

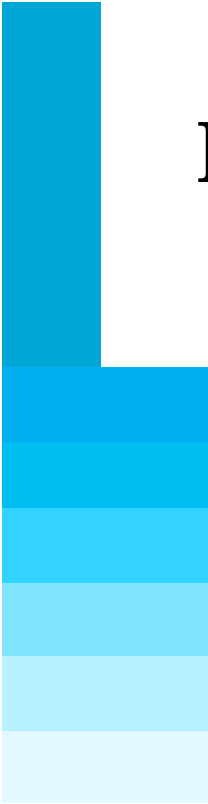
Waardering van leegstand vanuit een herbestemmingspotentieel

Bram Djajadiningrat - 1285343 - 17 April 2013

Eerste Mentor: dr. ir. Hilde Remøy

Tweede Mentor: drs. Philip Koppels

Gecommitteerde: drs. D. J. Dubbeling



Inhoud

Probleem

Onderzoek

Methodes

Cases

Conclusie

Discussie

Aanbevelingen

Aanleiding

- 16 procent kantorenleegstand (5 procent bij een gezonde markt).
- 2 miljoen vierkante meter kansarm en van structurele aard. (DTZ, 2012)

Herontwikkeling zorgt voor daling aanbod in Amsterdam

Property NL - 13 november 2012

Bijna 16% van de kantoren staat leeg

donderdag 21 februari 2013, 00:00

 Tweet 0

 Share

 Like 0

Leren taxeren

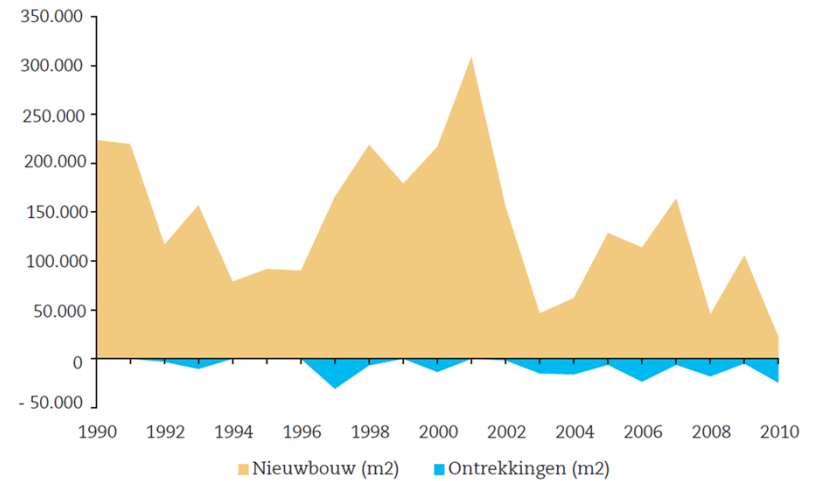
Betrouwbare taxaties bieden leegstaande kantoren nieuwe mogelijkheden

Amsterdam: teveel hotels door ombouw kantoren

Property NL - 14 november 2012

Leegstand

- Een mismatch tussen vraag en aanbod.
- Laatste decennia is het aanbod toegenomen
- De vraag is afgenomen door:
 - Demografische veranderingen.
 - De economische crisis.
 - Het “nieuwe” werken.
 - Een verandering in kwalitatieve eisen.
- Er zijn weinig onttrekkingen (sloop of transformatie) aan de kantorenmarkt.
- De waarde van kantoorgebouwen is een obstakel voor transformatie van kantoorgebouwen naar andere functies.



Hoofdprobleem

Hoofdprobleem:

Het ontbreken van een breed gedragen, objectieve methode om de waarde van een structureel leegstaand kantoorpand in kaart te brengen.

De kantorenmarkt wordt gekenmerkt door:

- Weinig kopers en verkopers.
- Heterogene producten.
- Gebrek aan transparantie.
- De markt is geen efficiënt waarderingsmechanisme.
- Niet in staat het overschot op te ruimen.

