over huur/verhuur van grond (ground lease of lease hold; vaak voor een langdurige periode bij de toepassing voor landbouwgronden, hier pacht genoemd), maar ook in die publicaties is relatief weinig bekend over variabele vormen van lease (rent).

In de economische crisisjaren die ook hun weerslag in de Verenigde Staten hebben gehad, werd daar vanaf 2008 grond uitgegeven in lease hold om de ontwikkeling van bijvoorbeeld hotels te stimuleren. Door een percentage van de omzetten (total revenues) uit de hotelexploitaties te relateren aan de huur van de grond konden ontwikkelingstrajecten eenvoudiger worden uitgevoerd. Verder zijn er nog steeds lease hold overeenkomsten te vinden die als doel hebben om de eigenaar van grond te laten profiteren van de upside van de resultaten van het product dat zich op de grond bevindt (HVS 2003).

Erfpacht (ground lease/lease hold) is in het buitenland vaak in handen van particuliere erfverpachters en niet zoals in Nederland, in handen van de gedecentraliseerde overheden. Literatuurstudies naar buitenlandse grond lease systemen zijn dan ook niet een op een te vergelijken met de systematiek zoals uitgevoerd door de Nederlandse gemeenten. In Nederland kan de (variabele) erfpacht dienst doen om het ontwikkelingspotentieel te ondersteunen en waarbij een maatschappelijk doel/gedachte achter de ondersteuning van dit systeem zit. In het buitenland is de grond veelal uit commerciële overwegingen door toepassing van een ground lease (lease hold) uitgegeven waarbij de grondeigenaar puur als ondernemer optreedt. Het gaat voor dit onderzoek te ver om gedetailleerd in te gaan op de buitenlandse situatie betreffende variabele grondhuur. Het Nederlandse systeem biedt feitelijk echter tweeledige mogelijkheden. Zowel particuliere alsmede overheidserfpacht is gelegitimeerd en geïnstitutionaliseerd. Waar het de cultuur betreft is de overheid als verpachter een geaccepteerde partij waarin vertrouwen heerst bij potentiële gebruikers. Cultuur lijkt echter een factor van belang zo blijkt. Bijvoorbeeld Oudeman (interview, 2017) stipt aan dat voor Amsterdam een variabele canon nooit aan de orde is geweest. In andere gemeenten zal de cultuur doorbroken moeten worden dat er nooit of slechts in beperkte mate erfpacht is geweest – iets dat gezien bijvoorbeeld de voorbeelden uit Goes (interview Wielhouwer, 2017) of Den Bosch (interview Vonck, 2017) niet onmogelijk is.

### ***Fiscale beleggingsinstellingen***

Een andere door de experts aangehaalde relevante factor die in oenschouw moet worden genomen in dit onderzoek zijn de fiscale beleggingsinstellingen. Behalve de keuze om zelfstandig te beleggen kan worden belegd in een collectief aan beleggingen. Collectieve beleggingen kunnen door het systeem van het Nederlandse belastingstelsel dubbel worden belast indien het beleggingscollectief wordt aangemerkt als instelling die in aanmerking komt voor de heffing van Vennootschapsbelasting 1969 (Vpb). Naast de Vpb kan de belegger ook worden aangeslagen op grond van de wet op de inkomstenbelasting. Collectief beleggen



biedt de belegger de mogelijkheid zijn risico's beter te spreiden over meerdere beleggingsactiviteiten.

De Nederlandse wet biedt om dubbele heffing te voorkomen de mogelijkheid om te beleggen in een vrijgestelde beleggingsinstelling (VBI) zoals is beschreven in Artikel 6a van de Wet op de Vennootschapsbelasting of een fiscale beleggingsinstelling (FBI) beschreven in Artikel 28 van de Wet op de Vennootschapsbelasting. In tegenstelling tot een fiscale beleggingsinstelling mag een vrijgestelde beleggingsinstelling niet direct beleggen in vastgoed maar alleen in financiële instrumenten in de zin van art. 1:1 Wet Financieel Toezicht waardoor de VBI verder geen rol speelt in dit onderzoek. Wel is de fiscale situatie een punt van aandacht, omdat het een rol kan spelen bij de handelingsvrijheid van de eigenaar van kantoorgebouwen. Als een kantoorgebouw onderdeel is van een vastgoedportefeuille van een beleggingsinstelling kan het zijn dat de beleggingsinstelling valt onder het bijzondere fiscaal regime dat de status van een fiscale beleggingsinstelling (FBI) heeft.

Een fiscale beleggingsinstelling kan een naamloze vennootschap(NV), een besloten vennootschap (BV) of een fonds voor gemene rekening zijn waarvan de feitelijke werkzaamheden bestaan uit het beleggen van vermogen en waardoor geen andere activiteiten mogen worden ontwikkeld. De beleggingsinstelling mag geen ondernemer zijn. De vennootschap dient aan een aantal voorwaarden te voldoen om in aanmerking te komen en te blijven voor de status FBI beleggingsinstelling. Zij moet binnen 8 maanden het resultaat van haar activiteiten als dividend uitkeren en het onroerend goed van de vennootschap mag voor maximaal 60% van de fiscale boekwaarde met vreemd vermogen worden gefinancierd. Als de beleggingsinstelling aan alle deze voorwaarden voldoet, is de beleggingsinstelling weliswaar onderworpen aan de vennootschapsbelasting, maar met een belaste winst van 0%. Fiscale beleggingsinstellingen betalen dus géén winstbelasting over hun belastbare winst. Feitelijk mag de FBI zich alleen bezig houden met het beleggen van vermogen en daarom mag er geen vastgoed worden ontwikkeld of herontwikkeld zonder dat de FBI status hierdoor in gevaar komt. De belastingdienst heeft dit verbod destijds bevestigd in het Besluit van 22 februari 2001 waarin werd gesteld dat de activiteiten en risico's, verbonden aan het ontwikkelen en her-ontwikkelen van vastgoed, niet vallen onder de definitie van beleggen (artikel 28 Wet Vpb). Van essentieel belang voor de eigenaren van (structureel) leegstaande kantoorgebouwen die in een portefeuille van een FBI beleggingsinstelling zijn geplaatst, is het om rekening te houden met eventueel verlies van de FBI status, wanneer een kantoorgebouw wordt gerenoveerd waarbij de voorwaarden voor de FBI status die door de fiscus zijn gesteld worden overschreden.

Doordat de vastgoedmarkt zich de afgelopen jaren verder heeft ontwikkeld en veel dynamischer is geworden, worden de beleggingsinstellingen genoodzaakt zich actiever bezig te houden met de vastgoedportefeuille. Ook huurders van vastgoed dat zich in de portefeuille van de FBI bevindt, gaan steeds hogere en andere eisen stellen aan het huurobject. Hierdoor zijn de eigenaren (aandeelhouders) van de beleggingsinstelling, waarbinnen het vastgoed zich bevindt genoodzaakt regelmatig aanpassingen te doen om aan de wensen/eisen van de huurders te kunnen voldoen. In 2014 is door een wetwijziging in de Wet op de Vennootschapsbelasting verandering gekomen in de strenge eis van het alleen beleggen in vermogen waardoor een fiscale beleggingsinstelling ook ontwikkelings- en herontwikkelingsactiviteiten mag ondernemen. Wel dient dit te geschieden onder de

voorwaarden dat de ontwikkelingsactiviteiten worden ondergebracht in een dochtervennootschap die wel aan de het belastingregime is onderworpen (art. 28, derde lid Vpb).

De ontwikkelingswerkzaamheden moeten in een directe relatie staan met het beleggen voor eigen portefeuille (Belastingdienst, 2017). De werkzaamheden die een FBI mag uitvoeren zijn zeer duidelijk omlijnd. De dochtermaatschappij zal alle werkzaamheden uitvoeren en draagt alle risico's, zodat de fiscale wetgeving geen belemmeringen vormt voor de FBI bij het opbouwen of behouden van de vastgoedportefeuille (Artikel 28, derde lid Wet Vpb). Wanneer er sprake is van een vorm van projectontwikkeling zullen de werkzaamheden worden belast bij de dochtermaatschappij. Een FBI mag dus zelf investeren in het verbeteren of uitbreiden (aanpassen) van haar vastgoedportefeuille zonder dat er sprake is van projectontwikkeling die de FBI status in gevaar brengt. Wel eist de wet dat deze investeringen niet meer dan 30% van de WOZ-waarde van het vastgoed, voorafgaande aan de aanvang van die werkzaamheid, mogen bedragen. Het eventueel opsplitsen van investeringen kan niet tot gevolg hebben dat de 30%-grens wordt vermeden indien de verbetering of uitbreiding in verschillende fasen zal gaan plaatsvinden.

Doordat de FBI niet mag optreden als ondernemer kan er een conflict ontstaan met de fiscus indien de huurders van de kantoren uit de beleggingsportefeuille extra diensten verwachten van de eigenaar. Hierbij kan worden gedacht aan vergaderruimten, flexplekken, receptiediensten, catering en schoonmaakdiensten die door de eigenaar zelf worden aangeboden. Deze vorm van voeren van ondernemerschap door de eigenaar zelf brengt de status van FBI in gevaar. Daarom is in 2014 een verandering aangebracht in de regelgeving omtrent het voeren van een onderneming door een FBI wanneer aan de bepaalde voorwaarden wordt voldaan. De bijkomstige ondernemingsactiviteiten dienen ook te worden ondergebracht in een belaste dochtervennootschap. De waarde van de aandelen in de dochtermaatschappij mogen maximaal 15% van het eigen vermogen van de FBI bedragen, de omzet uit de extra diensten mogen niet meer dan 25% van de omzet uit belegging in het kantoorgebouw bedragen en de bezittingen van de dochtervennootschap mogen alleen met eigen vermogen zijn gefinancierd.

### **4.3 Gebruikersaspecten**

#### ***Relevantie vraagstuk***

Alle respondenten erkennen de relevantie van een oplossingsmodel dat een bijdrage kan leveren aan de kansrijkheid van nog immer aanwezig structureel leegstaand vastgoed. Naast slopen of transformatie kan een flexibilisering van de kosten voor gebruikers een relevante toevoeging zijn aan de bestaande strategieën en instrumenten. Het interview met de experts die voornamelijk werkzaam zijn in Amsterdam vormen hierop een uitzondering. De senior consulent OGA en de heer Bijkerk zou als uitzondering gesteld kunnen worden. De sterk aantrekkende markt maakt simpelweg de relevantie van het model minder (interview senior consulent OGA, 2017). Dit zou gezien kunnen worden als bevestiging van de sterke regionale verschillen in Nederland op de kantorenmarkt. Daardoor is ook de bereidheid van de gemeente Amsterdam beperkter dan bijvoorbeeld de gemeente Goes – en vervallen argumenten die in gemeenten waar de markt te maken heeft met structurele overschotten en een minder goed functionerende economie wél van belang zijn. Te denken valt in dit kader bijvoorbeeld aan het reeds aangehaalde flexibeler kader of mogelijkheden voor

financieringsbeperkingen (interview Wielhouwer, 2017). In gebieden waar het economisch beter lijkt te gaan worden ook andere oplossingen weer als relevant gezien (herbestemming bijvoorbeeld) (interview Bijkerk, 2017).

### ***Waarde van flexibiliteit***

Door alle experts wordt de waarde van flexibiliteit voor gebruikers bevestigd. Dat lijkt overigens los te staan van het structurele leegstandsvraagstuk per se. De nieuwe gebruikers van vastgoed werken niet alleen qua huisvesting in een flexibele omgeving (interview Bakker; Van Olst, 2017). Interessante opmerking in dat kader is dat daarmee voor ZZP-ers de stap vanuit huis naar een kantoor kleiner gemaakt kan worden. Daarmee ontstaat een potentieel grote groep van nieuwe kantoorgebruikers (zie ook hieronder). De optietheorie als daadwerkelijke concretisering van de waarde van flexibiliteit is daarbij vooral impliciet een argument – de kennis van deze materie is voor de geselecteerde experts niet breed aanwezig. Dat er waarde is gelegen in een meer flexibele vorm van kantoorhuisvesting voor wat betreft de grondcomponent/erfpacht alsmede de huur staat voor alle experts echter buiten kijf.

Door o.a. Van Dijk (interview, 2017) wordt ook de methodologische eenvoud aangestipt. 'Als de inkomsten uit verhuur (wel of niet afhankelijk van omzet) duidelijk worden vastgelegd kan een canon eenvoudig worden vastgesteld. Nadeel blijft wel dat er geen relatie tussen de blote grondeigenaar en de gebruikers van de opstal bestaat, waardoor de eigenaar van de grond (gemeente) dus afhankelijk is van de informatie van de verhuurder (eigenaar) maar daar is wel uiteindelijk wel een mouw aan te passen.' Daarmee lijken er op uitvoeringsvlak zelf geen directe belemmeringen.

### ***Vraagzijde: de verwachte bevolkingsgroei in Nederland***

'De bevolking van de vier grote steden zal de komende decennia naar verwachting sterk blijven groeien. Ook voor de meeste middelgrote gemeenten wordt een stijging van het inwonertal voorzien, terwijl veel kleinere, vooral perifeer gelegen gemeenten verder zullen krimpen. Vrijwel overal zal het aantal huishoudens blijven toenemen.' Dit blijkt uit de Regionale bevolkings- en huishoudensprognose 2016 van het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL) en het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS, 2016).

Door het CBS (2016) is voorspeld dat tussen 2015 en 2030 een groei van de Nederlandse bevolking met circa 950.000 inwoners gaat plaatsvinden. Volgens de voorspellingen zal in Nederland in de vier grootste steden een derde van de totale groei plaatsvinden (PBL, 2016). Ook de steden die in de nabijheid van de grote steden zijn gelegen en enkele kerngebieden in het zuiden en Noorden van Nederland zullen in ieder geval tot 2030 een bevolkingsgroei meemaken. In veel kleine gemeenten zal de bevolking de komende periode afnemen. Verder zal ook de vergrijzing van de Nederlandse bevolking in de toekomst van invloed zal zijn op de demografische ontwikkeling in Nederland (PBL/CBS 2016). Er wordt tot ca. 2030 uitgegaan van een groei tot ongeveer 17.800.00 inwoners.

Na 2030 tot 2040 zal het bevolkingsaantal in Nederland nog groeien tot 18.100.000 inwoners. Deze groei is voornamelijk het gevolg van internationale migratie (Van Duin et al., 2015). Regionaal zijn de verschillen zeer divers. In diverse regio's, met name aan de randen van het Nederlandse grensgebied in het oosten en het zuiden, is nu al een krimp van de bevolking waar te nemen. Tussen 2010 en 2015 nam het aantal inwoners in ruim een op de

drie gemeenten al af (Kooiman, 2015). Zoals in de inleiding in hoofdstuk 1 al uitvoerig is besproken, zal binnen de meeste deelgebieden van de Randstad en de omliggende gemeenten, de kantorenleegstand verder afnemen door een grotere vraag naar kantoorruimte en door de onttrekkingen van kantoorgebouwen uit de voorraad.

Voor de relevantie van deze studie is voornamelijk van belang dat veel (structureel) leegstaande kantoorgebouwen zich bevinden in de regio's waar ook de bevolkingsgroei aan het afnemen is of waar de krimp al in werking is getreden (EIB.nl, 2010). Om in deze regio's een halt toe te roepen aan dit ongewenste effect van leegloop van gebieden, kan een goed aanbod aan huisvesting voor ondernemers een bijdrage leveren aan het behoud van de beroepsbevolking en de daaraan gerelateerde werkgelegenheid.

Daarmee ontstaat wel een helder beeld: er zullen regio's zijn die vanuit demografisch perspectief te maken zullen krijgen met meer structureel leegstaande kantoren. Tegelijkertijd ontstaat er vanuit de groei van de steden en de beroepsbevolking daar ook een doelgroep die naar verwachting meer kansen ziet in een flexibeler huisvestingsconcept.

