Bezoekadres
Weesperplein 8
1018 XA Amsterdam

Postbus 1104
1000 BC Amsterdam
Telefoon 020 552 6111
Fax 020 552 6100
info@oga.amsterdam.nl

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

KABINET
Aan het College van
Burgemeester en Wethouders

Datum	2 september 2009
Ons Kenmerk	2009 KABINET
Behandeld door	5.1.2e 5.1.2e [redacted]
Bijlage	Brief Integraal verdelingsvoorstel van 11 augustus 2009
Onderwerp	(Financiële) effecten van de ontwikkelingen op de commerciële vastgoedmarkten op de grondprijzen en het Vereveningsfonds

Geacht College,

Met deze brief wil ik u een nadere toelichting geven op de marktsituatie op de commerciële vastgoedmarkten en de effecten hiervan op de grondprijzen en het Vereveningsfonds ten behoeve van de voorbereiding van de begroting voor 2010. De toelichting heeft betrekking op alle commerciële vastgoedsegmenten, maar besteedt met name aandacht aan de situatie op de kantorenmarkt en de gevolgen hiervan voor de grondprijzen en het Vereveningsfonds. Ik zal achtereenvolgens ingaan op de huidige marktsituatie, de gevolgen voor de grondprijzen, het voor te stellen grondprijsbeleid, de kantorenstrategie die ik voornemens ben op te stellen, waarvan een 2e ronde PlaBeKa onderdeel zal zijn, en de mogelijke oplossingsrichting waaraan ik denk.

In een brief ten behoeve van de BAAK-besprekingen van mij aan u over het Integraal verdelingsvoorstel (d.d. 11 augustus 2009) heb ik al aangekondigd dat ik verwachtte dat de ontwikkelingen op de verschillende vastgoedmarkten een negatief effect op de grondprijzen zouden hebben en daarmee zouden leiden tot een verslechtering van de stand van de fondsen. Inmiddels heb ik hierover wat meer duidelijkheid en wil ik u graag deelgenoot maken van de laatste inzichten.
Ik ga hierbij overigens niet in op de ontwikkelingen op de woningmarkt en de effecten daarvan op de residuele grondprijzen. Ten opzichte van het vigerende grondprijsniveau, dat oktober 2007 geijkt is, zijn de transactieprijzen en daarmee de residuele grondprijzen namelijk per saldo gelijk gebleven. Er is momenteel wel sprake van een daling van de verkoopprijzen, maar deze daling is pas na de zomer van 2008 begonnen, nadat de verkoopprijzen in de eerste helft van 2008 nog gestegen waren. De ontwikkeling van de verkoopprijzen en de grondprijzen varieert echter wel sterk per locatie in Amsterdam. Juist op een grote productielocatie als IJburg laten de residuele grondprijzen een daling zien, waarvan de financiële effecten voor de actieve grondexploitaties in dit gebied momenteel nog niet helder zijn.

Huidige situatie op de vastgoedmarkten
De kredietcrisis en economische crisis zijn ook aan de commerciële vastgoedmarkten niet ongemerkt voorbij gegaan. Hoewel de gevolgen per marktsegment en locatie uiteenlopen, zijn de gevolgen aanzienlijk. Enerzijds zijn er de effecten op de beleggingsmarkt. De tijden van extreem lage aanvangsrendementen zijn voorbij. Aanvangsrendementen liggen tot meer dan een procentpunt hoger dan voor de crisis. Reden hiervoor is het bijna volledig opdrogen van de kapitaalstroom naar vastgoed (een daling van meer dan 70%) en anderzijds de veel hogere eisen bij kredietverschaffers. Beleggers hebben dan ook al flink afgeboekt op de beleggingswaarde van vastgoed, getuige hun jaarverslagen. Anderzijds is er sprake van een vraaguitval op de gebruikersmarkt van commercieel vastgoed. Bedrijven krimpen in en stoten daarbij huisvesting af en stellen verhuisbeslissingen uit. Op de kantorenmarkt is de vraag in de eerste helft van dit jaar met circa 40% teruggelopen en bestaat voor een groot gedeelte uit vervangingsvraag. Op de bedrijfsruimtemarkt was de daling met 30% minder groot. De winkelmarkt deed het verhoudingsgewijs nog het minst slecht, omdat een daling van het opnameniveau zich hierbij alleen voordeed in de aanloopstraten van de kernwinkelcentra en in de kleinere buurtcentra. De vraag op de beste winkellocaties bleef onverminderd hoog. Voor die segmenten en locaties waar de vraag daalde en het aanbod steeg laten de huurprijzen een dalende trend zien. Uitzondering hierop vormen de kunstmatig hooggehouden huurniveaus, maar ook hier nemen de zogenaamde incentives (huurvrije periodes, verhuisvergoedingen en dergelijke) toe. Als gevolg van de stijgende aanvangsrendementen en dalende huurprijzen dalen de commerciële waarden van met name kantoren, maar ook bedrijfsruimten en de meeste winkelruimten.