Hoofdonderzoeksvraag

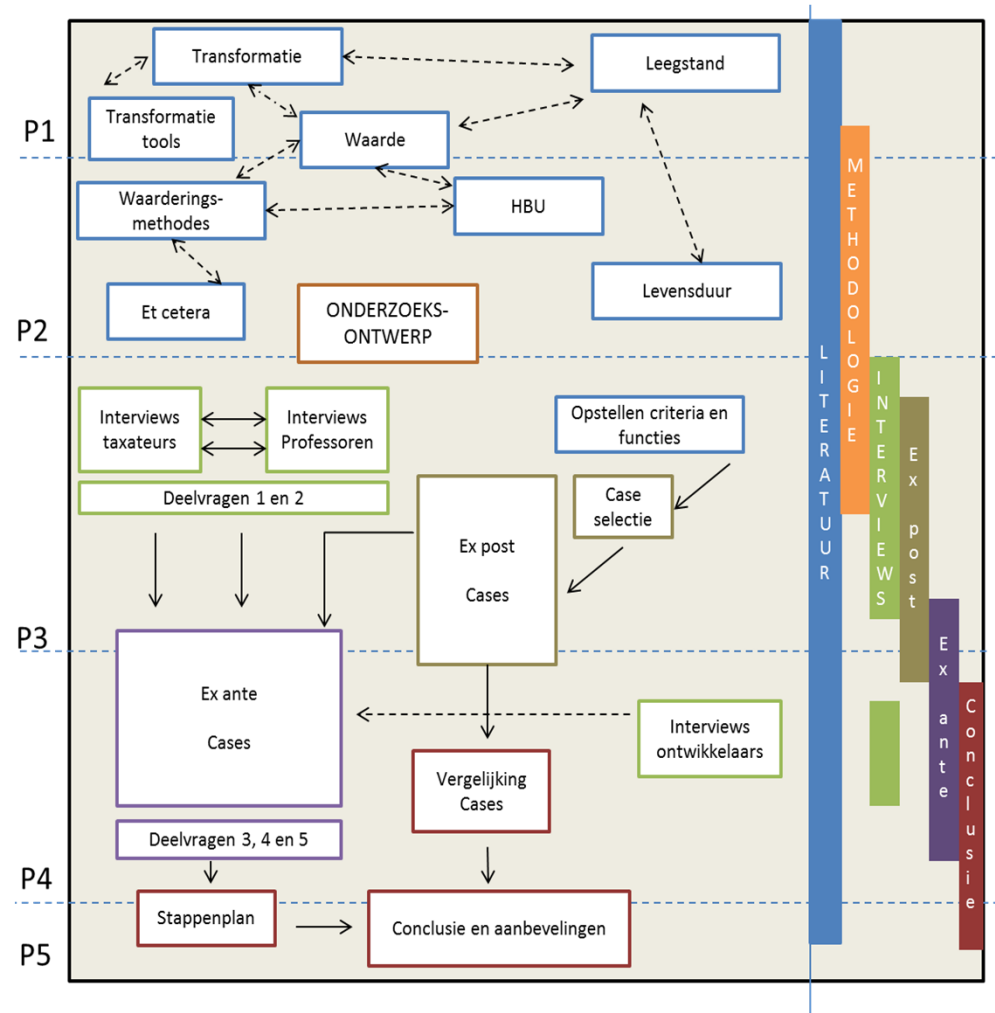
- de waarde herleiden uit een oplossing voor leegstand.

Hoofdonderzoeksvraag:

Kan een methode gemaakt worden, die als uitkomst een objectieve marktwaarde geeft, voor structureel leegstaande kantoorgebouwen aan de hand van hun herbestemmingspotentieel en wat zijn de gevolgen van deze benadering voor de waarde van deze objecten?

Onderzoeksaanpak

- Literatuurstudie.
- Interviews:
 - Professoren (2).
 - Taxateurs (4).
 - Ontwikkelaars (2).
- Casestudies:
 - Ex post cases (14).
 - Ex ante cases (3).