#### **4.4 Duurzaamheid kantoorgebouwen en energielabel C**

Duurzaamheid speelt een steeds grotere rol in de maatschappij waardoor ook de overheid steeds hogere eisen is gaan stellen aan de energiezuinigheid van gebouwen. In de nabije toekomst zal meer de nadruk worden gelegd op alternatieve aanwendbaarheid van een gebouw en hergebruik van materialen in het kader van duurzaamheid. Met name de laatste jaren wordt al bij het ontwerpen van gebouwen nagedacht over een alternatieve aanwendbaarheid, waardoor er op termijn een zogenaamd tweede leven kan ontstaan. Een gebouw dat in eerste instantie is ontwikkeld als kantoor kan na verloop van tijd worden getransformeerd naar woningen. Dit wil zeggen dat wanneer een gebouw relatief eenvoudig kan worden aangepast aan een andere bestemming/functie, de gehele technische levensduur van het gebouw niet bepalend hoeft te zijn voor herbestemming, renovatie of transformatie. Indien bij het ontwerp al rekening is gehouden met alternatieve functies van het gebouw, kan veel eerder met het oog op investeringen die voor de alternatieve aanwendbaarheid nodig zijn, een rendabele transformatie plaatsvinden. Hierdoor kan sloop van een gebouw als enige alternatief mogelijkheid op termijn worden voorkomen.

De mate van duurzaamheid zal steeds meer bepalend zijn voor de waarde van het gebouw. Uiteraard zal de locatie waar het gebouw zich bevindt de boventoon blijven voeren. Centraal gelegen niet duurzame gebouwen zullen nog altijd een hogere waarde vertegenwoordigen dan duurzame gebouwen op incurante locaties. Doordat eigenaren en gebruikers van kantoorgebouwen zich steeds meer bewust zijn van de economische gevolgen van de exploitatie van het gebouw, gaan de duurzaamheidsaspecten een steeds belangrijkere rol spelen.

In 2013 is de overheid met een groot aantal organisaties overeengekomen dat er maatregelen worden genomen in het kader van energiebesparing, duurzame energie en klimaatmaatregelen (NVM, 2016). Vanaf januari 2015 moet er bij verhuur en verkoop (oplevering) van een kantoorgebouw een energielabel beschikbaar zijn. De belangrijkste doelstelling van het energielabel is een energie neutrale gebouwde omgeving per 2050. In dit

kader past ook de verplichting om per 2023 over een energielabel C te beschikken. Vanaf 2023 mogen er in Nederland niet langer kantoorgebouwen groter dan 100 m<sup>2</sup> worden geëxploiteerd die niet voldoen aan tenminste de normering van het energielabel C (Rijksoverheid, 2016). De eis van het energie label C is al opgenomen in het Bouwbesluit uit 2012. Gebouwen met een energielabel D t/m G worden beschouwd als energie onzuinig en dienen te worden aangepast aan tenminste de energienormeringen label C die door de overheid zijn vastgelegd. Minister Blok (Wonen en Rijksdienst en thans ook Veiligheid en Justitie) kondigde in de brief van 28 november 2016, Kamerstukken II 2016/17, 30196, 485 aan dat kantoorgebouwen wettelijk verplicht zijn vanaf 2023 tenminste energielabel C te hebben om te mogen worden geëxploiteerd (Rijksoverheid, 2016).

Er bestaan enige uitzonderingen op de wettelijke verplichting tot aanpassing. Uitzonderd zijn kantoorgebouwen met een geringe omvang (100 m<sup>2</sup>), kantoorgebouwen die op korte termijn zullen worden gerenoveerd of gebouwen die de status van monumentaal gebouw hebben (Rijksoverheid, 2016). De toekomstige verplichtingen om aanpassingen aan een kantoorgebouw te verrichten om aan het energie label C vereiste te voldoen, werpt zijn schaduw vooruit juist op de bestaande kantorenmarktmarkt. De verwachting is dat de maatregel vooral veel impact zal hebben op de onderkant van de vastgoedmarkt, waar de investeringskosten niet kunnen worden terugverdiend door middel van huurverhogingen. De incurante voorraad vastgoed zal hierdoor de komende jaren verder gaan toenemen. De Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM), maakt zich grote zorgen over de gevolgen van de verplichting voor het voeren van energielabel C voor kantoren en is een voorstander van een meer stapsgewijze invoering van de energielabel-verplichting om te voorkomen dat er te grote schokken op de vastgoedmarkt ontstaan.

Bijna de helft van alle kantoren in Nederland heeft op dit moment een energielabel dat minder is dan het energielabel C (NVM, 2016). De impact op de kantooreigenaren waarvan de gebouwen niet aan het minimum vereiste van een C label voldoen, is dat de verkoopwaarde van het kantoorgebouw verder zal dalen indien de investeringen voor het energielabel C niet worden gedaan. Een deel van de investering om het energielabel C te behalen is mogelijk terug te halen door huurverhoging voor toekomstige gebruikers van de kantoorgebouwen. Echter, een deel van de kantoorgebouwen aan de onderkant van de markt zal verder incurant worden door de huurverhoging, omdat er geen markt bestaat waarin hogere huren kunnen worden verantwoord.

Het Economisch Instituut voor de Bouw (EIB) heeft berekend dat de energiemaatregel zal leiden tot een stijging van incurante kantoorgebouwen met ongeveer 0,9% (EIB, 2016). Wat hierbij wel dient te worden vermeld is, dat eigenaren van structureel leegstaande kantoorgebouwen, die überhaupt al de noodzakelijke investeringen zullen moeten doen om uiteindelijk aan het energielabel C te kunnen voldoen, hieruit een moment kunnen destilleren om het kantoorgebouw dusdanig aan te passen dat niet alleen aan het energielabel C vereiste wordt voldaan maar ook meteen aan de nieuwe voorwaarden (eisen) voor de nieuwe vorm van kantoor houden. Het kantoorgebouw kan immers na 2023 niet meer zonder aan de eisen van het energielabel C te voldoen worden verhuurd.

### **De nieuwe huurder**

*Bedrijven hebben een ambivalente relatie met hun huisvesting. Aan de ene kant legt huisvesting een groot beslag op de financiën van een onderneming, maar aan de andere kant ontbreekt het ondernemers vaak aan inzicht in dat belang. Dat is opvallend in deze economisch moeilijke tijd (2003), waarin het bedrijfsleven de kosten moet terugdringen. Ook blijkt dat ondernemers slechts in de helft van de gevallen de bedrijfshuisvesting bewust hebben gekozen. Overigens variëren de eisen die een onderneming aan haar huisvesting stelt en het belang dat huisvesting voor de onderneming heeft met de levensfase, de omvang en de aard van de producten en diensten die het bedrijf voortbrengt (economie.rabobank.com, 2003).*

Volgens het CBS openden in 2015 bijna 163.000 bedrijven voor het eerst hun deuren, terwijl bijna 100.000 bedrijven definitief de werkzaamheden staakten. Het totaal aantal bedrijven in Nederland steeg op jaarbasis met bijna 5 procent naar ruim 1,5 miljoen. De groei zit vooral bij kleine bedrijven: bij veruit de meeste ondernemingen in Nederland (1,2 miljoen) werkt niet meer dan één persoon. (CBS, 2016). Het aantal banen is in 2016 verder gestegen met 167.000. Werknemers met een flexibel dienstverband maakten het grootste deel uit van het aantal dienstverbanden. Het aantal werknemers met een vast dienstverband is ook hoger dan een jaar geleden (CBS, 2017).

Als startende bedrijven eenmaal groeien, ontstaat veelal de behoefte aan huisvesting (MIT, 2013). Ook de Kamer van Koophandel heeft in 2016 gepubliceerd dat een record aantal ondernemingen in Nederland is opgericht binnen het Midden en Kleinbedrijf (MKB). Nederland breekt eind 2016 records: het aantal ondernemingen is verder gegroeid ten opzichte van 2015 met 3% eind 2016 tot het recordaantal van 1.832.812 ondernemingen' (KvK, 2016).

De vraag blijft echter waar deze nieuwe, vaak kleine ondernemingen, kantoor houden en of deze ondernemingen bereid zijn om zich onder veelal gunstigere omstandigheden te vestigen in passende kantoren. Een gedegen marktonderzoek naar de wat vraag naar kantoorruimte binnen bepaalde regio's is, is hier dan ook zeker op zijn plaats. In ieder geval stond er landelijk eind 2016 nog circa 7,75 miljoen m2 kantoorruimte te huur of te koop, waarbij dient te worden opgemerkt dat het percentage structureel leegstaande kantoorgebouwen die drie jaar of langer geen of nauwelijks gebruikers meer hebben gekend, zelfs ongeveer 30% van het totale aanbod inhoudt (NVM, 2017).

Een opmerkelijk voorbeeld van het ontstaan van de kantorenleegstand is te vinden bij de overheid zelf, die de afgelopen jaren door overheidsbezuinigingen fors in het personeelsbestand heeft gesneden en waardoor veel kantoorgebouwen in met name Den Haag inmiddels zijn leeg komen te staan (Cobouw, 2011). Daarnaast hebben we de afgelopen decennia een groei van het plaats- en tijdonafhankelijke 'nieuwe werken' meegemaakt. Uitgangspunt van het nieuwe werken is dat medewerkers altijd en overal toegang kunnen hebben tot de benodigde informatie (Baarne et al (2011), echter het nieuwe werken houdt inmiddels veel meer in dan alleen gebruik te maken van praktische ICT oplossingen. Het begrip staat vandaag de dag voor een andere manier van denken over het organiseren van werk en heeft daarmee invloed op tal van aandachtsgebieden zoals

leiderschap, samenwerken, organisatiecultuur plaats- en tijdonafhankelijk werken, het gebruik van moderne Informatie en Communicatie Technologie (ICT) (Beijer, 2011; Jansen, 2011).

Het nieuwe werken heeft er ook toe geleid dat bedrijven zijn gaan zoeken naar duurzamere kantoorgebouwen, waarbij de vaak oude huisvesting zonder opvolgende gebruiker werd achtergelaten. Door de flexibele vorm van kantoorgebruik zal, het aantal vierkante meters kantoorruimte per werknemer afnemen. De bezettingsgraad per vierkante meter wordt hierdoor dus hoger en de kantoor quotiënt lager (PBL.nl, 2017). Er zijn hierover overigens tegenstrijdige geluiden waarneembaar, omdat nog niet onomstotelijk is bewezen dat de bezettingsvraag per vierkante meters kantoorruimte op de kortere termijn nog noemenswaardig verder zal afnemen. Oftewel, het 'nieuwe werken' heeft tot dusverre nog niet aangetoond dat deze vorm van kantoorgebruik een aanzienlijke besparing aan kantoorruimte per werknemer heeft opgeleverd (PBL.nl, 2017).

Wat hierdoor nog te veel onderbelicht is gebleven, is de vraagstimulering. Volgens Buck is een markt met weinig dynamiek; - een markt met weinig dynamiek - (Buck & Waaning, 2011). Maar zoals door het CBS en KvK, gepubliceerd in 2016 (CBS, 2016 & KvK, 2016), is het aantal ondernemingen in Nederland weer groeiende en zal dit mogelijkwijze een groeiende vraag naar kantoorruimte te weeg brengen. Een markt met weinig dynamiek is een markt met dynamiek geworden.

In de rapportage 'Bedrijfshuisvesting en Groei' van het economische bureau van de ING Bank stelt de ING dat ca. 22.000 ondernemers ontevreden zijn over hun huidige huisvesting en dat een gedegen huisvesting juist van grote invloed is op een positieve uitwerking van de bedrijfsprestaties (mkb servicedesk.nl, 2009). De winst die voor ondernemingen gemoeid gaat met adequate huisvesting vertaalt zich uiteindelijk in efficiencyvoordelen van efficiënt ruimtegebruik en een professionele uitstraling naar klanten, medewerkers en opdrachtgevers. MKB bedrijven in Nederland zijn opvallend veranderingsgezind. (interview Bakker, 2017) Aan de andere kant moet wel worden gerealiseerd dat huisvesting voor een onderneming doorgaans een afgeleide is van haar productieproces. De helft van de MKB bedrijven past iedere vier jaar minstens een keer haar huisvesting aan (mkb servicedesk.nl, 2009). Van de MKB bedrijven is 17 procent ontevreden over het kantoorgebouw waarin zij zijn gehuisvest en is 12 procent ontevreden over de locatie van waaruit wordt gewerkt. Verder behoren te weinig parkeerplaatsen en slechte bereikbaarheid tot de klachten van de MKB bedrijven.

Ook voor de startende ondernemer die veelal vanuit huis werkt is bij een voortschrijdend succes de wens naar kantoorruimte die aan bepaalde voorwaarden voldoet, de volgende stap in het bedrijfsproces. De MKB ondernemers zijn de afgelopen jaren andere eisen gaan stellen aan kantoorruimte (interviews Bakker; Van Olst; Bijkerk; Wielhouwer, 2017).. Door zowel MKB als zelfstandige ondernemers wordt meer en meer waarde gehecht aan ontmoetingsplaatsen, uitwisselingsmogelijkheden voor contacten met gelijklopende ondernemers, de beleving, het imago, de identiteit en de manier waarop de onderneming wil werken. Flexibiliteit binnen de werkomgeving en minimale huurverplichtingen voeren de boventoon in het wensenpakket.

Het kan dan ook niet uitblijven dat door de opmerkelijke groei van het aantal ondernemingen de vraag naar kantoorruimte zal achterblijven. Weliswaar hebben we te maken met het 'Nieuwe werken' en een groot aantal zzp'ers (eenmanszaken) die de vraag naar kantoorruimte niet direct zullen laten toenemen, maar de groei van het aantal ondernemingen zal dit wel teweegbrengen. Ook het type huurovereenkomst waarin de huurverplichtingen wordt vastgelegd, is aan flexibiliteit onderhevig (interview Bijkerk, 2017) waarbij ook wordt verwezen naar hetgeen is omschreven in paragraaf 3.3. De kernvraag van dit onderzoek gaat niet over kantoor- huisvestingsconcepten, maar over de bestrijding van leegstaande kantoorgebouwen door de toepassing van een omzetafhankelijke canon, dus zal voor het nieuwe kantorenconcept verder worden verwezen naar andere studies over de moderne ondernemer. Wel is vast te stellen dat er de afgelopen jaren een groeiende vraag naar kantoorruimte voor nieuwe ondernemers is ontstaan. Weliswaar is de vraag deels regionaal gebonden en aan allerlei voorwaarden gehouden, voor eigenaren van structureel leegstaande kantoorgebouwen in de zogenaamde secundaire kantorenregio's liggen er mogelijkheden om met marktconforme kantoorgebouwen de leegstand te kunnen bestrijden.

#### **4.5 Vastgoedeigenaren**

Uit het eerste deel van dit onderzoek is naar voren gekomen dat het flexibiliseren van de grondcomponent zou kunnen leiden tot een risicoreductie van de vastgoedeigenaar. De antwoorden van de experts wijzen in deze richting. Indien een gemeente de grond onder gebouwen zou verkrijgen zal dat van invloed zijn op de beleggingswaarde en risico's van de gebouwen. Tegelijkertijd speelt hier de potentie van het kantoor een grote rol. Bijvoorbeeld de heer Bijkerk (2017) stelt een rechtstreekse opheffing van het model voor als eis: *'vereist is dan wel dat op termijn de erfpacht weer volledig kan worden afgekocht'*.

#### **4.6 Conclusie**

Voor de aanpak van structurele leegstand van kantoorgebouwen in Nederland op met name locaties waar de leegstand niet is afgenomen of waar de leegstand zelf is toegenomen, kunnen bepaalde overheidsbeleidsinstrumenten bijdragen aan het verminderen van de leegstand. Hiertoe kunnen bepaalde erfpachtinstrumenten een oplossing aandragen waarbij de decentrale overheden (gemeenten) een belangrijke rol spelen.