De stichtingskosten staan onder een neerwaartse druk, omdat de bouwmarkt volledig is ingezakt. Bouwers willen echter graag hun mensen aan het werk houden en besteden daarom zeer concurrerend aan. Het is echter zeer lastig te bepalen wat het effect van de economische crisis op de stichtingskosten is, omdat door het geringe aantal aanbestedingen zeer lastig te staven is wat het huidige stichtingskostenniveau is. De ontwikkeling van de stichtingskosten wordt momenteel nog onderzocht, maar de verwachting is dat deze gedaald zijn.

Effecten op de grondprijzen
De residuele grondprijzen worden bepaald door per vastgoedsegment de stichtingskosten in mindering te brengen op de marktwaarden. Zoals aangegeven zijn de commerciële waarden als gevolg van de economische crisis gedaald en is er nog geen duidelijkheid over de stichtingskosten. De eerste analyses op de kantorenmarkt leiden voor Amsterdam tot een aanpassing van de residuele grondprijzen in 2010 van minus 40%, bij de aanname dat de stichtingskosten onveranderd blijven. Bij een stichtingskostendaling van 5% bedraagt de daling van de grondprijzen 25%. Bij de functie detailhandel is voor 2010 sprake van een verwachte grondprijsaanpassing naar beneden van 5% tot 15%. Bij de functie bedrijfsruimte is sprake van een daling van de residuele grondprijzen van 10% tot 30%.
Vooralsnog is het voor de functies detailhandel en bedrijfsruimte niet aan te geven of de gevolgen van de economische recessie van tijdelijke dan wel van structurele aard zijn. De huidige verwachtingen zijn dat op zijn vroegst eind 2010 het herstel zal inzetten en dat er dan wellicht weer ruimte ontstaat om de residuele grondprijzen (langzaam) naar boven bij te stellen. Bij kantoren is echter nu al duidelijk dat geen sprake is van een conjuncturele

bijstelling. De huidige economische recessie heeft structurele gevolgen voor de kantorenmarkt, waardoor de residuele grondprijzen waarschijnlijk de komende jaren niet meer het niveau van de Grondprijzenbrief 2008 zullen halen.

Grondprijsbeleid 2010
Zoals elk jaar wordt in deze periode ambtelijk gewerkt aan het opstellen van de Grondprijzenbrief voor het komend jaar, waarmee het grondprijsbeleid en de hoogte van de grondprijzen voor alle vastgoedsegmenten en locaties in Amsterdam na vaststelling in de Gemeenteraad openbaar wordt gemaakt. Zoals aangegeven blijkt dat de residuele grondprijzen voor commercieel vastgoed vrijwel over de hele linie, voor alle marktsegmenten en alle locaties in Amsterdam, een daling laten zien tussen de 5% tot bijna 40%. Voor het grondprijsbeleid van 2009, toen de economische crisis net begonnen was, is gekozen voor het bevriezen van de grondprijzen voor alle vastgoedsegmenten. Een belangrijke reden was destijds dat het nog zeer onvoorspelbaar was hoe lang en sterk de crisis zou worden en of dit een substantiële en blijvende daling van de marktwaarden en daarmee grondprijzen tot gevolg zou hebben. Hoewel hierover dus inmiddels meer duidelijkheid is, is mijn voornemen om in ieder geval tot halverwege 2010 de grondprijzen voor kantoren en winkels opnieuw te bevriezen. De belangrijkste reden nu is dat de gemeente op deze wijze een strategisch uitgiftebeleid gaat voeren. Concreet houdt dit in dat de bevroren grondprijzen boven de marktconforme grondprijzen zullen liggen, met als doel nieuwe uitgiften tot een minimum te beperken. Daar waar een uitgifte toch noodzakelijk en wenselijk is, kan op basis van maatwerk de grondprijs bepaald worden. De grondprijzen voor de overige vastgoedsegmenten (woningen, bedrijfsruimten, hotels, leisure en parkeren) zullen wel residueel, dus marktconform, zijn.