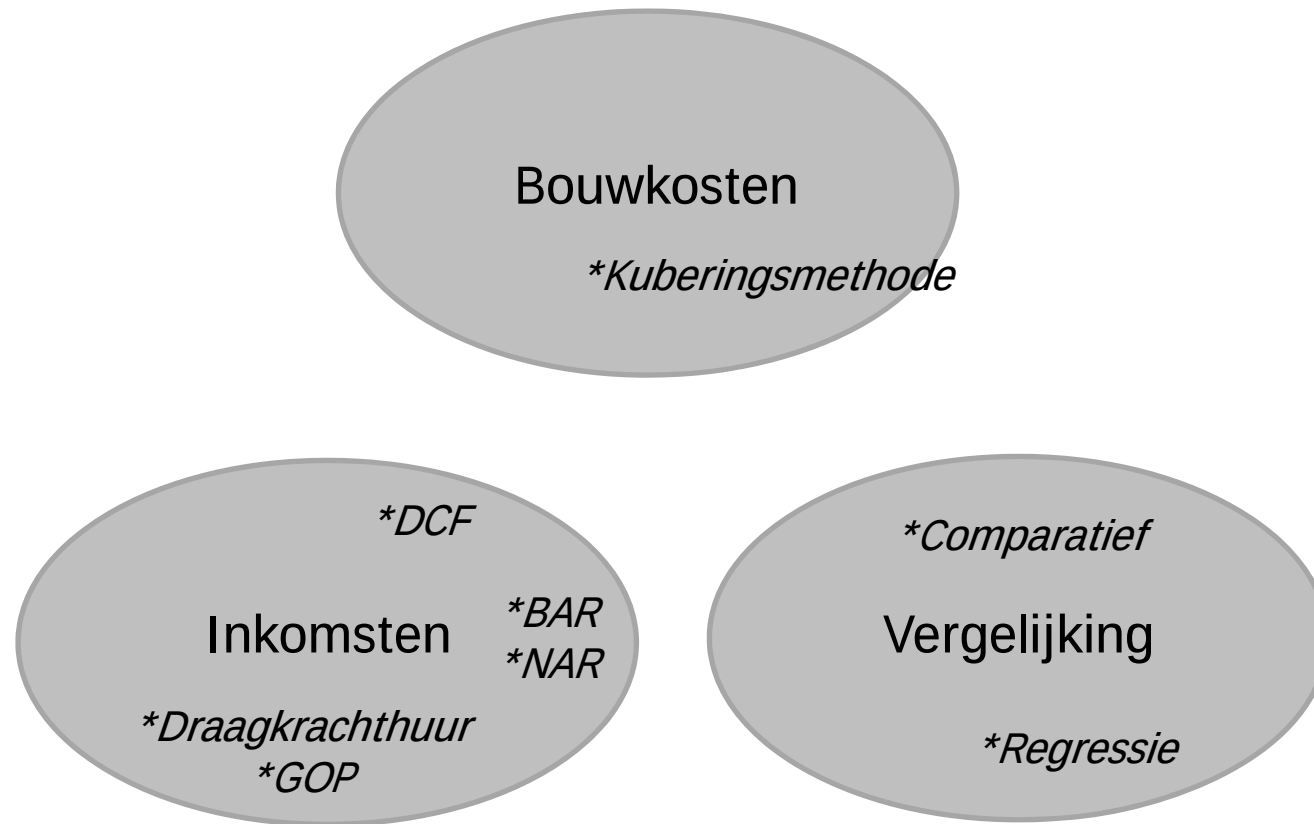
Maatschappelijke relevantie

- Haalbaarheid transformatieprojecten wordt bepaald door waarderingen.
- Op andere locaties wordt ruimte verspild door de realisatie van nieuwbouw.
- Transformatie is duurzamer:
 - Hergebruik van bouwmaterialen.
 - Infrastructuur is reeds aanwezig.
- Leegstaande gebouwen genereren geen inkomsten (belasting).
- Er is vraag naar andere functies, transformatie kan in deze maatschappelijke vraag voorzien.

Wetenschappelijke relevantie

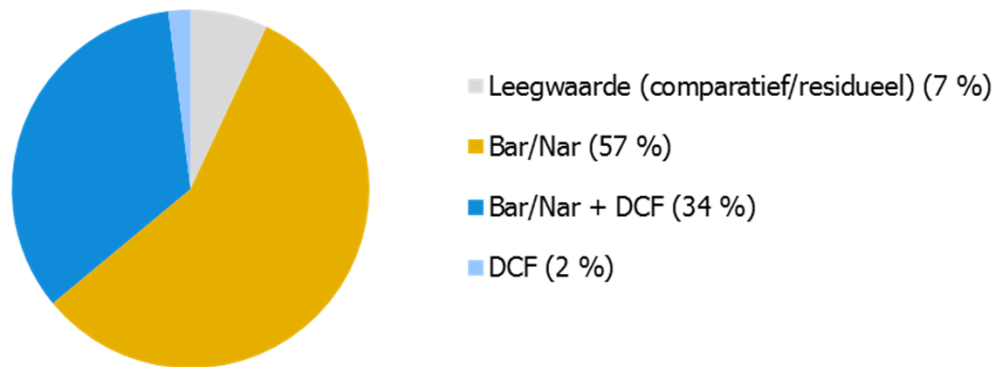
- Verdere verdieping op een al bekend onderzoeksterrein.
- Er is nog geen methode met het beste herbestemmingspotentieel als uitkomst.
- Sneller en eenvoudiger de waarde bepalen vanuit een herbestemmingspotentieel:
 - Het onderzoek biedt handvatten voor deze bepaling.
 - Er wordt inzicht gegeven in het gebruik van een methode met veel onbekende variabelen.

Bestaande waarderingssystemen naar principe:

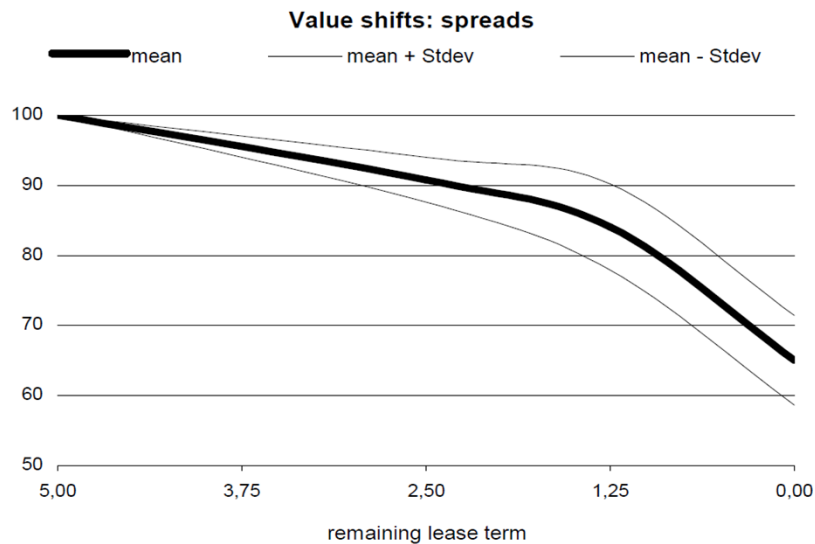


De waarderingssystemen ingedeeld naar principe.