Wat aandacht verdient, is in hoeverre een gemeenten bijdragen kunnen leveren aan leegstandbestrijding zonder dat er sprake is van ongeoorloofde staatssteun. Behalve een aantal uitzonderingen is staatssteun ongeoorloofd in met name het kader van de concurrentiepositie ten opzichte van andere ondernemingen binnen de EU, die hierdoor zouden kunnen worden benadeeld. Indien een gemeente wil meewerken aan de leegstandbestrijding door het toepassen van een omzetafhankelijk canon waarbij de eigenaar de grond aan de gemeente verkoopt en waarbij de gemeente de grond vervolgens weer in erfpacht aan de erfpachter (verkoper) uitgeeft, kan door deze financiële ondersteuning een vorm van ongeoorloofde staatssteun ontstaan. Om ervoor te zorgen dat deze vorm van gronduitgifte niet wordt aangemerkt als ongeoorloofde staatssteun, zal de hoogte van de canon marktconform moeten geschieden. Een basis canon met een opslag die is gebaseerd op een percentage van cashflows uit verhuur van het kantoorgebouw kan



een alternatieve methode zijn tot het vastleggen van de (periodieke) canon.

In 2023 dienen alle kantoorgebouwen met een metrage groter dan 100m<sup>2</sup> te voldoen aan de vereisten van het energielabel C voor kantoorgebouwen uit het oogpunt van duurzaamheid, hetgeen door het ministerie van economische zaken is opgelegd. Kantoorgebouwen die dan niet meer aan het energielabel C voldoen mogen niet meer worden verhuurd. Dit verbod op verhuur kan voor een kantooreigenaar goede aanleiding en motivatie zijn om aanpassingen aan het kantoorgebouw uit te voeren waarbij weer een courant product op de markt kan worden gebracht.

Uit cijfers van het centraal bureau voor de statistiek (CBS) en de Kamer van Koophandel (KvK) blijkt dat het aantal ondernemingen in Nederland de afgelopen twee jaren fors is toegenomen. Niet alleen het aantal zzp'ers heeft hierbij een grote rol gespeeld, ook het aantal MKB bedrijven is flink in aantal toegenomen. Uit verder onderzoek van het MKB is gebleken dat een aanzienlijk deel van de nieuwe ondernemingen behoefte heeft aan alternatieve huisvesting wanneer de onderneming groeit en er onvrede ontstaat over de bestaande huisvesting. Door de nieuwe vorm van ondernemen wordt de flexibiliteit van de huisvesting een relevante variabele voor deze gebruikers. Een omzetafhankelijke huur zou goed in dat plaatje vallen. Al deze factoren zullen aanleiding geven voor een kantooreigenaar die met langdurige leegstand heeft te maken om zijn kantoorgebouw weer op een markconforme manier op de markt aan te bieden, hierbij rekening houdend met het wensenpakket van de (potentiële) huurders.

Uiteraard zijn er regionale verschillen waar te nemen over de vraag naar kantoorruimte van de groeiende ondernemers en spelen ook andere factoren een belangrijke rol die leegstand van kantoorgebouwen verklaren. Zo zal de toekomstige bevolking in Nederland nog groeien in met name de Randstad (de vier grote steden) en de daar omheen liggende gemeenten. Verder zijn er een aantal kerngebieden in het zuiden en noorden van Nederland die volgens de voorspellingen van het CBS tot in ieder geval 2030 blijven groeien. De vergrijzing van Nederland zal procentueel verder toenemen in de kleinere landelijke gemeenten waar op diverse locaties een krimp van de bevolking is waar te nemen. Een gezond vestigingsklimaat waaronder goede huisvesting in daartoe goed uitgeruste kantoorgebouwen binnen deze zogenaamde secundaire locaties zou kunnen bijdragen aan een halt van het vertrek van het arbeidspotentieel uit de regio.

Indien een leegstaand of deels leegstaand kantoorgebouw dat in aanmerking komt voor een renovatie (aanpassingen) valt binnen een portefeuille van een fiscale beleggingsinstelling (FBI), dient er rekening mee te worden gehouden dat er regelgeving bestaat die voorkomt dat er dubbele heffing kan plaatsvinden, omdat de portefeuille binnen de heffing van de Vennootschapsbelasting (Vpb) valt. Een kantooreigenaar (belegger) zou bij de winstuitkeringen ook nog kunnen worden aangeslagen voor inkomstenbelasting. Om te voorkomen dat de FBI status van de portefeuille waarin het kantoorgebouw is geplaatst in gevaar komt, dient rekening te worden gehouden met de hoogte van de investeringen die worden uitgevoerd. De wetgever biedt hiervoor de mogelijkheid om indien de eigenaar voornemens is een gebouw te renoveren of te herontwikkelen, het gebouw onder te brengen in een dochteronderneming die vervolgens wel wordt belast onder de daartoe geldende fiscale regelgeving. De wetgever heeft diverse aanpassingen gedaan aan de Wet op de Vennootschapsbelasting om het voor fiscale beleggingsinstellingen niet onmogelijk te maken

om noodzakelijke aanpassingen aan de kantoorgebouwen niet uit te kunnen voeren Ook andere aan het kantoorgebouw gelieerde diensten kunnen door de eigenaar aan de gebruikers worden aangeboden door deze activiteiten ook onder te brengen in een dochteronderneming. Hierdoor komt de FBI status niet in gevaar dat een ongunstig fiscaal regime zou opleveren.

## 5. Conclusie & reflectie

Aan de hand van de beantwoording van de deelvragen zal in dit hoofdstuk een antwoord worden gegeven op de hoofdvraag. Op basis van zowel een methodologische alsmede inhoudelijke reflectie van dit onderzoek zal ook gekomen worden tot een aantal onderzoeksaanbevelingen.

### 5.1 Conclusie

De relevantie van potentiële beleidsinstrument om de structurele leegstand te verminderen is medio 2017 meer dan actueel. De kantorenleegstand verdient in Nederland nog steeds de nodige aandacht van werkbare beleidsinstrumenten teneinde een vermindering van de (structurele) leegstand te weeg te brengen. Zo was er volgens het Compendium van de Leefomgeving in 2016 een kantorenleegstand van 17% van de totale voorraad kantoren. Weliswaar is er een halt toegeroepen aan de toename van de leegstand en is er in 2015 en 2016 door de nodige onttrekkingen van kantoorgebouwen door transformaties naar andere functies in bepaalde regio's in Nederland zelfs weer een afname van de kantorenleegstand waar te nemen. Er zijn echter significante regionale verschillen. Door het economische herstel van de afgelopen jaren dat ook in 2017 verder doorzet, is de vraag naar kantoorruimte in met name de Randstad en enige andere kerngebieden in Nederland gestegen. Ondernemingen ruilen hun huidige huisvesting in voor kantoorgebouwen die meer aan de wensen van de ondernemingen voldoen waarbij de vaak verouderde kantoorgebouwen leeg worden achtergelaten. We spreken hier van een vervangingsvraag die heeft plaats gevonden op de kantorenmarkt. Door het relatief lage volume van nieuwbouwprojecten en door de onttrekkingen van kantoorgebouwen uit de voorraad naar andere bestemmingen loopt de kantorenleegstand op bepaalde locatie al weer aardig terug. Deze tendens is echter landelijk niet overal waar te nemen. In talloze regio's in Nederland is de kantorenleegstand in zijn geheel niet afgenomen en zijn er zelfs regio's waar nog steeds een toename van leegstand is waar te nemen. Langdurig leegstaande kantoorgebouwen kunnen er voor zorgen dat er maatschappelijk negatieve effecten zoals verloedering van een regio ontstaan. Deze negatieve effecten legitimeren de overheid en decentrale overheden om in te grijpen om verder verval tegen te gaan. Overheidsinterventie is met name vorm gegeven door het opstellen van beleidsmaatregelen waaruit het "Convenant Leegstand kantoren" is ontstaan waarbij private partijen tezamen met de overheden zijn gaan samenwerken om verdere kantorenleegstand verder te bestrijden.

De aantrekkende economie heeft ervoor gezorgd dat ondernemingen weer een groei doormaken en dat er een groot aantal nieuwe ondernemingen bij gekomen. Dit heeft weer een groei van de werkgelegenheid teweeg gebracht waardoor de vraag naar kantoorruimte is toegenomen.

Ondanks het feit dat de vraag naar kantoorruimte is gegroeid is in diverse regio's in ons land geen toenemende vraag naar kantoorruimte waar te nemen. De structurele leegstand heeft

hier dan ook geen positieve wending door gemaakt. Het zijn met name deze regio's waar dit onderzoek betrekking op heeft. De veelal structureel leegstaande kantoorgebouwen in deze achtergebleven regio's zullen moeten worden aangepast (gerenoveerd) om weer een rol te kunnen spelen in het verhuurproces. Dit levert noemenswaardige risico's op voor de kantooreigenaren omdat de vaak kapitaalsintensieve investeringen op zich niet kunnen garanderen dat na het verrichten van aanpassingen onzekerheid wordt weggenomen over de verhuurmogelijkheden. Andere actoren die betrokken zijn bij het verhuurproces kunnen een bijdrage leveren aan het reduceren van de risico's voor de kantoreigenaren. Voor de eigenaren met (structureel) leegstaand kantoorgebouwen zou een oplossing kunnen schuilen in de verkoop van de grond onder het kantoorgebouw aan de gemeente waarbij de opbrengsten uit de verkoop van de grond kunnen worden aangewend voor de renovatie van het kantoorgebouw. Hiermee kan weer een marktconform product op de markt worden gebracht dat aan de wensen van de huidige kantoorgebruiker kan voldoen. Er komen dus financiële middelen beschikbaar voor renovatie door het vestigen van het recht van erfpacht waarbij de gemeente partij wordt in het proces.

Om de verhuur van een kantoorgebouw aantrekkelijk te maken voor de nieuwe huurders zouden naast aanpassingen aan het gebouw door een eigenaar flexibele huurvoorwaarden de aantrekkelijkheid kunnen vergroten. Flexibiliteit van huurverplichtingen is een stringente eis van huurders geworden waarbij de achterliggende gedachte is om met name de nieuwe ondernemingen niet de risico's van te veel verplichtingen op te leggen. De kantooreigenaar en de huurders zouden in de huurovereenkomst kunnen vastleggen dat de periodiek te betalen huur wordt vastgesteld aan de hand van een percentage van de (netto) bedrijfsresultaten. Een eventuele basishuur met een procentuele opslag die afhankelijk van de bedrijfsresultaten is gemaakt kan de risico's voor de kantooreigenaar deels verminderen.

Juist de mogelijkheden tot risicoreductie zouden een aanleiding moeten zijn voor de kantooreigenaar om deze risico's te aanvaarden en om renovatiewerkzaamheden met de benodigde kapitaalsintensieve middelen uit te voeren. Hierbij kan het recht van erfpacht een bepalende rol spelen. Voor de eigenaar zullen onzekerheden blijven bestaan over de huurinkomsten omdat de variabele huren geen van te voren vastgestelde inkomsten aan cashflows zullen opleveren die de investeringen in het gerenoveerde kantoorgebouw kunnen verantwoorden. Hierdoor ontstaan rendementsrisico.

Uit onderzoek van Deloitte is gebleken dat na een periode waarin de Nederlandse gemeenten het recht van erfpacht niet of nauwelijks meer gebruikten, decentrale overheden door de economische crisis en vastlopende ontwikkelingsprojecten meer en meer bereid zijn om het recht van erfpacht weer toe te passen om bepaalde doelen te kunnen bereiken. In navolging hiervan heeft de gemeente Rotterdam het recht van erfpacht begin deze eeuw heringevoerd om de vastgoedontwikkelingen in het centrum van Rotterdam een impuls te geven. Feitelijk werd hier een deel van de vastgoedontwikkeling door de gemeente gefinancierd door participatie in de uitgifte van de grond. Voor de ontwikkeling van woningen zijn er recent een aantal kleinere gemeenten geweest die om de woningbouwproductie te stimuleren de grond in erfpacht hebben uitgegeven met de achterliggende gedachte om de investeringen die door de ontwikkelaars dienen te worden gedaan te verminderen. De gemeente Goes is hier een representatief voorbeeld van door toepassing van het recht van erfpacht bij uitgifte van grond voor de woningproductie.

Indien de gemeente de grond onder een kantoorgebouw van de eigenaar koopt waarbij de grond vervolgens weer in erfpacht aan de verkoper (nu: erfpachter) wordt uitgegeven kan de eigenaar de verkoopopbrengsten aanwenden om het kantoorgebouw te renoveren. Tussen gemeente (nu: erfverpachter) en eigenaar (erfpachter) kan een canon wordt overeengekomen die afhankelijk wordt gemaakt van de cashflows uit verhuur van het kantoorgebouw. Voor een omzetafhankelijke canon kan in de erfpachtvoorwaarden worden vastgelegd dat een basiscanon tezamen met een opslag het totaal aan canonverplichtingen bepaalt. Hiermee is het recht van erfpacht een instrument geworden om de (structurele) leegstand een halt toe te roepen.

De systematiek van het voeren van een variabele canon waarbij de gemeente als gedecentraliseerde overheidsinstelling haar medewerking verleend aan de kantooareigenaar kan leiden tot een aantal effecten waarmee rekening dient te worden gehouden.

De overheid kan niet zonder meer steun aan een ondernemer verlenen zonder dat met de regelgeving voor ongeoorloofde staatssteun rekening wordt gehouden. In geval van een omzetafhankelijke canon dient het canonpercentage te zijn gebaseerd op marktconforme voorwaarden over de hoogte van het canonpercentage om te voorkomen dat de samenwerking met de eigenaar (ondernemer) wordt aangemerkt als ongeoorloofde staatssteun.

Door de vraag naar flexibiliteit van ondernemers en de nieuwe manier waarop de ondernemers willen werken zullen eigenaren van bestaande verouderde kantoorgebouwen genoodzaakt zijn om aanpassingen te doen aan de kantoorgebouwen om weer een marktconform gebouw te kunnen aanbieden. Door de ondernemers zullen specifieke eisen aan de fysiek en de inrichting van het kantoorgebouw worden gesteld om de nieuwe manier waarop zij willen werken te kunnen toepassen. De economische opleving in Nederland heeft ervoor gezorgd dat meer ondernemingen actief zijn die de vraag naar kantoorruimte heeft doen toenemen. Niet alleen in de Randstad zien we hierdoor een toenemende vraag ontstaan maar ook buiten de Randstad is de vraag naar kantoorruimte gegroeid. Door deze groei liggen er kansen voor de eigenaren met (structureel) leegstaande kantoorgebouwen om weer courante producten voor verhuur aan de markt te kunnen aanbieden.

Naast de toegenomen vraag naar kantoorruimte dient de kantoorruimte ook te voldoen aan het huidige wensenpakket van gebruikers waarbij rekening moet worden gehouden met flexibele (variabele) huurvoorwaarden. Voor de bepalingen van de flexibiliteit van de overeenkomst is in dit onderzoek een uitleg gegeven over de werking van de reële optietheorie waarbij naast de opties voor gebouweigenaren om hun gebouw te kunnen aanpassen ook flexibiliteit van de huurverplichtingen uiteen gezet zijn.

Het ministerie van economische zaken heeft in het kader van duurzaamheid van gebouwen regelgeving opgesteld waarbij er vanaf 2023 geen kantoorgebouwen meer mogen worden geëxploiteerd die niet voldoen aan het energielabel C. Dit label dient ervoor te zorgen dat er meer energieneutraal wordt gewerkt in en met kantoorgebouwen. Dit kan voor kantooareigenaren een goede aangelegenheid (stimulans) zijn om aanpassingen aan het kantoorgebouw door te voeren omdat een gebouw na 2023 zonder meer niet meer kan worden verhuurd zonder dit energielabel te voeren.