De keuze van het bevriezen van de grondprijzen voor kantoren en winkels is een strategische keuze die vooral naar buiten toe zijn werking zal hebben. Intern zal een andere lijn gevolgd worden, omdat het voor een realistisch inzicht in de haalbaarheid van plannen en de stand van de Algemene Reserve van het Vereveningsfonds van belang is uit te gaan van marktconforme grondprijzen. Dit zal terug te zien zijn in de beschrijving van de risico's in het Vereveningsfonds, zoals onderdeel van het MeerjarenInvesterings-Plan 2010.
Kantorenvisie en 2e ronde PlaBeKa
Naast een daling van de residuele grondprijzen als gevolg van de economische crisis speelt op de kantorenmarkt nog een ander probleem, namelijk het overaanbod. Door de economische recessie is de vraag tijdelijk zeer sterk teruggelopen, maar ook voor de langere termijn moet rekening gehouden worden met een blijvend geringe vraag. Op basis van demografische en economische tendensen is de verwachting dat het kantoorgebruik op middellange en langere termijn zal ophouden te groeien.

De leegstand van kantoorruimte in de regio is met bijna 15% (circa 2 miljoen m²) echter al enige jaren zeer hoog, waardoor een verdere uitbreiding van de voorraad feitelijk onnodig is. Daarentegen zal er, als de economie weer opkrabbelt, wel een sterke behoefte zijn aan verversing en dus kwaliteitsverbetering van de voorraad. De nadruk zal daarom de komende jaren moeten liggen op sturing op de totale voorraad in plaats van alleen op nieuwbouw. De relatie tussen nieuwbouw en transformatie/herontwikkeling van oudbouw wordt cruciaal, waarbij ik vind dat duurzaamheid een leidend principe moet zijn.

Om hier als gemeente Amsterdam op voorbereid te zijn, heb ik opdracht gegeven om een visie op te stellen op de ontwikkelingen op de regionale en Amsterdamse kantorenmarkt en de regierol van de overheid daarin. Deze kantorenvisie moet richting geven aan de overheidssturing op de kantorenmarkt teneinde de leegstand terug te brengen tot een acceptabel niveau en de (eventuele) uitbreiding en verversing van de kantorenvoorraad vorm te geven. Dit zal meer zijn dan alleen snijden in de planvoorraad, zoals bij de eerste ronde PlaBeKa het geval was, waarbij destijds in Amsterdam 1,2 miljoen m² kantoorruimte geschrapt is uit een planvoorraad van 3,7 miljoen m². Regionaal is in gezet op het schrappen van 3,5 miljoen m² kantoorruimte uit een totale planvoorraad van ruim 8 miljoen m². De kantorenvisie zal zich niet alleen maar richten op de planvoorraad, maar vooral op de bestaande voorraad. Met de kantorenvisie moeten we als gemeente in staat zijn nieuwe kantoorontwikkelingen te toetsen, kantoorlocaties te beoordelen en herontwikkeling en transformatie van leegstaande kantoren te faciliteren en stimuleren. Zodra de kantorenvisie bestuurlijk is vastgesteld kan in principe weer overgegaan worden naar een residueel grondprijsbeleid voor kantoren.