Voorgaand onderzoek



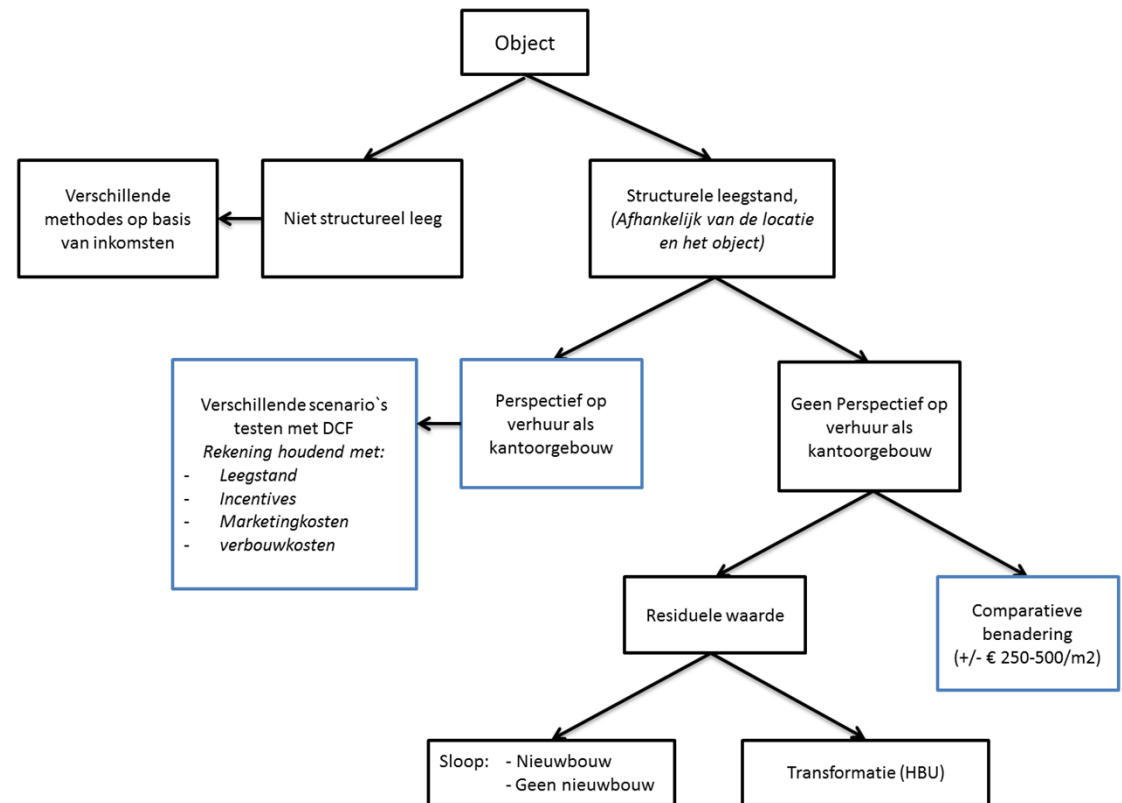
*Gehanteerde
Taxatiemethodes
(Van Gool & Rodermond, 2011)*



*Waardeverschuiving
uitgezet tegen de resterende huurtermijn
(Schiltz, 2006)*

Conclusies Interviews

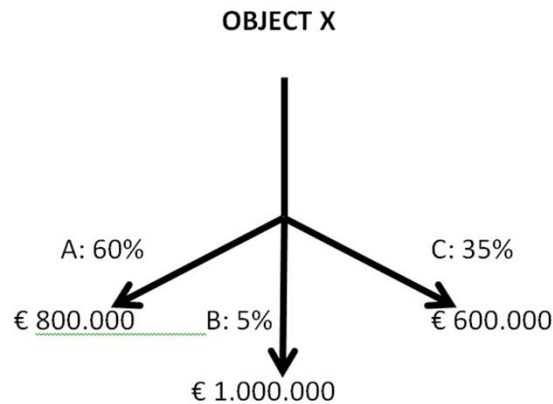
- Combinatie van verschillende methodes.
- Wel of niet een nieuwe waarderingsmethode nodig?
- Comparatief lastig, voorbeeld Uni-Investdeal.
- HBU “Highest and Best Use” benadering.



HBU

- Vanuit de Interviews en de Literatuur (Hordijk, Van Gool, Anglyn):
“Highest and Best Use (HBU)”

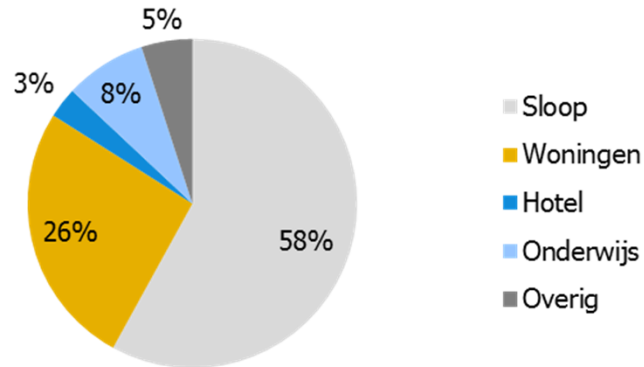
*Het waarschijnlijke en **wettelijke** gebruik van onbebouwde grond of onroerend goed, dat **fysiek** mogelijk is, op de juiste wijze ondersteund wordt, **financieel haalbaar** is en dat resulteert in de **hoogste waarde** (Appraisal-Institute, 2001)*