Indien een kantoorgebouw onderdeel is van een beleggingsportefeuille kan het zijn dat de

status van de beleggingsinstelling is aan te merken als een fiscale beleggingsinstelling (FBI) waarbij strenge voorwaarden aan de status van de FBI zijn gesteld. Een kantoorgebouw w

dat zich in deze portefeuille bevindt kan niet zonder meer worden gerenoveerd zonder met de hoogte van de investeringssom rekening te houden. Wanneer een FBI op de markt opereert als ondernemer kan de FBI status in het geding komen. Wel heeft de wetgever mogelijkheden (ruimte) gecreëerd om een renovatie of beperkt ondernemerschap toch te kunnen laten plaatsvinden via de constructie van een belaste dochtervennootschap.

Voor de beantwoording van de deelvragen uit de inleiding die zijn behandeld in de deelconclusies van de vorige hoofdstukken komen we hiermee op de beantwoording van de onderzoeksvraag, in hoeverre een omzetafhankelijke canon een bijdrage kan leveren aan het verminderen van de (structurele) leegstand. Hierbij is geconstateerd dat er een toenemende bereidheid bij gemeenten is ontstaan om met het recht van erfpacht, erfpachtinstrumenten toe te passen om bepaalde doelen te bereiken. Hierdoor kan het recht van erfpacht ook worden gebruikt om bestaande leegstaande kantoorgebouwen met financiële ondersteuning door verkoop van de grond aan de gemeente weer te renoveren waarbij een marktconform kantoorgebouw aan de markt kan worden aangeboden. Om de risico's van een variabele huurovereenkomsten van huurders, waardoor onzekerheid bestaat over het te behalen rendement, te reduceren kan de gemeente een bijdrage leveren door ook de verplichtingen van de kantooreigenaar te ondersteunen door de canonverplichtingen afhankelijk te maken van de inkomsten uit de verhuur van het kantoorgebouw. Hiermee kan de omzetafhankelijke canon een wezenlijke bijdrage leveren aan de bestrijding van de leegstand van kantoorgebouwen.

*Hoe meer zielen hoe meer vreugde.*

## **5.2 Reflectie**

Het onderzoek betreft een verkennend onderzoek met een relatief beperkt empirisch onderzoeksgedeelte. Helaas is casusonderzoek nog niet mogelijk gebleken in de in dit onderzoek gemodelleerde variant. Wel zijn een aantal praktijkopties aangedragen. De onderzoeker is zeer positief over de mogelijkheden om in de empirie verder te gaan met het toepassen en vervolgens te toetsen.

## Literatuurlijst

Baane, R., P. Houtkamp, M. Knotter (2011). Het nieuwe werken ontrafeld. Over Bricks, Bytes en Behaviour. Stichting Management Studies.

Bakker, V., (1993) Gratis stadhuis voor Groningen in ruil voor grond', Bouw.

Beijer, M., Th. Van der Voordt, J. Hanekamp (2011). Het nieuwe werken onder het ontleedmes. Facility Management Magazine, no 1.

Belastingdienst (2001), Besluit van 22 februari 2001' *CPP2000/2385M*, Besluit 22 februari 2001.

Black, F., Scholes, M. (1973) "The Pricing of Options and Corporate Liabilities", Journal of Political Economy.

Berkhout, T., & Meussen, G. (2015). Waarde in het economisch verkeer. Amsterdam: Kluwer.

Belastingdienst (2017), De fiscale beleggingsinstelling.

Brach, M.A., (2003). Real options in practice, New Jersey.

Brown, M.G., Vlek, P.J., Ven, van den L.A.M.C., Witvoet, D. (2007) "Reële opties in vastgoedontwikkeling". *Property Research Quarterly*.

Buck, R. & Waaning, N., (2011), Kantorenleegstand, wat kan de gemeente doen?

Buitelaar, E. & F. van Dongen (2016), 'Toenemende kantorenleegstand: over divergentie tussen de gebruikers en beleggers.

CBS (2016), 26 duizend woningen erbij door transformatieve gebouwen.

CBS (2017), Werkgelegenheid blijft stijgen.

CBS (2017); Leegstand vastgoed licht gedaald in 2015.

CLO.nl (2016). Leegstand van kantoren 1991-2016.

Cobouw (2011), Rijk verlaat kantoren in Den Haag.

Coase, R.H. (1988). The firm, the market and the law. Chicago: University Press of Chicago.

Colliers (2016), Verborgen leegstand 2016.

Compendium voor de Leefomgeving. (2016, 23 september). leegstand van kantoren, 1991 2016.

Coöperatieve Rabobank (2017), Bricks and bytes smelten samen.

Copeland, T., Koller, T.,Murrin, J. (2003). Waardering, het meten en managen van de waarde van ondernemingen.

Copeland, T., Tufano, P. (2004), A real world way to manage real options.

De Menezes, L.M. & Kelliher C. (2011), Flexible Working and Performance: a systematic review of the evidence for a business case.

De Vries, B. (2009), Erfpachtlease een alternatieve sale-and-lease-back, Forfaitair 2009/191.

Deloit Real Estate (2013, oktober), Erfpacht als retro-innovatief. Versnelling gemeentelijke gronduitgifte door erfpacht.

Deloitte (2016, Juli), Erfpacht in de lift.

- Dijkstra, P., Jongmans, M.W.J., Kemp, P.C.M., Bakx, E. & Nab, M. (2014). *Praktijkboek Uitgifte van grond in erfpacht*. Amsterdam: Berghauser Pont Publishing.
- Dijkmans (2009), Investeren onder onzekerheid. Toepassen van de reële optietheorie bij vastgoedprojecten om tot een completer investeringsbesluit te komen.
- Dinteren, J. van., & Krabben, E, van., (2010). Het nieuwe werken: meer dan werkplek en inrichting. Real Estate Magazine.
- DTZ (2017), Nederland compleet. Factsheets kantoren- en bedrijfsruimtemarkt medio 2017.
- Dynamis (2016), Spekende cijfers kantorenmarkt.
- Dynamis (2017), Spekende cijfers kantorenmarkt.
- DNB (2011), Jaarverslag 2011.
- Economie.rabobank (2003) Bedrijfshuisvesting MKB: van kostenpost naar strategisch bedrijfsmiddel.
- EIB (2010), Kantorenleegstand, analyse van de marktwerking.
- EIB (2016), Verplicht energielabel voor kantoren.
- Engels, P. (2002). Financiële opties als een introductie voor naar reële opties.
- French, N. (2001). Uncertainty in property: The pricing of flexible leases. *Journal of Corporate Real Estate*.
- Geltner, D., Miller, N., Clayton, J., Eicholtz, P. (2007). *Commercial Real Estate, analysis & investments* .
- Gemeente Amsterdam (2009), Gemeente Amsterdam ontwikkelingsbedrijf. Beleggers met leegstaand kantoorvastgoed in kaart.
- Gemeente Amsterdam (2017), Overstapsregeling raadbesluit 28 juni 2017.
- Gemeente Amsterdam (2017), Verordening gronduitgifte en beheer met gebruikmaking van erfpacht Amsterdam 2017.
- Gemeente Goes (2014). Erfpacht in Mannee.
- Gemeente Rotterdam (2010) Over die uitgifte grond opzoeken..
- Gool, P. van et al. (2013), Onroerend goed als belegging. Groningen/Houten: Noordhoff Uitgevers. Vijfde druk.
- Haarlems Dagblad,( 2014), Pannenkoeken eten in Vennepershout. 14 november 2014.
- Ham, M.C.J. van (2012), Basel III en de financiering van commercieel onroerend goed: wat zijn de effecten van een hogere hefboom bij banken?. *Mededingingsbeleid. Tijdschrift voor politieke economie*, jaargang 28.
- Have ten, F. (2016), Erfpacht in de lift.
- Heertje, A. (2007). Het was niet de bedoeling. *Algemeen evenwicht, Banach-ruimten en Europees*.
- Hefti, O.M., 2006) De herontwikkeling van winkelcentrum Hoog Catharijense beschouwd vanuit de optietheorie.
- Huibers, F. (2012), *Alternative real estate finance: an investment opportunity for institutional investors*.
- Huisman, R. en Roodhof, J.A. (2013). *Flexibele contracten in de kantorenmarkt*. Amsterdam School of Real Estate.
- Huizinga, F, & Ossokina, L., (2014), Leegstand: een opgave voor beleid? *Real Estate Research Quarterly*.
- Hull, J.C. et al, (2011), *Options, futures and other derivatives*. Prentice Hall, 8<sup>th</sup> edition.



Jansen, W. en E. Deiman (2011). Hoe duurzaam is Het nieuwe werken nu echt? In Real Estate Magazine.

Kantorenmonitor (2016 mei), Kantorenmonitor Metropoolregio regio Amsterdam, brochure 2016.

KvK.nl, (2016), KvK-bedrijvendynamiek 2016.

Lizieri, C., Crosby, N., Gibson, V. en Thorpe, D. (2013). Right Space: Right Price?: A Study of the Impact of Changing Business Patterns on the Property Market.

Margrabe, W. (1978). The value of an option to exchange one asset for another. Journal of Finance.

Merton, R. C. (1998). Applications of option-pricing theory: twenty-five years later. The American Economic Review.

MKB.nl, (2015). Voor een kansrijk ondernemersklimaat.

MKBservisedesk.nl (2009), Knelpunten in huisvesting schaden groei MKB.

Moerman, A. R. (2009). In de crisis een kans, omzethuur in Nederland. Amsterdam: Amsterdam School of Real Estate.

Nelisse, P. (2008). *Stedelijke erfpacht*. Doetinchem: Reed Business B.V.

Neprom (2011), Actieprogramma aanpak kantorenleegstand, IVBN, NEPROM & Vastgoedbelang.

MIT (2013) MKB -innovatiestimulering Topsectoren. Den Haag: Ministerie van Economische Zaken.

Nozeman, E.F. et al. (2010), Handboek projectontwikkeling: een veelzijdig vak in een dynamische omgeving. Reed Business. Tweede druk.

NRC (2017), Amsterdam als enige nog 'echte' erfpachtgemeente.

NVM (2016), Akkoord over verplicht energielabel C voor kantoren.

NVM (2016), Verplicht energielabel C voor kantoren.

NVM (2017), Een stand van zaken. Nederlandse kantorenmarkt. OBR Rotterdam 2010

Overheid.nl, (2017), Kamerstuk Tweede Kamer der Staten Generaal, kamerstuk 31560.

PBL.nl (2014, 23 juni), Leegstand kantoren neemt verder toe.

PBL.nl (2016, 12 juni), Commercieel vastgoed steeds vaker leeg maar toch populair bij beleggers.

PBL.nl (2016, 22 september), Leegstand van kantoren 2000-2016.

[PBL/CBS \(2016\), Regionale prognose 2016-2040.](#)

PBL/CBS (2016), Regionale bevolkings- en huishoudensprognose 2016–2040.

PBL.nl (2017), De toekomst van kantoren. Een scenariostudie naar de ruimtebehoefte.

PropertyNL, (2009), Rotterdam koopt grond van ontwikkelaar, 6 maart 2009.

RBB (2012), RBBouwrapport 143. Inzet erfpacht voor het aanjagen van de bouwproductie.

Rekenkamer Amsterdam (2013), Transformatie van leegstaande kantoren Onderzoek naar beleid en uitvoering.

Rekenkamer Rotterdam (2009), brief Gemeente Rotterdam d.d. 23 oktober 2009.

Remøy, H. (2010), Out of Office: A Study on the Cause of, Office Vacancy and Transformation as a Means to Cope and Prevent, proefschrift, Technische Universiteit Delft: Delft.

Rijksoverheid (2016), Alle kantoren verplicht zuinig met energie.

Romijn, G. & Renes, G., (2013), Algemene leidraad voor maatschappelijke kosten-batenanalyse. CPB 2013.

SBR (2011), Transformatie kantoren gaat niet vanzelf.

Shiphol real estate, (2016), Winkelruimte, horeca, retail, etc. op Schiphol Plaza en achter de Douane.

Staatsbosbeheer.nl (2017), Waarom erfpacht.

Teisman, G.R. (1992) Complexe besluitvorming. Een pluricentrisch perspectief op besluitvorming over ruimtelijke investeringen. Den Haag: VUGA uitgeverij.

Trigeorgis, L. (1996) Real options: managerial flexibility and strategy in resource allocation. Cambridge: The MIT Press.

Treurniet, W.C., (1970), De overheid en de Erfpacht; WPNR 1970/5067.

Vlek, P.J. et al., (2011) Investeren in vastgoed, grond en gebied. Uitgever Management Producties, tweede druk.

VNG.nl (2013), Factsheet Grondbeleid.

Visschedijk, M.A.J. (2013), Mind the gap: a study on the background of the Dutch real estate finance funding gap and an elaboration on alternative funding and their framework conditions to close this gap.

Vonck, F.J., (2013), De flexibiliteit van het recht van erfpacht.

Wilkinson, S. & R. Reed (2008), Property development. London: Routledge. Vijfde druk.

Zuidema, M., & Elp, M, van (2010), Kantorenleegstand. Analyse van de marktwerking.

Zuidema, M., & Elp, M, van (2010), Kantorenleegstand. Probleemanalyse en oplossingsrichting. Economisch Instituut voor de bouw.

Zuidema, M., & Elp, M, van, (2011), Kantorenleegstand . Analyse van de marktwerking. Economisch Instituut voor de bouw.

## Internet

(KvK 2016): <https://www.kvk.nl/over-de-kvk/nieuws-en-persberichten/16-kvk-bedrijvendynamiek-2016/>

(CBS 2016): <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2016/04/163-duizend-nieuwe-bedrijven-opgericht-in-2015>

(Rabobank, 2017): Coöperatieve Rabobank: <https://www.rabobank.nl/bedrijven/cijfers-en-trends/vastgoed/vastgoedbericht-2017/deelmarkten/kantoren/>

MKB <https://www.mkb.nl/wordlid>

MKBservicedesk.nl (2017) <http://www.mkbservicedesk.nl/569/informatie-over-midden-kleinbedrijf-nederland.htm>

(Rijksoverheid, 2016) <https://www.rijksoverheid.nl/actueel/nieuws/2016/11/28/alle-kantoren-verplicht-zuinig-met-energie>

## ANNEX 1 Interviews met experts

*In de huidige economie staan nog veel vastgoedobjecten leeg. Er zijn diverse processen in werking getreden, veelal ingegeven door het Rijk, decentrale overheden en eigenaren van gebouwen, om de vastgoedmarkt weer een stimulans/impuls te geven. Het betreft niet alleen de kantorenmarkt maar ook de detailhandel, woning en bedrijfsgebouwenmarkt. Alle vastgoedsegmenten hebben hun eigen kenmerkende redenen waardoor een afgenomen vraag naar onroerend goed is ontstaan maar de rode draad die door de verschillende gedragingen van alle typen van vastgoed heen loopt is vooral de economische crisis die zijn impact heeft gehad.*

*Is het alleen de economische crisis die deze neerwaartse vraag naar vastgoed heeft veroorzaakt of zijn er ook andere redenen te noemen waardoor vraag is afgenomen. Hierbij wordt vooral gedacht aan de veranderende maatschappij waarbij internet een zeer belangrijke invloed op de verkoop van detailhandel producten heeft gekregen of de flexibiliteit van werknemers en huurders die veelal gevarieerder en op diverse locaties hun activiteiten verrichten waardoor de vraag naar kantoor en andersoortige bedrijfsgebouwen is afgenomen. Verder zijn de onroerendgoedontwikkelingen voor nieuw te vervaardigen onroerend goed drastisch afgenomen en is conversie van bestaande gebouwen naar een nieuw product in het verleden ook maar mondjes maat op gang gekomen, enige vooraanstaande locaties daar gelaten. De financiële crisis die een aanvang heeft gemaakt in 2008 waarbij geldverstrekkers veel voorzichtiger zijn geworden bij het verstrekken van kredieten aan ontwikkelingsorganisaties maakten de hiervoor genoemde vastgoedontwikkelingsplannen vaak onmogelijk.*