Aangezien de kantorenmarkt niet ophoudt bij de gemeentegrenzen zal ik bij het opstellen van de kantorenvisie en het maken van keuzes bij de te ontwikkelen, en vooral ook de niet te ontwikkelen locaties weer nadrukkelijk de samenwerking én medewerking van de regiogemeenten zoeken. Het in evenwicht brengen van vraag en aanbod op de kantorenmarkt is een regionale opgave.

Effecten voor plannen en Vereveningsfonds
Intern zal in alle actieve grondexploitaties wél met residuele grondprijzen voor alle vastgoedsegmenten gerekend worden. Dit zal enorme effecten hebben voor plannen met commercieel vastgoedprogramma: positieve plannen zullen minder positief worden of zelfs omslaan naar een negatief plan en negatieve plannen zullen negatiever worden. Uit een eerste grove berekening blijkt dat door het verwerken van de huidige marktsituatie in totaal de opbrengsten van commercieel vastgoed met circa € 355 miljoen zullen verslechteren door een aanpassing van de residuele grondprijzen. Hiervan komt ongeveer € 160 miljoen voor rekening van de daling van de grondprijzen van kantoren en winkels, ca. 75 miljoen voor bedrijfsterreinen en ca. € 80 miljoen voor woningbouw. Nogmaals: deze cijfers staan nog niet stil, een aantal onderzoeksresultaten moet nog binnen komen, maar het is wel een indicatie dat we een serieus probleem tegemoet gaan.

Daarnaast zal er nog een effect zijn van een 2e ronde PlaBeKa. Voor sommige planeigenaren zal dit namelijk betekenen dat zij hun kantorenprogramma zullen moeten reduceren of geheel schrappen, met navenante gevolgen voor de kantorenopbrengsten in actieve grondexploitaties. Het financiële effect hiervan is vooralsnog niet te becijferen, omdat nog niet duidelijk is wat de omvang zal zijn van de hoeveelheid te schrappen kantoormeters, of en welk programma hiervoor in de plaats gerealiseerd kan worden en wat de opbrengsten hiervan zullen zijn. Voor een orde van grootte geef ik hierbij aan dat het financiële effect van de 1e ronde PlaBeKa uiteindelijk een extra beslag op het Vereveningsfonds zal geven van circa € 150 miljoen, waarvaan overigens een deel reeds is verwerkt.
Mogelijke oplossingsrichting
De hiervoor geschetste ontwikkelingen hebben een groot negatief effect op het Vereveningsfonds. Daar waar dit leidt tot (vergroting van) negatieve plansaldi, heeft dit

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

direct effect op de stand van de Algemene Reserve en daarmee op de ruimte voor nieuwe plannen. Het is daarom noodzakelijk om nieuwe aanvullende maatregelen te onderzoeken om het Vereveningsfonds financieel gezond te houden. Met de 'stofkamoperatie' is al gezocht naar ruimte in de fondsen en zijn maatregelen geïnventariseerd die circa € 200 miljoen moeten opleveren, waarbij geldt dat dit nog wel daadwerkelijk gerealiseerd moet worden. Daarmee is de oplossing om plannen te optimaliseren binnen het huidige programma nagenoeg uitgeput. De omvang van de financiële consequenties als gevolg van de dalende grondprijzen en het schrappen van het overaanbod is dan ook dermate groot dat dit niet meer binnen de fondsen zelf opgelost kan worden en dus zijn aanvullende maatregelen nodig. Ik wil samen met mijn collega voor de Financiën onderzoeken welke oplossingsrichtingen haalbaar zijn waarbij ik voorhand vaststel dat ook meer onorthodoxe oplossingen, het ter discussie stellen van heilige huisjes, in beeld zullen komen. Eén daarvan is het afdragen van erfpachtopbrengsten aan het Vereveningsfonds, waarbij een vaste afdracht aan de Algemene Middelen wordt gegarandeerd, maar daarnaast zullen ook andere kwesties in beide portefeuilles aan de orde komen.

Ik vertrouw er op u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

M. van Poelgeest
Wethouder Grondzaken