HBU Specifiek:	€ 1.000.000
HBU Waarschijnlijk:	€ 800.000
HBU Verwacht:	€ 740.000

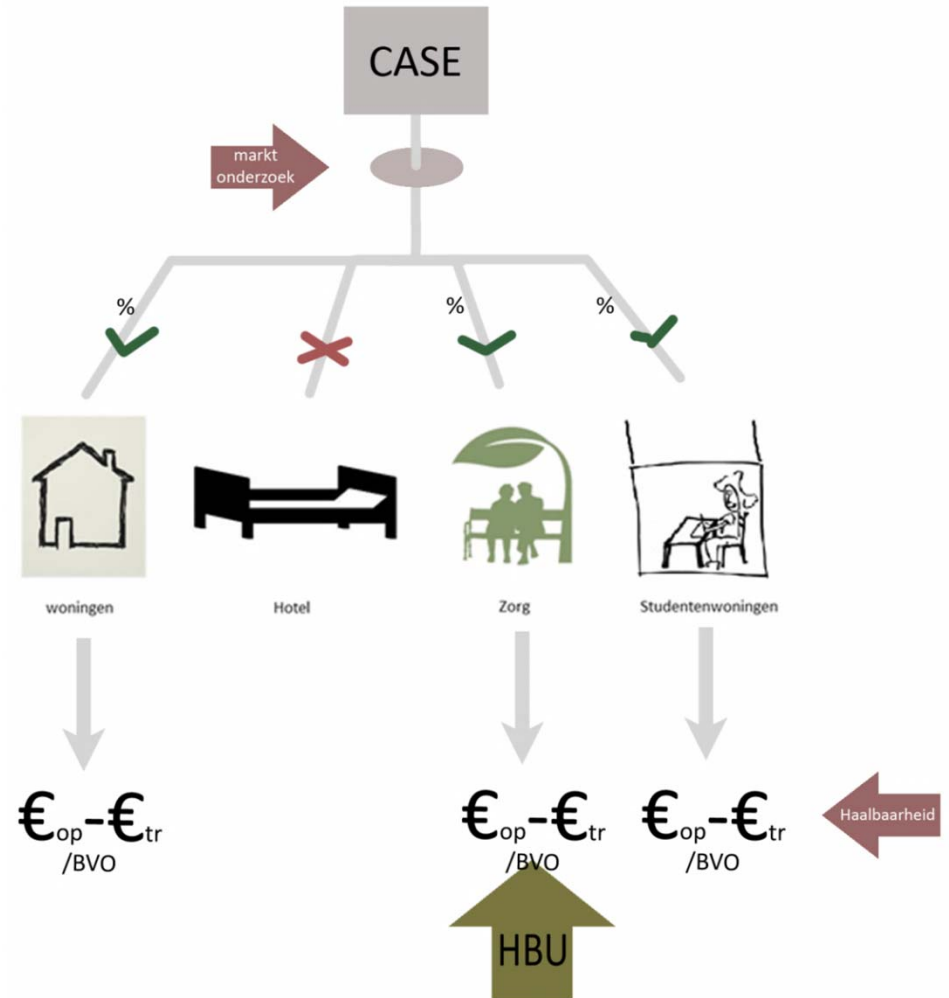
$$\begin{array}{ccc}
 \text{Waarde} & \longleftrightarrow & \text{Verwervingskosten} \\
 \text{(tijdens initiatieffase)} & = & \text{Transformatiekosten} + \\
 & & \text{Opbrengsten} \\
 & & \text{(investeringsbudget)}
 \end{array}$$

Functies in onderzoek



Onttrekking aan de voorraad naar bestemming 2002-2010 (Bak, 2012)

- Woningen.
 - Koop.
 - Huur.
- Studentenwoningen.
- Hotel.
- Zorg.