*Risico's die partijen in de afgelopen periode niet meer wilden aangaan in verband met de grote onzekerheid over een verder herstel van de markt, droegen bij initiatiefnemers ook niet bij om een nieuw ondernemingstraject aan te gaan, met name daar waar nog veel kantoorgebouwen langdurige leegstand kennen. De actualiteit van de afgelopen jaren was een forse afname van de vraag naar kantoren, verwaarloosde bedrijfsterreinen en een ruim verminderde vraag naar detailhandel ruimte.*

*Terugkijkend op de periode 1997-2008, waar de bomen groeiden tot aan de hemel bij kantoorontwikkelingen, de toenemende vraag naar ruimte op PDF locaties en de hoge huren op A 1 locaties voor detailhandel, heeft er na 2008 een duidelijke kentering plaats gevonden. De detailhandel zit in het slop en bedrijfsterreinen staan voor grote delen leeg of zijn verouderd en de kantorenmarkt kenmerkte zich voornamelijk door voornamelijk een de vraag naar meer courante kantoorgebouwen als een vervangingsvraag van verouderde kantoren.*

*De centrale vraag van dit onderzoek betreft:*

**In hoeverre kan het instrument van een omzetafhankelijke canon een stimulans zijn voor het verminderen van de structurele leegstand van kantoorgebouwen?**

*Kan worden verwacht dat na een economisch herstel van onze economie die inmiddels weer haar intrede heeft gedaan, de hiervoor genoemde markten weer zullen aantrekken of zal de*

*zogenaamde nieuwe wereld met zich meebrengen dat de vraag naar onroerend goed een geheel ander beeld gaat geven (glazen bol principe)? Dit onderzoek richt zich uitsluitend op de kantorenmarkt waarbij leegstand van andere vormen van vastgoed geen onderdeel van dit onderzoek zullen zijn.*

*De kern van dit onderzoek betreft de mogelijkheid om met het instrument van het recht van erfpacht, door het toepassen van een variabele canon, eigenaren te bewegen de nodige investeringen te doen om de met name structurele leegstand van kantoorgebouwen een halt toe te roepen.*

*Een omzetafhankelijke canon, eventueel in samenhang met een omzetafhankelijke huur dient voornamelijk het doel om het ondernemersrisico's over alle actoren die een relatie met het kantoorgebouw hebben te verdelen. Hierbij zal aan de gebruiker (huurder) van het kantoorgebouw de huisvestingslasten volledig of voor een deel afhankelijk worden gesteld aan de uiteindelijke resultaten van de onderneming. Hiermee wordt bedoeld dat de aantrekkelijkheid van een omzetafhankelijke huur (eventueel zelfs een omzetafhankelijke onderhuur), de basis zullen vormen voor het aantrekken van nieuwe huurders voor een kantoorgebouw.*

*Hierdoor zal de eigenaar van een kantoorgebouw de nodige risico's moeten aanvaarden, omdat er onzekerheid ontstaat over de te verwachten huurinkomsten (cashflows) uit verhuur van kantoorruimte waardoor het rendement op verhuur uiterst onzeker wordt. Verder zal de eigenaar de nodige investeringen aan het kantoorgebouw moeten verrichten om het gebouw weer aantrekkelijk te maken voor de huidige huurder. Indien de kantooreigenaar de mogelijkheid heeft om de onderliggende grond van zijn opstal te verkopen aan de gemeente waardoor kapitaal vrij komt waarmee het kantoorgebouw kan worden gerenoveerd, wordt een mogelijkheid gecreëerd om weer een courant kantoorgebouw op de markt te brengen. De risico's die de eigenaar aanvaardt door de onzekerheid van de huurinkomsten kunnen deels worden ondervangen door met de gemeente een overeenkomst aan te gaan waarbij wordt bepaald dat de totale canonverplichtingen afhankelijk worden gesteld aan het totaal aan inkomsten uit verhuur van een kantoorgebouw. De hoogte van de canon wordt bepaald door een percentage van de totale huurinkomsten als canonverplichting af te dragen. Hiermee wordt voor de eigenaar het risico van de canonverplichtingen gereduceerd en kan een variabele canon mede dienst doen als stimuleringsinstrument voor de kantooreigenaar om de nodige aanpassingen aan een kantoorgebouw te verrichten met het uiteindelijke doel om leegstand te verminderen.*

Met alle geïnterviewde experts is in het algemeen gesproken over de omzetafhankelijke canon als werkbaar instrument om leegstand tegen te gaan. Aan de eerste vier experts zijn de volgende algemene vragen voorgelegd:

- Vraag 1.      Wat heeft uw organisatie tot dusverre kunnen doen aan het verminderen van de leegstand van de vastgoedportefeuille waarbij u direct of indirect bent betrokken?
- Vraag 2.      Denkt u dat toepassing van een variabele canon zou kunnen bijdragen aan de vermindering van de leegstand van de vastgoedportefeuille en zou van dit erfpachtinstrument gebruik maken indien dat mogelijk is?

Vraag 3. Denkt u dat een variabele canon – wel of niet in relatie met een omzetafhankelijke huur – kan bijdragen aan de vermindering van de risico's van de vastgoedeigenaar?

## **Interview met de heer Mr. Drs. Alexander Bijkerk, Woensdag 26 juli 2017**

### **Directeur bij Innova Investments te Amsterdam**

Het belangrijkste werkterrein van de heer Bijkerk is commercieel onroerend goed in Nederland. De heer Bijkerk was onder andere makelaar bij Troostwijk, adjunct-directeur bij DTZ Zadelhoff en directeur bij Colliers BDR. De beleggingsmarkt heeft altijd zijn grote belangstelling gehad en hij heeft zich met name gespecialiseerd in de kantorenmarkt en de markt voor woningbeleggingen. Innova investments heeft een eigen property management organisatie waar de beleggingen kunnen worden ondergebracht, onderhouden en geoptimaliseerd. Verder heeft Innova Investents een eigen portefeuille aan vastgoed. Innova Investments ondersteunt en begeleidt beleggers in het optimaliseren van hun bestaande portefeuilles. Innova Investments onderschrijft een dynamisch beleggingsbeleid waar het juiste moment bekeken moet worden of er een verkoop dan wel aankoop plaats dient te vinden om een zo optimaal rendement te halen.

#### Antwoord vraag 1:

Door een tamelijk snelle en onverwachte vermindering van de vraag naar kantoorruimte in de periode 2008 en daarna was een klein deel van onze vastgoedportefeuille nog niet verhuurd of deels niet verhuurd. We hebben wel rekening gehouden met een crisisperiode die enige jaren zou gaan duren. Verdere aankopen van kantoorgebouwen hebben we dan ook uitgesteld of er moet een zeer interessante prijs op kunnen worden geboden. Voor de leegstaande kantoorgebouwen binnen onze eigen portefeuille zijn we toch actief op zoek gegaan naar potentiële huurders door een actief verhuurbeleid te voeren waarbij makelaars en wijzelf de vragersmarkt hebben benaderd. We constateerden wel dat verhuur maar mondjesmaat plaats vond en dat een (geringe) huurprijsverlaging weinig effect sorteerde. Er was simpelweg geen vraag naar kantoorruimte. Dit gold zowel voor de regio Amsterdam waar we het meest actief zijn als ook voor de kantorenregio's buiten de Randstad. Veelal gingen we op zoek naar een alternatief gebruik voor de kantoorgebouwen zoals we in Amsterdam tot twee keer toe een kantoorgebouw hebben her-bestemd naar hotel. De buiten de Randstad gelegen kantoorgebouwen uit onze portefeuille zijn soms enige jaren ongebruikt gebleven. Ook kopers voor de leegstaande kantoorgebouwen waren nauwelijks te vinden. Gelukkig hebben we door voorzichtig aankoopbeleid weinig risico gelopen bij de verwerving van kantoorgebouwen of er was nog een huurovereenkomst met gebruikers die voor een voldoende lange termijn inkomsten genereerden. We hebben nauwelijks te maken gehad met ondernemingen die tussentijds failliet zijn gegaan. Wel hebben we gemerkt dat de huurders vaak te ruim in hun jasje zaten in de kantoorgebouwen. Onderverhuur aan derden voor een korte periode kwam zelden voor.

#### Antwoord vraag 2:

De kantoorgebouwen die we in Amsterdam in portefeuille hadden waren bijna allemaal belast met het recht van erfpacht. Enige centraal gelegen gebouwen stonden op eigen grond. Overigens hadden we de minste moeite met verhuur in de binnenstad waar nog wel een vraag naar kantoorruimte was waar te nemen voor lagere huurprijzen. Een alternatieve

verhuur door een omzetafhankelijke canon is dan ook niet te bepalen omdat dit systeem van verhuur voor zover bekend, niet bestaat en dus ook niet wordt toegepast. Ik heb geen idee of de Gemeente Amsterdam hieraan had willen meewerken. Ik vindt het wel interessant om te weten of een omzetafhankelijke canon juist buiten de Randstad werkbaar is. Uiteraard zullen nagenoeg bijna alle vastgoedbeleggers een afwachterende houding aan nemen waarbij ze zullen kijken of andere beleggers met deze vorm van erfpacht betere resultaten kunnen boeken. Ik ken geen voorbeelden van kantoorgebouwen waarbij de canon of de huur gebaseerd is op de omzetten uit bedrijfsvoering.

Antwoord vraag 3:

Indien een gemeente de grond onder onze gebouwen zou verkrijgen zal dat van invloed zijn op de beleggingswaarde van de gebouwen. Voor problematische kantoorgebouwen zou dit mogelijk een oplossing kunnen bieden. Vereist is dan wel dat op termijn de erfpacht weer volledig kan worden afgekocht. Interessant is ook dat de middelen die voortkomen uit de verkoop van de grond, de renovatiekosten kunnen dekken of voor een groot deel kunnen bijdragen. De grondverkoop beperkt inderdaad aanzienlijk de risico's die we zouden aangaan wanneer een renovatie noodzakelijk blijkt te zijn. Ik heb alleen nog niet gehoord van gemeenten die bereid zijn de grond onder de gebouwen te kopen en verder hebben we natuurlijk veelal te maken gehad met een geringe vraag naar gebruikers binnen de landelijke kantorenmarkt. Er is buiten de Randstad nog steeds veel leegstand van kantoorgebouwen. In Amsterdam lost dit probleem zich nu weer snel op omdat de leegstand van kantoorgebouwen aanzienlijk is verminderd en er weer meer vraag naar kantoorruimte is. Een dergelijke vorm gronduitgifte met een variabele canon is dus denk ik in Amsterdam niet relevant. Er is zelfs een tekort aan kantoorruimte waarneembaar op veel locaties in Amsterdam doordat de markt weer fors aantrekt. Er is ook veel kantoorruimte onttrokken uit de markt waarbij alternatieve bestemmingen zijn ontstaan. Transformatie tot woningen is pas de laatste drie jaren weer interessant geworden omdat de periode daarvoor geen goed beleggingsresultaat opleverde door kantoren te converteren naar woningen. Dat is nu wel anders. Met name in Amsterdam Zuidoost wordt deze conversie nu veelvuldig toegepast of zal dit op korte termijn gaan gebeuren.

Specifiek gerichte vraag 4: Ziet u een vraag van een nieuwe groep huurders ontstaan die naar kantoorruimte zoeken?

Antwoord vraag 4:

In Amsterdam zijn veel nieuwe ondernemingen ontstaan waarbij eenmansbedrijven of kleine ondernemingen zijn ontstaan. Vaak zijn deze ondernemingen op zoek naar flexplekken of eenvoudig aan te passen kantoorruimte. Hierdoor zijn veel aanbieders van tijdelijke huisvesting ontstaan. We kennen natuurlijk bedrijven als Regus, Flexas en Spaces waar flexibel en tijdelijk kan worden gewerkt. Deze tijdelijke huisvestingsaanbieders bevinden zich voornamelijk in de grote steden. Meer landelijk bestaat het flexconcept nauwelijks. Verder zijn er de start-up kantoren voor de creatieve markt die vaak op secundaire locaties actief zijn. Ook zijn er uiteraard de bestaande ondernemingen in met name de zakelijke dienstverlening die uitbreiding of vervanging van de bestaande kantoorruimte zoeken maar deze laatste groep is pas de afgelopen periode weer actief geworden. In de secundaire grote

steden (zoals Den Bosch en Breda) neemt de leegstand op goed gelegen locatie ook al weer snel af.

Voor de landelijk gevestigde ondernemingen zou de mogelijkheid van een flex-kantoor mogelijk goed werken indien maar genoeg flexibiliteit wordt geboden door de verhuurders.



## **Interview Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam, Maandag 8 mei 2017**

### **Senior Consultant OGA**

In de gemeente Amsterdam houdt het ontwikkelingsbedrijf zich bezig met de groei ontwikkeling van Amsterdam op het gebied van gebieds- en vastgoedontwikkeling. De belangrijkste taken zijn het in erfpacht uitgeven van gemeentegrond, bouwrijp maken van grond en beheer van onroerend goed. Financieel-economische begeleiding en management van ruimtelijke projecten behoren ook onder de kerntaken. De inzet, de kosten, opbrengsten, kwaliteit en fasen worden hierbij met elkaar bij het ontwikkelen in evenwicht gebracht.

Antwoord vraag 1:

De gemeente Amsterdam heeft vele middelen ingezet om de leegstand en met name de structurele leegstand te doen verminderen. Dit proces is heden ten dage nog steeds het geval. Belangrijkste wapenfeiten uit het verleden waren een halt toe te roepen aan ongecontroleerde uitbreiding van nieuwe kantoorgebouwen en de aandacht voor herontwikkeling, transformeren en sloop van kantoorgebouwen. Diverse instrumenten zijn toegepast om de herontwikkeling, transformatie en sloop van structureel leegstaande kantoorgebouwen te bevorderen. Zo zijn er een kantorenloods aangesteld, is er een impuls gegeven aan het bevorderen van studentenhuisvesting, is er een kantorentransformatie fonds in het leven geroepen en zijn erfpachtinstrumenten benut die de transformatie en herontwikkeling kunnen bevorderen of stimuleren. De gemeente Amsterdam voert een actief grondbeleid en is altijd indirect betrokken bij leegstand van kantoorgebouwen waarvan de gemeente bijna altijd niet zelf eigenaar is. Lang is er gedacht dat de kantorenmarkt in Amsterdam geen zelfreinigende werking vertoonde. Dat is ten dele nog steeds het geval maar de leegstand van kantoorgebouwen neemt de laatste jaren aanzienlijk af. Er is door onttrekkingen veel structureel leegstaand vastgoed van de markt gehaald en is de groeiende economie de laatste jaren een impuls geweest voor een opwaartse vraag naar kantoorruimte. In Amsterdam neemt dus de structurele kantorenleegstand noemenswaardig af.

Antwoord vraag 2:

Door het snelle herstel van de kantorenmarkt in de regio Amsterdam is er bij de gemeente geen interesse in een afwijkend erfpachtinstrument als een omzetafhankelijke canon. Mogelijk zou in andere gemeenten waar de structurele leegstand geen noemenswaardige afname vertoont zou dit instrument een bijdrage kunnen leveren aan een herstel van de kantorenmarkt. Hier in Amsterdam wordt de omzetafhankelijke canon niet of nauwelijks toegepast en we zien dan ook geen aanleiding om dit instrument te introduceren.

Antwoord vraag 3:

Hoewel de gemeente Amsterdam zich realiseert dat een grote structurele kantorenleegstand van met name uit het verleden, maatschappelijke gevolgen kon hebben die voor negatieve effecten kon zorgen binnen locaties waar de leegstand aanwezig was hebben de beleidsinstrumenten deels hun werking gehad. Verder zijn door onttrekkingen herbestemmingen en de verbeterde economische situatie deze effecten vooralsnog

noemenswaardig uitgebleven. Verder is de leegstand deels het probleem en voor risico van de kantoreigenaar hoewel de gemeente er zich wel bewust van is dat een gezamenlijk aanpak nodig was om een doeltreffend beleid te kunnen voeren. De gemeente heeft dan ook diverse beleidsmiddelen geïntroduceerd om faciliterend te zijn naar de eigenaren. De beperkingen van het risico van de kantooreigenaren door een omzetafhankelijke canon zou goed mogelijk zijn maar speelt binnen de gemeente Amsterdam geen rol. De gemeente Amsterdam wil (enige uitzonderingen daargelaten) niet het variabele canonsysteem voeren.

Verder zijn er geen specifiek gerichte vragen gesteld.

## **Interview met de heer Paul van Dijk, Donderdag 11 mei 2017**

### **Partner bij Akro Consults gebieds- en vastgoedontwikkeling**

Akro Consult is een procesmanagementbureau voor gebiedsontwikkeling. Procesmanagement en strategisch advies, onderbouwd vanuit financiële, juridische en proces communicatieve disciplines, met sterk gevoel voor publiek-private en bestuurlijke verhoudingen. Dit interview vindt plaats op basis van de ervaringen van de heer van Dijk, destijds projectleider centrumgebied Arena Boulevard bij de gemeente Amsterdam.

Antwoord vraag 1.

Binnen de gemeente Amsterdam heeft het centrumgebied Arena Boulevard een aanzienlijke kantoren leegstand gekend waarvan enige jaren geleden niet was te voorzien dat daar medio 2016 een kentering in heeft plaatsgevonden. De leegstand betrof niet alleen de kantoren maar juist ook andere functies in het centrumgebied bleven hierdoor achterwege. Medio het jaar 2000 was in het centrumgebied Amsterdam Zuidoost een aanzienlijk ontwikkelingspotentieel opgestart waaronder een Urbain entertainment district. Binnen dit district bestonden de plannen voor het entertainment center Getz. Hierbij waren grootschalige risico's verbonden waardoor een dergelijk centrum maar moeizaam van de grond zou kunnen komen. Bij hoge uitzondering en door de introductie van een omzetafhankelijke canon met een vaste basiscanon konden de risico's voor een dergelijk project beter worden beheerst. Dit project heeft dan ook wel een strategische waarde (maatschappelijk) waardoor de gemeente Amsterdam bereid was om naar deze vorm van grondafgifte te kijken. Uiteindelijk is het entertainment center er niet gekomen. Een omzetafhankelijke canon was uiteindelijk het beleidsmiddel om dit project te kunnen ontwikkelen (vlot te trekken). Deze vorm van uitgifte is dus eigenlijk een afgeleid instrument om leegstand (onhaalbaarheid) te bestrijden of te voorkomen.

Antwoord vraag 2.

In de beantwoording van de eerste vraag schuilt een deel van het antwoord op de tweede vraag. Met kantoren heb ik geen ervaring wanneer het gaat om een omzetafhankelijke canon die wordt toegepast om het verminderen van de leegstand van kantoren te bewerkstelligen. In mijn onderzoek naar de omzetcanon voor het Getz project heb ik in deze these wel genoemd dat een omzetafhankelijke canon ook mogelijk werkbaar is voor andere projecten dan alleen een entertainment center. Hierbij denk ik aan start-up kantoren en andere flexibele concepten. Mogelijk zal een omzetafhankelijke canon hierbij zelfs beter werken dan bij een entertainmentcenter omdat de hoogte van de canon eenvoudiger is te bepalen indien er goede afspraken zijn gemaakt waaruit de canonverplichtingen kunnen worden bepaald. Als de inkomsten uit verhuur (wel of niet afhankelijk van omzet) duidelijk worden vastgelegd kan een canon eenvoudig worden vastgesteld. Nadeel blijft wel dat er geen relatie tussen de blote grondeigenaar bestaat en de gebruikers van de opstal waardoor de eigenaar van de grond (gemeente) dus afhankelijk is van de informatie van de verhuurder (eigenaar) maar daar is wel uiteindelijk wel een mouw aan te passen.

Antwoord vraag 3.

Bij het Getz project had een omzetafhankelijke canon juist het doel om de risico's van de ontwikkelaar te beperken die de onzekere resultaten van de opvolgende eigenaar met de exploitatie van het Getz entertainmentcenter op zich moest nemen.

Weliswaar is de canon maar een klein bestanddeel van de totale investeringen die dienen te worden gedaan bij de ontwikkeling van het entertainment center maar het maakte het opstarten van deze ontwikkeling wel een stuk zekerder. De gemeente slot overigens wel uit dat indien de eigenaar slechts de verhuurder van het entertainmentcenter zou zijn waarbij derden-gebruikers een (wel of niet-omzet) huur aan verhuurder zouden betalen, toepassing van een variabele canon niet mogelijk tot de mogelijkheden behoorde door de onzekere situatie die zou ontstaan. Er is in dat geval immers geen relatie tussen de bloot eigenaar van de grond en de gebruikers van het entertainment center.

Specifiek gerichte vraag (4). Wat zijn de gevolgen van een omzetafhankelijke canon voor het verbod op staatssteun zoals door de EU wetgeving verboden?

Antwoord vraag 4

Omdat de omzetcanon van tijdelijke aard zou zijn en de canonverplichtingen zoveel mogelijk marktconform moesten zijn (na basis canon en procentuele opslag) was er maar een beperkt risico tot staatssteun. Verder biedt de EU-regelgeving van ondersteuning van specifieke projecten waarbij de werkgelegenheid wordt gestimuleerd een toelaatbare grondslag om deze vorm van medewerking van de gemeente toe te staan. Omdat het project uiteindelijk niet is gerealiseerd, is er dan ook verder geen toetsing mogelijk.

## **Interview met de heer Paul Oudeman, Maandag 15 mei 2017**

### **Manager garage parking gemeente Amsterdam**

Dit interview vindt plaats vanwege de ervaringen van de heer Oudeman, destijds kantorenloods bij de gemeente Amsterdam. In die functie waren de werkzaamheden van de heer Oudeman onder andere het faciliteren en stimuleren van marktpartijen die tot transformatie van kantoorgebouwen wilden overgaan of om partijen te bewegen tot transformatie over te gaan. De kantorenloods functie wordt nu door twee collega's van mij uitgevoerd. De focus van de gemeente Amsterdam ligt bij leegstaande kantoorgebouwen die groter zijn dan 1.000 m<sup>2</sup> maar ook bij andere niet-kantoorgebouwen die getransformeerd kunnen worden. De kantorenloods is onder andere het aanspreekpunt voor transformatie van gebouwen en kan de verbinding leggen tussen vastgoedeigenaren en de ambtelijke organisatie en bestuurders van de gemeente Amsterdam. Verder heeft de kantorenloods ruime kennis over transformatie van kantoorgebouwen en kan daarmee een ondersteunende taak verrichten.

Antwoord vraag 1:

Door de installatie van mijn voorganger werd door de gemeente Amsterdam een kantorenloods aangesteld om de kantooreigenaren te bewegen de leegstand binnen hun kantoorgebouw(en) te verminderen. Om bij de juiste instanties terecht te komen fungeerde mijn voorganger en later ikzelf als aanspreekpunt om de afdelingen binnen de gemeente te bereiken. Naast allerlei beleidsmaatregelen die de gemeente Amsterdam heeft toegepast, waaronder erfpachtbepalingen die eigenaren positief moeten bewegen om eerder op herbestemming of transformatie over te gaan, de oprichting van een kantorentransformatiefonds en eenvoudigere procedures om tot herbestemming over te gaan heeft de gemeente procedures uitgevoerd om passieve kantooreigenaren in beweging te laten komen. Zo is er het Ramada hotel voort gekomen uit een herontwikkeling van een groot leegstaand kantoorgebouw wat eigenlijk al geen opties meer bood. Er is in die periode ongeveer 500.000 m<sup>2</sup> kantoor omgezet in andere functies in een tijdsbestek van minder dan zeven jaar. Dus wel degelijk heeft de gemeente initiatieven getoond om de kantooreigenaar te bewegen de leegstand te bestrijden.

Antwoord vraag 2:

Er zijn diverse beleidsmiddelen beschikbaar om de leegstand tegen te gaan. Deze kunnen een dwingend karakter hebben maar ook van faciliterende aard zijn. De gemeente heeft gekozen om voornamelijk een faciliterende rol te spelen. Als een kantooreigenaar voldoende vertrouwen heeft om na renovatie weer huurders in het kantoorgebouw te krijgen dan zou een omzetafhankelijke canon een uitstekend middel kunnen zijn om de leegstand tegen te gaan. Dit is echter alleen interessant als er door verkoop van grond aan de gemeente voldoende middelen ter beschikking komen om een renovatie of herbestemming te kunnen uitvoeren. Ook dient de gemeente bereid te zijn hieraan haar medewerking te verlenen. In Amsterdam is dit niet het geval doordat de grond op de meeste locaties überhaupt al in erfpacht is uitgegeven maar ik kan me voorstellen dat andere gemeenten waar de mogelijkheid voor introductie van het recht van erfpacht mogelijk is dit een uitstekend beleidsinstrument zou kunnen zijn om leegstand tegen te gaan. Wel zal de uitvoerende gemeente een andere administratie moeten gaan voeren om de variabelen die uit een canon

voortkomen te kunnen bepalen. In Amsterdam gaat het weer goed met de kantorenmarkt en is de gemeente nooit voorstander geweest van een variabele canon. Er zijn diverse andere middelen voor handen om leegstand te bestrijden zoals ik dat een lange periode heb mogen begeleiden.

Antwoord vraag 3:

Ik heb hiermee geen ervaring maar kan me goed voorstellen dat het verminderen van risico's bij vastgoedeigenaren een extra stimulans kan zijn om over te gaan op renovatie of herbestemming. Zeker als een omzetafhankelijke huur het kantoorgebouw aantrekkelijker maakt voor gebruikers waardoor extra zekerheden kunnen ontstaan voor de eigenaren betreffende de mogelijkheden tot verhuur. Wel realiseer ik me dat de eigenaar risico's loopt met de variabele huurinkomsten waarbij een variabele canon maar een klein deel van tegenvallende resultaten zal opvangen indien leegstand blijft bestaan. De kantooreigenaar zal toch uiteindelijk iets met het gebouw moeten doen wanneer andere mogelijkheden zoals conversie naar woningen of andere gebruiksmogelijkheden niet mogelijk zijn. Slopen komt bijna nooit voor tenzij het vooruitzicht op een alternatief aantrekkelijk genoeg is maar kapitaalsverlies zal waarschijnlijk altijd plaats vinden.

Specifiek gerichte vraag 4: Denk je dat de gemeente Amsterdam wel voorstander zou kunnen zijn geweest van een omzetafhankelijke canon indien de leegstand binnen de gemeente niet was verminderd en mogelijke leegstandsproblemen zouden blijven bestaan?

Antwoord vraag 4:

De gemeente heeft diverse beleidsmiddelen toegepast om de kantorenleegstand tegen te gaan. Hoewel ik het idee van een omzetafhankelijke canon interessant vindt zou er een hoop afdelingen moeten worden bewogen om dit beleidsmiddel te kunnen uitvoeren. Aangezien er geen voorbeelden zijn van een haalbare werking van dit beleidsmiddel lijkt het me meer raadzaam om het middel te testen bij een kleinere gemeente waardoor de kans van slagen hierdoor mogelijk veel groter kan zijn. Er zijn voor een grote gemeente te veel onzekerheden die eerst moeten worden bestudeerd. Bij een kleinere gemeente is dit veel eenvoudiger uit te voeren.

## **Interview met de heer Mr. Nanne Naninga, Dinsdag 11 juli 2017**

### **Partner bij de McDevitt Company en daarvoor executive director retail bij CBRE**

De McDevitt Company is opgericht met het doel om een van de meest vooruitstrevende full service retail ondernemingen wereldwijd te worden. Kantoren zijn er in Philadelphia, New York, Los Angeles, Chicago, Nashville, Westport Londen, Amsterdam en Azie. Onze expertise en een hoogwaardig creatief team heeft een overduidelijk begrip van de diverse omgevingen waarbinnen de retail markt zich begeeft, welke spelers zich binnen de retail markt begeven en hebben een wereldwijd netwerk om onze diensten te kunnen verlenen.

Specifiek gerichte vraag 1: Hoe haalbaar is een omzetafhankelijke huur als deze vorm van overeenkomst wordt ingezet bij kantoren in plaats van detailhandel?

Antwoord op vraag 1:

Ik heb in mijn werkzame leven een groot aantal omzetafhankelijke huurovereenkomsten mogen samenstellen en inzien. Hoewel in Nederland deze contractvorm niet veelvuldig voorkomt wordt het wel veelvuldig toegepast bij outlet centra en grootschalige retailcentra waarbij grote retailers onder gunstige voorwaarden worden binnen gehaald. In het buitenland komt deze contractvorm veel meer voor. Binnen de winkelstraten van Nederland zien we deze contractvorm niet of nauwelijks. Er kleven zowel voordelen als nadelen aan een omzetafhankelijke huur. Dit geldt zowel voor eigenaren als exploitanten. Voor de eigenaar is het een manier om het retailcenter aantrekkelijk te maken voor belangrijke retailers die als trekkers voor het totale centrum worden binnengehaald. Verder kunnen de eigenaren (beleggers) meeprofiteren van betere resultaten van de ondernemingen binnen de retail centra. Er kleven ook nadelen aan een omzetafhankelijke huur voor de eigenaren. Onzekerheden over de inkomsten uit verhuur bij met name nieuwe centra hebben invloed op de beleggingswaarde van een centrum. Verder is de Nederlandse wetgeving niet ingericht op een variabele huur bij winkels. Met huurprijsherzieningen worden door rechters vaak geen rekening gehouden met de situatie die is overeengekomen toen een contract werd aangegaan. Overigens is dit wel indirect uit te sluiten. Voor de huurders liggen de nadelen voornamelijk bij het afdragen van teveel huur indien hun onderneming boven verwachtingen goed presteert. Hierover zijn echter wel afspraken te maken door een basis huur met een opslag of een maximaal te betalen huur. Verder zijn er nog vele andere afspraken te maken over de bepaling van de huursom. Het voor of nadeel van een omzetafhankelijke huur is afhankelijk van vele factoren waarbij zowel de onderneming (huurder), de ligging van het retailcentrum, de huidige consumentenmarkt en de eigenaar van het vastgoed een belangrijke rol spelen om te kunnen bepalen waar de voordelen en de nadelen er aan een omzetafhankelijke huur zitten en voor wie deze voor of nadelen dan het meest gelden. Aangezien het bij uw onderzoek gaat over ondernemingen die niet binnen de retailmarkt opereren maar kantoorruimte gebruiken lijkt het me dat er eenvoudiger een huurprijs te bepalen is indien de voorwaarden duidelijk zijn omschreven. Anderzijds bestaan ook hier duidelijke risico's voor met name de eigenaren van kantoorgebouwen door de onzekerheid over de prestaties van de huurders. De huurders hebben over het algemeen geen echte nadelen van een omzetafhankelijke huur behalve dat ze waarschijnlijk een iets hogere huurprijs zullen moeten betalen om de onzekerheden van de kantooreigenaar te

compenseren. Verder zal de wetgeving niet de beperkingen opleggen die we wel kennen binnen de huurprijsherzieningsregelingen bij retail, indien de overeenkomst goed is opgesteld. Ook is er meer ruimte voor flexibele huurovereenkomsten waar het gaat om de omvang van het gehuurde en de looptijd van de overeenkomst. Investerings van kantoorgebruikers zullen veelal lager zijn dan de investeringen bij retail. Over een omzetafhankelijke canon die in relatie staat met een omzetafhankelijke huur heb ik geen ervaring opgedaan. Ik denk ook niet dat deze combinatie bij retail bestaat hoewel het wel goed zou kunnen worden toegepast bij ontwikkeling van winkelcentra waar veel onzekerheden bestaan over het afzetgebied van het centrum en de kwaliteit van de huurders. Dan geeft een omzetafhankelijke canon wel meer zekerheid aan de eigenaar van het centrum.