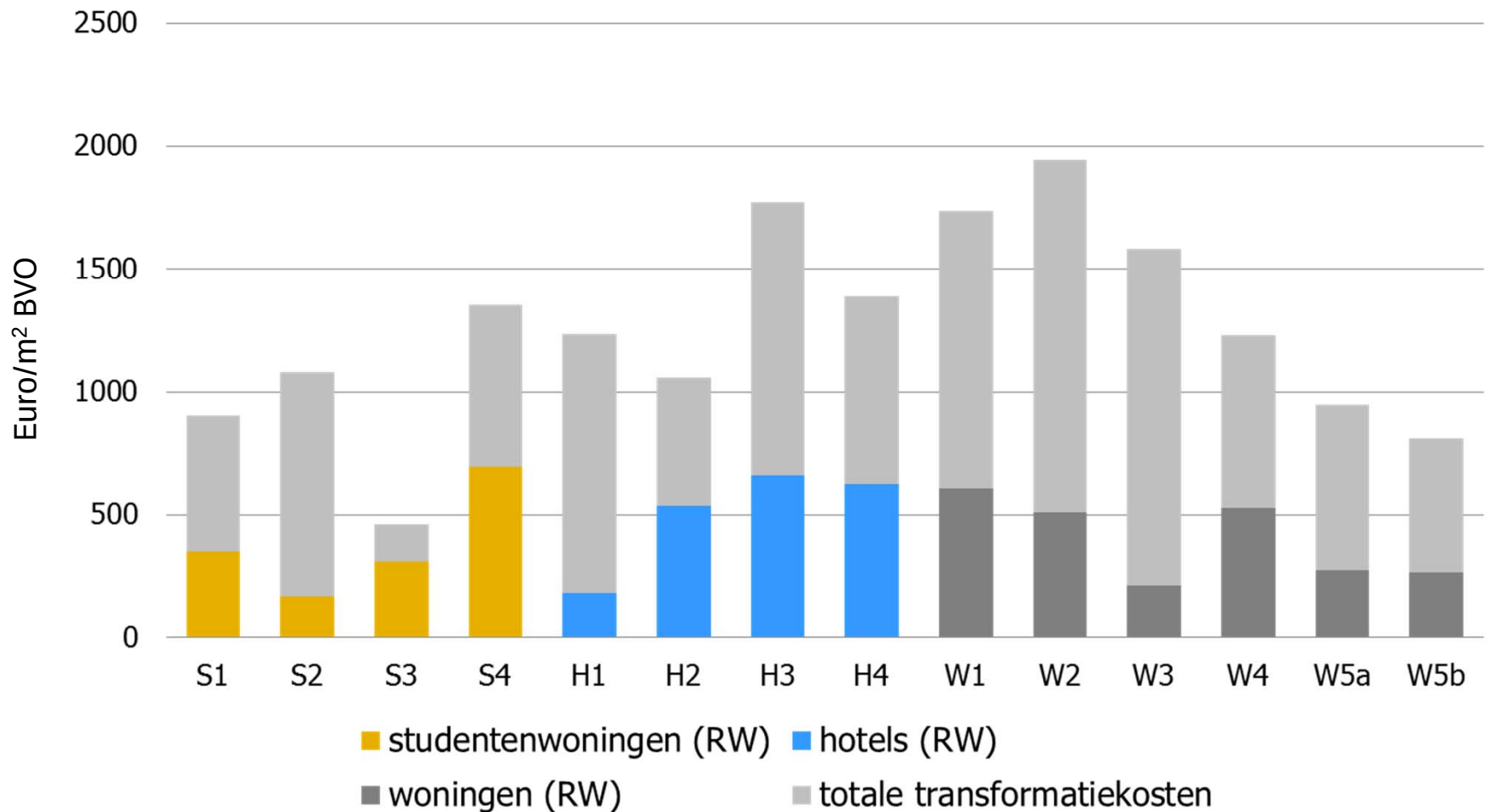


Ex post cases

- Doel.
- Aanpak/werkwijze.
- 14 cases.
- Geen zorg voorbeeld.

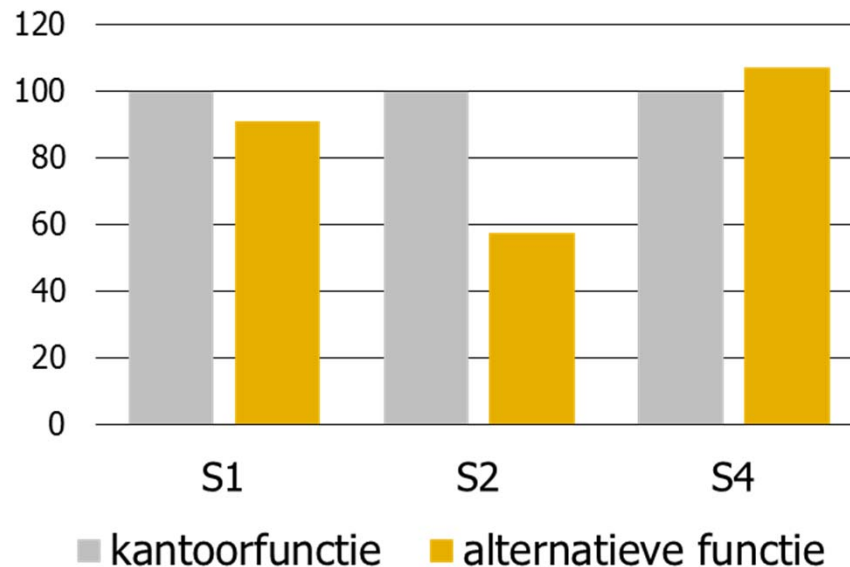


Resultaten ex post cases



Vergelijking waarden

- Nieuwe functie en kantoorfunctie (100 %).



- Alternatieve functie niet altijd een lagere waarde.
- Waarde afhankelijk van moment.
- Is er al wel of niet afgewaardeerd?

Conclusies ex post cases

- Gemiddeld aandeel bouwkosten 64,4% (35,6% verwerving).
- Resultaten zijn object-specifiek (geldt voor bouwkosten, opbrengsten en residuele waarde).
 - Heterogene karakter van vastgoed.
 - Verschillende start en eindpunten.
 - Iedere case heeft zijn eigenschappen, wat het moeilijk maakt generieke conclusies te trekken.
- Geen duidelijk onderscheid per functie in residuele waarde.
- Waardering vanuit een herbestemmingspotentieel heeft niet per se een lagere residuele waarde tot gevolg.

Ex ante cases

- Doel.
- Aanpak/werkwijze.
- Vetocriteria.