Specifiek gerichte vraag 2: Waarom wordt de omzetafhankelijke huur op dit moment niet toegepast op kantoorverhuur als dat leidt tot een betere verhuur van kantoorruimte?

Antwoord op vraag 2:

Ik denk als eerste dat het invloed zou kunnen hebben op de beleggingswaarde van de kantoren. Beleggers zitten niet te wachten op dit soort onzekerheden over de huurinkomsten. Zeker niet de institutionele beleggers. Verder biedt de wetgeving en het systeem van huur met onderhuur in de zin van tijdelijk gebruik ook mogelijkheden om een meer flexibel verhuursysteem aan te kunnen bieden. Wel is een omzetafhankelijke huur interessant voor eigenaren die zelf het kantoorgebouw verhuren. Als een omzetafhankelijke huur een oplossing biedt voor de leegstand die anders zou blijven bestaan biedt deze contractvorm wel een oplossing voor het structurele probleem. Ik kan me voorstellen dat een omzetafhankelijke canon om de risico's van de verhuurder te beperken wel een heel goed middel is om de eigenaar te laten bewegen renovaties aan het kantoorgebouw uit te voeren. Zeker als door verkoop van de grond hierdoor de middelen voor renovatie beschikbaar komen. Ik ben benieuwd naar het eerste "pilot kantoorgebouw waar deze huurovereenkomst wordt toegepast.



## **Interview met de heer Drs. Hacan Celik, Dinsdag 6 juni 2017**

### **Senior manager bij Deloitte Real Estate.**

Hacan Celik is integraal adviseur van publieke en private partijen bij grond- en gebiedsontwikkelingsprojecten op het brede terrein van financiën tot samenwerkingsverbanden. In zijn projecten bedient hij de belangen van opdrachtgevers optimaal door het combineren van enerzijds kennis van de besluitvormingsprocessen en de ontwikkeling van ruimtelijke projecten en anderzijds een grote financieel-economische kennis. Als adviseur heeft hij aan twee grote onderzoeken meegewerkt voor de invoering van erfpacht om vastgoed ontwikkelingsprojecten financieel haalbaar te maken.

Specifiek gerichte vraag 1:

Denkt u dat toepassing van een variabele canon zou kunnen bijdragen aan de vermindering van de leegstand van de vastgoedportefeuille en zouden kantooreigenaren van dit erfpachtinstrument gebruik maken indien dat mogelijk is?

Antwoord op vraag 1:

Deloitte heeft onderzoek gedaan naar de effecten van het uitgeven van grond aan gebiedsontwikkelaars waarbij de grond waarop de ontwikkelingen plaatsvinden in erfpacht worden uitgegeven. Hierdoor worden de financieringslasten van de ontwikkelaar aanzienlijk lager omdat er geen grond voor de bouw hoeft worden afgenomen (vaak wel 30% minder). Dit leidt ertoe dat een ontwikkeling eenvoudiger kan worden uitgevoerd. Wanneer bijvoorbeeld woningen worden gerealiseerd biedt de uitgifte in erfpacht ook voordelen aan de kopers van de huizen. Door de strengere regelgeving en de terughoudendheid van banken voor het verstrekken van leningen kan erfpacht een oplossing zijn voor een lagere waarde een woning te financieren. Wel zullen de banken rekening houden bij de financiering met de verplichtingen voor de betalingen van de canon. Maar uiteindelijk komt het er op neer dat een aspirant koper minder geld hoeft te lenen om zijn of haar woning te kunnen bekostigen. Verder biedt de erfpacht ook voordelen aan de gemeente omdat laatste een hoger rendement zal halen uit de gelden die worden aangewend voor de financiering van de gronden waarbij de canonverplichtingen een beter resultaat opleveren dan het verplicht aanhouden van gemeentelijk kapitaal bij het Rijk. Verder zullen bij de gronduitgifte meer kavels van de gemeente door partijen worden afgenomen wat de financieringslasten van het grondbedrijf aanzienlijk vermindert. Of een canon die variabel wordt gemaakt aan de resultaten van opstalhouder(eigenaar) wanneer een bestaande onroerend zaak in erfpacht wordt genomen door een gemeente heeft de heer Celik geen duidelijk antwoord gegeven maar heeft wel aangegeven dat alles te maken heeft met de voordelen van de financierbaarheid van de ontwikkelingen of projecten. Met andere woorden, indien door verkoop aan de gemeente van een stuk grond waardoor er weer financiële middelen beschikbaar komen om te kunnen renoveren hetgeen deel gelijk staat met deels herontwikkelen zou de uitgifte in erfpacht goed mogelijk kunnen zijn. Over de variabiliteit van de canon verplichtingen heeft de heer Celik geen duidelijk antwoord gegeven maar laatst heeft ook meer te maken met het risico van de kantooreigenaar richting de gemeente dan met de financierbaarheid van een ontwikkelings- of renovatieproject.

Specifiek gerichte vraag 2:

Denkt u dat een variabele canon – wel of niet in relatie met een omzetafhankelijke huur kan bijdragen aan de vermindering van de risico's van de vastgoedeigenaar?

Antwoord op vraag 2:

Dat spreek vanzelf dat indien ander actoren meewerken aan een meer eenvoudige vorm van financieren waarin zijzelf bijdragen zullen de risico's voor een vastgoedeigenaar aanzienlijk afnemen. Ook hier betreffende een omzetafhankelijke huur werd geen eenduidig antwoord gegeven maar ook hier betreft het een zaak van aantrekkelijkheid voor huur tussen vastgoedeigenaar en gebruikers. Wel aannemelijk is dat dit risico beperkend zal gaan werken wanneer er huurders zijn die gevoelig zijn voor deze vorm van huren.

Uit de praktijk blijkt dat voor de financiering van het project Slobbengors en Stork (Fokker) waarbij de gemeente Papendrecht participeerde in de nieuwbouw van een terrein en waarbij een bestaand gebouw werd her-ontwikkelt door het aankopen van de grond onder het bestaande gebouw door de gemeente en de uitgifte van grond in erfpacht voor de nieuwbouw er een ontwikkelingsproject kon plaatsvinden dat anders niet of niet goed haalbaar zou zijn geweest. De gelden die vrij kwamen bij de verkoop van de grond aan de gemeente konden worden aangewend voor de ontwikkeling van de nieuwbouw.

## **Interview met de heer Mr. Dr. Fokke Jan Vonck, Donderdag 6 juli 2017**

### **Professional support lawyer en Associate; Loyens Loeff advocaten**

Fokke Jan Vonck is werkzaam binnen de praktijkgroep Vastgoed. Hij is drie dagen per week als universitair docent notarieel recht verbonden aan de Rijksuniversiteit Groningen, waar hij lesgeeft over onder meer het registergoederenrecht, het huurrecht en de notariële zorgplichten. Hij is bestuurslid van de Vereniging voor Bouwrecht. Verder is hij mederedacteur van het boek 'Investing in real estate in the Netherlands', dat erop gericht is buitenlandse investeerders wegwijs te maken in de belangrijkste juridische en fiscale aspecten van investeren in Nederlands vastgoed. Fokke Jan Vonck heeft een proefschrift geschreven ter verkrijging van het doctoraat in de rechtsgeleerdheid aan de Rijksuniversiteit van Groningen genaamd "De flexibiliteit van het recht van erfpacht".

Specifiek gerichte vraag 1: Denkt u dat het conform de regelgeving van het Burgerlijk Wetboek onder titel 7 van boek 5, het recht van erfpacht mogelijk is om een variabele canon toe te passen op de uitgifte van grond met daarop een bestaand opstal waarbij de grond wordt terug verkocht aan de gemeente en waarbij de financiële middelen worden aangewend voor de renovatie of herontwikkeling van de opstal.

Antwoord op vraag 1:

Ik zie niet zo een twee drie problemen met de regelgeving van boek 5 BW wanneer een gemeente meewerkt aan de uitgifte van grond waarbij een variabele canon wordt vastgesteld. Wel dienen de voorwaarden zodanig te zijn ingericht dat het vaststellen van de voorwaarden de bepaling van de hoogte van de periodieke canon duidelijk zijn omschreven. Artikel 5:85 lid 2 BW regelt hierover dan ook niets. Het artikel zegt niets over de manier waarop de hoogte van de canon moet worden bepaald. Een canonverplichting waarvan de hoogte van de canon wordt afhankelijk gemaakt van onzekere variabelen waarover de eigenaar van de opstal geen enkele invloed kan uitoefenen is met de doelstelling van het artikel 5:85 lid 2 in strijd. Indien een canonverplichting bijvoorbeeld is afhankelijk gemaakt van de jaarlijks verschuldigde inkomstenbelasting of alimentatie van de erfverpachter kan de erfverpachter (opstalhouder) hierover geen enkele invloed uitoefenen. Indien de canon is afhankelijk gesteld aan de huurinkomsten (Waagstraat in Groningen) uit de onroerende zaak zie ik geen enkel bezwaar.

Specifiek gerichte vraag 2: Denkt u dat in het kader van uw proefschrift "de flexibiliteit van het recht van erfpacht" de flexibele toepassing van een variabele canon als erfpachtinstrument een haalbaar verhaal kan zijn voor de mogelijkheden om (her)ontwikkeling renovatie of koop te kunnen laten plaatsvinden?

Antwoord op vraag 2:

De praktijk heeft al uitgewezen dat dit mogelijk is. In de gemeente 's-Hertogenbosch heeft de gemeente om een aantrekkelijke financieringsstructuur aan te bieden aan de koper van woningen de grond in erfpacht uit gegeven waarbij de hoogte van de canonverplichtingen gelijk waren aan de door de gemeente 's-Hertogenbosch te betalen rente op de lening die zijzelf hadden afgesloten. Er is geen sprake van staatssteun omdat de kopende partij geen

onderneming is maar een particulier. Hierdoor is er dus een variabele canon ontstaan die afhankelijk is gemaakt aan de fluctuaties van de rentestand. Ook de gemeente Rotterdam heeft in 2010 bij de herontwikkeling van Weenapoint de grond gekocht van een projectontwikkelaar en deze vervolgens weer in erfpacht aan de ontwikkelaar uit te geven waardoor laatste in staat is geweest om door deze wijze van financiering door de gemeente de herontwikkeling te kunnen laten plaatsvinden.

Specifiek gerichte vraag 3: Denkt u dat er sprake is van staatssteun wanneer een gemeente de grond van een kantooreigenaar koopt en deze vervolgens weer als bloot eigenaar aan de eigenaar van de opstal (erfpachter) uitgeeft in erfpacht waardoor de opstalhouder de mogelijkheid heeft om de opstal te kunnen renoveren?

Antwoord op vraag 3:

Ik ben geen specialist in Staatssteun aangelegenheden waar wijs er wel op dat er sprake van staatssteun kan zijn wanneer de steun wordt verleend aan een onderneming. Er zal dan dus in ieder geval wel een marktconforme canon moeten worden bepaald. Bij verkoop van de woningen door een gemeente aan huizenkopers (particulieren) is er van staatssteun geen sprake, omdat de kopers particuliere partijen zijn.

## **Interview met de heer Pieter Wielhouwer, Vrijdag 7 juli 2017**

### **Afdeling Omgeving & Economie, gemeente Goes**

Goes is een gemeente in de Nederlandse provincie Zeeland die ontstond op 1 januari 1970 door samenvoeging van de Zuid-Bevelandse gemeenten Goes, 's-Heer Arendskerke (gedeeltelijk), Kattendijke, Kloetinge en Wolphaartsdijk. De gemeente telt 37.408 inwoners. De gemeente Goes heeft in tegenstelling tot veel gemeenten die het recht van erfpacht juist hebben afgezworen of aangepast, voor de ontwikkeling van woningen en kantoren het recht van erfpacht ingevoerd om hiermee de financierbaarheid van de ontwikkeling en de verkoop van woningen aan particulieren weer beter mogelijk te maken.

Specifiek gerichte vraag 1: Waarom heeft de gemeente Goes in tegengestelde richting ten opzichte van andere gemeenten nu juist weer wel het recht van erfpacht toegepast daar waar vele gemeenten dit recht voor een groot deel hebben afgeschaft of aangepast?

Antwoord op vraag 1:

Om de ontwikkeling van woningen te kunnen vlot trekken was er duidelijk een financieringsbehoefte ontstaan bij ontwikkelaars of particuliere eigenaren omdat de financieringsinstellingen niet mee gingen in de financiering aan particulieren voor de woningen. Door de grond in erfpacht uit te geven aan de kopers van het recht van erfpacht konden door de lagere financieringsbehoefte eenvoudiger leningen worden afgesloten. In feite is door de uitgifte van grond in een eeuwig durende erfpacht met een canon waarvan de verplichtingen tussentijds eenvoudig konden worden omgezet in volle eigendom een vorm van samenwerking geworden tussen de gemeente en de huizenkopers. De erfpachtwaarde is dan ook niet gekoppeld aan de marktwaarde maar aan de grondwaarde zodat veel gebruiksvriendelijkere voorwaarden ten grondslag liggen aan de uitgifte van de grond in erfpacht. De uitgifte van grond in erfpacht is wel van tijdelijke aard maar heeft grote successen geboekt tot nu toe.

Specifiek gerichte vraag 2: Welke toekomstige effecten denkt u te kunnen bereiken met de resultaten van de uitgifte van grond in Erfpacht door de gemeenten Goes

Antwoord op vraag 2:

Door de invoering van het grondbeleid waarbij de gronduitgifte in erfpacht geschied zijn meer dan honderd overeenkomsten met kopers aangegaan. We verwachten nog meer overeenkomsten op deze wijze te kunnen afsluiten. We zien dat de omliggende gemeenten nu ook het idee hebben opgevat om grond in erfpacht te gaan uitgeven. Dit doen zij naast het behalen van eigen successen ook om de afnemende bevolking tegen te gaan die nu meer geneigd zijn om zich in de gemeente Goes te vestigen. Een afnemende bevolking heeft niet alleen gevolgen voor de werkgelegenheid, maar ook voor de leegstand van winkels etc. Voor behoud van werkgelegenheid en inwonersaantallen willen ze dus gebruik maken van een dergelijk systeem waarbij de financiering van woningen en mogelijk kantoren eenvoudiger van de grond komt.

Specifiek gerichte vraag 3: Zou het systeem van uitgifte van grond voor de woningproductie ook kunnen worden toegepast op de uitgifte van grond aan eigenaren van bestaande kantoorgebouwen om de leegstand binnen uw gemeente of een alternatieve gemeente hiermee te lijf te kunnen gaan?

Antwoord op vraag 3:

Over deze vraag heb ik nog nooit nagedacht maar zet me wel aan het denken. Ik denk eerder aan een vergelijkbaar systeem voor het behoud van winkels maar daaraan kleven geheel andere bezwaren. Voor de kantoorontwikkelingen en de renovatie van bestaande gebouwen zou dit inderdaad een interessante optie kunnen zijn. Temeer ook, omdat wanneer Goes een aantrekkende werking heeft woningzoekenden die zich op vestiging binnen onze gemeente zal ook gekeken kunnen worden naar het behoud van werkgelegenheid en de positieve impulsen voor ons winkelarsenaal die hieruit voort komen. Hierover wil ik graag nog een keer van gedachte wisselen.

## **Telefonisch interview met diverse medewerkers van het MKB waaronder de heer Hans bakker. Diverse data in juni 2017**

### **Regiomanager bij het MKB**

Het midden- en kleinbedrijf is de drijvende kracht achter de Nederlandse economie. Ondernemers durven risico's te nemen en creëren banen. Daarom moeten ze gefaciliteerd worden en niet gehinderd door onduidelijke of overbodige regels en eisen. De Koninklijke Vereniging MKB-Nederland is meer dan een eeuw geleden opgericht door ondernemers met de opdracht die nog steeds actueel is. Een sterk ondernemersklimaat in Nederland. Het MKB heeft meer dan 170.000 leden.

Specifiek gerichte vraag 1: Herkent u een nieuwe groep ondernemers die hun eigentijdse eisen stellen aan kantoorruimte waarnaar ze naar op zoek zijn.

Antwoord op vraag 1:

Er zijn veel nieuwe bedrijven gestart de afgelopen drie jaren. Tijdens de crisisjaren werden ook veel voornamelijk eenmanszaken opgericht maar die werden vaak uit noodzaak opgericht door gebrek aan werk elders. De nieuwe bedrijven hebben vaak innovatieve activiteiten. We zien de afgelopen drie jaar dan ook minder zzp'ers ingeschreven dan de jaren daarvoor bij de Kamer van Koophandel en meer ondernemers met twee of drie werknemers of samenwerkingsverbanden tussen kleinere bedrijven. Veel innovatieve bedrijven zoeken niet alleen kantoorruimte maar ook een combinatie met bedrijfsruimte voor het testen en stallen van hun producten. Ook binnen de zakelijke dienstverlening en ICT is meer vraag naar kantoorruimte ontstaan. Wel veelal direct of indirect administratief maar toch een toename. De zakelijke dienstverlening stelt geheel andere eisen aan de ruimte en locatie van vestiging dan de innovatieve bedrijven. De meeste innovatieve bedrijven wensen vaak in een omgeving te zitten waar ook gelijklopende bedrijven zijn gevestigd. Dit vinden deze bedrijven inspirerend en motiverend. Bij de zakelijke dienstverlening hangt het geheel af van de vorm van dienstverlening of deze ondernemingen in het centrum van de steden willen zijn gevestigd of meer in de periferie. De zakelijke dienstverleners bestaan vaak al enige tijd en hebben meer de wens om uit te bereiden of op een betere locatie te gaan ondernemen. Uitstraling speelt bij deze branche een veel grotere rol. De kleine dienstverleners zoals advocaten en kleine financiële instellingen willen vaak in de stad gevestigd zijn, andere dienstverleners stellen minder eisen aan centrale locaties hoewel openbaar vervoer wel belangrijk voor ze is. Wel zien we bij de meeste groeiende bedrijven dat de inrichting van hun kantoren meer is ingericht met extra voorzieningen en minder meters per individuele werkplek hoewel veel administratieve bedrijven niet anders kunnen dan vaste werkplekken. Verder wil ik u verwijzen naar de branche verenigingen als u meer wilt weten over verhuisgedrag per soort onderneming of branche.

Specifiek gerichte vraag 2: Hoe groot acht u de kans dat ondernemers vanuit huis of vanuit een minimale locatie bereid zijn te verhuizen naar andere kantoorruimte als er een positief toekomstperspectief wordt verwacht door groei van de onderneming?

Antwoord vraag 2:

Er is al redelijk veel onderzoek gedaan naar het verhuisgedrag van kleine en middelgrote ondernemingen die binnen de MKB normeringen vallen. Neem bijvoorbeeld de innovatieve bedrijven die op de West-as nabij Amsterdam, Haarlem en Aalsmeer zijn geconcentreerd. Die willen graag bij elkaar zitten terwijl de locatie niet het meest centraal is gelegen. Wel veel steden, een luchthaven en snelwegen zijn in de nabijheid gelegen. Er is een grote groep zzp'ers die vanuit huis of een klein kantoor willen verhuizen naar betere kantoren met meer voorzieningen. Deze zzp'ers vallen niet onder het MKB maar worden dat wel wanneer de onderneming groeit en meer mensen werkzaam zullen zijn binnen de onderneming. Door de groei van onze economie worden meer activiteiten van ondernemers geconstateerd en krijgen we veel vragen van kleine ondernemers over betere huisvesting. Vaak is dit omdat deze ondernemingen groeien, er meer geld is voor huisvesting of omdat er meer zekerheid is ontstaan over de slagingskansen van deze ondernemingen. Uitstraling gaat dan ook een belangrijkere rol spelen.

Specifieke vraag 3: Is de vraag naar kantoorruimte voornamelijk in de Randstad of is er in de kleinere steden ook een vraag naar kantoorruimte binnen de betreffende regio voor de startende en groeiende ondernemingen?

Antwoord vraag 3:

De Randstad heeft de meeste nieuwe ondernemingen ontvangen. Dat weten we van de KvK gegevens waarin de vestigingsgegevens van de ondernemingen zijn geregistreerd. Diverse rapporten over huisvesting geven dat dan ook aan. Dit wil niet zeggen dat elders in Nederland de groei van ondernemingen niet is toegenomen. Op bijna alle locaties in Nederland zijn deze aantallen in ondernemingen gegroeid. Er zijn maar een beperkt aantal regio waar geen groei is waargenomen. Ook buiten de Randstad is de vraag naar kantoorruimte is toegenomen. Dat vindt ik ook logisch. Uit mijn hoofd weet ik niet waar de grootste groei heeft plaatsgevonden (in ieder geval in Brabant) maar uit cijfers van het CBS blijkt dat de groei nagenoeg overal wel heeft plaats gevonden. Voor meer informatie over zzp'ers verwijs ik u naar de KvK waar deze ondernemers zijn geregistreerd.



## **Interview met de heer Remco van Olst, Vrijdag 9 juni 2017**

### **Chief Operations Officer bij Camelot Europe**

Camelot Europe is toonaangevend in leegstandsbeheer en vastgoedbeheer. We bieden oplossingen voor al uw vastgoed, of het nu volledig leegstaat of voorzien is van bewoners of bedrijven. Camelot Real Estate is gespecialiseerd op het gebied van vastgoedontwikkeling. Verder richten we ons specifiek op studenten- en starterswoningen. Voor zowel transformaties van bestaande panden als de realisatie van nieuwbouw worden ideeën ingebracht. Economische haalbaarheid, planfase, ontwerp, calculaties en opstellen van het bestek tot het verzorgen van de vergunningen en de aanbesteding worden door ons uitgevoerd. Camelot heeft een professioneel team voor het volledige ontwikkel- en bouwtraject. Verder sturen architecten, aannemers en leveranciers aan en zorgen voor toezicht en bouwbegeleiding.

Specifiek gerichte vraag 1: U heeft veel te maken met leegstand op diverse locaties in Nederland. Hoe bereikt u gebruikers voor de leegstaande kantoorgebouwen en wie zijn dan die gebruikers die wel of niet tijdelijk gebruik maken van de aangeboden ruimte?

Antwoord vraag 1:

Wij bieden onze diensten voornamelijk aan via internet en andere sociale media. Ook de mond op mond reclame helpt wanneer een gebouw al deels is verhuurd. Per regio verschilt de vraag naar kantoorruimte. In Amsterdam is een groter aanbod aan ruimte beschikbaar dan in bijvoorbeeld Bergen op Zoom. Daar staat tegenover dat er meer vraag naar tijdelijke of permanente kantoorruimte is in Amsterdam. De eisen die gebruikers stellen zijn verschillend van aard. Wel staat vast dat een startende ondernemer zeer gericht is op lage huurlasten. In Amsterdam is daarom ook weinig ruimte beschikbaar op de centrale locaties. Steden als Den Haag bieden meer mogelijkheden omdat daar nog steeds veel leegstand in het centrum van Den Haag is. De overheid laat veel kantoorruimte leeg achter wat niet zo snel kan worden verkocht. Verder is er de concurrentie van de flexplek aanbieders. In de secundaire steden is het eenvoudiger om permanente of tijdelijke kantoorruimte te vinden voor startende ondernemers op meer centrale locaties maar staat daar tegenover dat het aantal zoekend ondernemers kleiner is. Wel heb ik geconstateerd dat door de economische groei in ons land de vraag naar tijdelijke of permanente kantoorruimte in middelgrote steden fors aan het toenemen is. Veel startende ondernemers kunnen niet in de grote steden wonen doordat de woonlasten daar te hoog zijn. In de regio's waar goedkoper kan worden gewoond willen deze ondernemers in de nabijheid een werkruimte hebben. Dit verklaard mogelijk de een deel van de toename van de vraag naar kantoorruimte voor kleine en nieuwe ondernemers in de secundaire steden of locaties. In steden als Den Bosch en Haarlem, is geen of nauwelijks ruimte beschikbaar. Dit komt ook doordat de aantrekkende economie leegstaande kantoorgebouwen weer een functie geeft waardoor het aanbod van leegstaande kantoren op die locatie voor tijdelijke verhuur niet nauwelijks meer beschikbaar zijn. Op de locaties aan de buitenzijden van de middelgrote steden is nog wel veel ruimte beschikbaar. Wanneer de bereikbaarheid goed is en de kantoorgebouwen voldoende faciliteiten en parkeerruimte bieden zie ik de vraag naar kantoorruimte ook daar sterk groeien.

Specifiek gerichte vraag 2: Denkt u dat wanneer aan de gebruikers een flexibele huurovereenkomst wordt aangeboden de kans op verhuur wordt verhoogt?

Antwoord op vraag 2:

Flexibele overeenkomsten zijn een must. De ondernemers en zzp'ers willen lage huurprijzen, flexibele huurvoorwaarden en goede voorzieningen. Wij bieden zelfs overeenkomsten aan met een opzegtermijn van slechts een maand. In de Randstad zijn de huurprijzen voor het huren van een flexplek in het centrum fors gestegen. Er komen nog weinig kantoren op de markt die kunnen worden ingericht voor tijdelijke verhuur. In de kleinere steden biedt een flexibele huurovereenkomst meer opties. Daar zijn ondernemers en ook zzp'ers eerder geneigd het huis of onpraktische ruimte te verlaten om in een kantoorgebouw ruimte te huren. Wel willen de gebruikers niet al te gebonden zijn aan de verplichtingen voor huisvesting waardoor een flexibele huurovereenkomst juist de trekker is om de ondernemers te bewegen om in een kantoorgebouw te gaan werken.

Specifieke vraag 3: Camelot heeft ook een eigen portefeuille aan leegstaande kantoorgebouwen. Denkt u dat een omzetafhankelijke huur kan bijdragen aan het verminderen van de leegstand?

Antwoord op vraag 3:

Camelot heeft een eigen vastgoedontwikkelingsafdeling die zich bezig houdt met het aanpassen van kantoorgebouwen naar de vraag uit de regio voor kantoorruimte. We hebben gezien dat in de periferie het aanbieden van kantoorruimte goed mogelijk is maar dan moet het wel een full service pakket worden aangeboden. Om gewoon een ruimte met kantoormeubelen, een receptie en internet aan te bieden is niet voldoende. Andere diensten als kopiëren, vergaderruimte, goed ontvangst, een kantine en goed parkeren zijn ook een must. Op de locaties waar Camelot leegstand binnen de eigen portefeuille heeft en waar niet direct een alternatief voor handen is om een gebouw te vullen zullen renovatiewerkzaamheden moeten worden verricht. Het idee achter de verkoop van de grond aan de gemeente waardoor financiële middelen beschikbaar komen voor renovatiewerkzaamheden spreken me zeer aan. Als er na renovatie een gebouw kan worden verhuurd aan een of meerder gebruikers met voldoende waarborgen voor de verhuurtermijn maakt het de verkoop van het kantoor een stuk eenvoudiger. Wel moet de mogelijkheid bestaan om de erfpacht op termijn weer te kunnen afkopen. Ik vind het zelfs een aardig idee om een "pilot" gebouw in te richten op basis van een omzetafhankelijke canon. Of er ook omzetafhankelijke huurovereenkomsten bij aangeboden moeten worden valt nog te bezien. Als de huurvoorwaarden maar flexibel kunnen zijn.

## ANNEX 2 Waarderingsmethodiek

De waarderingsmethodiek van de financiële en reële opties:

\*Het Binomiaal model: Met Binomiaal wordt in de optietheorie bedoeld dat iets dat waarde vertegenwoordigt (hierna aandeel genoemd) binnen een bepaalde periode een *up* en een *down* kan hebben die de uitkomst presenteert van het risico dat dit aandeel heeft. Het binomiaal model wordt gezien als een vrij eenvoudig toe te passen model waarbij geen rekening met de volatiliteit van het aandeel wordt gehouden, maar van een uiteindelijke verwachtingswaarde van het aandeel. Voor een enkelvoudige reële optie is het model betrekkelijk eenvoudig toe te passen maar er zullen altijd twee mogelijkheden blijven bestaan. In de werkelijke (reële) wereld zullen er echter meer mogelijkheden bestaan waardoor het model uiteindelijk zeer complex kan worden.

\*De Black & Scholes formule: Bij de Black & Scholes formule worden de invloed en de interactiviteit van onzekerheden (risico's) met elkaar in verband gebracht en uitgezet in tijd. De Black & Scholes formule wordt gezien als de meest eenvoudige manier om financiële opties te waarderen. De Black & Scholes kan op ieder moment de waarde van een optie bepalen in plaats van het vaststellen van verschillende tijdstippen door middel van een boom.

\*De Monte Carlo simulatie: Een Monte Carlo simulatie (MCS) is een andere methode om een aandeel te waarderen. Met een simulatie wordt getracht de werkelijkheid na te bootsen door toepassing van rekenkundige modellen. Hoe groter het aantal simulaties bij een MCS, des te groter de zekerheid is voor een aanname op basis van de werkelijkheid. Hoe meer zekerheid er wordt geboden binnen het model, hoe beter de risico-neutrale kans kan worden ingeschat.

\*De Samuelson-McKean formule (S-M formule): De Samuelson-McKean formule is vergelijkbaar met de MCS doordat dezelfde achterliggende uitgangspunten worden toegepast bij de formulering van de optiewaarde. De S-M formule berekent de waarde van de optie op een bepaald moment met drie variabelen. De drie variabelen bestaan uit de risicovrije rente, de volatiliteit van het aandeel en de disconteringsvoet van het aandeel (Geltner en Miller, 2007).

Bij de deal die gemeente Papendrecht en Fokker (onderdeel van Stork) in 2011 sloten voor locatie Slobbengors speelde erfpacht een belangrijke rol. Fokker heeft in Papendrecht een bestaande fabriek en wilde deze uitbreiden met een nieuwe assemblagehal voor onderdelen van de Joint Strike Fighter. De nieuwe assemblagehal moest worden gebouwd op een naastliggende kavel dat in handen was van de gemeente.

Uiteindelijk hebben de gemeente en Fokker gekozen voor een constructie waarbij Fokker de grond onder de bestaande fabriek verkocht aan de gemeente en deze direct (voor een periode van 30 jaar) terug in erfpacht nam van de gemeente. Fokker speelde hiermee kapitaal vrij dat tot die tijd 'vast' zat in de grond. Ook de grond onder de nieuw te bouwen assemblagehal wordt door de gemeente in erfpacht uitgegeven. Voor de opstalontwikkeling van de assemblagehal hebben Fokker en de gemeente gezamenlijk een entiteit opgericht (een CV/BV-constructie). De entiteit ontwikkelt de assemblagehal en verhuurt deze (langjarig) aan Fokker. Fokker kon de opbrengst uit de grondverkoop van de bestaande fabriek (deels) gebruiken om de CV/BV-constructie van de opstalontwikkeling te kapitaliseren. De investeringen in de inrichting van de assemblagehal (machines, apparatuur etc.) blijven uiteraard voor rekening en risico van Fokker.

De erfpachtconstructie vormde in dit voorbeeld een essentieel onderdeel van een package-deal waarvan zowel gemeente als investeerder profiteren.

(Bron: Deloitte Real Estate, 2013)