Vetocriteria ex-ante cases	Wonen	Hotel
Om een transformatie mogelijk te maken is een vrije plafondhoogte van 2.60 m nodig	V	V
De geluidsoverlast op de gevel moet onder de 48 dB liggen (bij geluidsgevoelige bestemmingen). In geval van hogere belasting, kan deze worden verhoogd door B&W tot 53 dB bij een snelweg en 63 dB bij een drukke verkeersader (2 banen of meer).	V	X
De daggemiddelde concentratie fijnstof is niet meer dan 35 dagen per jaar hoger dan 50 µg/m ³ .	V	V
Bij kwetsbare functies mag een kans op een dodelijk ongeval 1/10 ⁵ zijn en bij beperkte, kwetsbare functies 1/10 ⁶ .	V	V

- Bestemmingsplan.
- Bouwbesluit; Rechtens verkregen niveau is bepalend.

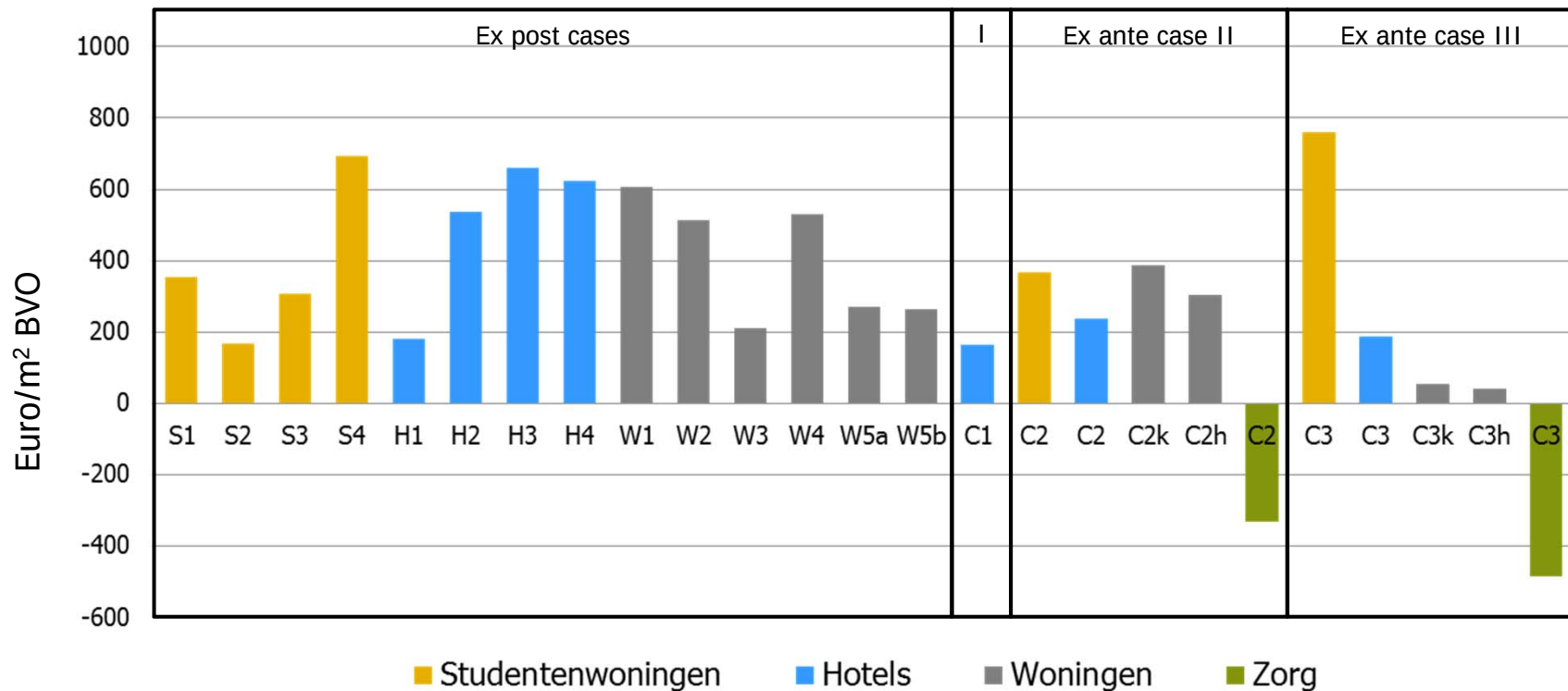
‘Het actuele kwaliteitsniveau van (het betreffende constructieonderdeel van) het bouwwerk voor zover dat niveau rechtmatig is en niet ligt onder het minimumniveau’.

Gevoeligheid

<i>Case</i>	<i>Verandering</i>	<i>Invloed op residuele waarde.</i>	<i>Commentaar</i>
<i>I</i>	<i>Kamerprijsstijging van €5 (7,14% stijging).</i>	<i>Stijging van 39%.</i>	<i>Niet alleen het geval bij herbestemmingswaarderingen.</i>
<i>II</i>	<i>Bepaling transformatiekosten met rekenmodel i.p.v. relatie.</i>	<i>Stijging van 6,7%.</i>	<i>Bouwkosten blijven onduidelijk tot afronding project.</i>
<i>III</i>	<i>Verhoging disconteringsvoet van 7,71% naar 8,71%. En exit yield van 8% naar 9%.</i>	<i>Daling van 22,4%.</i>	<i>Niet alleen het geval bij herbestemmingswaarderingen.</i>

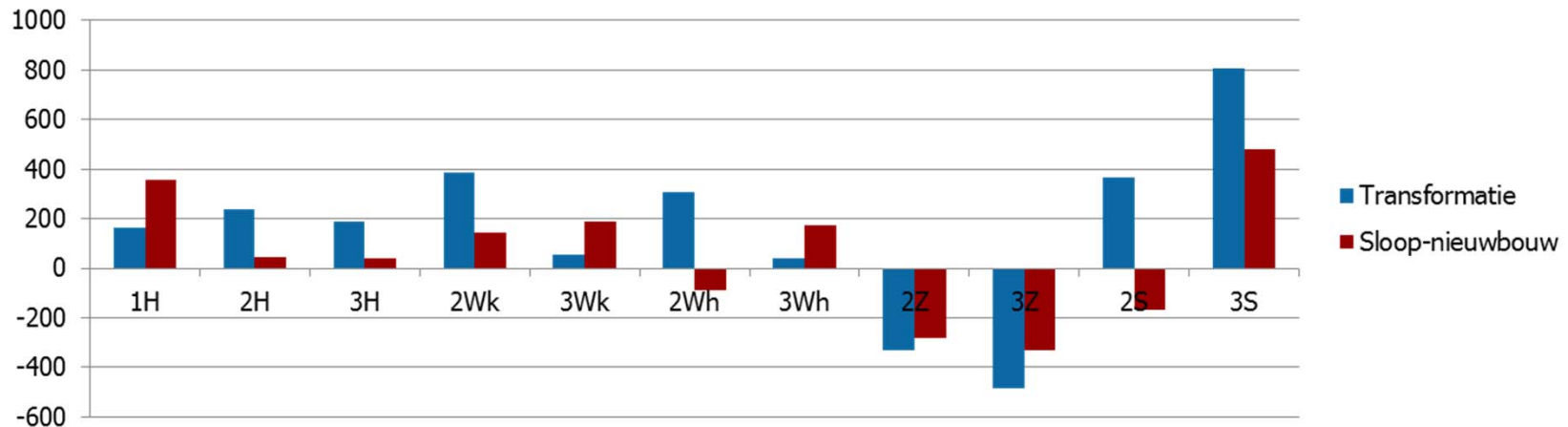
- Onzekerheid geldt niet alleen voor herbestemmingsprojecten, alleen is hier de marktvraag minder zeker, omdat het casco leidend is.

Resultaten ex ante cases



- Residuele waarden van de ex ante cases in relatie tot de ex post cases.
- Locatie en de staat van het object zijn bepalend voor de residuele waarde.

Sloop-nieuwbouwsценario



Transformatie

Grote stad – Hotel (2H)
 Randgemeente – Hotel (3H)
 Grote stad – Koopwoningen (2Wk)
 Grote stad – huurwoningen (2Wh)
 Grote stad – Studentenwoningen (2S)
 Randgemeente – Studentenwoningen (3S)

Sloop-nieuwbouw

Middelgrote stad – Hotel (1H)
 Randgemeente – Koopwoningen (3Wk)
 Randgemeente – Huurwoningen (3Wh)
 Randgemeente – Zorgwoningen (3Z)
 Grote stad – Zorgwoningen (2Z)

- Wanneer er een vergelijking gemaakt wordt, zijn de uitkomsten casespecifiek.
- Studentenwoningen neigt naar transformatie.
- In een grote stad is de transformatiehaalbaarheid hoger in vergelijking tot een randgemeente.

Conclusie onderzoeksresultaten

- Gemiddelde residuele waarde ligt op € 284/m² (BVO). Taxateurs € 250-€ 500/m² (BVO).
 - Case specifieke resultaten bij ex post cases.
 - Stramienmaat van grote invloed op de uitkomst.
 - Waardestijging ook mogelijk bij herbestemming.
 - Value tree; geeft onlogische uitkomst bij HBU verwacht
-
- Er kan een methode gemaakt worden. De methode is gevoelig, uitvoering is tijdrovend, toch beter alternatief dan fictieve huurstromen.

Discussie

- Marktvraag?
- Sloop-/nieuwbouwscenario: Andere functies onderzoeken
- In dit onderzoek zijn de cases bepalend voor de resultaten.
- Er moeten veel aannames gedaan worden in de methode.
- Percentage bij de *value tree* zijn lastig te bepalen.
- De methode is sabotage-gevoelig.
- Referenties kunnen verschillend geïnterpreteerd worden.
- Is een taxateur in staat een potentiële indeling te realiseren met plattegrond, als input voor de inkomsten?
- Wat betekent de waarde zonder potentiële gebruiker?

Aanbevelingen

- Door specifieke karakter zou de realisatie van een uitgebreide referentiedatabase met transformatieprojecten (uitbreiding ex post) meer duidelijkheid bieden.
- Bij gebruik van de *value tree*, de waardes welke onder de HBU-waarschijnlijk zitten niet meerekenen bij de HBU-verwacht.
- Synthese verschillende waarden is lastig. Alternatieven los presenteren al zeer waardevol.

Verder onderzoek:

- Onderzoek naar de financiële haalbaarheid van zorgvastgoed.
- Comparatieve residuele waardebenadering. (lastig punt: input)
- Andere functies, Functiemenging, optopping, consolidatie of renovatie.
- Vergelijking met transacties, deze zijn er alleen gering.